

Boa



Bulent Yildirim Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 472 99 794 E-post by@boaeiendom.no

ROALINNA 15 G

PRISANTYDNING
1 850 000,-

ROA: Stor og lys 4-roms leilighet med tilhørende loft.
Garasje plass og parkeringsplass. Peis. 15min gange til tog.

BRA-I
—

OM EIENDOMMEN

Dette er en stor og luftig selveierleilighet med gjennomgående planløsning og gode lysforhold. Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder en familievennlig romfordeling med store oppholdsrom samt to soverom. I tillegg disponerer leiligheten en loftsetasje på ca. 27kvm med to uinnredete loftsrom og godt med lagringsplass.

Leiligheten har en familievennlig plassering på Roa i Lunner med nærhet til barnehage, skole og idrettsanlegg. Roa barnehage ligger kun fire minutters gange fra ytterdøren, og idrettsanlegget finner man rett på andre siden av Hadelandsvegen knappe 150m unna. Det er også kort gangavstand på ca. 15minutter til Roa Togstasjon som er et sentralt stoppested for Gjøviksbanen.

- Stor 4-roms selveierleilighet m/balkong og uinnredet loftsetasje
- Familievennlig planløsning, lys og luftig
- En parkeringsplass og en garasjeplass
- Balkong på ca. 5,5kvm
- Flotte turområder med fiskevann og skogsveier
- Kun 50min med bil til Oslo, 40min til Gardermoen
- Downlights i stue, spisestue og kjøkken
- Sameiet består av 5 stk. boligseksjoner og 2 stk. næringsseksjoner
- Felles tomt med plen og lekestativer
- Gangavstand til togstasjon, dagligvare og servicetilbud

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Selveier
Primærrom (P-ROM)	103 m²
Bruttoareal (BTA)	147 m²
Bruksareal (BRA)	130 m²
Tomteareal	1388 m²
Antall rom	4
Antall soverom	2
Etasje	2
Byggeår	1951

ØKONOMI

Prisantydning	kr 1 850 000,-
Felleskostnader/mnd	kr 2 020,-
Primær formuesverdi	kr 504 519,-
Sekundær formuesverdi	kr 1 816 268,-
Omkostninger	
Boligkjøperforsikring Help	kr 7 100
Tinglysing pantedokument	kr 585
Tinglysing skjøte	kr 585
Panteattest kjøper	kr 207
Dokumentavgift	kr 45 620

INNHold OG BESKRIVELSE

Stue

Innenfor spisestuesonen finner man en stor stue som inkluderer en lun peis i hjørnet. Her er det god plass til møblering, et perfekt samlingssted for hele familien.

Stue/kjøkken

Kjøkkeninnredningen er omfangsrik med rikelig av lagringsplass i over- og underskap. Den lyse innredningen sammen med heltre benkeplate og mørke fliser fungerer godt, og gir kjøkkensonen et stilrent uttrykk. Gulvet er belagt med varmekabler og himlingen er godt belyst med dowlights. Kjøkkeninnredningen er levert av IKEA.

Kjøkkenet videreføres til en stor spisestuesone hvor man vil ha god plass til et langstrakt spisebord. Her kan alle dagens måltider nytes i ro og fred, og det er god plass til større sammenkomster. Alternativt kan man innrede sonen som stue og benytte den øvrige stuen til eksempelvis kino-rom eller et ekstra soverom.

Soverom

Leiligheten inneholder to lyse og luftige soverom. Det ene soverommet er innredet i en lys gråtone, mens det andre er dekorert i en rosatone. Begge har god plass til både dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Bad

Baderommet er stilrent innredet med mørke gulvfliser og lyse veggfliser. Baderomsmøblene har et moderne uttrykk og inkluderer servant med underskap, dusjkabinett og toalett. Badet ble oppusset i 2013.

Balkong

Balkongen har utgang fra stuen og er et herlig uterom på ca. 5,5kvm. Et hyggelig sted å tilbringe tid på varme soldager i sommerhalvåret. Det er god plass til møblering og man kan enkelt innrede med spisebord og stoler. Herfra er det hyggelig utsikt over nærmeste nabolag og de frodige omgivelsene, et avslappende og flott uterom.

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr. 2 020,- pr. mnd.

Inkluderer: Felles forsikring, kommunale avgifter (vann og avløp), brøyting og sparing til evt. vedlikeholdsarbeider.

Renovasjon og eiendomsskatt tilkommer, dette faktureres husstanden separat.

Servicetilbud

Via Hadelandsvegen, ca. 800m unna finner man et samlingssted for flere servicetilbud. Her ligger blant annet Kiwi som er den nærmeste dagligvareforretningen, Shell, Europris og Roa Kro & restaurant.

