

Boa



Presentert av
Boa Eiendomsmegling





VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
3 900 000,-

Omkostninger
17 057,-

Totalpris
3 950 057,-

Beskrivelse (Type bolig)
Andelsleilighet tilknyttet borettslag.

Borettslag
Navn: Borettslaget Tøyen II
Andelsnummer: 106
Organisasjonsnummer: 948318067

Innhold
4. etasje: Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
Balkong. Leiligheten disponerer i tillegg en
loftsbod på ca. 2kvm (5kvm gulvareal) og en
kjellerbod på ca. 5kvm.

Areal
Primærrom: 33 m²

Bruksareal: 40 m²

BRA-I: 33 m²

BRA-E: 7 m²

Primærrom inkluderer
Internt bruksareal: Entré, Bad, Stue/kjøkken og
Soverom

Antall rom / antall soverom
Antall rom: 2

Antall soverom: 1

Etasje
4

Tomt
Tomtestørrelse: 3406 m²

Beskaffenhet / Tomtebeskrivelse: Felles tomt for
borettslaget.

Tomtetype: Eiet

Byggeår
1941

Ferdigattest
Boligen har Eks-dok (uattestert) - datert 1939.
Videre følger Bruksendring lager i kjeller til bolig -
Ferdigattest - 2022.
Følger vedlagt.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til
ferdigattest og kan være (ferdig) attestert, mens
det i noen tilfeller bare er registrert dato for
byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som
oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert
eller uattestert) for bekreftelse på at tiltaket er
lovlig. Ekspedisjonsdokument finnes stort sett for
bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til
rundt 1940-50.

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter 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 2 853,-

Felleskostnader inkluderer: Trappevask,
varmtvann, fyring, vaktmestertjenester,
forretningsførsel, kommunale avgifter, betjening
av fellesgjeld, daglig drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader kr. 2.751,-
Trappevask kr. 102,-

Ny eier må selv tegne innboforsikring.

Fellesgjeld
Fellesgjeld: Kr 33 000,-
Andel fellesgjeld per dato: 2024-02-01

Avdragsfrihet: Det er ikke opplyst om avdragsfrihet.

Lånebetingelser: * HUS601-11467314 A
3.503.499,- 3 år 10 md. 2 Flyt 4,22%
* HUS602-114673148 A 1.064.154,- 3 år 10 md. 2
Flyt 4,22%
* HUS603-11467314 A 1.052.486,- 4 år 4 md. 2
Flyt 4,22%
* OBBK01-98207743445 A 2.917.758,- 10 år 9 md.
12 Flyt 6,14%
* OBBK02-98207743453 A 595.668,- 19 år 11 md.
12 Flyt 6,14%

Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Bankforbindelse: Husbanken
Lånenr: 11467314
Type lån: Annuitetslån
Restsaldo total: kr.3.503.499,-
Restløpetid: 3 år 10 md.
Avdragsfrihet: ----
Type rente: Flytende
Rente pr.27.02.24: 4,22%
Terminer pr år: 2

Bankforbindelse: Husbanken
Lånenr: 114673148
Type lån: Annuitetslån
Restsaldo total: kr.1.064.154,-
Restløpetid: 3 år 10 md.
Avdragsfrihet: ----
Type rente: Flytende
Rente pr.27.02.24: 4,22%
Terminer pr år: 2

Bankforbindelse: Husbanken
Lånenr: 11467314
Type lån: Annuitetslån
Restsaldo total: kr.1.052.486,-
Restløpetid: 4 år 4 md.
Avdragsfrihet: ----
Type rente: Flytende
Rente pr.27.02.24: 4,22%
Terminer pr år: 2

Bankforbindelse: Obosbanken

Lånenr: 98207743453
Type lån: Annuitetslån
Restsaldo total: kr. 2.917.758,-
Restløpetid: 10 år 9 md.
Avdragsfrihet: ----
Type rente: Flytende
Rente pr.27.02.24: 6,14%
Terminer pr år: 12

Bankforbindelse: Obosbanken
Lånenr: 98207743445
Type lån: Annuitetslån
Restsaldo total: kr. 595.668,-
Restløpetid: 19 år 11 md.
Avdragsfrihet: ----
Type rente: Flytende
Rente pr.27.02.24: 6,14%
Terminer pr år: 12

Total gjeld: Kr 9 133 565,-

Total gjeld - per dato: 2024-02-27

Andel felles formue
Andel fellesformue: Kr 5 587,-
Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

Forsikring
Forsikringselskap: Tryg Forsikring
Polisenummer: 6591277

Forkjøpsrett
Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett.

