

# Boa







# VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning  
22 300 000,-

Omkostninger  
9 418,-

Totalpris  
22 309 418,-

Beskrivelse (Type bolig)  
Andelsleilighet

Borettslag  
Navn: LINDERN KV 2 BORETTSLAG  
Andelsnummer: 86  
Organisasjonsnummer: 954490254

Innhold  
Kjeller: Trappegang, bad/vaskerom og soverom.  
1. etasje: Entré/hall, trappegang, bad, tre soverom og hall m/garderobe. Kott.  
2. etasje: Mellomgang, bad, soverom, stue, spisestue og kjøkken.

Areal  
Primærrom: 167 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 169 m<sup>2</sup>

Primærrom inkluderer  
Kjeller: Trappegang, bad/wc/vaskerom, soverom.  
1. etasje: Entré/hall, trappegang, dusjbad/wc, 3 soverom, walk-in.  
2. etasje: Mellomgang, dusjbad/wc, soverom, stue, spisestue, kjøkken.

Bruksareal per etasje  
Kjeller: 27 kvm  
1. etasje: 71 kvm  
2. etasje: 71 kvm

Konklusjon og kommentar til areal: Kommentartil lovliggheit iht. tilstandsrapport:  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Krav for rom til varig opphold - Kommentartil Lovliggheit Vinduet i soverom i kjeller er montert høyere enn 100cm. over gulv. Størrelsen på vinduene er noe mindre enn tillatt størrelse (H+B=150cm.) og vinduene tilfredsstiller derfor ikke dagens krav som rømningsvei. Rømning fra

rommet er likevel tilfredsstillende, da det er etablert to rømningsveier, én via trapp opp til 1. etasje og én via dør til felles kjeller. Lysinnfall i rommet er noe begrenset grunnet vinduets størrelse, men gjennomsnittlig i boligen overstiger dette 10% av arealet.

Kommentar til areal iht. tilstandsrapport:  
Alle areal er ca. mål og avvik på opptil +/- 2% kan forekomme, grunnet avrundingsmetoder. Alle areal er beregnet ut fra oppmåling på stedet. Oppmålingen er utført med håndholdt lasermåler. I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene og være måleverdige etter NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Hvorvidt arealene er godkjente av bygningsmyndighetene fremgår av godkjente og påstemplede tegninger med angitt rombeskrivelse som er sammenfallende med bruken. Innvendige åpninger for eventuelle trapper, sjakter, piper og kanaler er medtatt i arealberegningen. Andelen disponerer i tillegg lukket bod på ca. 5,2m<sup>2</sup>. i felles kjeller og loftsbod på ca. 1,5-2,0m<sup>2</sup>. Walk-in closet i tilknytning til hovedsoverommet er medtatt i P-romsarealet da dette er i direkte tilknytning og har eget vindu. Soverommet i kjeller blir ved befaring benyttet som treningsrom.

Antall rom / antall soverom  
Antall rom: 7 / Antall soverom: 5

Tomt  
Tomtestørrelse: 702.6 m<sup>2</sup>. Tomtetype: Festet.

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Festet fellestomt - bortfester er Oslo kommune.

Festekontrakten forlenges på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til borettslaget eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven §36.

Festeavgiften ble oppregulert med virkning fra 01.11.2021. I følge tomtefesteloven §15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 01.07.2012.

Byggeår  
1920

Ferdigattest  
Attester på eiendommen:

Armauer Hansens gate 1 - Sammenslåing og  
bruksendring - Ferdigattest – 2022 (gjelder denne  
leiligheten)

[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/  
casedet.asp?mode=&caseno=202111641](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202111641)

Armauer Hansens gate 1 - Bruksendring av  
kjellerbod til boareal for overliggende leilighet -  
Ferdigattest – 2015 (gjelder denne leiligheten)

[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/  
casedet.asp?caseno=201313969&wfl=T&Datepa  
ram=10/10/2023&sti=](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201313969&wfl=T&Dateparam=10/10/2023&sti=)

Armauer Hansens Gate 1 - Vaøningshus - Exdoc  
(Uattestert) – 1917

[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/  
casedet.asp?mode=&caseno=191700006](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=191700006)

Armauer Hansens gate 1 - Innredning av kjeller til  
boenhet - Ferdigattest - 2004

[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/  
casedet.asp?mode=&caseno=200111694](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=200111694)

