

Boa



Presentert av
Boa Eiendomsmegling





VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
4 100 000,-

Omkostninger
11 176,-

Totalpris
4 240 830,-

Beskrivelse (Type bolig)
3-roms andelsleilighet i høy 1. etasje, endeleilighet.

Borettslag
Navn: Haraløkka Borettslag
Andelsnummer: 378
Organisasjonsnummer: 950311649

Innhold
Høy 1. etasje: Entré/gang, bad, to soverom, omkleddingsrom, kjøkken, stue og kott. Balkong.

Det medfølger:
- To kjellerboder merket "1106" på henholdsvis 5,5 og 2,4 m², begge med hyller. Felles sykkelbod i kjeller.

Areal
Primærrom: 67 m² / Bruksareal: 84 m²

BRA-I: 69 m²
BRA-E: 7 m²
BRA-B: 8 m²

Primærrom inkluderer
Internt bruksareal: Entre/gang, bad, 2 soverom, omkleddingsrom, kjøkken, stue, kott

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

Etasje
1

Tomt
Tomtestørrelse: 62408 m²
Felles tomt for borettslaget.
Tomtetype: Festet

Byggeår
1960

Ferdigattest
Boligen har ferdigattest utstedt 1966. Følger vedlagt.

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

Vei, vann, avløp
Boligen har atkomst fra offentlig vei. Den er tilknyttet offentlig vann og 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 3 521,-

Felleskostnader inkluderer: Kabel-TV/Bredbånd, trappevask, festeavgift, vaktmestertjenester, forretningsførsel, kommunale avgifter, betjening av fellesgjeld, daglig drift og vedlikehold.

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

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

Fellesgjeld
Fellesgjeld: Kr 129 654,-
Andel fellesgjeld per dato: 2023-12-31

Avdragsfrihet: Det er ikke opplyst om avdragsfrihet.

Lånebetingelser: Långiver: Handelsbanken lån
Lånenummer: 8398.71.49151
Rest lånebeløp: kr. 2 116 686,00
Innfrielsesdato: 15.01.2027
Gjeldende rente: 5,9%

Långiver: Lån Husbanken
Lånenummer: 11426295 9
Rest lånebeløp: kr. 6 509 617,00
Innfrielsesdato: 15.01.2027
Gjeldende rente: 5,15%

Långiver: Lån Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.00904
Rest lånebeløp: kr. 28 128 295,00
Innfrielsesdato: 15.04.2051
Gjeldende rente: 5,9%

Total gjeld: Kr 36 754 598,-

Total gjeld - per dato: 2024-04-01

Andel felles formue
Andel fellesformue: Kr 5 659,-
Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

Forsikring
Forsikringssselskap: If Skadeforsikring
Polisenummer: SP1910689.1.5

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Formuesverdi
Primær formuesverdi: Kr 1 149 699,-

Sekundær formuesverdi: Kr 4 368 856,-

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.

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

Strømforbruk i kwh
9470

Oppvarming
Varmekabler i badegulvet, forøvrig løse ovner.

Oppgitt strømforbruk gjelder for 2023. Total kostnad var kr. 13 754,-Forbruket vil variere fra år til år.

Energimerking
None - None

Parkering
Parkeringsforhold: Garasjen er for salg m/elbil lader, denne er ikke inkludert i oppgitt prisantydning, men kan kjøpes for kr. 150.000,-.

Borettslaget har parkeringsplasser og boder som leies ut etter venteliste.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler. Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

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

Festekontrakt - vilkår
AVGIFT NOK 9.344,-
BEST. OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
MED FLERE BESTEMMELSER

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

VIKTIG INFORMASJON

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

Nye andelseiere må godkjennes av styret i borettslaget.

Det er ikke tillatt med dyrehold uten skriftlig godkjenning fra styret. Se husordensregler for ytterligere bestemmelser.

På en generalforsamling i 2017 fikk styret mandat til å gjøre forarbeidet til en rehabilitering av fasadene på bygningene. Pga. økte priser på bygningsmateriale og usikre leveranser grunnet korona pandemien, og uroligheter i Ukraina er dette satt på vent. Det er per dags dato umulig å forutse når priser på bygningsmateriale ol. vil normaliseres. Styret vurderer dette fortløpende, og vil på ett senere tidspunkt kalle inn til en generalforsamling for å avklare om andelseiere ønsker å gå videre med prosjektet. Av ovennevnte grunner er det umulig å beregne hvor mye de månedlige kostnadene vil øke, dersom det på et senere tidspunkt skulle bli flertall for en fasaderehabilitering.