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

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

Konferer megler for ytterligere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller

VIKTIG INFORMASJON

dersom andelseier bor i boligen selv.
Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Se vedtekter § 4-2 "Overlating av bruk" for ytterligere bestemmelser.

Formuesverdi

Primær formuesverdi: Kr 888 252,-

Sekundær formuesverdi: Kr 3 375 356,-

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.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med radiator i stue/kjøkken tilknyttet til felles varmeanlegg, samt varmekabler i bad. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

Energimerking

F - Lysegrønn

Parkering

Det er 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

Borettslagets bygninger er oppført i Byantikvarens Gule liste.

Viktig informasjon

Rehabilitering: basert på vedlikeholdsnøkkelen fra OBOS prosjekt har borettslaget jobbet med utredning av rehabilitering av fasader og balkonger.

Ta kontakt med megler for ev. mer informasjon eller se orientering i innkalling til ordinær generalforsamling 2023.

Diverse

Borettslaget består av 169 andelseiligheter.

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

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

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

Det er tillatt å holde kjæledyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyrehold tillates etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Det er fellesvaskeri med to vaskemaskiner og tørketrommel i kjelleren i hver blokk.

Omkostninger

Kr 3 900 000,- (Prisantydning)

Kr 33 000,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 3 933 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 500,- (Tinglysing skjøte)

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

Kr 276,- (Pantattest kjøper)

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

Kr 2 800,- (Boligkjøperforsikring HELP Pluss (valgfritt))

Kr 17 057,- (Omkostninger totalt)

Kr 3 950 057,- (Totalpris inkl omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Bakgrunn for salgsoppgaven

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

Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i 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:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader? Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det er en liten sprekk i en av veggflisene. Lås på badedør kan være treg og bør vurderes å byttes eller oljes.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært

Redegjør for hva som er gjort og når: Det har ikke vært gjort noe, bortsett fra at badegulvet (fliser) er malt, og at det er lagt nye fuger mellom vegg og gulv, og nye fuger mellom vask og vegg.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere? Nei
Kommentar: Ikke så vidt selger kjenner til.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på elanlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært

Firmanavn: Oslo Elektriske Org.no 961 732 778 (2018). Elmesteren (2022). Arkel Oslo AS (2023). Redegjør for hva som er gjort og når: Elektrisk arbeid i forbindelse med flytting og montering av nytt kjøkken i 2018. Festet kabler til taklamper, montert stikkontakt ved seng, og ny bryter, nytt termostat til varmekabler (2022). Sørge for godkjent tilsyn fra eltilsyn i ny lås på sikringsskap, og montert stikkontakt med lokk på bad (2023).

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja
Hvis ja, beskrivelse: Selger har samsvarserklæringer på de tre oppdragene som har blitt utført av elektrikere, som er nevnt over.

VIKTIG INFORMASJON

13. Kjenner du til om det utført kontroll av elpanlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)? Ja
Hvis Ja, når, hva og av hvem: Av Elvia AS DLE.
Tilsyn 11.01.23. Sak er avsluttet, og det har ikke blitt utført elektrisk arbeid etter det.
Saknummer: 5301913

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Ja
Hvis Ja, når, hva og av hvem?: I 2018 ble leiligheten ombygd til 2 roms ved at kjøkken ble flyttet. For å oppnå bedre planløsning på kjøkken, endret vi inngangen til stue/kjøkkenrom. Vi måtte da rive ned en del av murvegg mellom gang og stue, og bygge ny inngang til stue. Dette ble gjort av selgers far (ufaglært). Elektrisk arbeid og rørleggerarbeid ifbm ombyggingen ble gjort av faglærte.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja
Hvis ja, beskrivelse: Det har vært gjort vurdering av byggets fasade, vinduer og balkonger, som viser at det er behov for oppgraderinger. Dette skal gjøres i regi av borettslaget.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja
Hvis ja, beskrivelse: Bytting av vinduer, arbeid påbyggets fasade og balkonger.

