

Boa







VIKTIG INFORMASJON

Prisantydning
4 290 000,-

Omkostninger
117 877,-

Totalpris
4 407 877,-

Beskrivelse (Type bolig)
Selveierleilighet

Innhold
2. etasje: Entré/gang, stue med kjøkken, soverom og bad. Balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod.

Areal
Primærrom: 43 m²
Bruksareal: 43 m²

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

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

Kommentar til areal iht. tilstandsrapport:
Alle areal er ca. mål og avvik på opptil +/- 2% kan forekomme, grunnet avrundingsmetoder. Alle areal er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet. 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. Åpning til eventuelle trapp er medregnet. I tillegg disponerer seksjonen én bod i felles kjeller (ikke besiktiget).

Antall rom / antall soverom
2/1

Etasje
2

Tomt
Tomtestørrelse: 1714 m²
Tomtetype: Eiet

Byggeår
2008

Ferdigattest
Schweigaards gate 26 - 32 + Mandals gate 16 - 18 + Platous gate 31 - 33 - Oppføring av fem boligblokker - Ferdigattest - 2009

Vei, vann, avløp
Offentlig og privat vei, offentlig vann, offentlig kloakk. Det er private stikkledninger ut til offentlig nett.

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 3 064,-
Felleskostnader inkluderer: Fjernvarme, kabel-tv/bredbånd, felles forsikring, driftskostnader m.m.

Fordeling:
Felleskostnader: 2 009,-
Fjernvarme: 676,-
Kabel-TV og bredbånd: 379,-

Fellesgjeld
Total gjeld - kommentar: Sameiet har ingen langsiktig gjeld pt.

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 85024818

Adgang til utleie

Eiendommen kan kun leies ut til boligformål iht. vedtektene i sameiet

Styret skal underrettes om utleieforhold.

Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden

Formuesverdi

Primær formuesverdi: Kr 1 071 043,-

Sekundær formuesverdi: Kr 3 855 755,-

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.

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes via vannbåren varme til radiatorer.

Energimerking

None - None

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sameiet har ingen parkeringsplasser, men seksjonseiere som ønsker parkeringsplass kan kjøpe egen plass i det underjordiske parkeringsanlegget under De nye Grønlandskvartalene. Parkeringsanlegget er organisert som et ideelt sameie, og har vedtektsfestet forkjøpsrett for hjemmelshavere i DnG ved overdragelse av garasje plasser som ikke selges sammen med leiligheten. Ved overdragelse av garasje plass må det sendes en separat eierskiftemelding for denne.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forretning/kontor, felles lekeareal, spesialområde bevaring blandet.

Eiendommer er berørt av følgende reguleringsplaner:

30389

Vedtatt: 27.06.1989

Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn.

S-4095

Vedtatt: 09.06.2004

Formål: Bolig/forretning/kontor, Felles lekeareal, Spesialområde bevaring blandet.

S-5163

Vedtatt: 01.03.2023

Formål: Avkjørsel - både inn og utkjøring, Fortau.

Eiendommer er berørt av følgende kommunedelplan:

KDP-17 Formål: områdeavgrensning for indre Oslo.

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

Tinglyste heftelser

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

Seksjonering

SNR: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 43 / 7558

Bestemmelse om bebyggelse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

VIKTIG INFORMASJON

Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE

Bestemmelse om gjerde

Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og

bygningsetaten i

Oslo.

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE

Bestemmelse om gjerde

Kan ikke slettes uten samtykke fra

Byutviklingskomiteen

v/plan -og bygningsetaten i Oslo.

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE

Bestemmelse om gjerde

Kan ikke slettes uten samtykke fra

Byutviklingskomiteen v/plan- og bygningsetaten i

Oslo. Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE

Erklæring/avtale

Bruksrett til areal regulert til fellesareal - lek og

opphold. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo

Kommune v/Plan- og bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE

Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

og Pecunia AS

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE

Erklæring/avtale

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

fra Oslo kommun og Pecunia AS orgnr 913973089

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser. Rett for kommunen til å

anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE

Erklæring/avtale

Bestemmelse om reparasjoner og vedlikehold.