Armauer Hansens gate 1 - Bruksendring av loft -  
Fasadeendring - Ferdigattest – 2016

[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/  
casedet.asp?mode=&caseno=201304064](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201304064)

Armauer Hansens Gate 1 - Soppskade - Exdoc  
(Uattestert) - 1944

[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/  
casedet.asp?mode=&caseno=193700036](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=193700036)

Armauer Hansens gate 1 - Utbygging av loft til  
boligformaøll, utvidelse av eksisterende leilighet -  
Ferdigattest – 2004

[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/  
casedet.asp?mode=&caseno=200208814](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=200208814)

Armauer Hansens gate 1 - H0202 -  
Sammenføyning med rom fra naboleilighet -  
Ferdigattest – 2016

[https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/  
casedet.asp?mode=&caseno=201514878](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201514878)

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.

Det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. For  
boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 3  
promille av eiendomsskattegrunnlaget minus  
bunnfradraget. Boliger får et bunnfradrag på inntil  
fire millioner kroner for hver selvstendige  
boenhet.

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 7 179,-

Felleskostnader inkluderer: Kabel tv/ internett,  
kommunale avgifter, felles forsikring,  
driftskostnader m.m.

Fellesgjeld  
Total gjeld - kommentar: Borettslaget har ingen  
langsiktige lån pt.

Forsikring  
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenummer: 77314582

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.

# VIKTIG INFORMASJON

I boligen er det mulighet for utleie av hybel. I dag har denne delen av eiendommen eget bad, opplegg for kjøkken, samt egen inngang og inngang fra hoveddelen. Utleie av hybel er basert på utleie av en del av eget husrom, som må ha tilknytning til hovedhuset. I dette tilfellet i form av dørskomst mellom delene. Utleie av hybel i slik form er ikke søknadpliktig. Denne delen av eiendommen oppfyller ikke de offentligrettslige kravene til utleieenheter og må ikke forveksles med en separat utleieenhet.

Formuesverdi  
Årstall formuesverdi: 2021

Hvitevarer / Tilbehør  
Det gjøres oppmerksom på liste som gjelder fra 01.01.2020 angående løsøre og tilbehør. Oversikten er utarbeidet av Norges 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.

Medfølger ikke handelen:  
Pendel over spisebord  
String skap i spisestue og hylle på kjøkken  
Treningsutstyr i kjeller

Oppvarming  
Elektrisk oppvarming. Gulvvarme i de fleste rom.  
Klebersteins-peisovn i stue i 2. etasje.

Energimerking  
G - Rød

Parkering  
Parkeringsforhold: Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Selger leier en parkeringsplass i nærområdet hvor det er mulig å overta leieavtale umiddelbart.

Borettslaget har i tillegg 20 parkeringsplasser med el-lader. Disse leies ut etter ansiennitet på ventelisten.

Regulering  
Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo).

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og næringsformål.

Eiendommen ligger inn under reguleringsplan: S-2255 Saken gjelder: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.15, sak 262 (Kommuneplan 2015- Oslo mot 2030 - smart, trygg og grønn).

S-171GO Saken gjelder: Reguleringsplan for Nordre bydel I.

966 Saken gjelder: Omregulering av Armauer Hansens gate mellom Linderngate og Kirkeveien.

Eiendommen ligger under kommunedelsplan: KDP-17 Saken gjelder: kommunedelplan for torg og møteplasser.

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:

Festekontrakt - vilkår  
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,159  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT  
MED FLERE BESTEMMELSER

Erklæring/avtale  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.

Viktig informasjon  
Informasjon om borettslaget:  
- Borettslaget består av 88 andelsboliger. I tillegg kommer 1 bolig tilhørende borettslaget.  
- Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

- Dyrehold: Borettslaget har iht. dets vedtekter forbud mot hund og kattehold. Dyrehold kan derimot godkjennes dersom samtlige beboere i oppgangen forhåndssamtykker.  
- 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 er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.  
- Det er ikke andre en fysiske personer som kan eie en andel i borettslaget.

