

Boa



Presentert av
Boa Eiendomsmegling





VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
10 900 000,-

Omkostninger
19 157,-

Totalpris
10 962 477,-

Beskrivelse (Type bolig)
Andelsleilighet

Borettslag
Navn: LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG
Andelsnummer: 178
Organisasjonsnummer: 953130750

Innhold

2. etasje: Entré/trappegang, kjøkken, stue/spisestue og bad.
Loft: Trappegang, tre soverom og bad/vaskerom.

Andelen disponerer lagringsplass bak knevegg til våtrommet på loftet. Arealet er ikke oppmålt da det er lav takhøyde. I tillegg deles trapperepot (ca. 1,5m².) med naboileiligheten.
Varmtvannsberederen er plassert på nevnte repot.

Areal
Primærrom: 84 m²

Bruksareal: 84 m²

BRA-I: 84 m²

Primærrom inkluderer

2. etasje: Entré/trappegang, kjøkken, stue, spisestue, bad.
Loft: Trappegang, 3 soverom, bad/vaskerom.

Bruksareal per etasje
2. etasje: 46 kvm
Loft: 38 kvm

Konklusjon og kommentar til areal
Kommentar til lovlighet iht. tilstandsrapport:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Dagens eier har etablert tilleggssoverom i

opprinnelig loftsstue ved montering av lettvegg med dør. Bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel er godkjent iht. 'Tillatelse til enkle tiltak' datert 22.12.2008.

Kommentar til areal iht. tilstandsrapport:

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med håndholdt lasermåler, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023.

Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygnings sakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

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 skråflå himling.
Oppmålt gulvareal er ca. 43m².

Andelen disponerer lagringsplass bak knevegg til våtrommet på loftet. Arealet er ikke oppmålt da det er lav takhøyde. I tillegg deles trapperepot (ca. 1,5m²) med naboeligheten.
Varmtvannsberederen er plassert på nevnte repot.

Antall rom / antall soverom
Antall rom: 4

Antall soverom: 3

Etasje
2

Tomt
Tomtestørrelse: 54563.7 m²

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Fellestomt festet av oslo kommune.

Tomtetype: Festet

Byggeår
1918

Ferdigattest
Tore Hunds vei 1-13 - Vaaningshus - Exdok (attestert) - 1920

Vei, vann, avløp
Offentlig og privat vei, offentlig vann, offentlig kloakk. Det er private stikkledninger ut til offentlig nett.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

For boliger hvor kommunen har mottatt boligverdi fra Skatteetaten, er eiendomsskattegrunnlaget for 2024 70 prosent av boligverdien. De fleste boliger har boligverdi fra Skatteetaten.

Bunnfradraget er et fradrag på inntil 4,7 millioner kroner som gis til alle boliger. Bunnfradraget trekkes fra eiendomsskattegrunnlaget før du beregner skatten.

Boliger med flere boenheter som oppfyller kravene til selvstendig boenhet, kan ha krav på ekstra bunnfradrag.
Eiendomsskatten er 2,8 promille av differansen mellom eiendomsskattegrunnlaget og bunnfradraget.

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 3 626,-

Felleskostnader inkluderer: Tv/ internett, felles forsikring, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, driftskostnader m.m.

Fordeling:
Renter og avdrag kr. 388,-
Felleskostnader kr. 2 819
Kollektiv avtale fiber/TV - Viken Fiber kr. 419,-

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

Fellesgjeld
Fellesgjeld: Kr 43 320,-

Lånebetingelser: Spesifikasjon av lån:
Låne nummer: 83987151393, Handelsbanken Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.06.2024: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 241
Saldo per 03.06.2024: 14 892 579
Andel av saldo: 43 320
Første termin/første avdrag: 01.08.2014 (siste termin 01.07.2044)

Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/aksjoner.

Total gjeld: Kr 14 892 579,-

Andel felles formue
Andel fellesformue: Kr 10 755,-
Andel fellesformue per dato: 2023-06-05

VIKTIG INFORMASJON

Forsikring

Forsikringsselskap: Forsikringsselskap
SpareBank 1 Skadeforsikring

Polisenummer: 2209332

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.

Utleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker.

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.

Medfølger ikke handelen:

Stringhulle i loftsetasje.
PH-lampe over spisebord.

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

Medfølger ikke handelen:

Stringhulle i loftsetasje.
PH-lampe over spisebord.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulv på bad.

Energimerking

G - Rød

Parkering

Parkeringssforhold: Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet. Det er innført beboerparkering i området.

Med beboerparkering kan man parkere fritt i området rundt boligen på offentlige

parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Man må være registret i Folkeregisteret og kommunen kan ta seg 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/>

Borettslagets styre har ansvaret for utlysning og utleie av 108 parkeringsplasser. 3 av plassene er pr 31.12.2020 forbeholdt Bilkollektivet. Pris for leie av parkeringsplass er 550 kr pr mnd. Ved skifte av leietager påløper det et administrasjonsgebyr til OBF, for tiden kr 350,- ink. mva. + fakturagebyr.

Beboere som ønsker parkeringsplass kan søke om dette gjennom borettslagets hjemmeside (www.lilletoyen.no/parkering).

Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet i borettslaget. Det er stor interesse for plasser, og for tiden svært lang venteliste.

Regulering

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

Eiendommen er berørt av følgende reguleringsplaner:

S-2864

Vedtatt: 14.05.1986

Formål: Bolig m.tilh. anlegg

S-1311

Vedtatt: 01.06.1966

Formål: Byggegrense, Fortau

V040700

Vedtatt: 04.07.2000

Formål: Fortau

S-4947

Vedtatt: 29.03.2017

Formål: Annen veggrunn - grøntareal, Kjøreveg

S-4975

Vedtatt: 13.12.2017

Formål: Boligbebyggelse, Kjøreveg, Kombinert bebyggelse og anleggsformål, institusjon

202453643

Formål: Pågående plansak

Eiendommen 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.

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

Tinglyste heftelser

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

Festekontrakt - vilkår
AVGIFTSBESTEMMELSER
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV
KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM
FORKJØPSRETT

Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

Erklæring/avtale

Med flere bestemmelser. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Skjønn

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE

Registrering av grunn
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Registrering av grunn

Viktig informasjon

Informasjon om borettslaget:

- Borettslaget består av 303 andeler.
 - Det er forkjøpsrett i borettslaget.
 - Dyrehold: Husdyrhold krever melding til styret. Se vedtektenes pkt 4.1 og retningslinjer for husdyrhold.
 - 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 meglerforetaket. 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.
 - Kjøper av leiligheten må være andelseier av BBL eller tegne andel i laget for å kunne bli eier av andelen i borettslaget. Medlemsstatus må være avklart før overtagelse. Innmeldingsavgift: kr. 500,- pr eier.
- Diverse iht. forretningsfører:
- Borettslaget har en kollektivavtale med Viken fiber/Altibox som leverer TV-signaler og internett/bredbånd. Det er anledning til å reservere seg mot TV-delen av tjenesten til fordel for høyere internetthastighet.
 - Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern, som årlig foretar besøk i leilighetene og sjekker at varslings- og slukkeutstyr er i orden.
 - Borettslaget har vaktmestertjeneste.

VIKTIG INFORMASJON

Rehabilitering og større vedlikehold:
Borettslagets bygningsmasse er fra 1918 og krever stadig nøye vedlikehold. Bygningene står på Byantikvarens gule liste over verneverdige områder, og det legger en del begrensninger på hva borettslaget kan gjøre av forandringer.

