

# Boa







# VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning  
9 300 000,-

Omkostninger  
14 257,-

Totalpris  
9 936 334,-

Beskrivelse (Type bolig)  
4-roms andelsleilighet tilknyttet borettslag.

Borettslag  
Navn: Nordseter Borettslag  
Andelsnummer: 218  
Organisasjonsnummer: 947965018  
Innhold

2. etasje: Entré/gang, bad, omkleddingsrom, tre soverom, kjøkken og stue. Terrasse og balkong. Det medfølger 1 bod på inngangsplan som er på 4,3kvm. + skap i kjølebod. Garasjeplass nr "2058" og m/ladepunkt for el-bil, i lukket fellesgarasje. Felles sykkelbod i på inngangsplan.

Areal  
Primærom: 105 m<sup>2</sup>

Bruksareal: 111 m<sup>2</sup>

BRA-I: 105 m<sup>2</sup>

BRA-E: 6 m<sup>2</sup>

Primærom inkluderer  
Inngår i internt bruksareal: Entré/gang, bad, omkleddingsrom, 3 soverom, kjøkken, stue

Antall rom / antall soverom  
Antall rom: 4 / Antall soverom: 3

Etasje  
2

Tomt  
Tomtestørrelse: 8333 m<sup>2</sup>

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Felles tomt for borettslaget.

Tomtetype: Eiet

Byggeår  
1980

Ferdigattest  
Boligen har ferdigattest: Terrasseblokk - Ferdigattest - datert 1981.

Flere brukstillatelse og/eller ferdigattester for boligen og hele bygget foreligger. Følger vedlagt.

Vei, vann, avløp  
Boligen har atkomst fra offentlig vei, via borettslagets interne gang- og stikkveier, eiendommen er tilknyttet offentlig vann, offentlig kloakk. Det er private stikkledninger ut til offentlig nett.

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

I 2016 ble det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom, slik som ubebygde tomter, fritidsboliger mv. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2020 er på inntil 4 millioner kroner.

Felleskostnader  
Månedlige felleskostnader: Kr 6 218,-

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, Kabel TV basis, vaktmester, trappevask, forretningsførsel, kommunale avgifter, betjening av fellesgjeld, daglig drift og vedlikehold.

Herav:  
Felleskostnader kr. 5.741,-  
Trappevask kr. 108,-  
Kabel-tv/bredbånd kr. 369,-

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

Fellesskjeld  
Kr 622 077,- per dato: 2024-01-01

Avdragsfrihet: Det er ikke opplyst om avdragsfrihet.

Lånebetingelser: Bankforbindelse: Obosbanken

Låne nr: 98207998206  
Type lån: Annuitetslån  
Restsaldo total: kr.142.273.330,-  
Restløpetid: 27 år 11 md.  
Terminer pr år: 12  
Avdragsfrihet: ----  
Type rente: Flytende  
Rente pr.01.01.2024: 5,45%

Bankforbindelse: Obosbanken  
Låne nr: 98208152483  
Type lån: Annuitetslån  
Restsaldo total: kr.12.312.696,-  
Restløpetid: 14 år 8 md.  
Terminer pr år: 12  
Avdragsfrihet: ----  
Type rente: Flytende  
Rente pr.01.01.2024: 5,40%

Total gjeld: Kr 154 586 026,-  
Total gjeld - per dato: 2024-01-01

Forsikring  
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenummer: 81683872

Forkjøpsrett  
Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent.

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

Boligen annonseres på <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/> med meldefrist for medlemmene 11.03.2024.

Konferer megler for ytterligere informasjon.

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

Formuesverdi  
Primær formuesverdi: Kr 1 768 273,-

Sekundær formuesverdi: Kr 6 719 436,-

Årstall formuesverdi: 2022

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

Hvitevarer / Tilbehør

Det gjøres oppmerksom på liste som gjelder fra 01.01.2020 angående løsøre og tilbehør. Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

De integrerte hvitevarene på kjøkken medfølger.

Vaskemaskin og tørketrommel kan følge med hvis ønskelig.

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

Strømforbruk i kwh  
10000

Oppvarming  
Varmekabler i badegulv, panelovner ellers. Varmtvann fra fellesanlegg.

Oppgitt strømforbruk er omtrentlig. Forbruket vil variere fra år til år.

