

Boa

A detailed, high-relief carved ceiling medallion in a classical style. It features a central circular medallion surrounded by concentric bands of intricate carvings, including acanthus leaves, scrolls, and floral motifs. The entire piece is set against a plain, light-colored background.

Presentert av
Boa Eiendomsmegling





VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
10 000 000,-

Omkostninger
19 058,-

Totalpris
10 434 905,-

Beskrivelse (Type bolig)
Andelsleilighet

Borettslag
Navn: BORETTSLAGET MUNKEGATA 11
Andelsnummer: 7
Organisasjonsnummer: 952407791

Innhold
2. etasje: Entré/gang, bad, spisestue/kjøkken, to stuer og to soverom.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 12,8 kvm, og en loftsbod på ca. 4,4 kvm (gulvareal på ca. 8,8 kvm).

Areal
Primærrom: 116 m²

Bruksareal: 133 m²

BRA-I: 116 m²

BRA-E: 17 m²

Primærrom inkluderer
Entré/gang, bad/wc, kjøkken med spisestue, 2 stuer, 2 soverom.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Originale byggetegninger er fremvist. Det er gjort innvendige bruksendringer og opprinnelig planløsning er endret. dagens eier har utvidet våtrommet. Bruksendringer iht. opprinnelige tegninger er ikke funnet i saksinnsyn hos PBE.

Kommentar til areal iht. tilstandsrapport:

Alle areal er ca. målt og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. 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: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. 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 befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

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. Bodene tildeles av boligselskapet. Boligen har ved befaring bruksrett til én bod i felles kjeller på ca. 12,8m². og bruksrett til én bod på loft på ca. 4,4m². Oppmålt gulvareal er ca. 8,8m². Bruksretten til boder kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Antall rom / antall soverom
Antall rom: 4 / Antall soverom: 3

Etasje
2

Tomt
Tomtestørrelse: 867.7 m²
Tomtetype: Eiet

Byggeår
1890

Ferdigattest
Munkegata 11 A-C - Vaaningshus - Byggesaksdok
(uattestert) datert: 1888

Vei, vann, avløp
Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger
ut i offentlig nett.

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.

Eiendomsskatt for 2023 var på kr. 4538,-

Felleskostnader
Månedlige felleskostnader: Kr 7 716,-

Felleskostnader inkluderer: Tv/ bredbånd, felles
forsikring, renter på felles lån, kommunale
avgifter, driftskostnader m.m.

Fordeling:
Felleskostnader: 5 173,-
Renter: 2 181,-
Kabel-TV og bredbånd: 362,-

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag
som forfaller til betaling 01.01.2026
utgjøre ca kr 1 040,00 per måned for denne
boligen.

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

Fellesgjeld
Fellesgjeld: Kr 415 847,-

Lånebetingelser: Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 83987178798, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.08.2024: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 230
Saldo per 07.08.2024: 4 195 931
Andel av saldo: 415 847
Første termin: 01.02.2024Neste avdrag:
01.01.2026 (siste termin 01.10.2043)

Total gjeld: Kr 4 195 931,-

Andel felles formue
Andel fellesformue: Kr 32 106,-
Andel fellesformue per dato: 2023-12-31

Forsikring
Forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA
Polisenummer: 1439484-5.1

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.

Bruksoverlating (dvs. utleie av leilighet) er ikke
tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av
leietaker. Bruksoverlating uten styrets
godkjenning anses som brudd på vedtektene, og
styret kan kreve at leietakeren/brukeren må

VIKTIG INFORMASJON

fravike leiligheten. Søknadsskjema for utleie kan fås ved henvendelse til OBF.

Om gjeldende korttidsutleie, herunder regler for airbnb-utleie for borettslag: Fra nyttår 2020 kan andelseiere leie ut boligen sin i inntil 30 dager uten styrets godkjenning. Styret kan ikke nekte utleie, men kan kreve at slik utleie meldes. Det understrekes at det er utleiers ansvar at leietaker følger gjeldene husordensregler.

Formuesverdi

Primær formuesverdi: Kr 2 081 534,-

Sekundær formuesverdi: Kr 7 909 829,-

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.

Vaskemaskin og taklamper medfølger ikke.

Kjøleskapet medfølger handelen ikke men kan eventuelt kjøpes etter avtale med selger.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på kjøkken.

Varmekabler i gulv på bad. Varmepumpe i stue.