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke

fra Oslo Kommune v/Plan- og Bygningsetaten.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE

Viktig informasjon

Informasjon om sameie:

- Sameiet består av 143 boligseksjoner og 1

næringsseksjon.

- Sameiebrøk: 43 / 7558

- Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer

eller andre som ferdes på området. Ved klager

avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Det er

selsvagt ikke lov å holde husdyr som kan utgjøre

en fare for andre.

- Det er ikke krav om styregodkjenning ved erverv.

Ny eier skal meddeles styret.

- Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter,

husordensregler, regnskap, budsjett og

årsberetning. Dokumentene er tilgjengelige hos

mæglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at

fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid

som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller

generalforsamling.

- Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to

boligseksjoner i sameiet, jf. Eierseksjonsloven §

23.

Diverse iht. forretningsfører:

- Sameiet har egen hjemmeside:

<http://dngbygg3.com/>

- Sameiet har en kollektiv avtale med Telia

(tidligere Get) om levering av kabel-tv og

bredbånd.

- Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med

Vaktmester Andersen AS gjennom DnG Vel.

- Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med

Reiduns Renhold AS. Rengjøringen skjer 2 ganger

pr. uke i oppganger og annet fellesareal.

Diverse vdr. vedlikehold:

Sameiets bygningsmasse er fra 2009 og har begynt å kreve noe vedlikehold. Styret følger i hovedsak de vedlikeholdssykluser som er anbefalt i FDV utarbeidet av utbyggers entreprenør. Vedlikeholdsarbeidet pågår kontinuerlig, og vaktmesterne er viktige i dette arbeidet. Det er også viktig at beboerne melder fra om feil og mangler.

Konsesjon

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

Omkostninger

Kr 4 290 000,- (Prisantydning)

Kr 9 250,- (Boligkjøperforsikring Help)

Kr 585,- (Tinglysing pantedokument)

Kr 585,- (Tinglysing skjøte)

Kr 207,- (Pantattest kjøper)

Kr 107 250,- (Dokumentavgift)

Kr 117 877,- (Omkostninger totalt)

Kr 4 407 877,- (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 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

VIKTIG INFORMASJON

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 følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

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

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

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå 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.

Vedlegg

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

Selgers vederlag

- 1% (Provisjonssats av salgssum)
- Kr 0,- (Visningshonorar)
- Kr 7 000,- (Foto liten pakke)
- Kr 6 000,- (Tilretteleggingshonorar)
- Kr 7 000,- (Internettannonsering inkludert ukens bolig finn.no)
- Kr 3 500,- (Digitalt prospekt)
- Kr 5 500,- (Administrasjonsgebyr)
- Kr 4 500,- (3D-scan)
- Kr 8 000,- (Oppgjørshonorar)





Platous gate 31 er en innholdsrik selveierleilighet med attraktiv beliggenhet. Leiligheten er praktisk utformet med åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, bad og entré, og kan skilte med en flott balkong på ca. 5,3kvm med frodig utsyn. Et hyggelig sted å tilbringe tid i det varme sommerhalvåret.

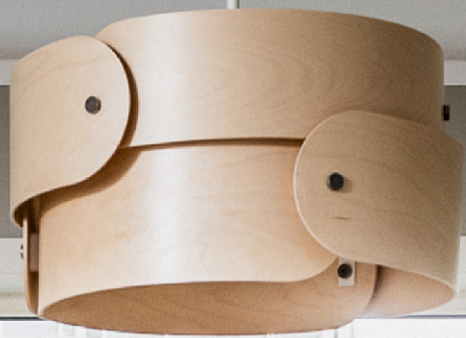
Leiligheten ble bygget 2008, og holder en velholdt standard. Overflatene er pent malt med lyse fargetoner, og innredningen er stilrent sammensatt.