Energimerking  
D - Rød

Parkering  
Parkeringssforhold: Andelen disponerer en garasjeplass i kjeller (oppvarmet), det er installert EL Lader fra Zaptec. Det er også en lagerboks for denne plassen.

Borettslaget har to fellesgarasjer, og skiltet parkeringsplasser for besøkende ved hver innkjørsel til borettslaget samt tre plasser på garasjebygget til leie primært for EL- biler. Borettslaget har gjesteparkering.

Borettslaget har også tre parkeringsplasser på taket av maskingarasjen nord for Ivar Knutsons

# VIKTIG INFORMASJON

vei 60 til utleie. Plassene er utstyrt med el-uttak for tilkobling av motorvarmer og med lademuligheter.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

## Adkomst

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via borettslagets interne gang- og stikkveier.

## Regulering

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

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

## Diverse

Nordseter Borettslag består av 300 andelsleiligheter.

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

Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

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

På taket i blokkene er det nå installert solcellepanel som er estimert skal levere 720 000 KWH. Alle EL skap er også skiftet.

Nordseter borettslag har fire vaskerier tilgjengelig for beboerne. Disse er lokalisert i Ivar Knutsons vei 15, 21, 42 og i 56.

Selskapslokale: Lokalet i Ivar Knutsons vei 58 framstår som et moderne og velutstyrt selskaps-

og møtelokale for beboerne, og brukes både til private selskapelige arrangementer og jobbrelaterte samlinger.

Det er tillatt å ha hund i borettslaget. Hunder skal føres i bånd gjennom borettslagets område. Det er ikke tillatt å ha katt i borettslaget, bortsett fra "innekatt" (det vil si "katt som ikke går ute").

## Radon

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Ifølge kart på <http://geo.ngu.no/kart/radon/> har området moderat til lav forekomst av radon.

## Omkostninger

Kr 9 300 000,- (Prisantydning)

Kr 622 077,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 9 922 077,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

Kr 5 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

Kr 7 981,- (Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett)

Kr 14 257,- (Omkostninger totalt)

Kr 9 936 334,- (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 budgivingen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger.

Oppgjør

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Selger opplyser følgende i sitt egenerklæringsskjema:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært  
Firmanavn: LS Rørlegger. Ladislav Stejskal./  
Elektro Minel Elektro Askim / Mar Bud AS ( bad membran. SINTEF godkjenning/ Hilmar Hammerhei AS  
Redegjør for hva som er gjort og når: Total renovering bad og kjøkken. Utført før vi kjøpte leil.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja  
Hvis ja, beskrivelse: Papirer medfølger

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
Kommentar: Ingen pipe

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Firmanavn: grønn strøm AS  
Redegjør for hva som er gjort og når: Solcellepanel montert på Blokkene./ På terrasse er det lagt belegg.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja  
Kommentar: Egen ladeboks som hører til leil.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja  
Hvis ja, beskrivelse: Det er i år montert solcellepaneler på taket i 6 blokker. Det skal ikke medføre husleieøkning da strømbesparelse vil dekke omkostningene. ( se Vibbo for mer detaljer)

Tilleggskommentar:

Alle gangene er pusset opp i 2023 i borettslagets regi

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.

# VIKTIG INFORMASJON

## 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.

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

## Copyright

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

## Vedlegg

Tilstandsrapport  
Egenerklæring  
Seksjonering  
Vedtakter og husordensregler  
Årsmøtepapirer 2022  
Reguleringskart m/bestemmelser



Arealbekreftelse  
Ferdigattest  
Energjattest  
Formuesverdi  
Info. tilbehør og løsøre 2020

Selgers vederlag  
1% ( Provisjonssats av salgssum )  
Kr 7 000,- ( Foto liten pakke )  
Kr 8 000,- ( Oppgjørshonorar )  
Kr 15 000,- ( Tilretteleggingshonorar )  
Kr 3 500,- ( Digitalt prospekt )  
Kr 7 000,- ( Internettannonsering inkludert ukens  
bolig finn.no )  
Kr 5 500,- ( Administrasjonsgebyr )  
Kr 3 000,- ( Visningshonorar )





Dette er en familievennlig 4-roms leilighet med innholdsrik planløsning og en rekke ettertraktede kvaliteter. Leiligheten er praktisk utformet med stue, kjøkken, tre soverom, walk-in closet, bad og entré, og kan skilte med to hyggelige uteplasser som vil være gull verdt i det varme sommerhalvåret. Et herlig bosted for barn og voksne i alle aldre.

