

Boa



Presentert av
Boa Eiendomsmegling





VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
5 000 000,-

Omkostninger
19 157,-

Totalpris
5 296 157,-

Beskrivelse (Type bolig)
Andelsleilighet

Borettslag
Navn: GØTEBORGGATA BORETTSLAG
Andelsnummer: 24
Organisasjonsnummer: 980628191

Innhold
4. etasje: Entré/gang, bad, kjøkken, stue/spisestue og soverom. Balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg en loftsbod på ca. 4,3kvm (7kvm gulvareal).

Areal
Primærrom: 55 m²

Bruksareal: 59 m²

BRA-I: 55 m²

BRA-E: 4 m²

Primærrom inkluderer
Entré/gang, bad, kjøkken, stue/spisestue, soverom.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Kommentar til areal iht. tilstandsrapport:

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele kvadratmeter i rapporten, og 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: 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 befaringsstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningsmyndigede la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har balkong som inngår i TBA arealet. Balkongene er oppmålt til ca. 6,6m². og oppmålt fra innsiden av rekkverket.

Loftet har skråtak. Arealet 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 skråhimling. Boligen har ved befaringsbruksrett til én loftsbod på ca. 4,3m²., med oppmålt gulvareal på ca. 7m². Boder og lagringsplasser tildeles av boligselskapet. Bruksretten kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Antall rom / antall soverom
Antall rom: 2 / Antall soverom: 1

Etasje
4

Tomt
Tomtestørrelse: 1336.3 m²
Tomtetype: Eiet

Byggeår
2000

Ferdigattest
Gøteborggata 31A-C - boligblokk - brukstillatelse
datert: 2000

Gøteborggata 31A-C - boligblokk - sluttnotat
(henleggelse): 2013

Det er ikke søkt om ferdigattest, det det er derfor
gitt sluttnotat med henleggelse i 2013 med
begrunnelse at brukstillatelse er over 3 år.

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 5 922,-

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

Fordeling:
Felleskostnader: 1.806,-
Garasje: 667,-
Garasje 2022: 839,-
Trappevask: 110,-
Tv/ Bredbånd: 189,-
Heis/Brann 2021: 178,-
Kapitalkost. lån 2 HUS601: 2.133,-

Kapitalkostnad utgjør kr. 3198,- De månedlige
kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor
mye det koster å betjene lån for eieren av denne
leiligheten.

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

Fellesgjeld
Fellesgjeld: Kr 277 000,-

Andel fellesgjeld per dato: 2024-03-01

Lånebetingelser: Lånenr: HUS601-1450475
Type: Annuitet
Restsaldo: 4.703.279,-
Restløpetid: 6 år
Term pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 4,49%

Lånenr: OBOS01-98207975850
Type: Annuitet
Restsaldo: 322.774,-
Restløpetid: 6 år 1 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 6,10%

Lånenr: OBOS03-98207999350
Type: Annuitet
Restsaldo: 1.738.722,-
Restløpetid: 27 år 10 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 6,10%

VIKTIG INFORMASJON

Lånenr: OBOS04-98207999342

Type: Annuitet
Restsaldo: 952.281,-
Restløpetid: 8 år 5 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 6,10%

Lånenr: OBOS05-98208046799

Type: Annuitet
Restsaldo: 2.926.824,-
Restløpetid: 28 år 6 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 6,10%

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 6646050

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.

Formuesverdi

Primær formuesverdi: Kr 1 318 290,-
Sekundær formuesverdi: Kr 5 009 500,-
Årstall formuesverdi: 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.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulv på bad.

Energimerking
D - Rød

Parkering

Parkeringsforhold: Det medfølger bruksrett til én biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg under bygget.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet. Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for slik parkering.

Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav:

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

Regulering

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

Eiendommer er berørt av følgende reguleringsplaner:

S-172GO

Vedtatt: 04.06.1942

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

S-3626

Vedtatt: 29.10.1997

Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Felles lekeareal, Grense for bebyggelse

Eiendommer er berørt av følgende kommunedelplan:

KDP-17 Formål: områdeavgrensning for indre Oslo.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan ses hos megler. Gjør oppmerksom på kommuneplan fra 23. september 2015.

Tinglyste heftelser

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

Seksjonering

SNR: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 750 / 3773

SNR: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 3023 / 3773

Registrering av grunn

Registrering av grunn

Viktig informasjon

Informasjon om borettslaget:

- Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

- Det er forkjøpsrett i borettslaget.

- Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

- 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 individuell nedbetalingsordning på 2 av lånene: Obos banken (9820 79 75850) og Husbanken (1450475).

- Borettslaget er 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 avtale med Obos OpenNet om

levering av Internett-/Kabel-TVLøsning.

- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt.

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Konsesjon

Konsesjon: Eiendommen er konsesjonsfri.

Odelrett: Det er ikke odel på eiendommen.

Omkostninger

Kr 5 000 000,- (Prisantydning)

Kr 277 000,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 5 277 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

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

Kr 9 900,- (Boligkjøperforsikring)

Kr 19 157,- (Omkostninger totalt)

Kr 5 296 157,- (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

VIKTIG INFORMASJON

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 budgivning. 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.

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.

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

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:
Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter

avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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

- 1.5% (Provisjonssats av salgssum)
- Kr 0,- (Visningshonorar)
- Kr 7 000,- (Foto liten pakke)
- Kr 10 000,- (Tilretteleggingshonorar)
- Kr 13 500,- (Internettannonsering inkludert ukens bolig finn.no og blink)
- Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)
- Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)
- Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)





Dette er en attraktiv 2-roms leilighet med praktisk planløsning og ettertraktede fasiliteter. Leiligheten er sosialt og hyggelig utformet med åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, bad og entré, og kan skilte med balkong, garasjeplass og heis. Et herlig hjem som må oppleves.

Leiligheten er en del av veletablerte Gøteborggata borettslag, som inkluderer en idyllisk felles bakgård med plen og beplantning. Et perfekt sted å rusle ned til når været tillater.

Beliggenheten er sentral, men tilbaketrukket, hvor du her får gleden av kort gangavstand til alt byen har å tilby!







Ditt nye hjem

Balkong

I sommerhalvåret vil leilighetens balkong være et ypperlig sted å rusle rett ut til – gjerne med en god kopp kaffe eller middagen ferdig tilberedt. Her kan du nyte dagene i rolige og avslappende omgivelser, hvor det romslige arealet på ca. 6,6kvm gir deg godt med plass for behagelige utemøbler. I tillegg får du følge av et hyggelig utsyn mot nabolagets moderne og spennende arkitektur.

Stue/kjøkken

Stuen, spisestuen og kjøkkenet er samlet i en moderne åpen løsning – som oppleves svært sosial når du har gjester på besøk. Her kan du enkelt sette siste finishen på maten, samtidig som du tar del i det sosiale rundt middagsbordet. Et hyggelig gode! Uttrykket er stilrent og lyst, atmosfæren er luftig og innredningen er gjennomtenkt. Et herlig rom med flotte kvaliteter.

Stuen/spisestuen har godt med areal for møblering, hvor du enkelt får plass til både sofagruppe, spisebord og annen innredning.

Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering i sonen, og består av en romslig L-formet kjøkkeninnredning fra KVIK, hvor kjøkkenøyen står på hjul for økt fleksibilitet. Innredningen er dekorativt kledd mørke fronter, og oppleves svært praktisk med god lagring- og benkeplass. Hvitevarene er integrert i innredning, og inkluderer induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Legg også merke til kjøkkensonens nydelige kalkmalte veggflate som står i fin kontrast til innredning og rommet for øvrig.

Soverom

Soverommet er lyst og luftig, og inkluderer rikelig med lagringsplass i et bredt garderobeskap fra KVIK. Et hyggelig sted å starte dagene. Rommet er innredet med tidsmessige fargetoner, og har godt med areal for dobbeltseng, nattbord og annen innredning.

Bad

Baderommet er opprinnelig fra byggeåret (2000), og er innredet med flislagte gulv- og veggoverflater samt praktiske baderomsmøbler. Innredningen inkluderer servant med underskap, toalett, regndusj, speilskap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskemaskinen og tørketrommelen er praktisk plassert i egen nisje.

Entré

Entréen er dekorativt innredet i tråd med leiligheten, og er inkluderer en smart skyvedørsgarderobe med speilfronter. Herfra har du adkomst til alle leilighetens rom.





















































Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Gulv: Gjennomgående tre-stavs parkettgulv fra 2014.

Himling: Pussede og malte betonghimlinger.

Innervegger: Pussede og malte veggoverflater. Kaltmalt vegg på kjøkken.

Kjøkken: Kvik kjøkkeninnredning fra 2016 med benkestammer, veggstamme og høyskap med glatte fronter med integrerte grep. Komposittbaserte benkeplater med integrert oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri. Malte veggoverflater i sprutsoner og veggplate ved koketopp. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Integrert avtreksventilator i veggskap. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, og kjøkkenøy med sitteplasser mot stue/spisestue.