Omkostninger

Kr 4 100 000,- (Prisantydning)

Kr 129 654,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 4 229 654,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

Kr 9 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

Kr 11 176,- (Omkostninger totalt)

Kr 4 240 830,- (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, befarig av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og

evt. takst/ tilstandsrapport.

Budgivning

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger.

Oppgjør

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

Boligselgerforsikring

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

I henhold til selgers egenerklæring:

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Div arbeider Kjøkken montering og bytte av vvb.

Arbeid utført av Rørlegger Rune R Olsen

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Div elektriske arb. Bytte av lysbrytere, stikk kontakter og mont. av kjøkken

Arbeid utført av: Jan Bergerud Elektro

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montering innglassing av balkong/terasse

Arbeid utført av: Lumon

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja

Beskrivelse: Pipeløpet skal rehabiliteres i aug.

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.

Sentrale lover

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

VIKTIG INFORMASJON

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 og egenerklæring

Festekontrakt

Vedtekter og husordensregler

Årsmøtepapirer 2022

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Energiattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020

Selgers vederlag

1.4% (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 innholdsrik, lys og praktisk 3-roms leilighet med attraktiv intern beliggenhet og gode kvaliteter. Leiligheten er praktisk utformet med stue, kjøkken, to soverom, bad, entré og omkleddingsrom, og kan skilte med en romslig balkong på ca. 8kvm og egen rekkegarasje. Leiligheten er plassert i høy første etasje, og har idyllisk utsyn mot fellesområdet.

Leiligheten har en familievennlig beliggenhet på Bøler med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Innenfor en radius på få minutters gange finner du både dagligvareforretning, nærsenter, T-banestasjon og idylliske tur- og rekreasjonsområder.







Ditt nye hjem

Stue

Stuen er romslig utformet, og har et stilrent uttrykk med lyst laminatgulv og hvitmalt veggoverflater. Et åpent og luftig samlingsrom som er utmerket tilrettelagt for sosiale sammenkomster så vel som de mer avslappende dagene. Stuen har godt med areal for sofagruppe og spisebord, og byr på hyggelig utsyn over fellesområdet. Her har du også fordelen av direkte adkomst til balkongen, som på mange måter vil oppleves som en forlengelse av den sosiale sonen i sommerhalvåret.

Balkong

I sommerhalvåret vil leilighetens balkong være et perfekt sted å rusle rett ut til tidlig som sent. Her kommer du ut til et romslig uterom på ca. 8kvm som er praktisk utformet med god plass til utemøbler. Plasseringen byr på gode solforhold og idyllisk utsyn over fellesområdet, hvor du her kan nyte dagene i rolige og hyggelige omgivelser. I 2022 ble balkongen påkostet med ny Epoxy-maling på terrassedekket og ny innglassing. Innglassingen sørger for lang brukstid gjennom året, da uteplassen enkelt kan beskyttes mot vær og vind.

Kjøkken

Kjøkkenet har en separat plassering i hjemmet, og inkluderer en omfangsrik kjøkkeninnredning fra 2022 med lyse fronter og mørk laminat benkeplate. De integrerte hvitevarene sørger for en stilren finish på uttrykket, og kjøkkenets tidsmessige design passer godt inn med rommets innredning for øvrig. Et moderne og flott kjøkken du kan fryde deg over! De integrerte hvitevarene inkluderer induksjon platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle- og frysenskap.

Soverom

Leilighetens to soverom legger godt til rette for en familie, hvor begge rommene er romslig utformet og har svært gode lysforhold fra vinduene. Et av rommene inkluderer også et eget omklæringsrom – noe som vil oppleves praktisk i hverdagen.

Bad

Baderommet er romslig utformet med god plass til alle dagligdagse gjøremål, og er innredet med flislagte gulv- og veggoverflater. Uttrykket er lyst, og baderomsinnredningen er praktisk plassert i rommet. Badet er innredet med servant med underskap, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er lunt som følge av varmekabler.

