PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

PLATOUS GATE 11 B
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

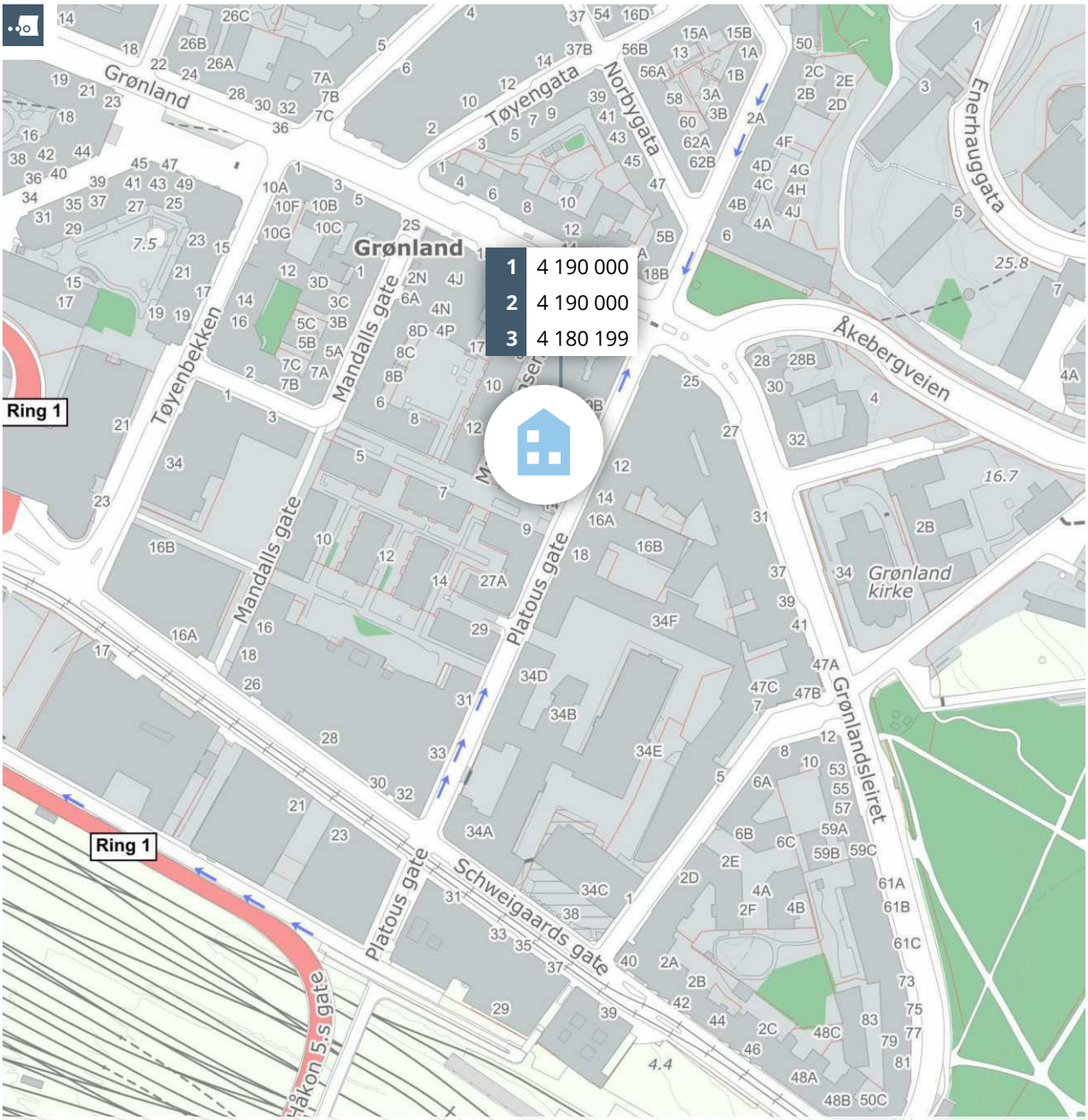
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - borettslaget og sameiet

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PLATOUS GATE 11 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 16.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sander Egerhei.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Platous gate 11 B, 0190 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1899

GNR 230 BNR 259 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grønland rode 9

Verdivurdert til

4 200 000

0	4 200 000	107 692
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	39 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1899

Fellesutgifter	3 036
Formue	5 995
Soverom	1
Etasje	2
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Platous gate 11 B 38 m² 1899 2. etg 1 sov	31.07.2026	4 190 000	**4 190 000**	0	4 190 000	**110 263**
2 Platous gate 11 B 38 m² 1899 5. etg 1 sov	14.04.2026	4 190 000	**4 190 000**	0	4 190 000	**110 263**
3 Platous gate 11 B 39 m² 1920 5. etg 1 sov	20.02.2026	3 200 000	**3 150 000**	1 030 199	4 180 199	**107 185**