Bad: Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter og stålgrep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildører og overbelysning. Gulvmontert toalett. Dusj med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og dusjvegg og dør i herdet glass. Nisje med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Bygningsinformasjon / byggemåte
Byggemåte utvendig hentet fra tilstandsrapport:

Veggkonstruksjon

Bærende yttervegger er oppført i konstruksjoner av mur -/betongkonstruksjoner, utvendig belagt med fuget teglsten. Vegger mot trapperom,

leilighetsskillende vegger er oppført i armerte betongkonstruksjoner. Normal tid før reparasjon av teglsten/natursten er 20-60 år. Fasader synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra 1999. Plissegardiner på enkelte vinduer. Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år. Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år. Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av glassene er sprukket/knust. Alle vinduene ble ikke funksjonstestet ved åpning. På generelt grunnlag kan originale vinduer være litt trege å åpne/lukke på bakgrunn av alder og varierende vær. Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Balkongdør

Malt dørramme, dørkarmer og dørblad i tre med 2-lags isolerglass fra 1999. Normal tid før utskifting av dørrammer i tre er 20-60 år. Normal levetid for isolerglass er 15-20 år. Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av glassene er sprukket/knust. Alle dører ble funksjonstestet ved åpning. På generelt grunnlag kan originale dører være litt trege å åpne/lukke på bakgrunn av alder og varierende vær. Balkongdøren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er normalt at dørrammer og dørkarmer 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 B30/DB40 entrédør med sikkerhetslås og malte/finerte overflater fra felles trappeoppgang. Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år. Dørene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Balkonger/terrasser

Overbygget balkong mot gate på ca. 6,6m². med adkomst fra stue. Balkongen er oppført i stål-/betongkonstruksjoner belagt med trekonstruksjoner og tretremmer. Rekkverk av malt stål. Balkongen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde. Merknad: Rekkverket har opprinnelig tilfredsstillende høyde, men pga. tretremmene så er rekkverket oppmålt til ca. 0,98 meter.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt iht.

Tilstandsrapport:

Våtrom - 4. etasje - Dusjbad/wc - Hulltaking i tilliggende konstruksjoner

Avvik som kan kreve tiltak iht. Tilstandsrapport:

Våtrom - 4. etasje - Dusjbad/wc - Overflater himlinger

Våtrom - 4. etasje - Dusjbad/wc - Overflater vegger

Våtrom - 4. etasje - Dusjbad/wc - Overflater Gulv

Våtrom - 4. etasje - Dusjbad/wc - Varme

Våtrom - 4. etasje - Dusjbad/wc -

Gulvkonstruksjoner og fall

Våtrom - 4. etasje - Dusjbad/wc - Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom - 4. etasje - Dusjbad/wc - Vegger,

membran og tettesjikt

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak iht.

Tilstandsrapport:

Utvendig - Vinduer

Utvendig - Balkongdør

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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





Gøteborggata 31C

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 364 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

🚏 Dælenenga Linje 30	4 min 🚶 0.3 km
🚏 Sofienberg Linje 17	7 min 🚶 0.5 km
🚏 Carl Berners plass Linje 5	8 min 🚶 0.6 km
🚏 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 🚶 1.2 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 🚶 2.4 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	13 min 🚶 0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Hersleb videregående skole	16 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

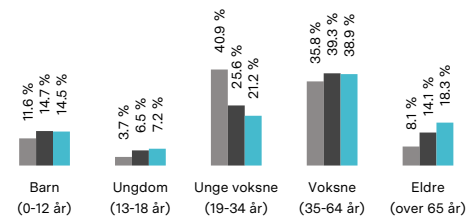
Bra 68/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka	5 614	3 330
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Hammerfestgata barnehage (0-5 år) 54 barn	4 min 🚶 0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 🚶 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (0-5 år) 116 barn	7 min 🚶 0.6 km

Dagligvare


Kiwi Københavgata	1 min 🚶
Spar Dælenenggata	2 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Trikk
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

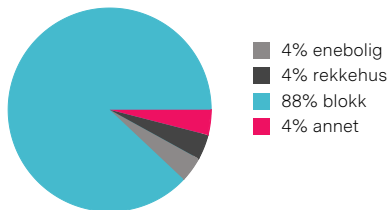
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

- | | |
|---|--|
|  Dælenengen ballbane | 8 min  |
| Ballspill, fotball | 0.6 km |
|  Sofienbergparken balløkke | 7 min  |
| Ballspill | 0.6 km |
|  Fresh Fitness - Carl Berner | 5 min  |
|  SATS Carl Berner | 11 min  |

Boligmasse







«Byhygge!»