I 2020 ble leiligheten gjennomgående oppusset og modernisert. Arbeidet omfattet blant annet modernisering av badet, nytt kjøkken og oppussing av overflater. Her kan du flytte rett inn og nyte dagene både inne og ute.







# Ditt nye hjem

## Uteplasser

Leilighetens to uteplasser er praktisk plassert på hver sin side av leiligheten, noe som gir deg muligheten til å enkelt flytte deg rundt etter solens gang gjennom dagen. Terrassen mot vest måler ca. 13kvm, mens verandaen mot øst måler ca. 10kvm. Her får du med andre ord gleden av to romslige uteplasser, hvor begge har godt med areal for utemøbler og annen innredning.

Uteplassene kan skilte med gode solforhold, luftig atmosfære og åpent utsyn. Dette kommer spesielt til sin rett på den vestvendte terrassen, hvor du her får gleden av en flott utsikt over nærområdet og fjorden. Her herlig sted å tilbringe tid i sommerhalvåret.

## Stue/spisestue

Stuen/spisestuen er særdeles romslig utformet, og har et velholdt uttrykk med én-stavs parkettgulv og lysmalte veggoverflater. Et åpent og luftig samlingsrom - perfekt tilrettelagt for sosiale sammenkomster så vel som de mer avslappende dagene. Det er rikelig med areal for sofagruppe og spisebord, og de store vindusflatene mot terrassen sørger for optimale lysforhold gjennom dagen. Legg også merke til det åpne utsynet helt uten gjenboere.

I sommerhalvåret vil terrassen på mange måter oppleves som en forlengelse av den sosiale sonen. Her kan du enkelt åpne opp døren ut og på den måten skape en luftig "utfølelse" inne.

## Kjøkken

Kjøkkenet har en separat plassering i leiligheten, og inkluderer en omfangsrik og moderne kjøkkeninnredning fra 2020. Innredningen er velholdt og stilren, og er praktisk utformet med rikelig av lagring- og benkeplass. De integrerte hvitevarene sørger for en sømløs finish på

uttrykket, og kjøkkenets utforming passer ypperlig inn med rommets innredning for øvrig. Her er det godt med plass til at flere kan samarbeide om måltidene.

## Soverom

Leilighetens tre soverom legger godt til rette for en familie. Ett av rommene fremgår som det naturlige hovedsoverrommet, mens de to øvrige vil fungere utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Soverommene oppleves lyse og romslige, og er praktisk plassert i leiligheten. I dag benyttes et av soverommene som tv-stue.

## Bad

Baderommet er romslig og lyst, og har en topp moderne standard fra oppussing/modernisering 2020. Et flott baderom, hvor du her kan starte dagene på behagelig vis. Badet er dekorert med moderne 60x60 gulv- og veggfliser, og er innredet med servant med underskap, regndusj, vegghengt toalett, speil og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Gulvet er lunt, og belysningen er god.

## Entré

Leilighetens entré er romslig utformet med god plass for innredning etter behov, og er pent dekorert med parkettbelagt gulv og lyse veggoverflater. Entréen er innredet med et praktisk garderobeskap med god lagringskapasitet.





































































## Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard  
Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

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

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med folierte fronter. Underlimt kjøkkenbeslag i kompositt benkeplate. Avtrekksvifte og fliser over benken. Integriert induksjonstopp (bred modell), stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap samt vinskap. I 2020 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Det er montert waterguard, aquastopp og komfyrvakt.

Bad: Heldekkende servant, underskap, høyskap, speil m/lys, veggmontert wc og dusjvegg. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- \* Terrasert boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
- \* Betongsåle, antar fundamentert til faste masser/fjell.
- \* Grunnmur i betong.
- \* Ytterveggene med utfyllende bindingsverksvegger som utvendig er kledd med liggende kledning.
- \* Vinduer og terrasse-/verandadør som alle ble skiftet i 2019.
- \* Entredør med brann- og lydklassifisering.
- \* Støpte dekker som etasjeskillere.
- \* Flatt tak i trekonstruksjon tekket med papp/folie.
- \* Prefabrikkerte betongtrapper og malte vegger i oppgang.

\* Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 13 m<sup>2</sup> + bod på ca 2 m<sup>2</sup>. Fra kjøkken er det utgang til veranda på ca 10 m<sup>2</sup>.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra tegningene:  
Omkledningsrommet er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bod samt som Tilleggsdel (etter de krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt). Rommet er i dag innredet til boligstandard/ formål og benevnes som: Omkledningsrom. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:  
- Gulvet i stuen ble ved befaringen nivellert med laser.  
Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.  
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulvene en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Høydeforskjellen vurderes til TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.

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



Ivar Knutsons vei 23







# Ivar Knutsons vei 23

Nabolaget Nordseter søndre/Kastellet søndre - vurdert av 82 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Nordseter gård Linje 75A, 75B	5 min	0.4 km
Bråten Linje 13, 19	8 min	0.6 km
Lambertseter Linje 1, 4	17 min	1.3 km
Nordstrand stasjon Linje L2	21 min	1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min	6.9 km

## Skoler

Nordseter skole (1-10 kl.) 966 elever, 50 klasser	6 min	0.4 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 619 elever, 36 klasser	11 min	0.8 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 371 elever, 18 klasser	17 min	1.3 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 20 klasser	19 min	1.4 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 598 elever, 35 klasser	6 min	2.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	24 min	1.8 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	5 min	2.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

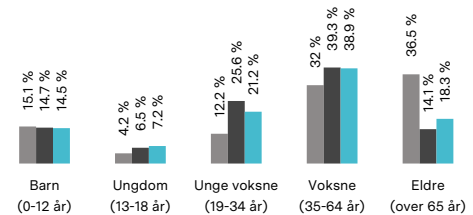
Veldig bra 89/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordseter søndre/Kastelle...	1 485	821
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min	0.4 km
Den Blå Appelsin kanvas-barnehage (...) 61 barn	5 min	0.4 km
Skovheim kanvas-barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min	0.5 km

## Dagligvare

Spar Kastellet	4 min	
Matkroken Bråten Post i butikk	8 min	0.6 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 situatene 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 Øst 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 2024

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



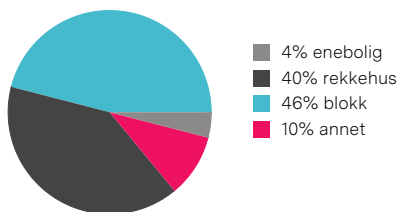
### Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100

## Sport

⚽ Nordseter skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽ Nordstrand tennishall	7 min	🚶
Tennis	0.5 km	
🏊 EVO Nordstrand	12 min	🚶
🏊 SATS Lambertseter	19 min	🚶

## Boligmasse



«Området er rolig og virker "harmonisk". De som ferdes her virker avslappet og fornøyd. Det er gangveier inn i områdene som gjør at det er lite støy.»

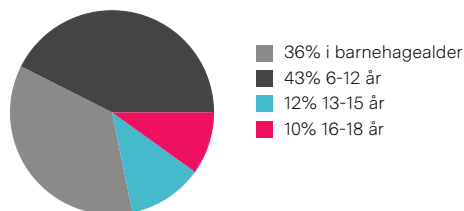
Sitat fra en lokalkjent



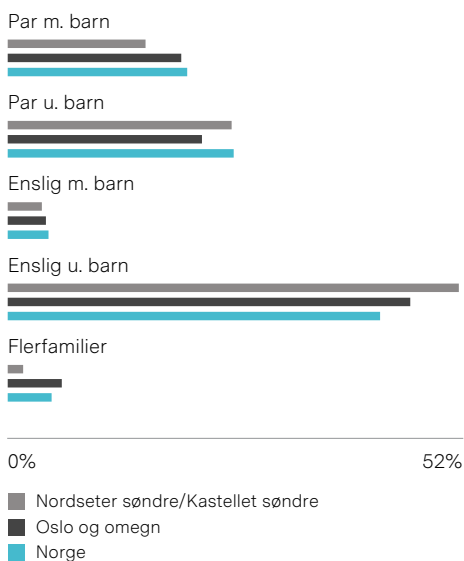
## Varer/Tjenester

🛒 Sæter Torg	13 min	🚶
🏪 Apotek 1 Nordstrand	13 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	11%	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 Øst 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 2024

# Nærområde

## Område

Leiligheten har en tilbaketrukket plassering i veletablerte omgivelser på Nordseter/Nordstrand. Her vil du bo med nærhet til fasiliteter som skole, trikk, T-bane og forretninger som gjør hverdagen lett å organisere.