Energimerking

G - Gul

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Borettslaget har 4 parkeringsplasser. Disse leies ut etter regler fastsatt av styret. Tre av disse er per i dag leid ut. Parkeringsplassen langs fasaden av Munkegata 9 kan benyttes av alle andelseiere som gjesteparkering. Det er registret en søker til å

overta P-plass så fort en av de tre P-plassene som er leid ut blir ledig etter rulleringsprinsippet på 2 år.

Regulering

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

Eiendommer er berørt av følgende reguleringsplaner:

S-2255

Vedtatt: 28.07.1977

Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Område avsatt til jernbaneformål

36982

Vedtatt: 16.12.1982

Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Område avsatt til jernbaneformål

S-3840

Vedtatt: 04.04.2001

Formål: Gatetun/gågate, Spesialomr. bev. annet underformål

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.

Bygningen er vernet som kulturminne/kommunalt listeført (tidligere Gul liste fra Byantikvaren i Oslo). Listeført kulturminne (2 stk.), fredet kulturminne (2 stk.), sikringssone enkeltminne (1 stk.).

Tinglyste heftelser

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

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om veg

Skjønn GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Viktig informasjon

Informasjon om borettslaget:

- Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.
- Det er forkjøpsrett i borettslaget.
- Dyrehold: Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.
- Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning 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 ikke individuell nedbetalingsordning.
- 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 kollektiv avtale om bredbånd er inngått med HomeNet.
- Borettslaget Munkegata 11 har ikke egen vaktmester/ portner.
- Borettslaget Munkegata 11 har inngått avtale med Aron Eikanger Hagen fra og med 20. mars 2022 om utføring av trappavask hver 14.dag.
- GF 2019 har godtkjent bygging av inntil 9 balkonger iht tegninger gitt at enkelte andelseier betaler for sin balkong. Eventuelt låneoppskt vil da bli særfordelt.

Diverse vdr. vedlikehold:

- Arbeidet med maling/restaurering av fasaden på vestveggen er utsatt pga. avslag på søknad om økonomisk støtte fra Byantikvaren.
- GF 2023: Borettslaget har totalt 8 stk. skorsteiner; 5 stk. som benyttes til fyring, og 3 stk. som benyttes til andre formål. I de 5 pipene som benyttes til fyring ble det, i 2009, ført inn

stålkanaler for å imøtekomme pålagte brannverntiltak fra Oslo brann- og redningsetat. Det var valgfritt for hver enkelt andelseier om de ønsket tilkobling til skorsteinene i sin boenhet. Andelseiere av boenheter uten tilkobling til de aktuelle skorsteinene, må ta kontakt med styret for å få instruks for korrekt tilkobling. Kostnader for å koble ildsteder til de aktuelle pipeløpene, tilfaller gjeldene andelseier.

Konsesjon

Konsesjon: Eiendommen er konsesjonsfri.
Odelsrett: Det er ikke odel på eiendommen.

Omkostninger

Kr 10 000 000,- (Prisantydning)
Kr 415 847,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 10 415 847,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Kr 276,- (Pantattest kjøper)
Kr 500,- (Tinglysing pantedokument)
Kr 500,- (Tinglysing skjøte)
Kr 9 900,- (Boligkjøperforsikring)
Kr 7 882,- (Utløsing av forkjøpsrett)

Kr 19 058,- (Omkostninger totalt)

Kr 10 434 905,- (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.

VIKTIG INFORMASJON

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 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 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 eiegenomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiegenomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiegenomen 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

0.9% (Provisjonssats av salgssum)

Kr 0,- (Visningshonorar)

Kr 7 000,- (Foto liten pakke - Foto, dagbilder av Boa s eksklusive fotograf, samt plantegning)

Kr 10 000,- (Tilretteleggingshonorar (Innhenting av opplysninger, produksjon av annonser, bolig tekst, lisenser, salgsmateriell, garantiforsikring, styling rådgivning og klargjøring for salg m.m.)