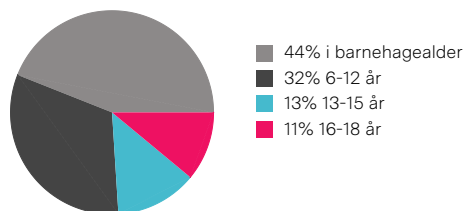
Sitat fra en lokalkjent

“

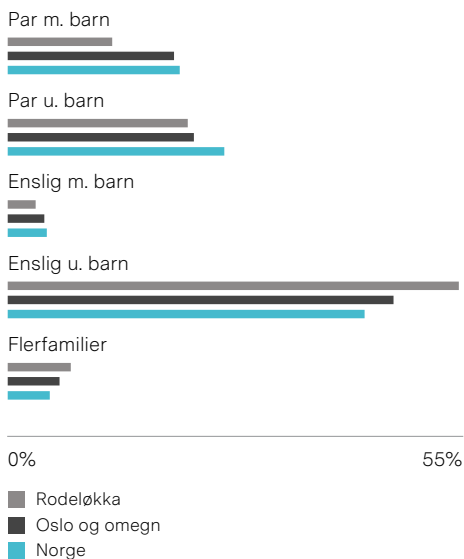
Varer/Tjenester

- | | |
|---|---|
|  Carl Berner Torg | 8 min  |
|  Vitusapotek Carl Berner | 5 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nærområde

Område

Her vil du bo tilbaketrukket til i et rolig nabolag, kort vei unna Rodeløkkas sjarmerende trehusbebyggelse, Grünerløkkas yrende kulturliv og Carl Berners mange service- og kollektivtilbud. Dette er området for deg som elsker å benytte seg av alt Oslo har å by på!

Offentlig transport

T-banestasjonen på Carl Berner gir deg tilgang på byen; ta gjerne banen herfra til Frognerseteren og Sognsvann for hverdagslige løpeturer, eller sett deg på bussen direkte opp til skisporene i Lillomarka vinterstid.

Det er heller ikke mange meterne til Birkelunden med holdeplass for trikkelinjene 11 Kjelsås-Majorstuen, 12 Kjelsås-Aker Brygge-Majorstuen og 18 Grefsen-Rikshospitalet. Du kan også enkelt ta 17-trikken som stopper i Trondheimsveien og tar deg ned til Jernbanetorget på bare 7 minutter. 31-bussen er et annet alternativ med lik reisetid.

Legg også til de mange bussavgangene fra Københavngata holdeplass, kun seks minutters gange unna, og du har tilgang på et helt arsenal av kollektivtransport. Herfra går buslinje 20, 21 og 28.

Har du bil er veien kort ut til Ring 2 både i retning Majorstuen og Carl Berners plass, samt ned til Ring 1. Flybussen stopper kun et stenkast fra leiligheten, og like i nærheten er det en taxiholdeplass.

Rekreasjonsområder

Løkka-livet er også synonymt med late dager i gresset i de mange flotte parkene, gjerne med en god bok eller noe godt å drikke sammen med gode venner. I tillegg til Sofienbergparken, Birkelunden og Olaf Ryes plass, er også Grünerhagen Park og Kuba flotte grøntområder for å oppleve solrike dager. Veien er heller ikke lang ned til Botanisk Hage; byens kanskje vakreste park.

Utenom de fine parkområdene i nabolaget er også områdets mangfoldige tilbud av treningsstudioer gode alternativer for innendørs aktivitet, eller kanskje en svømmetur når nye Tøyenbadet åpner, med svømmebassenger inne og ute, badstue, solarium, sklier og klatrevegg. Dersom du har lyst til å låne en hyggelig bok til helgekosen kan du ta turen til det nyoppussete biblioteket på Schous plass.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/69546

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

På hjemmesiden vår finner du følgende informasjon:

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



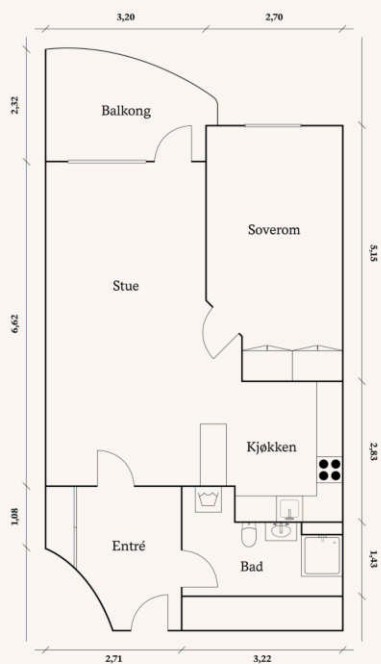
Plantegning

Boa

Gøteborggata 31C
0566 Oslo

boaeiendom.no

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



Tommy Friestad

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

Tlf: 959 95 320

Mail: tommy@boaeiendom.no

Om megleren:

Friestad har jobbet 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.

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.



4003

4002