## Rekreasjonsområder

Nærheten til Ekeberg gir deg kort vei til fine turområder for løping og søndagsturer i roligere tempo. Her er det også lysløype med oppkjørte skispor når forholdene tillater det vinterstid.

Sommerstid derimot er nærheten til fjorden og en rekke populære badesteder et stort pluss. Med sykkelen triller du på få minutter ned til Nordstrand Bad, Ulvøya og videre ut til Skinnerbukta på Malmøya. For lengre utflukter har Østmarka storslått natur med utallige turmuligheter, deriblant populære utfartsmål som Østmarkskapellet og Rustadsaga.

## Skole og barnehage

Kort og trygg skolevei til Nordseter skole med trinn fra 1. til 10. klasse. Det er også tre barnehager innen en radius av fem hundre meter. En praktisk nærhet som legger til rette for enkel hverdagslogistikk.





# Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:  
**[boaeiendom.no/hjem/69434](http://boaeiendom.no/hjem/69434)**

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

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Vedtakter og husordensregler

Årsmøtepapirer 2022

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Energiattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020



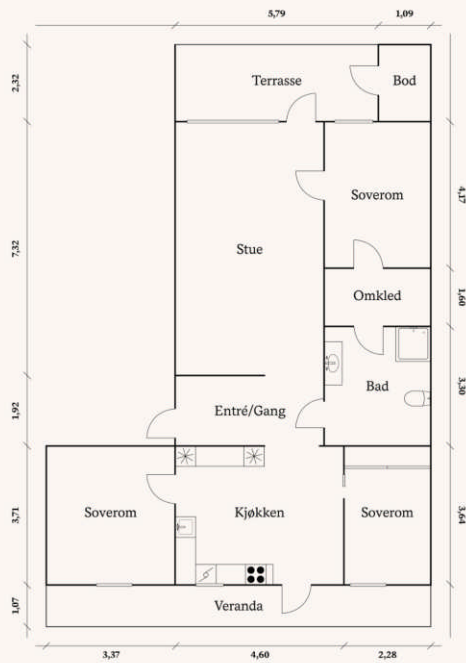
# Plantegning

## Boa

Ivar Knutsons vei 23  
1161 Oslo

boaeiendom.no

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



# Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF  
Tlf: 911 43 672  
Mail: stensrud@boaeiendom.no

**Om megleren:**  
Tommy er partner i Boa Franchise. Han er også daglig leder og partner hos Boa Oslo Øst/Nordstrand, samt den mestomsettende megleren i Boa.

Med 22 år i bransjen har han opparbeidet et stort nettverk og har formidlet over 1.600 forskjellige hjem. Alt fra store herskapelige villaer til små 1-roms leiligheter.

Målsetting om å alltid levere det beste, og oppnå høyest mulig pris. Han har et høyt antall re-salg fra kunder som ønsker å benytte han om igjen, dette vitner om en høy tilfredshet blant kundene.

Tommy har alltid vært opptatt av kvaliteten på presentasjonen og sørger for at ditt hjem fremstår fra sin beste side.

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

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

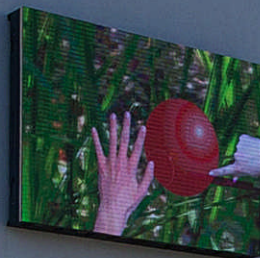
Kontorets meglere har vunnet Årets Gullmegler-tittel av NEF, hele 3 ganger (2010, 2013 og 2014), samt 10 diplomer i diverse klasser. Vi har et brennende engasjement for boligpresentasjon og samarbeider tett med Josefin Johanson studio og våre egne fotografer.

Vi jobber for at ditt hjem skal skille seg ut fra mengden.





NORDESETER SKOLE



Ⓢ  
VARTHOLD  
MED  
HÅND  
18. 12. 2017 14





**EKT**  
RIDESKOLE  
HUSDYRPARK