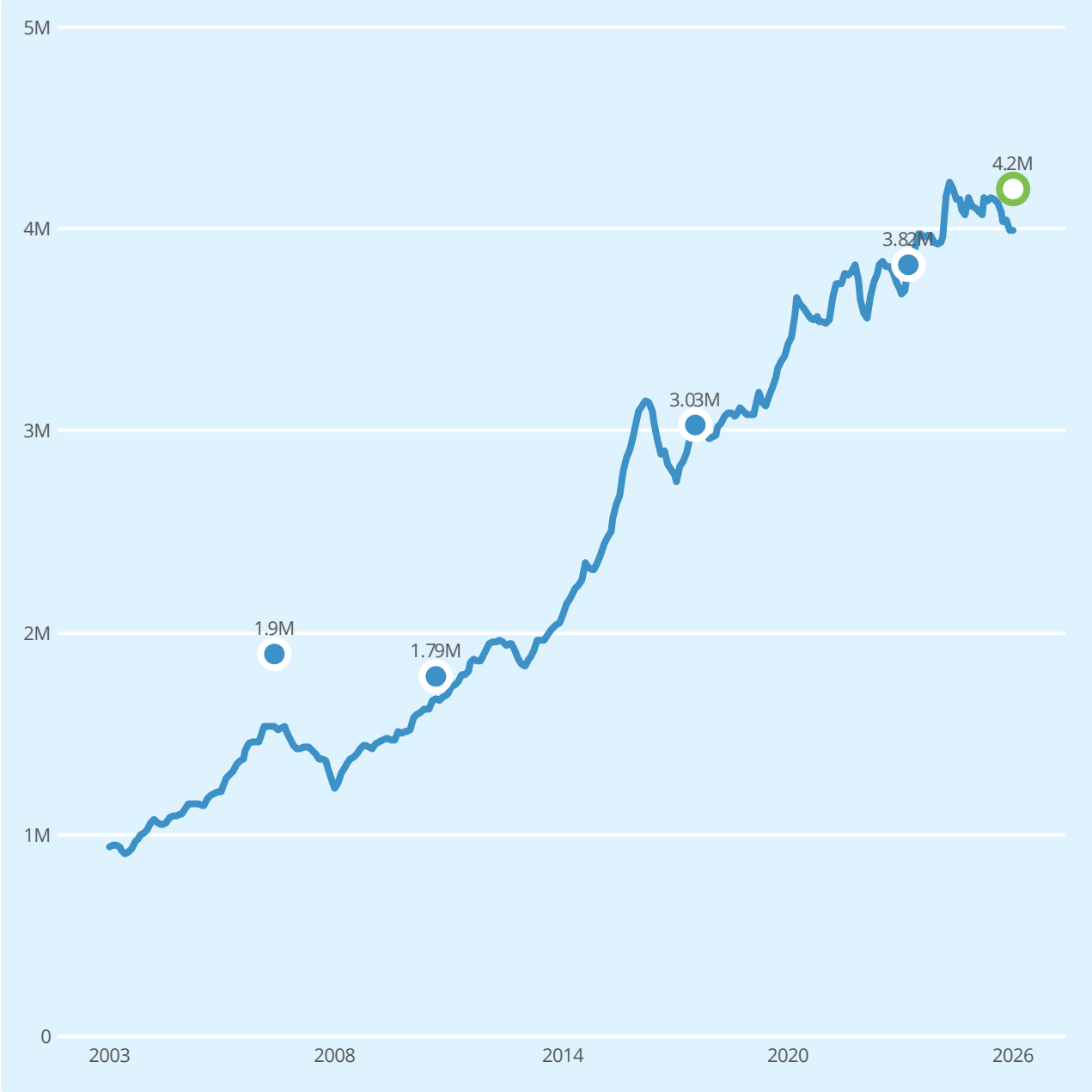
Gjennomgående og delikat 2-roms fra 2004. Soverom vender mot gårdsrom. Varmtvann inkl. IN-ordning. Uteplass på svalgang.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.01.2024	29.01.2024	02.04.2024	2 900 000	2 800 000	1 019 047	3 819 047
23.05.2018	01.06.2018	29.06.2018	1 900 000	1 900 000	1 130 000	3 030 000
15.09.2011	17.08.2011	15.09.2011	-	590 000	1 196 250	1 786 250
25.05.2007	20.05.2007	25.05.2007	-	700 000	1 196 250	1 896 250

Leiligheter til salgs i Grønland rode 9 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

6.1M
5.9M
5 717 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Leiligheter solgt i Grønland rode 9 grunnkrets siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

5.1M
5 056 000 Prisantydning i snitt
5 021 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

107 692 Platous gate 11 B Totalpris 4 200 000
107 048 Grønland rode 9 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

103 519 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet
Platous gate 11 B, 0190 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 259
Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 10.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2861 **Eiendomsverdi ref nr:** WW5128

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

Norsk takst

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet.

Opprinnelig fabrikkbygning ombygget til boliger i 2004.

Boligen ligger i 2. etasje med heis mellom etasjene.

Leiligheten har adkomst via svalgang og en gjennomgående planløsning. Takhøyde på 2,75 m.

Boligen består av entrè/gang, bad/wc, stue/kjøkken og soverom.

I tillegg kommer bod i 1. etasje på 4 m².

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.
Det er en panelovn i stuen og en på soverommet.
Varmekabler på badet.

Boligen bærer preg av forsiktig bruk.

Det er opplyst om blant annet følgende oppgraderinger:

- Nymalte vegger og himling i stue/kjøkken i 2026.
- Ny appstyrt panelovn i stuen i 2024.
- Nye varmekabler på badet som forsikringssak i 2023.
- Nytt dusjbatteri, garnityr og dusjstang i 2023.
- Ny oppvaskmaskin i 2023.
- Ny servantseksjon og speil med lys i 2020.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

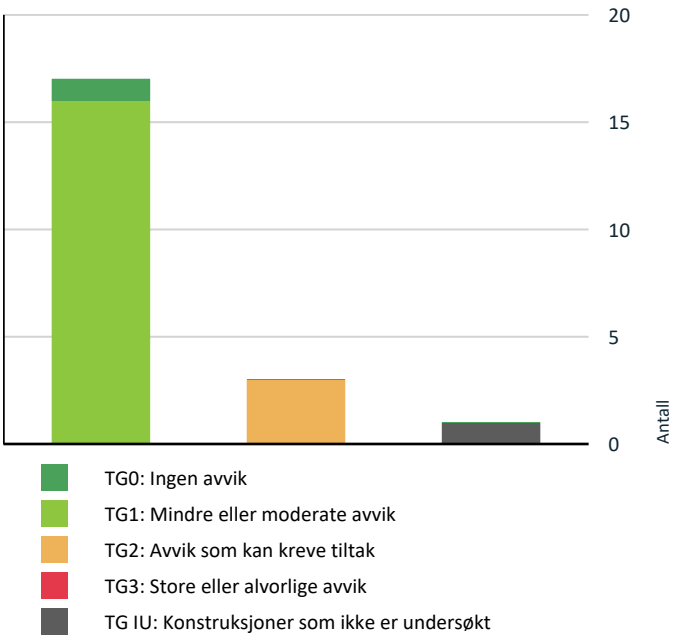
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det mangler samsvarserklæringer for det elektriske anlegget fra før 2023.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1899

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2004	Ombygging	Bygningen ble ombygget til leiligheter.

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Opprinnelig fabrikkbygning med opprinnelse fra 1899. Det ble installert heis og det er opplyst at bygningen ble ombygget til leiligheter i 2004. Bygningen var opprinnelig oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, i murkonstruksjoner og med trebjelkelag som etasjeskiller. Enkelte skjevheter forekommer og tilhører normalen i eldre bygårder. Fasader er pusset og malt. Fasaden mot gaten er utført i teglstein med ornamenter og konsoller. Takkonstruksjonen er utført som saltak antatt tekket med takstein/plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 1994. Isolerglassruter har usikker fremtidig funksjon når de oppnådd en alder på 35 år og skal deretter angis med TG 2 basert på alder.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør antatt fra 2004.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består av eikeparkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger består av malte plater.
Eier opplyser om nymalte vegger og himling i stue/kjøkken utført av malerfirma i 2026.

Radon

Beskrivelse

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses. Boligen ligger i et område med meget høy forekomst av Radon iht kart fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malt glatt dør til badet.
Skyvedører med frostet glass til soverommet.