Av større rehabiliteringsprosjekter de seneste år kan nevnes:

- 1995-2014 – Rehabilitering av tak på alle bygninger i borettslaget.
- 2013-2014 – Rehabilitering av alle piper.
- 2015-2015 – Rehabilitering av lekeplasser og aktivitetsområder.
- 2015-2020 – Rehabilitering av forretningslokaler (Kolonialen og Baker'n).
- 2018-2019 – Rehabilitering av utleielokalet (Melkebutikken).
- 2021 – Mur ved fellesvei inn mot Ansgar Sørliens vei 25 ble tatt ned og satt opp på nytt.
- 2022 – Det er trukket tre strømpes i rør under Ansgar Sørliens vei 10-22 og 53-73.
- Det er laget tre nye trapper i Ansgar Sørliens vei 76 og 39 og Kaare Røddes plass 17 og 18, og trapp i Ansgar Sørliens vei 44 er rehabilitert.
- Lokalene til Åpent Bakeri er rehabilitert.

Konsesjon

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

Omkostninger

Kr 10 900 000,- (Prisantydning)
Kr 43 320,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 10 943 320,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)
Kr 500,- (Tinglysing skjøte)
Kr 276,- (Pantattest kjøper)
Kr 7 981,- (Utlysing av forkjøpsrett)
Kr 9 900,- (Boligkjøperforsikring)

Kr 19 157,- (Omkostninger totalt)

Kr 10 962 477,- (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 i Söderberg & Partners.

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

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper: For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

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

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

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

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

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

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

VIKTIG INFORMASJON

* 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 brukere. 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

1% (Provisjonssats av salgssum)

Kr 0,- (Visningshonorar)

Kr 7 000,- (Foto liten pakke - Foto, dagbilder av Boa Os eksklusive fotograf, samt plantegning)

Kr 12 500,- (Internettannonsering inkludert ukens bolig finn.no og SOME Markedsføring)

Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)

Kr 10 000,- (Tilretteleggingshonorar (Innhenting av opplysninger, produksjon av annonser, bolig tekst, lisenser, salgsmateriell, garantiforsikring, styling rådgivning og klargjøring for salg m.m.)

Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)

Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)







Dette er en lys og luftig 4(5)-roms leilighet med innholdsrik planløsning og attraktive kvaliteter. Leiligheten strekker seg over to etasjer (andre etasje og loft), og inkluderer stue/spisestue, kjøkken, tre soverom og to bad. I tillegg kan hjemmet skilte med en nydelig opparbeidet privat hageparsell med gode solforhold og idyllisk beplantning.

Her vil du bo i et familievennlig nabolag med nærhet til rekreasjonsområder, forretninger og et godt utvalg kollektive transportmidler.







Ditt nye hjem

Andre etasje

Andre etasje er hjemmets hovedetasje, og inkluderer stue/spisestue, kjøkken, entré og et av hjemmets to baderom. En sosial og innholdsrik etasje – perfekt tilrettelagt for sosiale sammenkomster så vel som mer avslappende dagene.

Stuen/spisestuen er pent dekorert med heltre furugulv og tidsmessige fargetoner, og inkluderer plassbygde møbler som setter et ekstra gjennomført preg på uttrykket. Det er romslig med areal for sofagruppe og spisebord, og rommet inkluderer en moderne peisovn som vil bidra med lun stemning i vinterhalvåret. Atmosfæren er luftig, og de mange vindusflatene slipper inn rikelige mengder naturlig dagslys. Leilighetens overflater ble malt september 2021.

Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering, og inkluderer en praktisk kjøkkeninnredning bestående av IKEA benkestammer fra 2013 og nyere egendesignede eikefronter fra 2014. Innredningen har godt med lagringsplass i skuffer og skap, og inkluderer et utvalg integrerte hvitevarer. Via vinduene får du følge av et hyggelig utsyn over fellesområdet og hagen.

Entréen er romslig og lys, og er praktisk utstyrt med garderobeskap i tillegg til skostativ og klesoppheng. Herfra har du adkomst til etasjens baderom, som inkluderer dusj, servant og toalett.

Loftsetasje

Loftsetasjen inkluderer hjemmets tre soverom samt et av baderommene. En mer tilbaketrukket og stille etasje, hvor du umiddelbart vil få følelsen av å kunne sove godt i rolige og luftige omgivelser.