Entré

Her kommer du inn i et romslig inngangsparti som praktisk utformet med god plass til knagger, kommoder eller lignende. Veggoverflatene er lysmalte, gulvet er belagt med fliser og belysningen er god. Herfra har du adkomst til en praktisk klesbod med hyller og knagger.

Fellesområde

Borettslagets fellesområde er frodig opparbeidet med plen og beplantning, og inkluderer et hyggelig lekeområde til glede for de yngre beboerne. Et utmerket sted å ta med lunsjen ned til på gode sommerdager, eller tilbringe noen timer i gresset.























ALARM
FALKEN

























Haraløkkka 36

Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Innvendige overflater:

- Gulv med laminat og fliser.
- Vegger med malt strie, malt tapet, malte flater og fliser.
- Himlinger med malte flater

Kjøkken: Høy kjøkkeninnredning med folierte fronter og vitrinedører. Underlimt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte. Integreert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap. I 2022 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer samt waterguard og aquastop.

Bad: Bad med heldekkende servant, underskap, speilskap, wc og dusjvegg. Opplegg for vaskemaskin.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner. Betongsåle, antar fundamentert til faste masser. Grunnmur i betong.

Yttervegger i murkonstruksjoner/teglstein, som er tilleggisolert, pusset og malt + felter ved balkongen med liggende kledning.

Vinduer og balkongdør med trekarmer og isolerglass, som er stemplet produksjonsår 1988.

Entredør, med brann- og lydklassifisering.

Støpte dekker som etasjeskillere.

Pulttak, som er teknet med papp.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca 8 m².

Støpte betongtrapper/reposer med terrasso og malte vegger i oppgang.

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: Omkleddningsrom. 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 3 - Store eller alvorlige avvik: INGEN

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Utvendig / Vinduer:

Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

- Utvendig / Dører:

Balkongdøren er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass + at det er liten skade innvendig og nederst på dørbildet på hengselsiden.

- Våtrom / bad / Overflater vegger og himling:

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

- Våtrom / bad / Overflater Gulv:

Tilstandsgrad 2 er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

- Våtrom / bad / Sluk, membran og tettesjikt:
Tilstandsgraden for sluk og fuktsikring vurderes til TG 2, på grunn av alder og forventet levetid for bad med denne konstruksjon/oppbygging.

Tilstandsgrad 2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Tekniske installasjoner / Ventilasjon:
Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

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

Haraløkka 36

Nabolaget Haraløkka/Bølerskogen - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Bøler T	10 min 🚶
Linje 3N, FB10, 58, 76, 79	0.8 km
🚗 Bøler	12 min 🚶
Linje 3	0.9 km
🚗 Bryn stasjon	11 min 🚶
Linje L1, R12, R13	4.8 km
🚗 Oslo S	17 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	9.7 km
✈ Oslo Gardermoen	44 min 🚶

Skoler

Bøler skole (1-10 kl.)	12 min 🚶
784 elever, 45 klasser	0.9 km
Nøklevann skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
333 elever, 24 klasser	1 km
Østmarka skole (1-10 kl.)	17 min 🚶
79 elever, 7 klasser	1.1 km
Rustad skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
482 elever, 26 klasser	2.6 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	25 min 🚶
347 elever, 31 klasser	1.8 km
Ulsrud videregående skole	8 min 🚶
624 elever	0.6 km
Lambertseter videregående skole	12 min 🚶
825 elever, 30 klasser	4.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

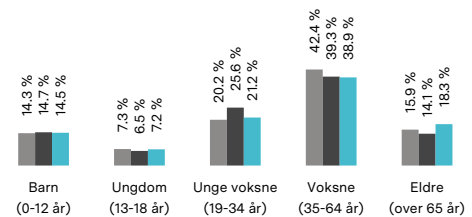
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haraløkka/Bølerskogen	2 423	1 203
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Holtet barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
100 barn	0.4 km
Tveteråsen barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
54 barn	0.5 km
Utmarkveien barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
87 barn	0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Bøler	8 min 🚶
Coop Mega Bøler	11 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.8 km

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



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



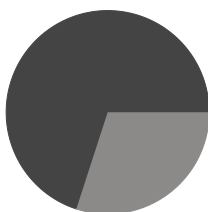
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Haraløkka idrettsanlegg	4 min ⚶
Ballspill, fotball	0.3 km
⚽ Ulsrud videregående	6 min ⚶
Aktivitetshall	0.4 km
🏊 EVO Bøler Senter	13 min ⚶
🏊 Mudo Ulsrud	16 min ⚶

Boligmasse



■ 30% rekkehus
■ 70% blokk

«Bøler er urbant i det landlige. Det er hvor by møter land.»