Rett ovenfor veien finner man Frøystad idrettsanlegg som er tilholdsstedet for Lunner FK. Her finner man både idrettsbane, svømmebasseng, kunstgress og gymsal.

Offentlig transport

Fra leiligheten er det kun 15 minutters gangavstand til Roa togstasjon. Her passer toglinjene R30 og L3 som tar deg effektivt inn til Oslo sentrum på ca. en time. Et svært godt reisealternativ dersom man pendler til Oslo sentrum. Med bil tar reiseveien ca. 50 minutter, og til Gardermoen kan man kjøre på ca. 40 minutter.

Rekreasjonsområder

Området gir deg nærmest umiddelbar tilgang på flott natur, vakre turveier og fine fiskeplasser. En ypperlig plassering for deg som er glad i lange skogsturer, eller ønsker kort vei til skog og mark.

Oppgjør

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

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

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.

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.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarng av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

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

Område

Roalinna 15G ligger i et veletablert nabolag i et forretningsområde i Roa sentrum. Beliggenheten er sentral og det er gangavstand til alt man trenger i hverdagen inkludert dagligvare, barnehage og togstasjon. Det er en knapp times kjørevei inn til Oslo sentrum, og en drøy halvtimes tid til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Skole og barnehage

Innenfor en radius på ca. 500m finner man Roa Barnehage og Lunner ungdomsskole. Barnehagen er kommunal og har pr. d.d plass til ca. 46 barn. Barnehagen har et stort uteområde med akebakke, bål plass og "klatrejungel".

Lunner ungdomsskole ligger rett bak barnehagen. En lys og fin skole med hyggelige lokaler, oppusset 2013. Skolebygningen inkluderer også Lunnerhallen som brukes av skolen på dagtid og av håndball-laget på kveldstid. Lunner barneskole ligger ca. 7 minutters kjøring unna.

BILDEGALLERI























STANDARD

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Bad: Veggmontert servant med underskap og overskap med speil over Frittstående wc. Dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med fabrikkmalte glatte fronter. Nedfelt platetopp med avtrekksvifte over kjøkkenøy. Integrert komfyr Heltre benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Flislagtfelt over benkeplate.

Gulv: Gulvoverflater tekket i laminat Flislagte overflater på kjøkken og bad.

Innervegger: Malte veggoverflater av betong og bindingsverk av tre med malte plater. Nye veggoverflater på Soverom i mdf med listverk i overgang gulv-vegg og vegg tak. Listverk i overgang gulv vegg, vinduer og listefritt i tak. Flislagte veggoverflater på bad og over benkeplate på kjøkken.

Himling: Malte overflater.

BYGNINGSINFORMASJON

Yttervegger i murte konstruksjoner med pusset og malte fasader.

Vinduer i 3-lags isolerglass fra 2017.

Isolerte saltak med lufting mellom vindsperre og undertak. Taket er kledd i betongtakstein. Standard vindskier, Takrenner med nedløp.

Balkong med nytt membran på gulvoverfalter og rekkverk i impregnert trevirke.

BESKRIVELSE

Leilighet (eierseksjon)

INNHold

Innhold: (2. etasje) bad, kjøkken/spisestue, stue, 2 soverom, gang, trapperom. Loft m/innredet loftsrom 1, uinnredet loftsrom 2.

VEI, VANN, AVLØP

Privat til offentlig vei. Offentlig vann og avløp.

PARKERING

Selger disponerer 2 parkeringsplasser, 1stk utvendig og 1 stk i felles garasjeanlegg.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

FORBEHOLD

Forbehold om pantefrafall:

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.

REGULERING

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, gang/sykkelvei, kjørevei og næringsformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan ses hos megler.

Reguleringsplaner:

Id 0533-2006-0004. Navn: Del av Roa sentrum. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 20.12.2006.

Bestemmelser: <http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0533/0533-2006-0004/Dokumenter/Planbestemmelser.pdf>

Delarealer:

Delareal 55 m. Formål: Gang-/sykkelvei

Delareal: 3 m. Formål: Kjørevei.

Id 0533-1987-0001. Navn: Roa sentrum. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 29.01.1987.

Bestemmelser: <http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0533/0533-1987-0001/Dokumenter/Planbestemmelser.pdf>

Delarealer:

Delareal 3 m. Formål: Kjørevei

Delareal: 98 m. Formål: Annen veigrunn

Delareal: 2 m. Formål: Boliger. Feltnavn: B9

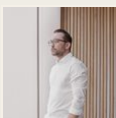
Delareal: 1 227 m. Formål: Forretning. Feltnavn: H2

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.

ANSVARLIG MEGLER



Bulent Yildirim

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 472 99 794

by@boaeiendom.no