Hjemmets tre soverom legger godt til rette for en familie. Et av rommene fremgår som det naturlige hovedsoverommet, mens de to øvrige vil fungere utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Alle soverommene er pent malt med tidsmessige fargetoner, og har godt med areal for seng, nattbord og annen innredning.

Etasjens baderom er delikat innredet med mørke gulvfliser og lyse veggfliser, og er praktisk innredet med dusj, vegghengt toalett, servant med underskap og vaskemaskin. Uttrykket er stilrent og velholdt, og arealet er romslig. Et hyggelig rom å starte dagene på.

Uteplass

En spesielt attraktiv kvalitet ved dette hjemmet, er den vakre tilhørende hageparsellen som er nydelig opparbeidet med terrasse, plenareal, utekjøkken og plantekasser. Uteplassen har gode solforhold med sol fra ca. kl. 08.00-18:30 sommerstid, og oppleves skjermet og privat grunnet den høyereiste frodige hekken som omkranser uteplassen. Her kan du nyte de vakre sommerdagene til det fulle! Leiligheten har eksklusiv bruksrett til denne uteplassen.





















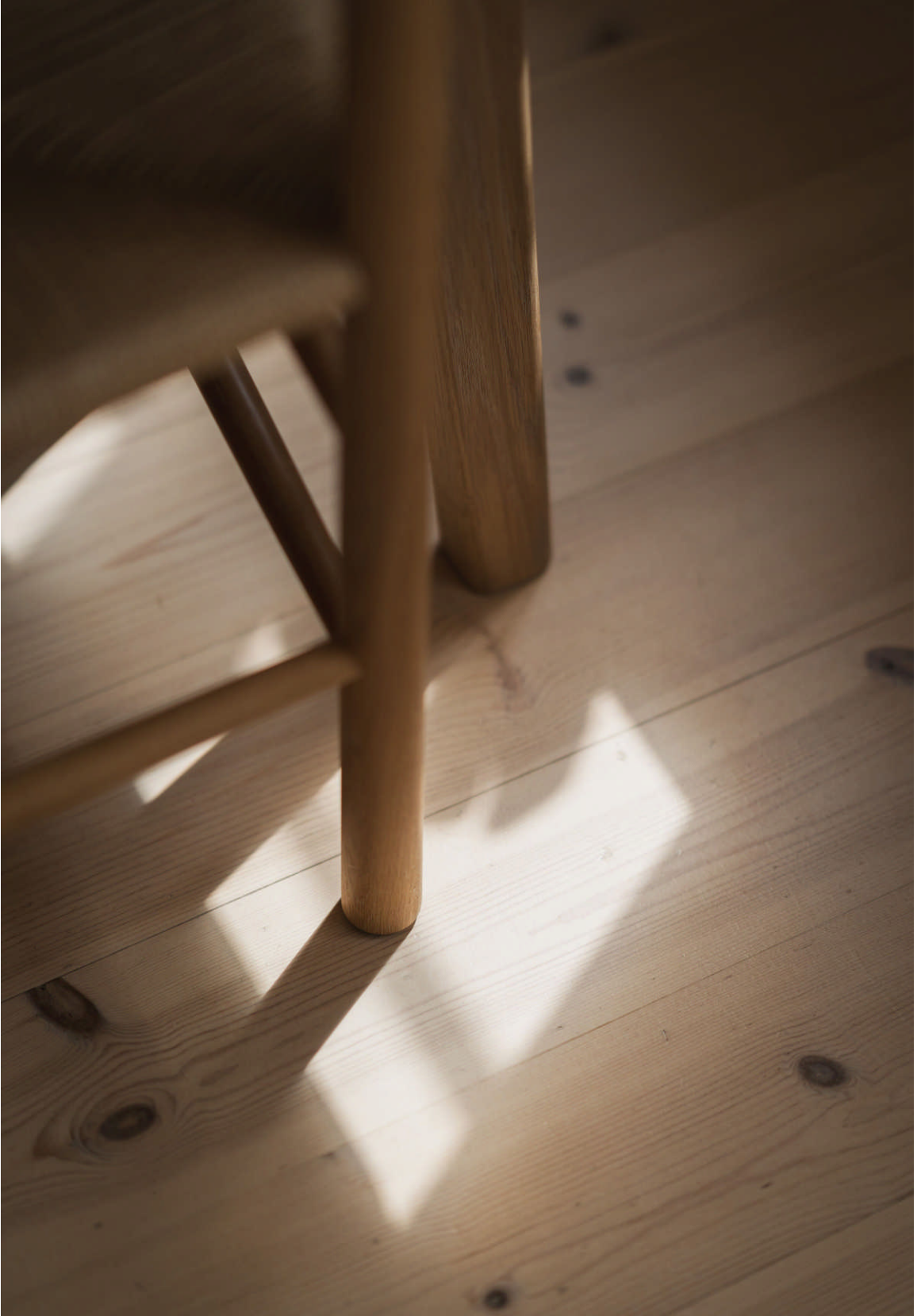
















Plasbyggerinredning

























Tore Hunds vei 13





Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Gulv: Gulvoverflater er belagt med linoliumsbelegg i entré/trapegang, ellers heltre furugulv i begge etasjene.

Innervegger: Pussede og malte teglstensvegger og pussede og malte gipsvegger.

Himling: Pussede og malte gipshimlinger. Synlige trebjelker på loft.

Kjøkken: Selvdesignet kjøkkeninnredning med IKEA benkestammer og veggstammer med glatte finerte fronter med børstede stålgrep. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Mosaikkfliser mellom benkestammer og veggstammer og i sprutsone ved oppvaskkum. Underbelysning. Integriert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, benkekjøleskap og frysenskap. Integriert avtrekksventilator. Praktisk L-kjøkken med god skap- og benkeplass.

Bad: Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Åpen dusj med veggmontert blandebatteri og hånddusj. Innfelte veggspeil.