TG 1 Garderober

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med innredning i entrè og på soverommet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Badet er antatt fra 2004.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det mangler dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er sprekk i en veggflis i dusjen.

Konsekvens/tiltak

• Det er antatt at forholdet kun har kosmetisk betydning da det vanntette sjiktet er membranen bak flisene. Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utviklingen.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler og fliser fra 2023.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er sluk av rustfritt stål og antatt fuktsikring av gulv med underliggende banemembran.
Vegger er antatt fuktsikret med smøremembran.
Det er opplyst at M-TEK i tillegg påførte smøremembran på gulvet lokalt i dusjen i 2023.

Vurdering av avvik:

• Underliggende banemembran under påstøp på gulv eldre enn 20 år og smøremembran på vegg eldre enn 15 år har usikker fremtidig funksjon og skal angis med TG 2 når det ikke foreligger dokumentasjon.
Dersom dokumentasjon foreligger er kriteriene hhv. 30 og 22 år.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og innhent dokumentasjon om mulig. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon og dette kan resultere i fuktskader.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusj med forheng.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Speil med lys.
- Gulvmontert wc.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Oppgradert med nytt dusjbatteri, garnityr og ny dusjstang i 2023.
Ny servantseksjon og speil med lys i 2020.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning antatt fra 2004 med glatte fronter og laminat benkeplate. Nedfelt rustfri oppvaskkum og sprutplate av rustfritt stål mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Oppgradert med ny oppvaskmaskin i 2023.
Det er registrert en liten skade på møbelfronten til fryserdelen.
Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert bak vaskemaskinen på badet. Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralt ventilasjonsanlegg i bygningen med avtrekk fra kjøkken og bad.
Til-luft via spalteventiler i vinduene.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med automatsikringer.
Det er 3 fordelingskurser og jordfeilbryter.
Hovedsikringer på 32 A.
Fjernavlest måler.
Nye varmekabler på badet som forsikringssak utført av M-TEK i desember 2023. Samsvarserklæring er fremvist.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæringer for det elektriske anlegget fra før 2023.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæringer øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæringer om mulig.



TG 1 Porttelefonanlegg

Beskrivelse

Porttelefon.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Beskrivelse

Bredbåndstilknytning via fibernett.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.

• Det mangler samsvarserklæringer for det elektriske anlegget fra før 2023.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Manglende samsvarserklæringer øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæringer om mulig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

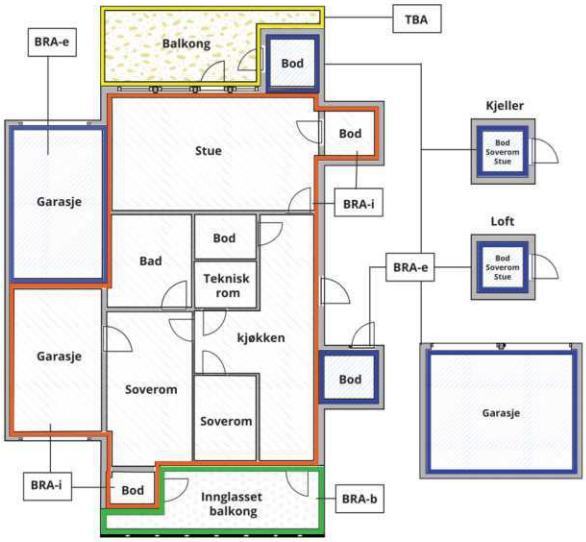
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	39			39	
1. Etasje		4		4	
SUM	**39**	**4**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, bad/wc, soverom		
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder bod i 1. etasje på 4 m².
Boder som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Thibaud Jean Rémy Régis Poinard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	259		0	1221.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Platous gate 11 B, 0190 OSLO

Hjemmelshaver

BORETTSLAGET PLATOUSGATE 11

Kommentar

Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0203/BORETTSLAGET PLATOUSGATE 11	987587717	H0203	PHM FORVALTNING AS	Poinard Thibaud Jean Rémy Régis

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet ved Teaterplassen på Grønland.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 1221 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.10.2026	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	09.10.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.10.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Platous gate 11B

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 488 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	11 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	16 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyengata Linje 37	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Middelalderparken Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 32 barn	2 min 0.1 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 ... 60 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Grønlandsleiret	1 min
Rema 1000 Trelastgården	2 min

FINN 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 2026

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	2 min
Vitusapotek Grønland Basar	3 min
Grønland Basar Vinmonopol	3 min

SPORT

Jensens Have ballbinge	5 min
Urtehagen balløkke	5 min
Fresh Fitness Grønland	1 min
Grip Gym	3 min

«God miks av forskjellige kulturer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

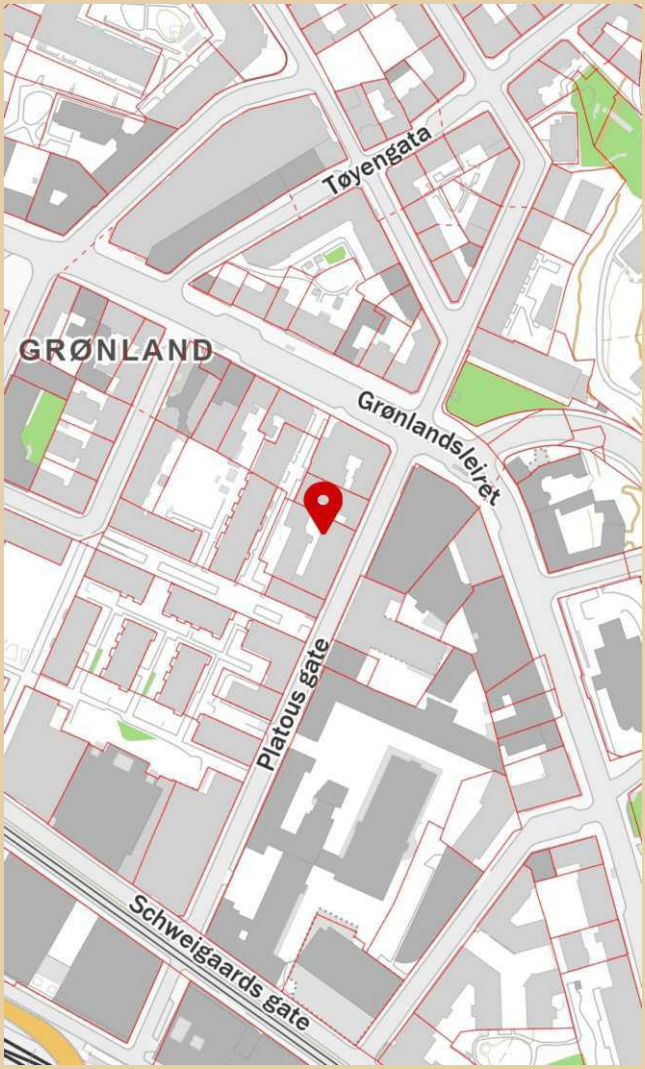
Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss



FINN 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 2026

Platous gate 11B

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 488 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	11 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	16 min 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Grønland Torg P-Hus	3 min
Galleriet Øst P-hus, Oslo	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyengata Linje 37	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Middelalderparken Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	36 min

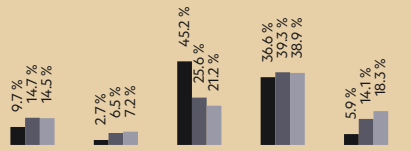
BARNEHAGER

Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 32 barn	2 min 0.1 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 å... 60 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Grønlandsleiret	1 min
Rema 1000 Trelastgården	2 min

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Kvalitet på skolene
Bra 56/100

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

SPORT

Jensens Have ballbinge	5 min
Urtehagen balløkke	5 min
Fresh Fitness Grønland	1 min
Grip Gym	3 min

«God miks av forskjellige kulturer.»

— Sitat fra en lokalkjent

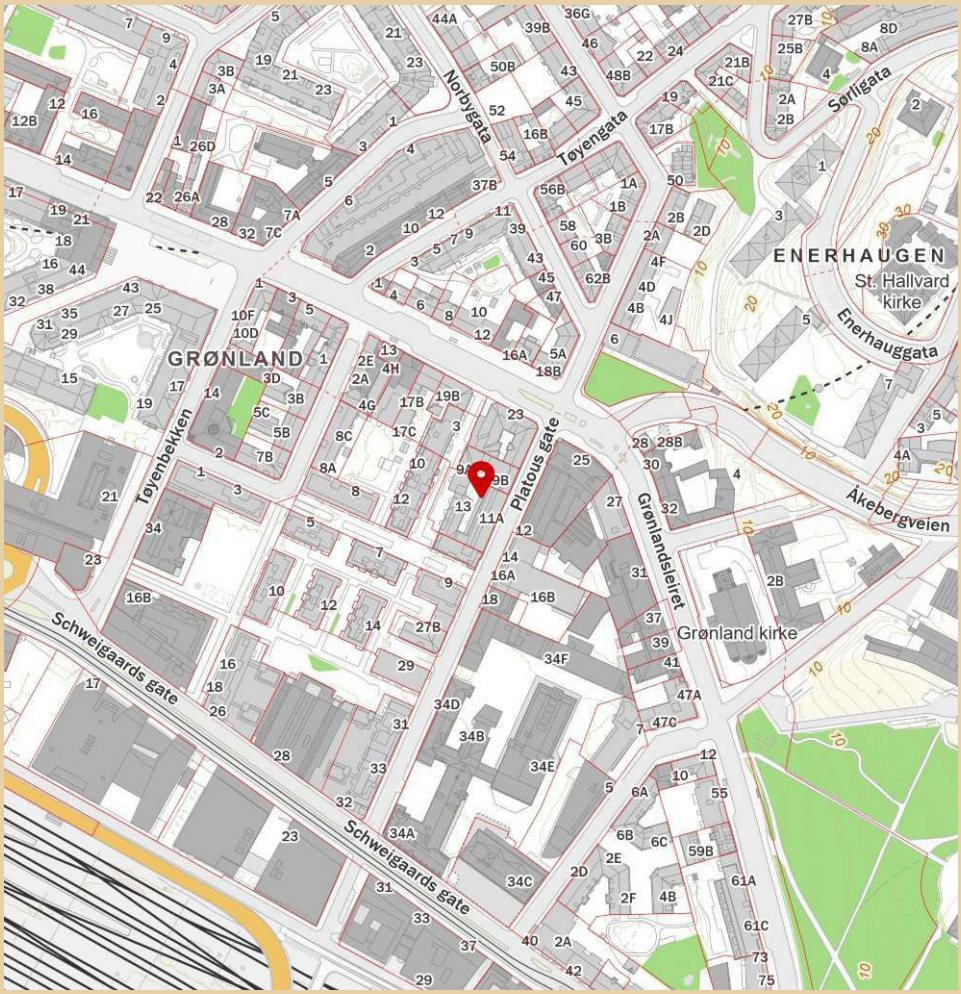
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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 2026

Platous gate 11B

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 488 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	11 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	16 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyengata Linje 37	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Middelalderparken Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 32 barn	2 min 0.1 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 ... 60 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Grønlandsleiret	1 min
Rema 1000 Trelastgården	2 min

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 2026

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	2 min
Vitusapotek Grønland Basar	3 min
Grønland Basar Vinmonopol	3 min

SPORT

Jensens Have ballbinge	5 min
Urtehagen balløkke	5 min
Fresh Fitness Grønland	1 min
Grip Gym	3 min

«God miks av forskjellige kulturer.»

— Sitat fra en lokalkjent

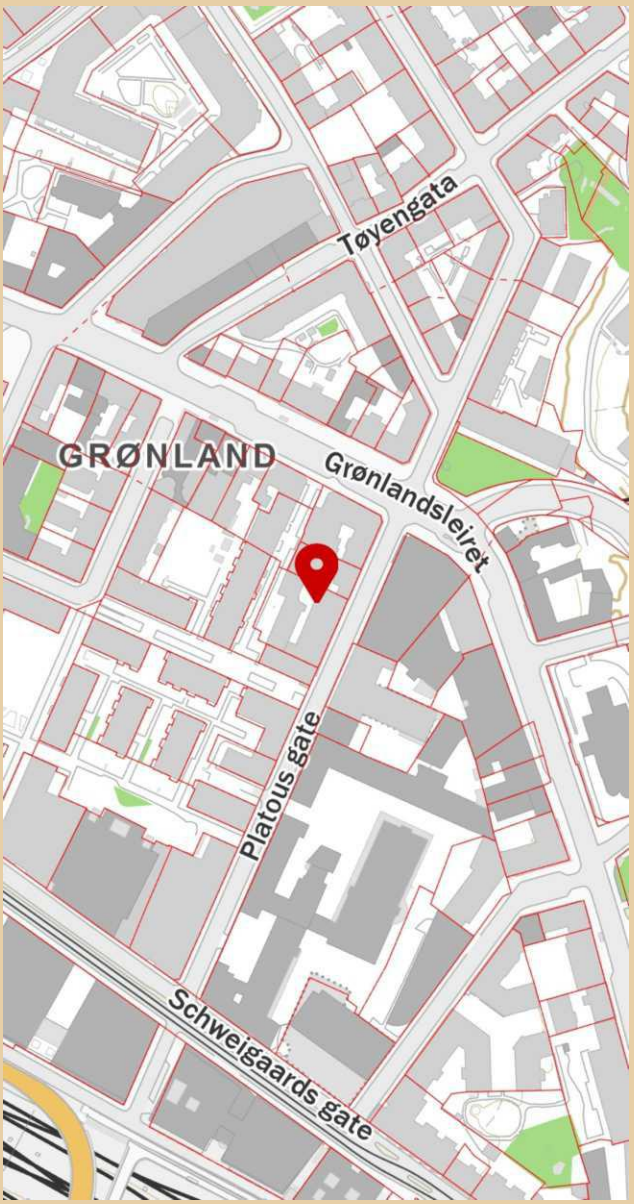
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss



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 2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260220
Addresse	Platous gate 11 B		
Postnr.	0190	Sted	OSLO
Selgers navn	Thibaud Poinard		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Januar 31 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

31mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Liten sprekk i en veggflis. Kun av kosmetisk betydelse.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad ble oppgradert i 2023 med ny varmekabler, gulvfliser, nytt dusjbatteri og garnityr. Utført av M-TEK AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura. Leggning av varmekabel, smøremembran på gulv u dusjsonen, flislegging etc.. Se vedlagt faktura. Utført av M-TEK AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny smøremembran på gulvet i dusjsonen.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny varmekabel i 2023. Utført av M-TEK AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se faktura vedlagt

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert nytt blandebatteri fra Tapwell desember 2023 (Tidligere eieren)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Den forrige eieren byttet den ut.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av varmekabler. Utført av M-TEK AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har i flere år vært diskutert å skifte ut vinduene. Det er ikke vedtatt noen planer om dette i nær fremtid.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.10.2026

Signert av *Thibaud Poinard*

Initialer selger:
T P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Komplett Eiendomsmegling AS
Schweigaards gate 40
0191 OSLO

Deres ref.: 306260220
Vår ref.: 067-1-03 16.10.2026

Borettslaget Platousgate 11
Vi viser til deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag, og kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Borettslaget Platousgate 11
Org.nr.:	987587717
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	03
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	80651711
Eier:	Poinard, Thibaud
Adresse:	Platous Gate 11, 0190 OSLO

Ligningsmessig fordeling

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	0
Andel formue pr 31.12.2025	5 995

Felleskostnader pr måned

DUGNAD	100,00
FELLESKOSTNADER	2 789,00
BREDBÅND	147,00

Totale felleskostnader pr. mnd.: 3 036,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld
Lånenummer: 9820.73.66951
Type lån: Annuitetslån
Innfrielsesdato: 28.02.2054
Rente: 5,75 %
Långiver: OBOS BANKEN
Saldo: 10 094 734,67
Antall terminer i året: 12

Kontaktinformasjon
Styreleder: Ayan Yusuf,
Mobil: 96700232
E-post: ayanyusuf@hotmail.co.uk

Andre opplysninger
Sjekk vedtektene angående eventuell forkjøpsrett og styregodkjennelse. Dette må avklares direkte med styret.

Se Lettstyrt for mer informasjon: https://brl-platousgate11.lettstyrt.no/ Borettslaget har IN-lån. Det faktureres akonto renter og avdrag månedlig via felleskostnadsfakturaen. Det er mulighet for innfrielse i juni og desember hvert år. Da vil det også bli foretatt en avregning av renter og avdrag.

Viktig informasjon til megler
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Innkalling

Ordinær generalforsamling 2026

Borettslaget Platousgate 11

Tidsrom	21. mai 18:00 - 19:30
Invitasjon sendt	21. mai. 10:33
Møteform	Fysisk
Møteleder	Thomas Foss
Referent	Thomas Foss
Protokollvitner	Karoline Nylænder Ivo Ivanov

Kommentar
Grønland Boulebar, Grønlandsleiret 27, 0190 Oslo.

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Karoline Nylænder, Ivo Ivanov

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Styrets årsberetning

Beskrivelse
Styrets årsberetning tas til orientering

Vedlegg
Styrets_Aarsberetning_2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap

Beskrivelse
Årsregnskap for 2025 følger vedlagt, og anbefales godkjent. Revisors beretning tas til orientering.

Vedlegg
067 Regnskap 2025.pdf
Uavhengig_revisors_beretning_2025_Platousgt_11_brl.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styrehonorar for perioden mellom ordinær generalforsamling 2025 og ordinær generalforsamling 2026 foreslås fastsatt til kr 80 000,- + arbeidsgiveravgift. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Valg

Styreleder

Ayan Yusuf (gjenvalg) (For 1 år)

Styremedlem (2 til valg)

Malgorzata Ejme (Gjenvalg) (For 1 år)
Pernille Margrete Randen (For 1 år)

STYRETS ÅRSBERETNING 2025 FOR

Borettslaget Platousgate 11

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av følgende personer:

Navn	Rolle	Periode
Ayan Yusuf	Styreleder	2025 til 2026
Pernille Randen	Styremedlem	2025 til 2026
Malgorzata Ejme	Styremedlem	2025 til 2026

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av PHM Forvaltning AS ved Thomas Foss. Selskapets revisor er BDO AS. Ren Service AS leverer renholdstjenester.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Platous gate 11B Oslo kommune (gnr. 230, bnr. 259). Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige.

Møtevirksomhet og drift

Styret har i perioden avholdt jevnlige styremøter. Følgende saker er gjennomført:

- Service på ventilasjonsanlegg (Solheim & Larsen AS).
- Service på brannanlegget.
- Gjennomført brannvernkontroll ved Norsk Brannvern. Alle skumslukkere skal byttes ut med pulverapparater (10 års holdbarhet).
- Arbeidet videre med tilbud på nye vinduer og bad.

Økonomi og vedlikehold

Styret har i år økt felleskostnadene med 5 %. Økningen er foretatt i forbindelse med planlagt vedlikehold av heis og fremtidig oppgradering av vinduer.

Forutsetningen for fortsatt drift anses å være til stede. Selskapets likviditet vurderes som tilfredsstillende.

Overdragelser

Det har vært 6 overdragelser i perioden. Styret ønsker de nye andelseierne velkommen!

Dugnad

Det er ikke avholdt dugnad i selve beretningsperioden. Styret planlegger å gjennomføre en dugnad etter årsmøtet.