Tilleggskommentar

Andre ting: Det ene vinduet på soverommet er vanskelig/ikke mulig å lukke helt igjen eller åpne skikkelig opp. Vinduer skal byttes i regi av borettslaget.

Gulvfliiser på badet er malt. Det er gjort med god maling, men malingen kan flasse av ved slitasje på gulvet. Det er malt med trestjerners gulvmaling, i fargen Deco blue (Jotun). Lås på badedør og på inngangsdør kan være noe treg. Inngangsdør kan oljes og da fungerer den bra. I det ene skapet på soverommet er det skjert ut en del av sideplaten, for å ha tilgang til ventil i ytterveggen.

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.

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

Vedlegg
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Vedtekter og husordensregler
Årsmøtepapirer 2022
Reguleringskart m/bestemmelser
Arealbekreftelse
Ferdigattest
Energiattest
Formuesverdi
Info. tilbehør og løsøre 2020

Selgers vederlag
1.2% (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)





Monrads gate 21 A er en attraktiv 2-roms leilighet med sentral beliggenhet på Sofienberg. Leiligheten er praktisk utformet med stue/kjøkken, soverom, bad og entré, og kan skilte med en usjenert, vestvendt balkong på ca. 6kvm med idyllisk utsyn og gode solforhold. Et herlig hjem som må oppleves.

Leiligheten har en svært attraktiv plassering med kort vei til alt du trenger i hverdagen. En perfekt beliggenhet for deg som ønsker nærhet til byens goder, men samtidig kort vei til frodige rekreasjonsområder. Herfra har du kort vei til både buss, trikk, T-bane, forretninger og vakre rekreasjonsområder.







Ditt nye hjem

Stue/kjøkken

Leilighetens sosiale sone inkluderer stue, spisestue og kjøkken som er samlet i en moderne åpen løsning. Her kommer du inn til et lyst og luftig samlingsrom som er pent innredet med lyst laminatgulv og hvite veggoverflater. Rommet har gode lysforhold fra de mange vindusflatene, og i sommerhalvåret vil det være herlig å åpne opp døren mot balkongen, og på den måten skape en luftig "utefølelse" inne. Et hyggelig og praktisk samlingsrom med god plass til gjester.

Kjøkkenet har en smart plassering i rommet, og består av en omfangsrik kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite fronter og lys laminat benkeplate. De integrerte hvitevarene sørger for en stilren finish på uttrykket, kjøkkenets sømløse design passer ypperlig inn med rommets innredning for øvrig. Et moderne og flott kjøkken du kan fryde deg over. Hjemmets overflater for øvrig er modernisert i tidsrommet 2018-2020.

Balkong

I sommerhalvåret vil leilighetens balkong være gull verdt. Her kommer du ut til et svært usjenert og romslig uterom på ca. 6kvm som er praktisk utformet med god plass utemøbler. Den vestvendte plasseringen byr på gode solforhold og idyllisk utsikt, hvor du her kan nyte dagene i rolige og hyggelige omgivelser.

Soverom

Soverommet er romslig utformet, og har den samme luftige atmosfæren som stuen/kjøkkenet. Rommet har godt med areal for seng og nattbord, og er praktisk innredet med garderobeskap. Et hyggelig sted å starte dagene. Legg også merke til den nydelige veggfargen.

Bad

Baderommet er praktisk tilrettelagt med god plass til alle dagligdagse gjøremål, og er klassisk innredet med flislagte gulv- og veggoverflater. Uttrykket er delikat, og baderomsinnredningen er praktisk plassert i rommet. Badet er innredet med servant med underskap, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin (smal type). Gulvet er lunt som følge av varmekabler.

Entré

Allerede i entréen får du et godt inntrykk av leilighetens stilrene og tidsmessige uttrykk. Her kommer du inn i et romslig inngangsparti som er praktisk utformet med god plass til knagger, kommoder eller lignende. I dag er rommet innredet med en flott garderobe med mørke detaljer.









Monrads gate 21 A

















Entre med roms id areal.





Monrads gate 21 A





Monrads gate 21 A









Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Innvendige overflater: Gulvflatene består av laminatgulv og korkgulv. Veggflatene består av malte veggflater og tapet. Takflatene består av malte takflater. Malte glatte innvendige dører.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning type Ikea med hvite matte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.