Her vil du bo i et sentralt og attraktivt område i Grønlandskvartalet, kort vei til alt av servicetilbud og kollektivmuligheter.





Platous gate 31



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, pent innredet med kork-gulv og lysmalte veggoverflater. Rommet har gode lysforhold fra store vindusflater, og i sommerhalvåret vil det være herlig å åpne opp døren mot balkongen, og på den måten skape en luftig "utefølelse" inne. Et herlig samlingsrom med god plass til gjester.

Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering i rommet, og består av en omfangsrik kjøkkeninnredning med hvite fronter og mørk laminat benkeplate. De integrerte hvitevarene sørger for en stilren finish på uttrykket, og kjøkkenets design passer ypperlig inn med rommets øvrige innredning. Et moderne og flott kjøkken du kan fryde deg over. Legg også merke til de lekke heksagonflisene mellom over- og underskapene.

Balkong

I sommerhalvåret vil leilighetens balkong være gull verdt. Her kommer du ut til et romslig uterom på ca. 5,8kvm som er praktisk utformet med god plass utemøbler. Plasseringen byr på hyggelige solforhold og frodig utsyn, hvor du her kan nyte dagene i rolige omgivelser. Balkongen er vendt inn mot den felles bakgården.

Soverom

Soverommet oppleves lyst og romslig med god plass til seng og nattbord. Veggoverflatene er pent malt i likhet med stuen, og atmosfæren er luftig så vel som rolig. Et hyggelig rom å starte dagene på.

Bad

Baderommet er praktisk utformet med god plass til alle dagligdagse gjøremål, og er lekkert innredet med marmorerte gulv- og veggfliser. Uttrykket er stilrent og delikat, og baderomsinnredningen er praktisk plassert i rommet. Badet er innredet med servant med underskap, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Gulvet er lunt som følge av varmekabler.

Fellesområde

Sameiets fellesområde er frodig opparbeidet med plen og beplantning. Et hyggelig sted å ta med lunsjen ned til på gode sommerdager. Her finner du også lekestativ, sitteplass og sykkelparkering.









Platous gate 31











A tall, white cabinet unit on the left side of the kitchen, featuring a black handle and a vented top section.

Upper white cabinets with black handles, positioned above the countertop.

A backsplash made of small, hexagonal tiles in various shades of gray and white.

Lower white cabinets and drawers with black handles, surrounding a black oven.

A black oven with a glass door and control knobs on top.

A white, dome-shaped pendant light with a wooden handle, hanging from the ceiling.

A dark wood floor with a prominent grain pattern.



Platous gate 31

















Platous gate 31









Platous gate 31





Platous gate 31



NO PARKING
ANYTIME



Standard og byggemåte hentet fra tilstandsrapport

Standard

Gulv: Kork gulv entré, stue og soverom.

Innervegger: Mur og gipsvegger med pussede og malte overflater.

Himling: Leca/betonghimlinger med pussede og malte overflater. Nedforet gipshimling med pussede og malte overflater i entré/gang.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte fronter med fargede stålgrep. Flisbelagte vegger og LED underbelysning. Laminerte benkeplater. Nedfelt benkebeslag i kompositt med avrenningsplate og 1-greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Integrert avtrekksventilator. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass og åpen løsning mot stue/spisestue.

Bad: Dusj/wc er utstyrt og innredet med nytt servantskap med glatte fronter med fargede stål grep. Heldekkende servantplate med overmontert servant og 1-greps blandebatteri. Veggspil med belysning. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og innfellbare dusjvegger i herdet glass. Opplegg vaskemaskin/tørketrommel.