Kr 13 500,- (Internettannonsering inkludert ukens bolig finn.no og SOME Markedsføring)

Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)

Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)

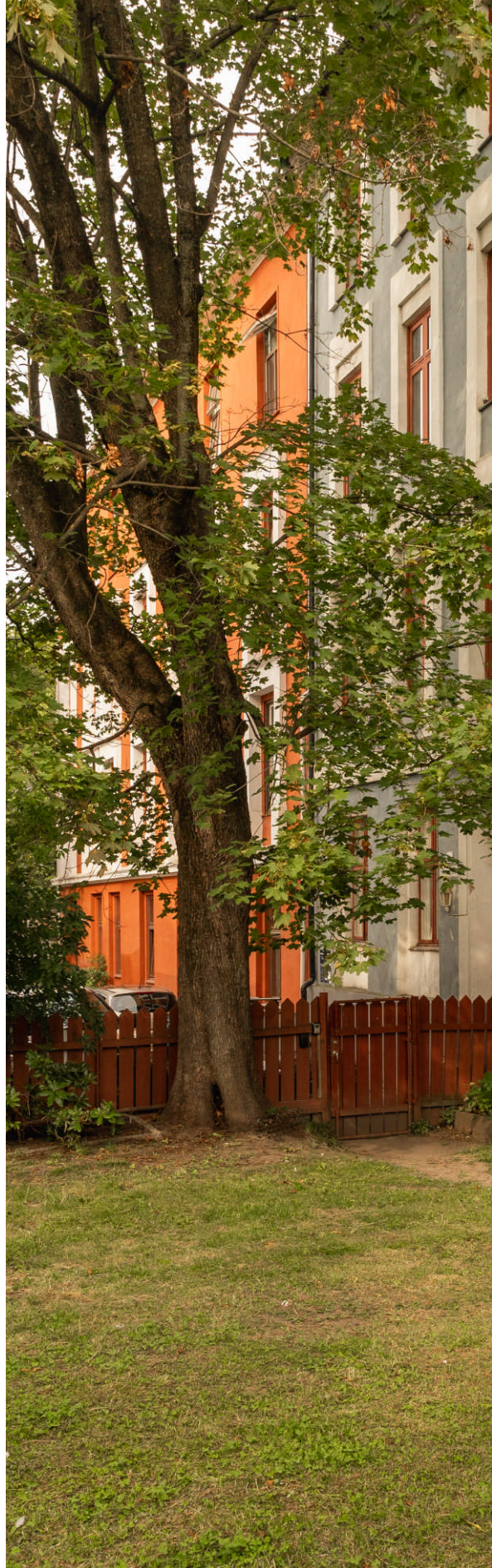
Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)





Munkegata 11 A er en attraktiv 4(5)-roms leilighet med sentral beliggenhet i Gamlebyen. Leiligheten er gjennomgående og romslig, og byr blant annet på to store stuer, kjøkken med spiseplass, to soverom og totalrenovert bad. I tillegg har leiligheten direkte adkomst til felleshagen, noe som vil være et herlig gode i det varme sommerhalvåret.

De senere årene er leiligheten oppusset og modernisert. Arbeidene omfattet blant annet oppussing av bad og overflater 2021, og montering av nytt kjøkken 2015. Farge- og materialvalgene er stilrent sammensatt, og uttrykket er klassisk.







Ditt nye hjem

Stue

Stuen er klassisk innredet med stukkatur og rosett, og har en lunt og hyggelig preg. Det er godt med areal for sofagruppe og annen innredning, og rommet er nydelig dekorert med mosegrønn himlingsflate, lyse veggflater og moderne parkett. Peisovnen fra 2022 vil bidra med god varme i vinterhalvåret, og i sommerhalvåret vil rommets direkte adkomst til felleshagen være gull verdt. Her kan barna løpe fritt inn og ut, uten at de trenger følge.

Felleshage

Den direkte adkomsten til felleshagen er et unikt gode ved denne leiligheten. Hagen er pent opparbeidet med plen, beplantning og lekestativer, og vil være et herlig sted å rusle rett ut til når været tillater. I 2021 ble det installert en pizzaovn og leiligheten disponerer egen plantekasse til kjøkkenhage, perfekt for familiemiddager.

Spisestue

Vegg i vegg med hjørnestuen finner du en romslig ekstrastue, som i dag er innredet som spisestue. Rommet har gode lysforhold og romslig areal. Her har du rikelig med plass til et langstrakt spisebord, og rommet har de samme vakre klassiske elementene som stuen. Et herlig samlingsrom for familie og venner. Legg også merke til rommets dekorative bokhyller.

Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk preg i likhet med stuen og spisestuen, og er romslig utformet med spiseplass og mye gulvareal for matlaging. Duse veggtoner, detaljert listverk og sjakkmønstret gulv setter et nordisk og vakkert preg på rommet, og den plassbygde sittebenken samt lune peisen setter et ekstra gjennomført preg på innredning. Et nydelig oppholdsrom med gode kvaliteter.