Bad: Dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skapinnredning, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport: Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med spekket tegl. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Trapper i betong med terrassobelegg. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brann (B30) og Lydklassifisert (40 db) entredør. Vestvendt balkong på ca. 6 kvm med adkomst fra stue/kjøkken.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse: Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning i forhold til tegningene i kommunen. Opprinnelig 1- roms leilighet som er ombygget, og fremstår som en 2- roms leilighet. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres

interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Vinduer: Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Utskiftning av vinduene og balkongdøren er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Bad/vegger: Eldre veggfliser med normal bruksslitasje/slitasje og med bom (hulrom) på enkelte av flisene. Sprekk på en veggflis som er plassert ved hjørnet på nedre flisrekke i dusj. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Våtrommet fungerer med en sprukket veggflis, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bad/gulv: Gulvflatene består av malte gulvfliser. Dusj: Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Under vaskemaskin: Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Eldre gulvfliser som ble malt i senere tid. Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer med bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, og det vil imidlertid sjelden være

økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsgrad 2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig/dør: Entredøren vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje, enkelte sår og med treg lås. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong på ca. 6 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot vest. Rekkverkshøyde ca. 1,08 M. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Innvendig/Overflater: Gulvflater med bruksslitasje og med enkelte sår. Enkelte spor, trolig etter tidligere kjøkkeninnredning og ledninger på overflatene.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpte betongdekker. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i soverom gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 M.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendige dører: Eldre dører fra med bruksslitasje og med enkelte sår. Baderomsdør med treg lås. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

- Sluk, membran og tettesjikt: Hjelpe- og hovedsluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Bad/ Sanitærutstyr og innredning: Dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skapinnredning, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Det er påvist riss i klosett. Innredning med svelling. Våtrommet fungerer med disse avvikene.

-Bad/Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet fungerer med dette avviket, men elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i borettslaget. Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Stue/kjøkken/avtrekk: Kjøkkenventilator med kullfilter. Spalteventil i vindu.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Ventilator med defekt bryterpanel. Eier opplyser om at ny bryterpanel er bestilt. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Kjøkkenet fungerer med disse avvikene.

- Vannbåren varme: Eldre radiator fra byggeperioden. Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år.

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

Monrads gate 21A

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min	0.1 km
Sofienberg Linje 17	4 min	0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	9 min	0.7 km
Carl Berners plass Linje 5	9 min	0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min	1.9 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	7 min	0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	10 min	0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	11 min	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	3 min	0.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	20 min	1.5 km
Hersleb videregående skole	10 min	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min	1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

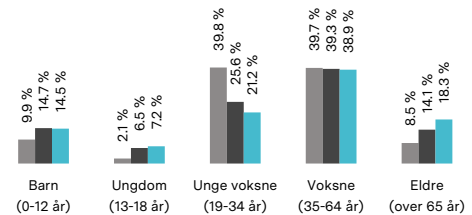
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyenparken-Sofienberg	1 819	1 140
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min	0.3 km
Sofienbergparken barnehage (0-5 år) 116 barn	4 min	0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min	0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Sofienberg	3 min	
Post i butikk	0.2 km	
Kiwi Trondheimsveien	4 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 Eiendomsmedling 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. Buss



2. Gående



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



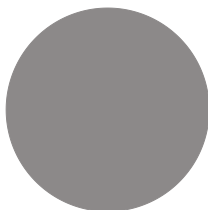
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Sofienberg ungdomsskole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Monrads gate balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🏊 Fresh Fitness - Carl Berner	7 min	🚶
🏊 SATS Carl Berner	12 min	🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

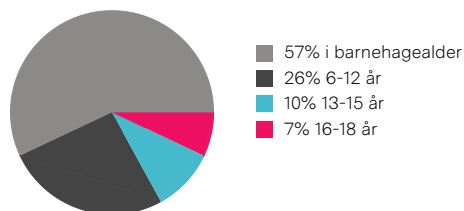
Sitat fra en lokalkjent



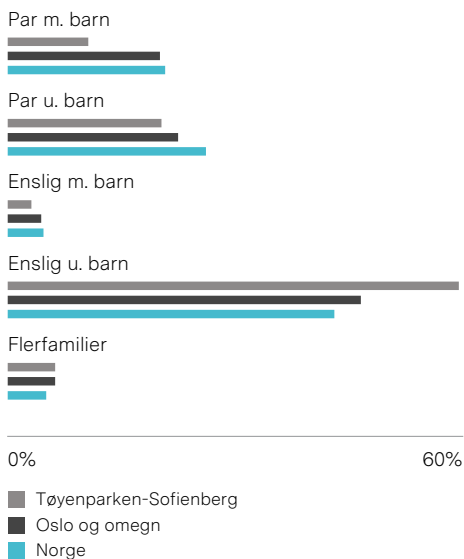
Varer/Tjenester

🏪 Carl Berner Torg	9 min	🚶
🏪 Vitusapotek Carl Berner	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	74%	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 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