Diverse iht. forretningsfører:

- Borettslaget har egen hjemmeside:  
<https://lindernkv2.wordpress.com/velkommen-til-lindern-kvartal-2/>  
- Borettslaget har egen portner. Portner ivaretar oppgaver knyttet til plenklipping, snømåking og daglig drift.  
- Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbåndstjenester.  
- Eiendommen har utarbeidet vedlikeholdsplan, for mer informasjon se borettslagets hjemmeside:  
<https://lindernkv2.wordpress.com/vedlikeholdsplan/>

Større utført vedlikehold i borettslaget:

2019: Rehabilitering av støttemur. Kontroll og utskifting av takstein,.  
2014: Asfaltering av indre gårdsrom og utskifting av kjellerdører  
2013: Vedlikehold av pipene  
2012: Fleksible stålrør i alle piper som brukes.  
2011: Utskifting av alle loft og kjellerdører og flislegging av bassenget  
2008: Brannvarslingsanlegg i alle leiligheter  
2007: Oppussing av fasade og nye vinduer  
2005: Utelys i gårdsrommet  
2004: Brannvarslingsanlegg i alle fellesareal  
2002: Montering motorvarmer ved parkering.  
2001: Nytt bredbåndanlegg fra UPC. Nye søppelskur.  
Borettslagets el.-anlegg kontrollert og reparert.

2000: Nye utgangsdører i hele borettslaget.  
1999: Nye inngangsdører i hele borettslaget.  
1989: Omlegging av taket

Diverse

Det er mottatt nabovarsel:

Det søkes om fasade- og bruksendring av tørkeloft over leilighet i tredje etasje, seksjon 40 i borettslaget Lindern kvartalet 2.

Konsesjon

Konsesjon: Eiendommen er konsesjonsfri.

Odelsrett: Det er ikke odel på eiendommen.

Omkostninger

Kr 22 300 000,- (Prisantydning)

Kr 8 250,- (Boligkjøperforsikring Help)

Kr 480,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 480,- (Tinglysing skjøte)

Kr 208,- (Pantattest kjøper)

Kr 9 418,- (Omkostninger totalt)

Kr 22 309 418,- (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 innhentning 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](mailto: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

# VIKTIG INFORMASJON

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 nødvending 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 via Buysure. 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.

Det er ikke kontrollert om det finnes godkjente bygningstegninger fra kommunen. Det vites derfor

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

## Hvitvaskingsloven:

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

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper: For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra 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 følger 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 egedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen 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.

Salgsvilkår/AS IS

Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå egedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen 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.

Copyright

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

## VIKTIG INFORMASJON

### Vedlegg

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

### Selgers vederlag

1% ( Provisjonssats av salgssum )

Kr 0,- ( Visningshonorar )

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

Kr 0,- ( Administrasjonsgebyr )

Kr 0,- ( Tilretteleggingshonorar )

Kr 3 500,- ( Digitalt prospekt )

Kr 9 500,- ( Foto stor pakke )

Kr 8 500,- ( Blink )

Kr 5 000,- ( Oppgjørshonorar )





NORSK  
KLEBER



Helt unik mulighet i en av Lindern Havebys største leiligheter. Her får du gleden av hele fem soverom, tre bad og romslige oppholdsrom, samtidig som du kan flytte rett inn i et topp moderne hjem, perfekt for barnefamilier.

Hjørnebeliggenheten med vindusflater mot flere himmelretninger slipper inn rikelig med naturlig lys. Leiligheten ble gjennomgående totalrenovert i regi av dagens eier 2021/2022, og holder høy standard på alt av innredninger og overflater. I 2. etasje er det lagt opp til hybel-løsning med egen inngang for de som ønsker skattefri leieinntekt.





Armauer Hansens gate 1



# Ditt nye hjem

## Stue, spisestue og kjøkken

Leilighetens sosiale sone finner sin rettmessige plass i toppetasjen, hvor du her kommer inn til et særdeles lyst og luftig samlingsrom bestående av stue, spisestue og kjøkken. Her vil du enkelt kunne se at farge- og materialvalg er nøye gjennomtenkt, og hjemmet holder en høy standard fra gjennomgående oppussing 2021/2022. Et særdeles flott hjem med innholdsrik planløsning og ettertraktede fasiliteter.

Stuen har en tilbaketrukket plassering i den sosiale sonen, og oppleves særdeles lun og avslappende. Veggoverflatene er stilrent dekorert i en dus fargetone, gulvet er belagt med én-stavs heltregulv fra anerkjente Dinesen og peisovnen i kleberstein vil varme godt med på de mer kjølige høst- og vinterkveldene. Her er det godt med areal for sofagruppe og stuebord, og som en forlengelse av stuesonen finner du en hyggelig lese krok med ypperlige lysforhold. Et perfekt sted for avslapning og rekreasjon.