Bygningsinformasjon / byggemåte

Veggkonstruksjon: Bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger er oppført i betong- og stålkonstruksjoner. Isolerte bindingsverksvegger mellom bærende elementer. Utvendige fasader er belagt med fuget teglsten og fasadeplater. Veggkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Tilstanden er ikke videre vurdert for herværende bygningsdel, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vinduer

Malte vindusrammer/vinduskarmer i tre med 2-lags energiglass fra 2008. 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 befarig ikke opplyst eller registrert at noen vinduer er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Elementene/materialene kan ha en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. 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

Malt dørramme og dørkarm med brannklassifisert/lydisolert B30/DB40 entrédør med glatte overflater, tittehull og kodelås fra felles korridor. Malt dørramme og dørkarm med 2-lags isolerglass fra 2008 til overbygget balkong. Normal tid før utskifting av entrédør er 30-50 år. Normal tid før utskifting av terrassedører i tre er 20-25 år. Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år. Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblander kan

være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser
Overbygget balkong ca. 5,3m². med adkomst fra stue. Balkongen er oppført i betong og stålkonstruksjoner. Utsyn over felles gårdsrom. Balkongen oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Andre utvendige forhold

Personheis i bygget. Heisen er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Heis har direkte tilkomst til kjeller/garasje og alle leilighetsplan. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Våtrom - Hulltaking i tilleggende konstruksjoner - dusj/wc

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK IHT. TILSTANDSRAPPORT:

Utvendig - Vinduer

Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av alder, at isolerglassenes normale levetid som kan forventes snart er nådd.

Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - dusj/wc

Det er avvik: Våtrommet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid. TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Våtrom - Vegger, membran og tettesjikt - dusj/wc

Det er avvik: Våtrommet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid. TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Det er avvik: TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for

boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Skjult og åpent elektrisk spredernet.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Digital strømmåler er plassert i felles el-skap. Det elektriske anlegget ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Felles dokumentasjon og samsvarserklæring ved nyinstallasjon er fremvist ved tidligere befaring i bygget. Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en elkontroll på det elektriske anlegg hvor dette ikke er utført siste 5 år.

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

Platous gate 31

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 462 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

🚌 Oslo bussterminal	2 min 🚶
Linje 2N, 3N, 4N, 34, 37, 70, 70N	0.2 km
📍 Grønland	6 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.5 km
📍 Middelalderparken	9 min 🚶
Linje 13, 19	0.6 km
📍 Oslo S	13 min 🚶
Totalt 18 ulike linjer	0.9 km
✈️ Oslo Gardermoen	40 min 🚶

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
300 elever, 20 klasser	0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
232 elever, 16 klasser	0.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
345 elever, 19 klasser	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.)	14 min 🚶
587 elever, 39 klasser	1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	19 min 🚶
420 elever, 30 klasser	1.6 km
Hersleb videregående skole	13 min 🚶
Heltberg gymnas	16 min 🚶
160 elever, 7 klasser	1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



Naboskapet

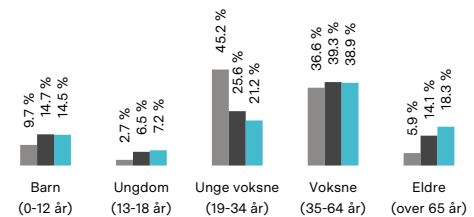
Høflige 56/100



Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønlands torg/Grønlands...	4 516	2 718
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager




Papaya kanvas-barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
33 barn	0.2 km
Nonneseter Kloster idrettsbarnehage (1-5 år)	5 min 🚶
75 barn	0.4 km
Mosaikk barnehage (3-5 år)	6 min 🚶
60 barn	0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Trelastgården PostNord	0 km
Coop Extra Grønlandsleiret	3 min 🚶


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

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Tog/t-bane
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

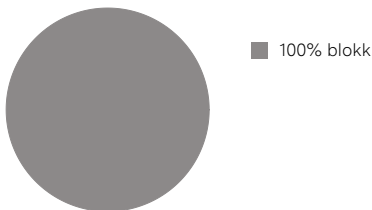
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 92/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

-  Jensens Have ballbenge 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Urtehagen balløkke 7 min 
Ballspill 0.6 km
-  Fresh Fitness Grønland 3 min 
-  Tøyen Fitness og Tr.senter 7 min 

Boligmasse



«Det er et veldig fint område, sentralt. Nært til marka og mange fasiliteter. Du vil aldri føle deg alene på Grønland. Mange mennesker døgnet rundt ute. Det er masse liv her ihvertfall.»