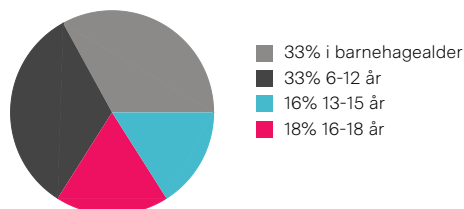
Sitat fra en lokalkjent

“

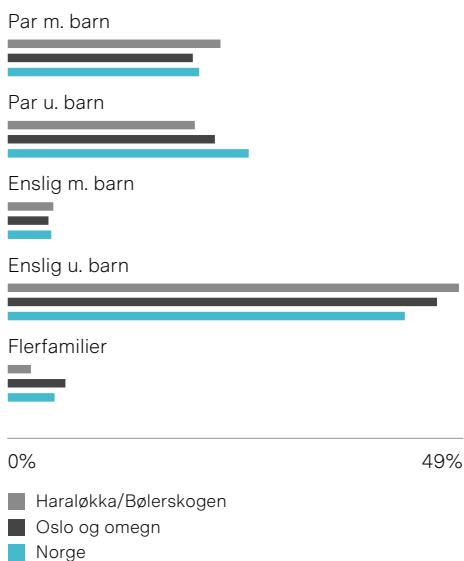
Varer/Tjenester

📦 Bøler Senter	12 min ⚶
📦 Boots apotek Bøler	12 min ⚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	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, men sentral beliggenhet på Bøler med kort vei til alt du trenger i hverdagen samt kort gangavstand til vakre turområder i skog og mark. Dette er et veletablert og populært boområde for barn og voksne i alle aldre med nærhet til skole, barnehager, kollektivtransport og servicetilbud.

Offentlig transport

Leiligheten har en svært praktisk plassering når det kommer til offentlig transport. Om lag en kilometer unna finner du Bøler T-banestasjon med linje 2 og 3 som tar deg effektivt inn til Oslo sentrum på ca. 18-19 minutter. I tillegg finnes det flere bussruter i området.

Rekreasjonsområder

Nabolaget ligger tett opptil markagrensen som gir deg utallige friluftsmuligheter sommer som vinter. Her er det både flotte skispor om vinteren og bademuligheter på sommerdagene. I tillegg er veien kort bort til det populære Østensjøvannet som er et ypperlig sted for trening og gåturer når været tillater.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/69568

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

På hjemmesiden vår finner du følgende informasjon:

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Festekontrakt

Vedtakter og husordensregler

Årsmøtepapirer 2022

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Energiattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020



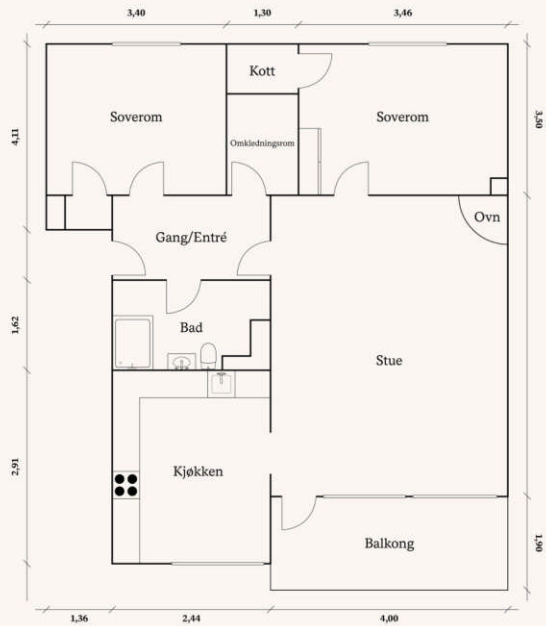
Plantegning

Boa

Haraløkka 36
0689 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

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.





BRNTEN