Bad: Dusjbad/wc/vaskerom er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med heldekkende servantplate med overmontert servant med 1-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Opplegg vaskemaskin.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjoner/yttervegger er oppført i teglstenskonstruksjoner med smellede overflater. Veggkonstruksjoner/yttervegger forutsettes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen og tilbygget ble oppført. Normal tid før reparasjon av bindingsverk og utvendig pussede og malte fasader er 40-80 år. Veggkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. 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. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass med utvendige sprosser merket 1997. Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år. Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år. Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere. Elementene/materialene kan ha en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at straktiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet. 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.

Dører

Brannklassifisert/lydisolert B30 hovedinngangsdør med profilert dørblad, dørrammer og dørkarmen i malt tre fra felles trappeoppgang. Kodelås på dør. Brannklassifisert rømningsdør med flisbelagte og malte overflater fra dusj/wc på loft til felles loftstrapp. Normal tid før utskifting av dørrammer og dørkarmen i tre er 20-60 år. Hovedinngangsdøren vurderes å være i funksjonell stand. Det er normalt at dørblader, dørrammer og dørkarmen 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. rfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK IHT.

TILSTANDSRAPPORT:

Utvendig - Vinduer

Innvendig - Pipe og ildsted

Våtrom - 2. etasje - Dusj/wc - Gulvkonstruksjon og fall

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Utvendig - Dører

Innvendig - Innvendige trapper

Våtrom - 2. etasje - Dusj/wc - Overflater vegger og himling

Våtrom - 2. etasje - Dusj/wc - Overflater Gulv

Våtrom - 2. etasje - Dusj/wc - Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom - 2. etasje - Dusj/wc - Vegger, membran og tettesjikt