Oslo, 11.05.2026

Ayan Yusuf

Styreleder

Pernille Randen

Styremedlem

Malgorzata Ejme

Styremedlem

Vedlegg: Styrets årsberetning - Styrets_Aarsberetning_2025.pdf

BankID Qualified Signing
Yusuf, Ayan Mohammed
2026-05-12

BankID Qualified Signing
Ejme, Malgorzata Weronika
2026-05-12

BankID Qualified Signing
Randen, Pernille Margrete
2026-05-13

Borettslaget Platousgate 11

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Borettslaget Platousgate 11 Org.nr. 987587717

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Regnskap - 067 Regnskap 2025.pdf

Borettslaget Platousgate 11

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felles inntekter		1 296 888	1 296 888	1 297 000	1 296 888
Inntekter kabel tv/ bredbånd		50 820	45 780	46 000	50 820
Andre inntekter	1	853 071	2 800 904	1 003 000	52 416
Sum inntekter		**2 200 779**	**4 143 572**	**2 346 000**	**1 400 124**
Kostnader					
Lønn	2	91 280	91 280	91 000	91 280
Kommunale avgifter		0	449	0	0
Andre driftskostnader	3	337 331	311 080	284 000	290 000
Vaktmester og renhold		85 546	86 540	85 000	80 000
Kostnader sameie		577 216	333 720	525 000	524 820
Reparasjon og vedlikehold	4	129 564	41 273	200 000	200 000
Honorarer	5	104 558	83 000	90 000	94 077
Andre kostnader	6	7 189	5 924	6 000	6 000
Sum kostnader		**1 332 683**	**953 266**	**1 281 000**	**1 286 177**
Driftsresultat		**868 096**	**3 190 306**	**1 065 000**	**113 947**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		50 470	27 034	0	0
Finanskostnader		710 202	816 054	780 000	0
Sum finans	**7**	**-659 732**	**-789 020**	**-780 000**	**0**
Resultat		**208 364**	**2 401 286**	**285 000**	**113 947**

Borettslaget Platousgate 11

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	8	63 963 645	63 963 645
Sum anleggsmidler	**8**	**63 963 645**	**63 963 645**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		15 760	150
Sum fordringer	**9**	**15 760**	**150**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**1 069 679**	**1 014 173**
Sum omløpsmidler		**1 085 440**	**1 014 322**
Sum eiendeler		**65 049 085**	**64 977 967**

Vedlegg: Regnskap - 067 Regnskap 2025.pdf

Borettslaget Platousgate 11

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital		28 206 653	28 206 653
Årets resultat		208 364	0
Sum egenkapital	**11**	**28 590 017**	**28 381 653**
Gjeld			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	474 617	681 545
Borettsinnskudd	13	24 344 550	24 344 550
Gjeld kredittinstitusjoner	14	11 308 914	11 467 123
Sum langsiktig gjeld		**36 128 081**	**36 493 218**
Leverandørgjeld		293 758	28 561
Annen kortsiktig gjeld	15	37 229	74 536
Sum kortsiktig gjeld		**330 987**	**103 097**
Sum egenkapital og gjeld		**65 049 085**	**64 977 967**

OSLO,
Borettslaget Platousgate 11

Ayan Mohammed Yusuf	Pernille Margrete Randen	Malgorzata Weronika Ejme
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Vedlegg: Regnskap - 067 Regnskap 2025.pdf

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Borettslag i kommune 0301-Oslo .

Borettslag har til formål å forvalte Borettslaget Platousgate 11 eiendom. Herunder bygninger og fellesarealer, til boligformål for eierne.
Virksomheten drives i kommune 0301-Oslo , og består i hovedsak av forvaltning, drift og vedlikehold av borettslag eiendom samt administrasjon av felleskostnader.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Dugnad	42 000	42 000	42 000	42 000
Eiendomsskatt	10 416	10 416	10 000	10 416
Innfrielser	0	1 841 435	0	0
Akonto renter	0	0	780 000	0
Akonto avdrag	0	0	171 000	0
Avregning lån pr 31.12	800 655	907 053	0	0
Sum andre inntekter	**853 071**	**2 800 904**	**1 003 000**	**52 416**

Inntekt kr 800 655 er utligning mellom innkrevd renter og avdrag mot rentekostnad og ordinære avdrag.

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	11 000	11 280
Sum lønnskostnader	**91 280**	**91 280**	**91 000**	**91 280**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 80 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
FK Sameiet Kabel Tv og	54 168	41 544	42 000	48 000
FK Sameiet oppvarming	262 002	241 848	242 000	242 000
Brannsentral	1 875	21 662	0	0
Alarm, kameraovervåkning	10 050	0	0	0
Dugnad	2 214	0	0	0
Container	7 022	6 026	0	0
Sum andre kostnader	**337 331**	**311 080**	**284 000**	**290 000**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygning	0	0	200 000	200 000
Vedlikehold bygning	9 793	0	0	0
Vedlikehold elektro	2 069	8 376	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	5 933	0	0
Vedlikehold heis	117 290	26 964	0	0
Vedlikehold uteområde	411	0	0	0
Sum vedlikehold	**129 564**	**41 273**	**200 000**	**200 000**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	17 886	9 248	10 000	15 000
Forretningsførsel	75 672	73 752	80 000	79 077
Honorar annet	11 000	0	0	0
Sum honorar	**104 558**	**83 000**	**90 000**	**94 077**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Øreavrunding	-38	-89	0	0
Bank	7 227	6 014	6 000	6 000
Sum andre kostnader	**7 189**	**5 924**	**6 000**	**6 000**

Note 7 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekt bank	19 283	0	0	0
Renter og purregebyr kunder	1 078	100	0	0
Annen finansinntekt	30 108	26 934	0	0
Sum finansinntekter	**50 470**	**27 034**	**0**	**0**
Annen rentekostnad	67 756	72 408	0	0
Renter IN-lån(66951)	642 446	743 646	780 000	0
Sum finanskostnader	**710 202**	**816 054**	**780 000**	**0**
Sum finans	**-659 732**	**-789 020**	**-780 000**	**0**

Note 8 Byginger

BYGNINGER	
Tilgang 2005	63 963 645
SUM BYGNINGER	63 963 645

Borettslaget eier ikke tomten, det er en seksjon i Sameiet Platousgate 11 - 13,
Gnr 230/bnr 259.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf noten om drift og vedlikehold.

Note 9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av;

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	-5 648	-33 434
Forskudd kunder	21 409	33 584
Sum kundefordringer	**15 760**	**150**
Sum fordringer	**15 760**	**150**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto DnB kr 1 069 679 og Høyrentekonto kr 0

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	28 381 653	25 980 367
Årets resultat	208 364	2 401 286
Egenkapital 31.12	**28 590 017**	**28 381 653**

Note 12 Andel egenkapital i fellesanlegg

Garantiansvar/Andel anleggsmidler/Langsiktig gjeld i Fellesanlegg

Selskapet eier 24.234/45.001, dvs 53,85% av Sameiet Platousgate 11-13.
Selskapet har pro rata ansvar for sin del av gjelde i sameiet, bortsett fra langsiktig gjeld (lånet) , som kun gjelder de øvrige sameierne.
Selskapets andel i sameiet vises i balansen som sum anleggsmidler under posten # Andel egenkapital i fellesanlegg#

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten # kostnader sameie#. Andelen som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Vedlegg: Regnskap - 067 Regnskap 2025.pdf

Note 13 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd: Kr. 24 344 550 .