Midt mellom kjøkkenet og stuen finner du en lys og romslig spisestue som på mange måter sløyfer de ulike sonene sammen. Spisestuen har godt med areal for et langstrakt spisebord, og vil være et perfekt sted å invitere venner og familie hjem til. Denne sonen er dekorativt innredet med en dus grønn tone, og har den ypperlige fordelingen av flotte lysforhold fra flere ulike vinkler. Legg også merke til sonens integrerte veggghyller som setter et ekstra gjennomført preg på uttrykket.

Kjøkkenet har en flott plassering, og består av en omfangsrik kjøkkeninnredning med slette fronter og lyse benkeplater av komposittstein. Innredningen ble satt inn ny 2022, og inkluderer rikelig med lagring- og benkeplass samt et godt utvalg integrerte hvitevarer fra kvalitetsleverandøren Miele. Hvitevarene inkluderer induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. I tillegg byr kjøkkenet på en dekorativ underlimt servant i børstet stål med praktisk blandebatteri fra Quooker som gir deg kokende vann rett i springen.

## Soverom

Leilighetens totalt fem soverom legger godt til rette for en større husholdning – og dersom du ikke har behov for alle soverommene kan du enkelt benytte et eller flere som for eksempel hobbyrom, gjesterom eller kontor. Soverommene er praktisk fordelt mellom etasjene, hvor et er plassert i kjelleretasjen, tre er plassert i første etasje og et er plassert i andre etasje. Soverommet i kjelleretasjen er i dag innredet som hobbyrom/treningsrom.

## Bad

Hjemmet inkluderer et baderom per etasje, noe som gir deg enkel tilgang på baderom uavhengig av hvor du befinner deg. Alle baderommene ble oppusset/modernisert samtidig med leiligheten som helhet 2021/2022, hvor du her får gleden av tre topp moderne baderom med gode fasiliteter.

I kjelleretasjen finner du et romslig bad/vaskerom, som er praktisk utstyrt med alt du trenger til det daglige. Badet/vaskerommet er utformet med rikelig av gulvareal, og inkluderer badekar, regndusj, servant med underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Uttrykket er stilrent og dekorativt, hvor store lyse fliser står i behagelig kontrast til de mer myke slette veggoverflatene.

Baderommene i første- og andre etasje er begge innredet i tråd med baderommet i kjelleretasjen, og har et stilrent uttrykk med flotte fliser og slette veggoverflater. Begge badene er innredet med servant med underskap, regndusj, vegghengt toalett og speil, og har et tidsmessig uttrykk samt velvalgte detaljer. Dersom det er ønskelig med ekstra vaskemaskin har baderommet i andre etasje mulighet for dette (smal type).

#### Hobbyrom/treningsrom

I kjelleretasjen finner du et flott hobbyrom/soverom som i dag er innredet som treningsrom. En bruk rommet fungerer utmerket til, da du her har godt med areal for treningsstativer, manualer og annet. Dette rommet vil også kunne fungere ypperlig som soverom, med god plass til seng, nattbord og annen innredning.

#### Entré

Entréen finner sin plass i leilighetens første etasje, og er stilrent innredet med flislagt gulv og duse veggoverflater. Her har du tilgang på en romslig hall som er praktisk utstyrt med et omfangsrikt garderobeskap samt areal for sittebenk eller lignende. Hjemmets gode lagringsplass som helhet legger godt til rette for en ryddig atmosfære - noe som oppleves svært praktisk i en større husholdning.



















Armauer Hansens gate 1













































# Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

## Standard

Gulv: Gjennomgående 1-stavs heltregulv i alle rom.

Innervegger: Utforete isolerte vegger med Tyvek vindspærre, OSB-plater og gipsplater med sparklede, pussede og malte overflater.

Himling: Nedforete gipshimlinger med sparklede, pussede og malte overflater. Innfelte spotter og høyttalere i enkelte himlinger.

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte grepsfrie fronter og stålgrep. Malte veggflater mellom benkeskap og veggskap. LED-underbelysning. Benkeplater i komposittsten. Underlimt oppvaskkum i børstet og rustfritt stål med 1-greps blandebatteri med Quooker funksjon. Kjøkkenøy med integrert induksjonstopp med avtrekksventilator og synlig komfyrvakt i himling. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, sitteplass ved kjøkkenøy.