I Monrads gate 21 A bor du tilbaketrukket til på Sofienberg, like ved Tøyenparken og Botanisk hage. Området er bestått av gatetun-pregede og rolige smågater, med Grünerløkka kulturelle, særegne puls bare en kort rusletur unna. I tillegg inkluderer nærområdet Carl Berner og Tøyens gode kollektivtilbud, uteliv og ikke minst gode shoppingmuligheter.

Offentlig transport

Leiligheten ligger i nærheten av både Carl Berner og Tøyen T-banestasjon som gir deg tilgang på alle fem linjer. Banen kan du ta helt opp til Frognerseteren og Sognsvann for hverdagslige løpeturer, eller sett deg på bussen direkte opp til skisporene i Lillomarka vinterstid. Tøyen T-banestasjon ligger ca. 11 minutters gange unna.

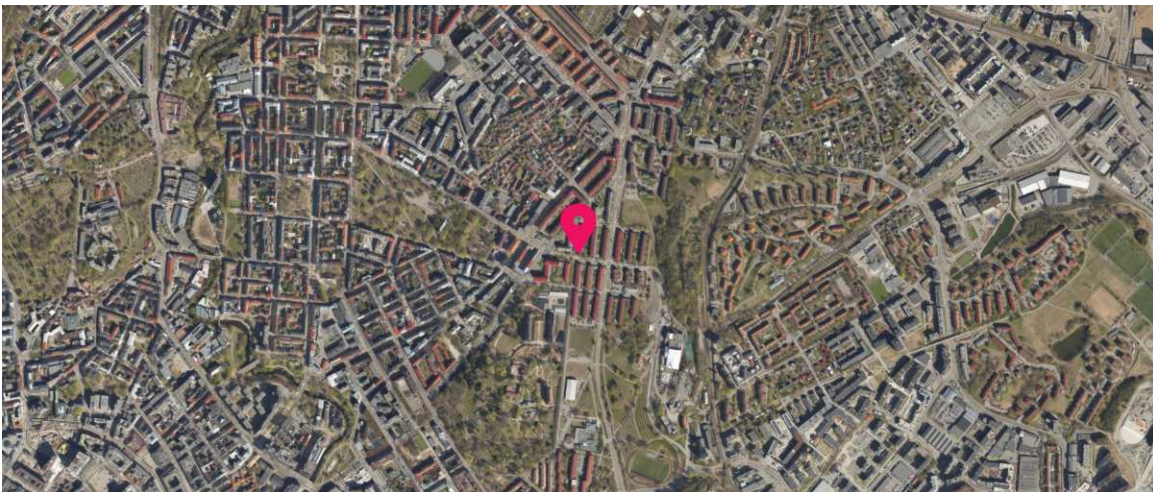
Du kan også enkelt ta 17-trikken som stopper i Trondheimsveien og tar deg ned til Jernbanetorget på bare 7 minutter. 31-bussen er et annet alternativ med lik reisetid. Det er heller lange veien ned til Nybrua der du finner holdeplass for trikkelinjene 11 Kjelsås-Majorstuen, 12 Kjelsås-Majorstuen og 18 Storo-Grefsen-Rikshospitalet. Nærmeste bussholdeplass finner du i Helgesens gate.

Har du bil er veien kort ut til Ring 2 både i retning Tøyen og Carl Berners plass, samt ned til Ring 1.

Rekreasjonsområder

Tilbring noen late dager i gresset i de mange flotte parkene, gjerne med en god bok eller noe godt å drikke sammen med gode venner. Allerede fåtalls skritt unna finner du Tøyenparken, og litt nedenfor finner du Botanisk Hage; byens kanskje vakreste park, som er et herlig sted å tilbringe tid på varme sommerdager. Tøyenparken er også tilholdsstedet for det anerkjente Tøyenbadet. I tillegg er Sofienbergparken, Birkelunden, Olaf Ryes plass, Grünerhagen Park og Kuba flotte grøntområder for å oppleve solrike dager.