Våtrom - Loft - dusjbad/wc/vaskerom - Overflater vegger og himling

Våtrom - Loft - dusjbad/wc/vaskerom - Overflater Gulv

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

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

Våtrom - Loft - dusjbad/wc/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

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







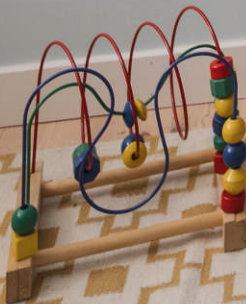


Tore Hundts vei 13



















LG

Direct Drive 8 / 5 kg

Washer+Dryer
2 in 1

- Bomull
- Bomull +
- Skavet torktork
- Syntetisk
- Dyne
- Hygiene
- Babytry

- Trenngit
- Skamp
- Flakskopning
- Medkoppe Skop
- Medkoppe & Tork
- Medkoppe Skop
- Laug med program

10:00
10:30



Nabolagsprofil

Tore Hunds vei 13 - Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 286 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hasle kirke Linje 60	4 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.5 km
Hasle Linje 5	12 min 0.9 km
Sofienberg Linje 17	17 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.2 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 748 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Teglvirket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	12 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	14 min 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	15 min 1.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	15 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min 1.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	23 min 1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

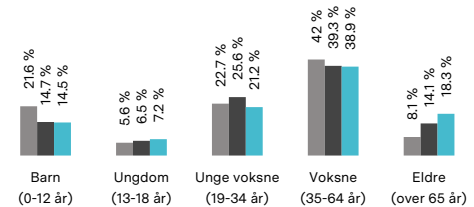
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lille Tøyen/Keyserløkka/H...	4 830	2 159
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Keyserløkka barnehage (3-5 år) 36 barn	7 min 0.5 km
Petersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km
Espira Marienfyrd barnehage (1-5 år) 115 barn	8 min 0.6 km




Dagligvare

Joker Tiedemannsbyen Søndagsåpent	6 min 0.5 km
Rema 1000 Hovin	8 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. Buss
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

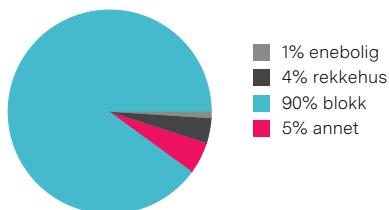
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Lille tøyen Ballspill 3 min  0.2 km
-  Ola narr balløkke Ballspill 9 min  0.7 km
-  SATS Hasle 11 min 
-  Fresh Fitness Ensjø 11 min 

Boligmasse



«Fantastisk sted å bo med barn!»

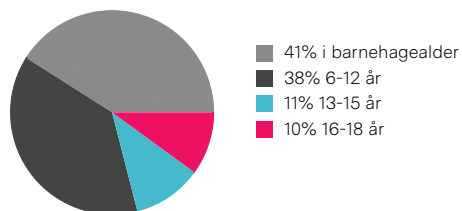
Sitat fra en lokalkjent



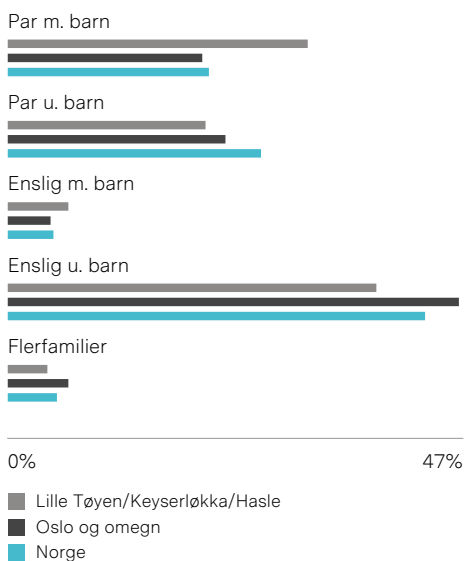
Varer/Tjenester

-  Hasle Torg 11 min 
-  Vitusapotek Hasle Torg 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Norge
Gift	33%
Ikke gift	54%
Separert	9%
Enke/Enkemann	4%



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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 300

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 500

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 700

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Nærområde

Område

Leiligheten er en del av den ærverdige hagebyen Lille Tøyen Hageby, få meters gange unna Tøyenparken. Herfra har du kort vei til alt du trenger i hverdagen, inkludert butikker, restauranter, bakerier, kaffebarer, kollektivtransport og vakre parker. Nærmeste park - Keyserløkka - er et herlig friareal med solnedgang over Oslo og flott akebakke. Et herlig sted å rusle bort til med familien.