Bad/vaskerom: Bad/wc/vaskerom er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med integrerte grep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil med overbelysning. Vegghengt toalett med innebygget badekar med innebygget blandebatteri med hånddusj. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Separat vaskeromsdel med slagdører i frosted glass. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder plassert på gulv.

Bad første etasje: Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med

integrerte grep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildør med overbelysning. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og innfellbare leddede dusjvegger i herdet glass.

Bad andre etasje: Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med integrerte grep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildør med overbelysning. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Muligheter for montering av vaskemaskin (smal type).

## Bygningsinformasjon / byggemåte

### Taktekking

Taktekking består av taksten. Normal tid før omlegging av betongtaksten er 30-60 år. Betragtning er foretatt fra gate. Taktekkingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål. Normal tid før omlegging av betongtaksten er 30-60 år. Takrenner og nedløpsrør synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger, bærende konstruksjoner og brannskillende mellomvegger er oppført i teglsten. Veggkonstruksjonene forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Utvendige fasader er pussede

og malte. Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20-60 år. Vegger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

#### Takkonstruksjon/Loft

Valmet takkonstruksjon oppført i tre.

Takkonstruksjonene forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Takkonstruksjonene er ikke vurdert eller besiktiget da det ikke var tilgang til loftet, og loftet er utbygget til boligformål.

Takkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

#### Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer med 2-lags isolerglass med gjennomgående sprosser. Normal tid før utskifting av vindusrammer og vinduskarmer er 20-60 år. Normal tid før utskifting av isolerglassvinduer er 15-20 år. Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av vinduene er punkterte. Dette er ingen garanti, da det bl.a. kreves riktig lysforhold for å oppdage dette. Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning. 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.

#### Dører

Brannklassifisert B30 entrédør med malte profilerte overflater og glassfelt fra felles trappeoppgang. Brannklassifisert B30 inngangsdør med glatte overflater til felles kjeller. Dobbeldør fra soverom til trappeoppgang i 2. etasje. Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30-50 år. Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er normalt at dørkarmer 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.

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK IHT. TILSTANDSRAPPORT:

##### Innvendig - Innvendige trapper

Det er avvik: Det er kun montert én håndløper i trapp mellom kjeller og 1. etasje og 1. og 2. etasje.

#### AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK IHT. TILSTANDSRAPPORT:

##### Kjøkken - Avtrekk - Kjøkken

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

# Armauer Hansens gate 1

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 152 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Tannlegehøyskolen Linje 37	1 min	0.1 km
Adamstuen Linje 17, 18	7 min	0.6 km
Forskningsparken Linje 4, 5	26 min	1.9 km
Oslo S Totalt 19 ulike linjer	8 min	3.1 km
Nationalteatret stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min	2.8 km

## Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	10 min	0.8 km
Ila skole (1-7 kl.) 551 elever, 26 klasser	12 min	0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 1013 elever, 76 klasser	19 min	1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 415 elever, 25 klasser	11 min	0.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 409 elever, 30 klasser	18 min	1.4 km
Heltberg Bislett	16 min	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	18 min	1.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

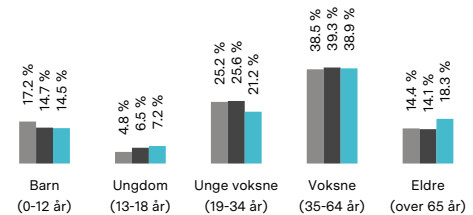
Veldig bra 88/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindern/Adamstuen nordre	2 213	1 192
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager




Lovisenberg Diakonale barnehage (0-5 ...)	5 min	0.3 km
64 barn		
Heftyes barnehage (1-5 år)	6 min	0.4 km
105 barn		
Nvh-Barnehagen (1-5 år)	6 min	0.5 km
38 barn		

## Dagligvare


Joker Fayesgate	0 min
PostNord, søndagsåpent	0 km
Joker Geitmyrsveien	1 min
PostNord, søndagsåpent	0.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

## Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Trikk
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

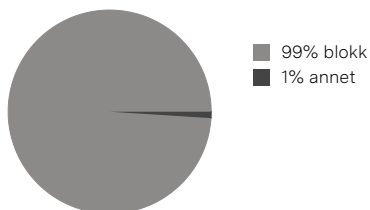
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 87/100

## Sport

 Idioten balløkke	6 min 
Ballspill	0.5 km
 Ullevålsvn. spesialscole	7 min 
Aktivitetshall	0.6 km
 The Work Out	11 min 
 Fresh Fitness Ullevål	12 min 

## Boligmasse







«Det er kort vei til alt. St.Hanshaugen, Majorstuen og sentrum er i gangavstand. Lindern har en vakker bebyggelse og hagene er frodige og koselige.»