Kjøkkeninnredningen ble satt inn ny 2015, og består av en lys Sigdal-innredning med hvite profilerte fronter og mørke benkeplater. Det er varmekabler i gulvet og kjøkkenet har rikelig med lagringsplass i over- og underskap, og brede arbeidsflater for matlaging. Her kan du tilberede siste rest på middagen, samtidig som du enkelt kan følge med ute, dersom barna har tatt turen ut til felleshagen.

Soverom

Leilighetens to soverom legger godt til rette for en familie. Et av rommene fremgår som det naturlige hovedsoverommet med innholdsrik plassbygget garderobeløsning fra 2022. Det øvrige soverommet vil fungere utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge soverommene er pent malt i tidsmessige fargetoner, og har godt med areal for seng, nattbord og annen innredning. Et av soverommene har adkomst fra spisestuen og gangen, mens det øvrige har adkomst fra gangen. Dersom behovet er et ekstra soverom kan spisestuen omgjøres til et særdeles romslig tredje soverom.

Bad

Baderommet er romslig utformet med god plass til alle dagligdagse gjøremål, og er stilrent innredet med flislagte gulv- og veggflater. Rommet ble totalrenovert 2021, hvor du her får gleden av et topp moderne baderom med tidsmessig preg. Uttrykket er stilrent og delikat, og de store sandfargede flisene står i nydelig kontrast til de mindre hvite. Et vakkert baderom, hvor du enkelt kan se at ingenting er overlatt til tilfeldighetene. Badet er innredet med servant med underskap, speil med belysning, vegghengt toalett, regnfallsdusj/badekar og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Gulvet er lunt som følge av varmekabler.





















Munkegata 11 A





Nydelige innredningsdetaljer.

Elliott Erwitt Snaps
Vivian Maier Street Photographer



LCD by RUMON NITIGOPPIA
Jonathan Monk
Justit Schindler ATLAS OVER FIENE OVER
Banksy



HELMUT NEWTON
TASCHEN

Visual charades. What has an ox to do with the letter A? The art of looking sideways: How to turn knots into bows. When does 1 and 1 add up to 3? Why sit with your back to the view? Notes on the

THE MON

FEAR BOB WOODWARD
MAD MEN
GUCCI MANE





















































Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Overflater og innredning hentet fra tilstandsrapport:

Gulv: Laminatbelagte gulvoverflater i entre/gang og samtlige oppholdsrom. Vinylbelegg på kjøkken.

Innervegger: Gipsbelagte vegger med pussede og malte overflater. Malt rupanel. Malt brystpanel i heltre.

Himling: Rabitzpussede og malte himlinger med stukkaturer og rosetter i de fleste rom.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med benkestammer og veggstammer fra Sigdal. Benkeskap med profilerte fronter og vitrineskap med innvendig belysning. Forkrommede grep. Flisbelagte veggoverflater i sprutsoner og mellom benkestammer og veggstammer. Benkeplate av komposittsten med underlimt oppvaskkum i kompositt med 1-greps blande batteri med spylefunksjon. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskuffer. Praktisk U-formet kjøkken med god skap- og benkeplass.

Bad: Bad/wc er utstyrt og innredet med servantskuffer med glatte fronter. Overmontert servant med 1-greps blande batteri. Veggspil med integrert belysning og vegglamper. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Innebygget, flislagt badekar med veggmontert blande batteri, hånddusj/regndusj og dusjvegg i herdet glass. Opplegg vaskemaskin.

Bygningsinformasjon / byggemåte
BYGGEMÅTE UTVEDIG HENTET FRA
TILSTANDSRAPPORT:

Veggkonstruksjon

Yttervegger, bærende vegger og leilighetsskillede vegger er oppført i mur-/teglstenskonstruksjoner, utvendig belagt med pussede og malte overflater med trekninger. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass og vareglas fra 1984 og 2006. Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år. Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år. Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen vinduer er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere. Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet. 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/lydisolert B30 entrédør med malte profilerte overflater, tittehull og sikkerhetslås fra felles hovedtrapp. Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år. Døren 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.

Balkongdør

To-fløyet balkongdør med malte dørrammer og dørkarmen i tre med 2- lags isolerglass fra 2013. Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år. Dørene vurderes å være i funksjonell stand, og fungerte tilfredsstillende. Det er normalt at dørkarmen, 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.