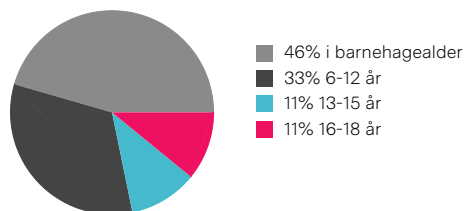
Sitat fra en lokalkjent



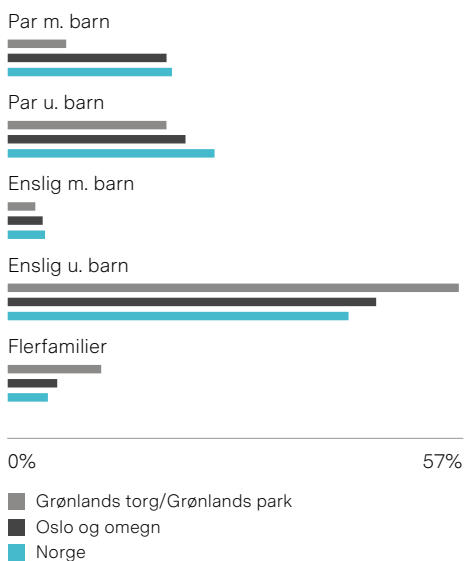
Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 4 min 
-  Vitusapotek Grønland Basar 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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

Nærområde

Område

Leiligheten har en sentralt og attraktiv beliggenhet i Grønlandskvartalet. Her vil bo kort vei unna et pulserende byliv med mange kulturelle aktiviteter, og best av alt gangavstand til alle byens fasiliteter.

Matbutikk

Dagligvarene kan du handle enkelt ved de mange nærbutikkene i området, her er både Meny, Rema 1000, Joker og Bunnpris representert i tillegg til småforretninger som Mathjørnet, Nordbygata dagligvare og Bondens marked.

MENY Grønland noen knappe minutters gange unna er kjent for et av Østkantens beste økologiske utvalg, og på Grønlands Basar finner du de velkjente grønnsakshandlerne samt ett av Vinmonopolets utsalg. Vareutvalget innen frukt, grønt og kjøttvarer er imponerende, både i kvalitet og pris.

Rekreasjonsområder

Noen av byens flotteste friområder; Botsparken, Botanisk Hage og Tøyenparken er alle å finne kort vei unna leiligheten, slik at mulighetene for turer, grilling og soling er godt dekket. Parkene er også knutepunkter for kulturelle og sosiale aktiviteter, hvor blant annet Øya-festivalen arrangeres hvert år i Tøyenparken. Botsparken finner du allerede tre-fire minutters gange fra hjemmet.

Botanisk Hage kort vei unna leiligheten har lenge vært en kilde til inspirasjon, oppdagelse og

avslapning for både lokalbefolkningen og besøkende. Plassert ved siden av Naturhistorisk museum, utgjør den en viktig del av byens akademiske og vitenskapelige miljø. Parken ble grunnlagt i 1814 og er en av Nord-Europas eldste botaniske hager. Med et areal på rundt 45 dekar er hagen en mangfoldig kulturell skatt, som rommer en imponerende samling av over 7 500 ulike plantearter. Et utmerket sted for søndagsturen.