Opprinnelig 2005

Note 14 Langsiktig gjeld

Obos lån nr 9820 73 66951		
Renter 31.12.25: 5,25%, løpetid 31 år		
Opprinnelig lånebeløp 2008	39 444 095	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 116 441	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	158 209	
Nedbetalt tidligere, IN	24 860 531	
Nedbetalt i år, IN	0	
Lånesaldo 31.12		11 308 914
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2039		
Sum langsiktig gjeld		11 308 914

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuelle nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingen gir de andelseierne som har nedbetalt, reduksjon i rente og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntredelsesrett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnende forpliktelser overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital.

Note 15 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd fra kunder	21 409	33 584
Påløpt rente	3 253	3 666
Gebyrer til forretningsfører	52	0
Avregning lån	12 515	37 286
Sum annen kortsiktig gjeld	**37 229**	**74 536**

Note 16 Note Pantstillelse

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant;

Borettsinnskudd	24 344 550
Pantelån	11 308 914
Beregnende IN forpliktelser	19 278 232
TOTALT	**55 931 696**

Eiendommen er som stillet til sikkerhet hadde pr 31.12.2025 følgende bokførte verdi;

Bygninger	**63 963 645**

Note 17 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**911 225**	**766 343**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	208 364	2 401 286
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-158 209	-2 012 930
Endring EK fellesanlegg	-206 928	-243 473
B. Årets endring i disponible midler	-156 773	144 883
C. Disponible midler 31.12	**754 453**	**911 225**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr.egen note.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Borettslaget Platousgate 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Platousgate 11.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap for 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: 3O5JQ-EEUBY-SUW7K-HAMQF-7SYGY-EUH7M

Vedlegg: Regnskap - Uavhengig_revisors_beretning_2025_Platousgt_11_brl.pdf

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3O5JQ-EEUBY-SUW7K-HAMQF-7SYGY-EUH7M

Vedlegg: Regnskap - Uavhengig_revisors_beretning_2025_Platousgt_11_brl.pdf

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Bente Hodne
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 77.18.xxx.xxx
2026-05-20 21:55:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3O5JQ-EEUBY-SUW7K-HAMQF-7SYGY-EUH7M

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Ordinær generalforsamling 2026

Borettslaget Platousgate 11

Tidsrom	21. mai 18:00 - 19:30
Invitasjon sendt	21. mai. 10:33
Møteform	Fysisk
Møteleder	Thomas Foss
Referent	Thomas Foss
Protokollvitner	Karoline Nylænder Ivo Ivanov

Kommentar
Grønland Boulebar, Grønlandsleiret 27, 0190 Oslo.

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Thomas Foss ble valgt som møteleder

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkalling godkjennes

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsorden godkjennes

1.4. Referent

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Thomas Foss ble valgt som referent

1.5. Protokollvitner

Karoline Nylænder, Ivo Ivanov

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Karoline Nylænder og Ivo Ivanov ble valgt som protokollvitner

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
10 andeler tilstede, 0 fullmakter. Det ble ikke valgt tellekorps.

2. Styrets årsberetning

Beskrivelse
Styrets årsberetning tas til orientering

Vedlegg
Styrets_Aarsberetning_2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrets årsberetning ble tatt til orientering

3. Regnskap

Beskrivelse
Årsregnskap for 2025 følger vedlagt, og anbefales godkjent. Revisors beretning tas til orientering.

Vedlegg
067 Regnskap 2025.pdf
Uavhengig_revisors_beretning_2025_Platousgt_11_brl.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsregnskap for 2025 godkjennes. Revisors beretning ble tatt til orientering.

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styrehonorar for perioden mellom ordinær generalforsamling 2025 og ordinær generalforsamling 2026 foreslås fastsatt til kr 80 000,- + arbeidsgiveravgift. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrehonorar for perioden mellom ordinær generalforsamling 2025 og ordinær generalforsamling 2026 fastsettes til kr 80 000,- + arbeidsgiveravgift. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Valg

Styreleder

Ayan Yusuf (gjenvalg) (For 1 år)

Vedtak
Ayan Yusuf ble valgt som styreleder for 1 år

Styremedlem (2 til valg)

Malgorzata Ejme (Gjenvalg) (For 1 år)
Pernille Margrete Randen (For 1 år)

Vedtak
Malgorzata Ejme ble valgt som styremedlem for 1 år.
Pernille Margrete Randen ble valgt som styremedlem for 1 år.

Ivo Ivanov ble valgt som varamedlem for 1 år.

Signaturer

Thomas Foss /sign	26.05.2026 14:46
Karoline Nylænder /sign	26.05.2026 15:13
Ivo Ivanov /sign	30.06.2026 12:15

Vedtekter
for
Platousgate 11 Borettslag Org. nr. 987587717

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 31.05.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 02.04.2013, 23.04.18 og 30.03.21

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Platousgate 11 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) 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.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to høyst fire andre medlemmer med opp til to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år såfremt annet ikke er angitt. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget
utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

12. Regler om ro og orden

12-1 Husordensregler

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro i leiligheter, svalganger og fellesarealer mellom kl. 23-07. Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene. Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 21-08 på hverdager og kl. 21-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid.
Bruk av motorkjøretøy i bakgården er ikke tillatt mellom kl. 23 og 07 på hverdager og kl. 23 og 10 i helger og helligdager.

12-2 Avfallshåndtering

Avfall kastes som beskrevet av kommunen i respektive avfallsdunker i indre gård. Storsøppel som for eksempel møbler, hvite- og brunevarer skal ikke hensettes i fellesarealer, svalganger eller indre gård. Beboere rådes til å oppbevare slikt avfall i egen bod eller leilighet fram til dugnad, hvor det vil bli mulighet til å kaste det i innleid container.

Enhver andelseier er til enhver tid pålagt å holde området utenfor sin seksjon ordentlig og ryddig, og følge kommunens anvisninger for avfallshåndtering.

Andelseier som ikke følger de kommunale retningslinjene for avfall eller urettmessig hensetter avfall i bakgården kan bli holdt økonomisk ansvarlig for bortkjøring/henting av slikt avfall.