Utenom de fine parkområdene i nabolaget er også områdets mangfoldige tilbud av treningsstudioer gode alternativer for innendørs aktivitet.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/69489

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

På hjemmesiden vår finner du følgende informasjon:

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Vedtekter og husordensregler

Årsmøtepapirer 2022

Reguleringskart m/bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

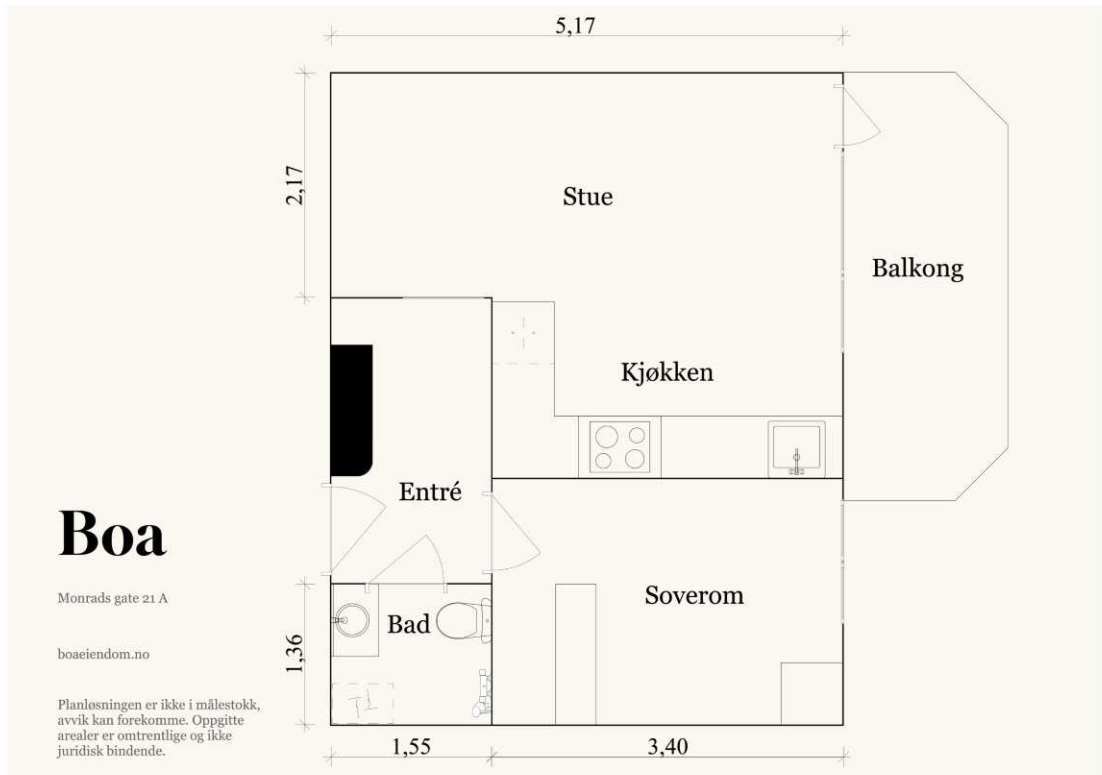
Energiattest

Formuesverdi

Info. tilbehør og løsøre 2020



Plantegning



Didrik Ruus

Partner / Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
Tlf: 915 84 055
Mail: didrik@boaeiendom.no

Om megleren:

Didrik er en engasjert og positiv person, som tar dette med seg i sitt arbeid.

I et boligmarked med høyt tilbud er det viktig å legge stor vekt på boligpresentasjonen, for å få flest mulig interessenter på visning. For å oppnå best mulig pris legger Didrik stor vekt på kvalitet i alle ledd av salgsprosessen. Han sørger for at selger og ikke minst interessenter ivaretas på best mulig måte for å sørge for å få flest budgivere i budrunden.

Med gode referanser for salg over hele Oslo og omegn er han kjent for å ha fornøyde kjøpere og selgere.

Er du opptatt av et trygt og effektivt boligsalg er Didrik et naturlig valg av megler.

Om Boa Eiendom:

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

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

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

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







De kaller det bolig,
vi kaller det hjem.