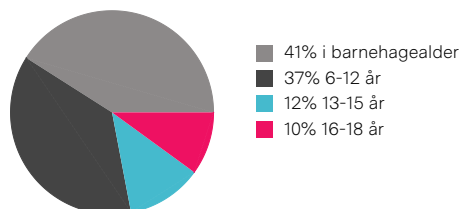
Sitat fra en lokalkjent



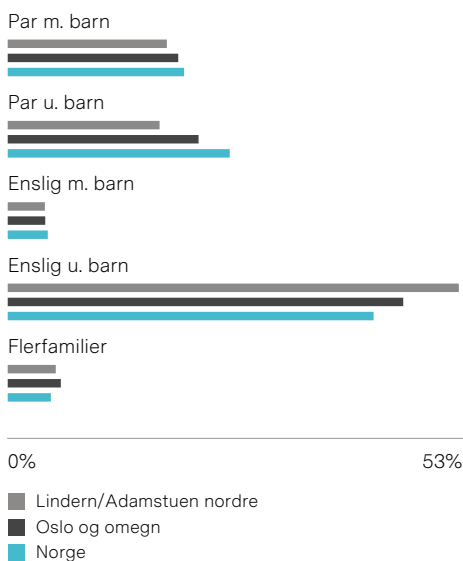
## Varer/Tjenester

 St.Hanshaugen Senter	13 min 
 Lovisenberg Sykehusapotek	9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

# Nærområde

## Område

Armauer Hansens gate 1 er en del av ærverdige Lindern Haveby der bebyggelsen har historie 100 år tilbake i tid og de indre kvartalene preges av store, grønne gårdsrom. Omgivelsene har en fredelig atmosfære som er langt fra by-preget, til tross for at sentrumskjernen er bare få minutter unna med buss eller sykkel.

## Servicetilbud

Ferske brød og de essensielle dagligvarene får du kjøpt på Åpent Bakeri på Adamstuen eller nabolagets to Joker-butikker som begge holder søndagsåpent og er lett tilgjengelig like ved, henholdsvis i Fayes gate og Geitmyrsveien. Ved Bislett lenger ned finner du et større antall forretninger som blant annet KIWI, Godt Brød med fokus på økologisk og kortreist mat, samt ett av Vinmonopolets utsalg.

For øvrig er beliggenheten så sentral at du har gangavstand til det meste av sentrums øvrige fasiliteter og spennende bydeler. Både Majorstuen med byens fineste handlegate Bogstadveien, St. Hanshaugen med sine spesialforretninger og selve sentrumskjernen er innenfor gang- eller sykkelavstand.

## Skole og barnehage

Leiligheten har en familievennlig beliggenhet med kort vei til barnehager og skoler på alle trinn. Store deler av skoleveien har du god oversikt over fra leiligheten, hvor denne adressen sogner til Ila

skole. Ila skole har trinn fra 1. til 7. klasse, og har en praktisk plassering ca. 14 minutters gange fra hjemmet. Det eksisterer også flere barnehager i nabolaget samt ved Adamstuen, St. Hanshaugen og Sagene. En plassering som legger tilrette for enkel hverdagslogistikk.

## Rekreasjonsområder

Flere vakre parker er innenfor et fåtall minutters gange eller en kort sykkeltur fra leiligheten, deriblant Idioten park som er et yndet sted å nyte ettermiddagssolen sommerstid. Her kan også barna ake når forholdene tillater det vinterstid.

Idylliske St. Hanshaugen egner seg ypperlig for grilling og late dager i solen, her er det også kafé med uteservering i sesong, samt utekino hvert år. Kombiner gjerne park og trening på Voldsløkka hvor du finner løpesti, utendørs treningsapparater, fotball og sandvolleyballbaner og Oslo Skatehall. Besøk også Bislett Stadion for innendørs løping i proffe omgivelser, og for annen innendørs trening er Fresh Fitness i Kirkeveien et nærliggende alternativ i tillegg til SATS på Sagene og Bislett.