Sommerstid er nærheten til Sjørenga sjøbad en attraktiv fasilitet. Dette området har raskt blitt en av byens meste populære badeplasser, hvor et romslig bryggeanlegg gir godt med plass til solbading og avslapning. Hvis isbading frister kan du vinterstid besøke en av de mange badstuene i området.

Offentlig transport

Grønland T-banestasjon med alle fem linjer ligger kun få minutters gange fra leiligheten. En praktisk nærhet som gir deg enkel reisevei rundt i byen! Flere busslinjer passerer også i området, deriblant 37 Helsfyr-Nydalen og 60 Vippetangen - Tonsenhagen, som går rett rundt hjørnet i Tøyengata.

Byens kollektive knutepunkt Oslo Sentralstasjon med Flytoget til Gardermoen er kun få minutters gange unna. Her ligger også bussterminalen med de fleste av byens ruter.





Dokumenter

For å finne relevante opplysninger om leiligheten besøk vår hjemmeside:

boaeiendom.no/hjem/66499

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

På hjemmesiden vår finner du følgende informasjon:

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



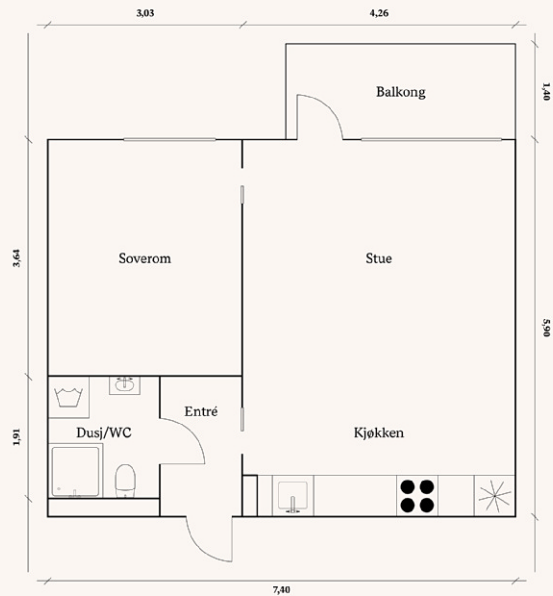
Plantegning

Boa

Platous gate 31
0190 Oslo

boaeiendom.no

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



Bulent Yildirim

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Tlf: 472 99 794

Mail: by@boaeiendom.no

Om megleren:

Bulent er et konkurransemenneske som putter inn stor innsats for å oppnå sine mål.

Ingen utfordring er for stor! Hans engasjement og kompetanse gjorde han til Årets Gullmegler 2015 for landets beste prospekt i Norges Eiendomsmeglerforbunds årlige kåring.

Norges Eiendomsmeglerforbund gav han også Gullmeglerprisen for beste prospekt i 2008 og beste egenprofilering i 2009. I alle år har han jobbet iherdig. Bulent er særdeles opptatt av ryddighet og har rollen som daglig leder på vårt Oslo Vest kontor. Bulent har bred erfaring og et stort nettverk innen salg av næringsseiendom og har omsatt store prosjekter og bygårder.

Om Boa Eiendom:

Boa Oslo Vest, med fokus på visuell kommunikasjon.

Vi er et nytenkende eiendomsmeglerforetak som holder til i Schøningsgate 7 på Majorstuen.

Vi har fire erfarne meglere med i snitt på mer enn 10 års erfaring. Flere av våre eiendomsmeglere har vunnet tittelen 'Årets Gullmegler', kåret av Norges Eiendomsmeglerforbund. Alle våre ansatte har et stort engasjement og en folkelig tilnærming i møte med våre kunder.

Har du et unikt hjem med særegen stil, og i tillegg brukt tid, penger og kjærlighet på å skape et drømmehjem som nå skal selges? Vi sørger for at hjemmet ditt oppleves fra sin mest verdifulle side, og at vi når ut til de rette kjøperne. Dette kan vi sikre gjennom profesjonelle produksjoner og presentasjoner av høy kvalitet.