Servicetilbud

Dagligvarene kan du enkelt handle på REMA1000 eller Kiwi, som du finner få minutters gange unna hjemmet. Alternativt kan du legge turen til Hasle Torg, som du finner ca. 10 minutters gange unna. Senteret inkluderer et knippe forretninger med det essensielle til hverdagen, inkludert Vitus apotek, Vinmonopolet, Baker Hansen og en hyggelig bydelskro.

Nærområdet inkluderer også et godt utvalg av treningssentre, inkludert Valhall Treningssenter og SATS Hasle. En kort spasertur vestover tar deg til sentrum av Tøyen der du finner flotte akebakker for de minste og ikke minst Tøyenbadet som er en av byens mest populære badehaller. Tøyenbadet er midlertidig stengt grunnet byggingen av det nye Tøyenbadet. Anlegget skal blant annet få en total vannflate på rundt 2700kvm og bli Oslos største badeanlegg.

Offentlig transport

Som en del av den pågående urbaniseringen legges det samtidig til rette for kollektive reisemåter og sykkelbruk, blant annet passerer en av de fremste store sykkelveiene mellom Groruddalen og sentrum gjennom nabolaget. Kort vei til Hasle, Ensjø og Tøyen T-banestasjon, hvor det herfra er hyppige avganger inn til sentrum og en reisetid til Jernbanetorget på få minutter. I nærområdet passerer det også en rekke buslinjer.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/69657

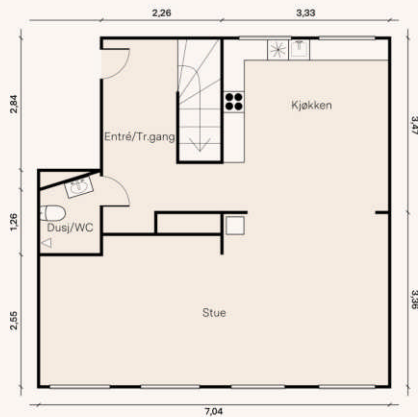
Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse opplysningene før budgivningen.

På hjemmesiden vår finner du følgende informasjon:

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



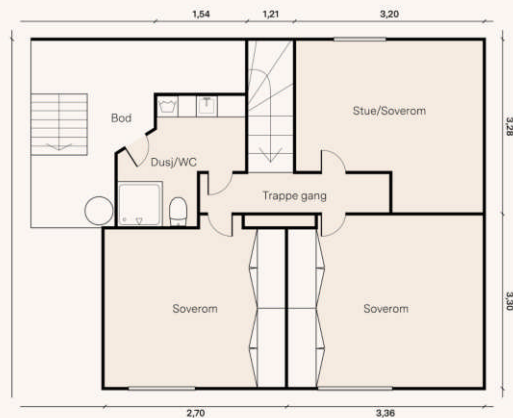
Plantegning



Tore Hunds vei 13

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

Boa



Tore Hunds vei 13

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

Boa

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 20 år som megler og spesialisert seg på salg av unike eiendommer.

Friestad begynte som eiendomsmegler i 2004 og startet Boa i 2006. Han er den megleren i landet som har blitt kåret til 'Årets Gullmegler' av Norges Eiendomsmeglerforbund, flest ganger gjennom tidene.

Han har spesialisert seg på skreddersøm for salg av unike boliger med sterk identitet og karakter.

Med Boa's unike kompetanse innen visuell kommunikasjon sørger vi for en profesjonell produksjon hvor hjemmets unike kvaliteter tydeliggjøres på en innbydende måte.

Vurderer du selv å selge hjemmet ditt?

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.