## Offentlig transport

Like ved stopper 37-bussen som tar deg videre opp til Nydalen eller ned gjennom sentrum til Helsfyr. Trikk 17 og 18 kan du ta fra Adamstuen holdeplass i Sognsveien noen kvartaler lenger vest, her stopper også buss 118 til Jernbanetorget.





Armauer Hansens gate 1

# Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

**[boaeiendom.no/hjem/67535](http://boaeiendom.no/hjem/67535)**

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

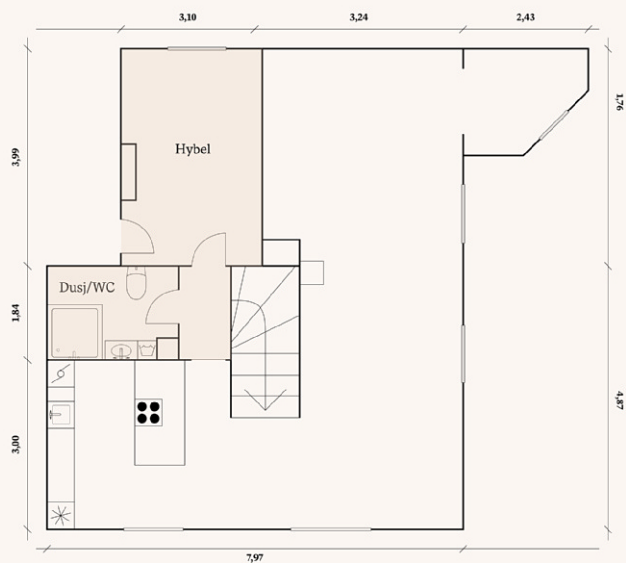
## Alternativ planskisse med hybel i 2. etasje

# Boa

Armauer Hansens gate 1  
0455 Oslo

[boaeiendom.no](http://boaeiendom.no)

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



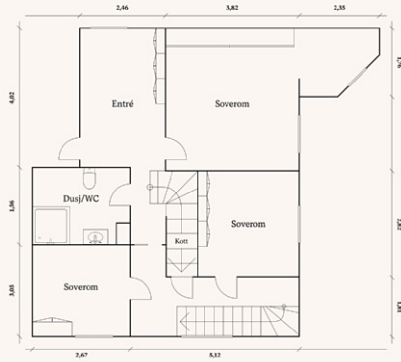
# Plantegning

## Boa

Armauer Hansens gate 1  
0455 Oslo

boaeiendom.no

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

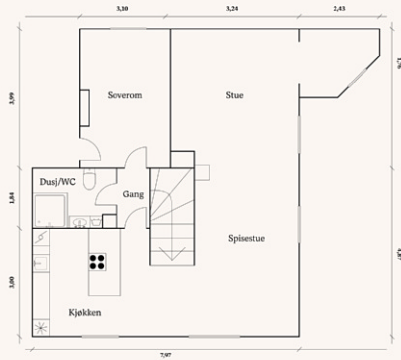


## Boa

Armauer Hansens gate 1  
0455 Oslo

boaeiendom.no

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

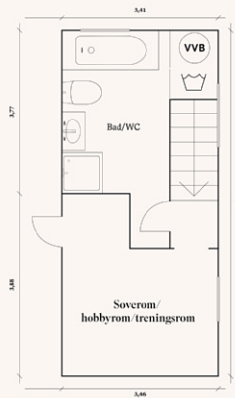


## Boa

Armauer Hansens gate 1  
0455 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](mailto:tommy@boaeiendom.no)

Om megleren:

Friestad har jobbet 18 år som megler og spesialisert seg på salg av unike eiendommer.

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

I 2019 vant Eiendomsmegler MNEF Tommy Friestad 2 x Årets Gullmegler. Han vant Gullmegleren for beste presentasjon av bruktbolig samt Gullmegleren for beste presentasjon av Nybygg / Prosjekt.

I 2017 vant Friestad kåringen av beste markedsføring av bruktbolig. Han fikk også i 2017 tildelt Finn.no sin "Årets beste boligannonse" blant hele 97.000 finn-annonser.

Om Boa Eiendom:

Boa 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.