Utvendige trapper

Utvendig trapp oppført i trekonstruksjoner til felles hage. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Opptrinner noe høyere enn 10cm. Rekkverk må monteres. Høyde på opptrinn bør forminskes. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK IHT.

TILSTANDSRAPPORT:

Utvendig - Utvendige trapper

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK IHT.

TILSTANDSRAPPORT:

Utvendig - Vinduer

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tomteforhold - Drenering

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Innvendig - Etasjeskillere

Innvendig - Radon

Innvendig - Innvendige dører

Våtrom - 2. etasje - bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Nabolagsprofil

Munkegata 11A - Nabolaget Gamlebyen nordre - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Oslo gate	1 min
Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	0.1 km
Oslo Hospital	7 min
Linje 13, 19	0.5 km
Grønland	12 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
Oslo S	19 min
Totalt 24 ulike linjer	1.3 km
Oslo Gardermoen	39 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	5 min
320 elever, 25 klasser	0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	13 min
342 elever, 16 klasser	1 km
Vahl skole (1-7 kl.)	17 min
203 elever, 13 klasser	1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.)	11 min
597 elever, 44 klasser	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	26 min
417 elever, 28 klasser	2 km
Hersleb videregående skole	19 min
Heltberg gymnas	22 min
160 elever, 7 klasser	1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

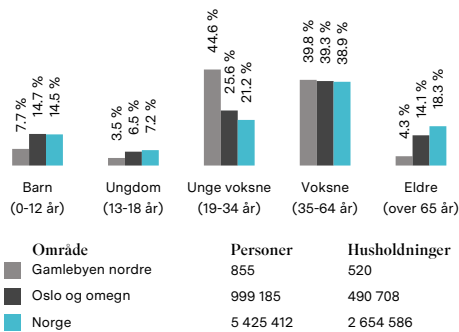
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år)	3 min
77 barn	0.2 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...)	6 min
70 barn	0.4 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år)	8 min
36 barn	0.6 km

Dagligvare

Joker Gamlebyen	2 min
Søndagsåpent	0.2 km
Matkroken Schweigaardsgate	3 min
Søndagsåpent	0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Gående
-  3. Trikk

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

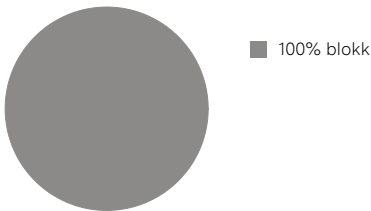
 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 74/100

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 74/100

Sport

 Ruinparken balløkke	5 min 
Ballspill	0.4 km
 Gamlebyen skole	5 min 
Ballspill	0.4 km
 Grip Gym	6 min 
 Fresh Fitness Grønland	7 min 

Boligmasse



«Komfortabelt å bo midt i byen samtidig som det er lekeplasser og parker for de små. Kort veg til skole og barnehage. Hyggelig og etablert nabolag.»

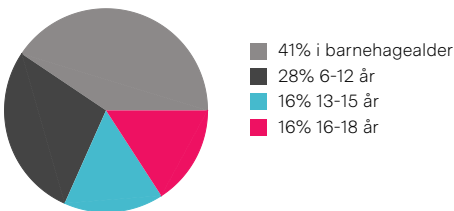
Sitat fra en lokalkjent



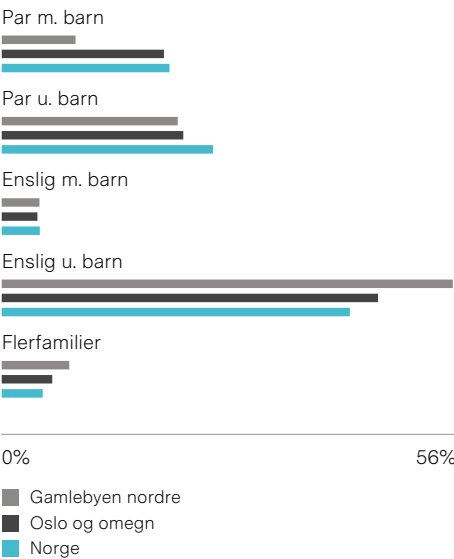
Varer/Tjenester

 Grønland Basar	9 min 
 Vitusapotek Grønland Basar	9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Nærområde

Område

Leiligheten er sentralt plassert i Gamlebyen, med nærhet til Bjørvikas mange restauranter og severdigheter. Beliggenheten gir deg kort avstand til sentrumskjernen, samtidig som du har nærhet til det yrende folkelivet og omfattende utvalget av små spesialforretninger Gamlebyen og Grønland er kjent for.

Offentlig transport

Det er to bussholdeplasser like utenfor døren, hvor buss 34, 37 og 70 tar deg til Jernbanetorget på 4 minutter.

På vei til bussholdeplassen kan du kjøpe med deg dagens kaffe fra Stockfleths eller Arv Kaffe & Retro. Fra samme bussholdeplass går også buss 100 og 110.

Mot Middelalderparken går buss 54 og trikk 13 og 19. Det er forøvrig kort gåavstand til Grønland T-banestasjon.

Skole og barnehage

Adressen sogner til Gamlebyen skole som ligger ca. 6 minutters gange unna hjemmet. En praktisk nærhet til legger til rette for enkel hverdagslogistikk. Det eksisterer også en rekke barnehager i nærområdet.

Rekreasjonsområder

Det er kort vei til "den nye fjordbyen" med blant annet Sørenga sjøbad og en rekke forretninger og

serveringstilbud. En spennende utvikling har pågått her de senere årene, hvor Gamlebyen ligger midt i denne utviklingen og er en bydel er åpnet mot sjøen gjennom Bjørvika.

Rekreasjonsmulighetene i nærområdet er mange og inkluderer blant annet Svartdalsparken med sykkel- og turveier hele veien opp til Østmarka, Klosterenga park rett utenfor døren, Middelalderparken med vannspeil og Ekebergparken med skulpturer og fine stier.

Matbutikk

Hverdagslige innkjøp gjør du hos Trond på Joker Gamlebyen få meter fra leiligheten. Trond er tidligere nominert til Norges hyggeligste kassamann, og er en kjent og kjær skikkelse i nærmiljøet.

Hvis du vil ha noe ekstra godt til helgen, kan du få ferskt bakerbrød, oster og spekemat hos Gamle Oslo Delikatesse, som også ligger et steinkast unna.

En liten spasertur unna finner du større matbutikker som Coop Extra Grønland, Rema 1000 Trelastgården og Meny i Clemenskvartalet.





Munkegata 11 A

Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

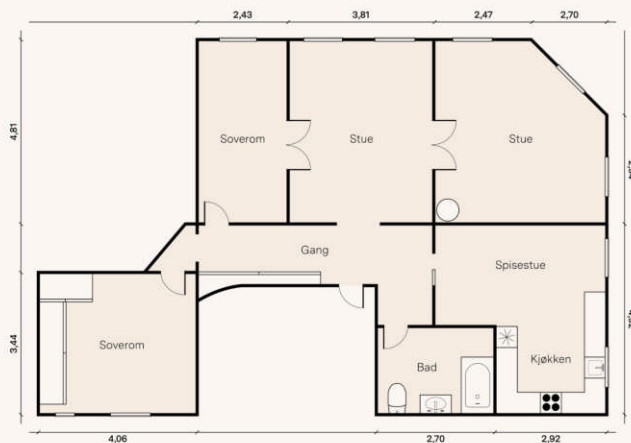
boaeiendom.no/hjem/69619

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

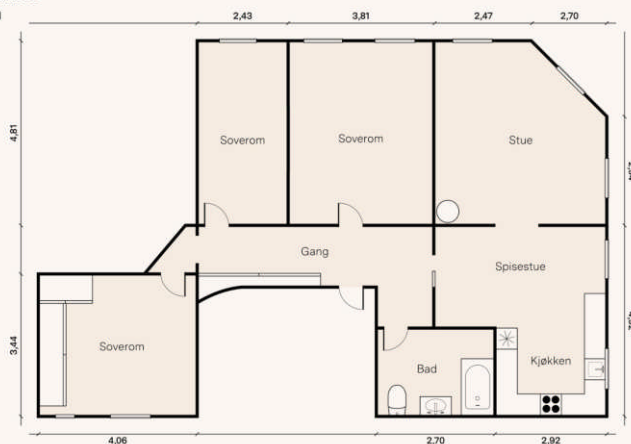


Munkegata 11

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

Boa

Alternativ planskisse
med 3 soverom



Munkegata 11

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

Boa

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.

Vurderer du selv å selge hjemmet ditt?

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 prosjektpresentasjon. 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.