Protokoll

Årsmøte 2026

Sameiet Platous gate 11-13

Tidsrom	20. mai. 08:00 - 24. mai. 23:59
Invitasjon sendt	15. mai. 09:20
Møteform	Digitalt
Møteleder	Maria Hanssen Tharaldsen
Referent	Thomas Foss
Protokollvitne	Bjørn Olav Salvesen

Kommentar
Avholdes heldigitalt med avstemning i Lettstyrt



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Maria Hanssen Tharaldsen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Maria Hanssen Tharaldsen ble valgt som møteleder

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkalling godkjennes

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsorden godkjennes

1.4. Referent

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Thomas Foss ble valgt som referent

1.5. Protokollvitner

Bjørn Olav Salvesen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Bjørn Olav Salvesen ble valgt som protokollvitne

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
7 seksjoner har stemt digitalt, 0 fullmakter

2. Regnskap

Beskrivelse
Årsregnskap for 2025 følger vedlagt, og anbefales godkjent.

Vedlegg
068 Regnskap 2025.pdf
Revisjonsberetning_2025_Platousgate_11-13_sameie.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsregnskap for 2025 godkjennes

3. Honorar til styret

Beskrivelse
Styrehonorar for perioden mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026 foreslås fastsatt til kr 50 000,- + AGA. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrehonorar for perioden mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026 fastsettes til kr 50 000,- + AGA. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

4. Innkommende saker

4.1. Oppgradering av inngangsparti

Beskrivelse
Inngangspartiet til bakgården fremstår i dag som slitt og mangelfullt vedlikeholdt. Det er synlig avskalling av maling og puss i både tak og vegger, og overflatene er ujevne og preget av forfall. Dette gir et lite innbydende førsteinntrykk for både beboere og besøkende.

Dagens tilstand kan på sikt føre til ytterligere forringelse dersom tiltak ikke gjennomføres, særlig med tanke på fukt og videre avskalling. Dette påvirker både trivsel og opplevd standard i sameiet negativt.

En oppgradering av inngangspartiet er tilsynelatende et relativt enkelt og kostnadseffektivt tiltak, som samtidig vil gi et betydelig bedre førsteinntrykk av fellesarealenes kvalitet. Et oppgradert inngangsparti vil også kunne bidra positivt til eiendommens attraktivitet og indirekte påvirke boligverdiene i sameiet.

En oppgradering vil bidra til å:
-> Forbedre estetikk og førsteinntrykk

-> Forebygge videre skader og potensielt høyere vedlikeholdskostnader
-> Øke trivsel og opplevd kvalitet i fellesarealene

Forslag til vedtak
Sameiet vedtar å gjennomføre en oppgradering av inngangspartiet til bakgården. Styret gis fullmakt til å:
-> Vurdere nødvendige tiltak og innhente eventuelle tilbud (herunder utbedring av puss, maling og eventuelle fuktskader)
-> Igangsette arbeidet innenfor en forsvarlig kostnadsramme
-> Eventuelt prioritere tiltaket i vedlikeholdsplan og budsjett for inneværende eller kommende år

Vedlegg
Generell tilstand i gjennomgang.jpg
Avflassing og skader i tak.jpg
Avskalling på vegg 1.jpg
Avskalling på vegg 2.jpg
Avskalling på vegg 3.jpg

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Sameiet vedtar å gjennomføre en oppgradering av inngangspartiet til bakgården. Styret gis fullmakt til å:
-> Vurdere nødvendige tiltak og innhente eventuelle tilbud (herunder utbedring av puss, maling og eventuelle fuktskader)
-> Igangsette arbeidet innenfor en forsvarlig kostnadsramme
-> Eventuelt prioritere tiltaket i vedlikeholdsplan og budsjett for inneværende eller kommende år

5. Saker fra styret

5.1. Forslag om ekstraordinær innbetaling på fellesgjeld

Beskrivelse
Styret fremmer forslag om innkreving av kapital for nedbetaling på fellesgjelden. Det foreslås en nedbetaling på 10% av lånesaldo. Innkreving av kapital til dette foretas overfor den enkelte eier i forhold til eierbrøk.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Forslag vedtas med 7 stemmer for, 0 stemmer mot

6. Valg

Styreleder

Maria Hanssen Tharaldsen (For 1 år)

Vedtak
Maria Hanssen Tharaldsen ble valgt som styreleder for 1 år

Styremedlem (2 til valg)

Bjørn Olav Salvesen (For 1 år)
Ayan Yusuf (For 1 år)

Vedtak
Bjørn Olav Salvesen ble valgt som styremedlem for 1 år.
Ayan Yusuf ble valgt som styremedlem for 1 år.

Signaturer

Maria Hanssen Tharaldsen /sign	27.05.2026 13:58
Bjørn Olav Salvesen /sign	26.05.2026 09:44

V E D T E K T E R

for

Sameiet Platousgate 11-13

org.nr. 985 663 815

Vedtektene er vedtatt på årsmøte 27.2.2003.
Revidert på ordinært årsmøte 11.4.2019 iht.
Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Platousgate 11-13. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 9.3.2000.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 59 boligseksjoner på eiendommen. Seksjonsnummer 24-58 utgjør borettslaget. Gnr. 230 bnr. 259 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

(1) Sameiet har ikke parkeringsplasser. Det er kun gateparkering.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøte.

(13) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Sameiets kostnader skal regnskapsmessig deles mellom seksjonene tilhørende sameiet og borettslaget, i to avdelinger. Så langt det er mulig skal kostnadene som kan henføres til den enkelte avdeling fordeles.

(6) Kostnadene fordeles mellom seksjonseierne i hver avdeling etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(7) Kostnader som ikke kan henføres til en av regnskapsavdelingene, fordeles på hver avdeling etter sameierbrøk, som er 20767/45001 for sameiet og 24234/45001 for borettslaget.

(8) Kostnader forbundet med forretningsførerhonorar, revisorhonorar, styrehonorar og arbeidsgiveravgiften tilknyttet styrehonoraret, fordeles 3/4 sameiet og 1/4 borettslaget.

(9) Kostnader forbundet med fjernvarme fordeles 65% for sameiet og 35 % for borettslaget så lenge sameiet har inkludert fyring og varmtvann, og borettslaget kun varmtvann.

(10) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr. seksjon.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det skal velges ett varamedlem. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Både styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

Begreper benyttet i vedtektene er i samsvar med Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. For definisjoner av begrepene henvises det til Eierseksjonslovens §4.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets og bygningens art	**Gnr / Bnr:** 230 / 259 **Adresse:** PLATOUS GATE 11 **Saksnr:** 2002/03049	
Tiltakshaver	**Registrert dato:** 26032002	
Ansvarlig søker		

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

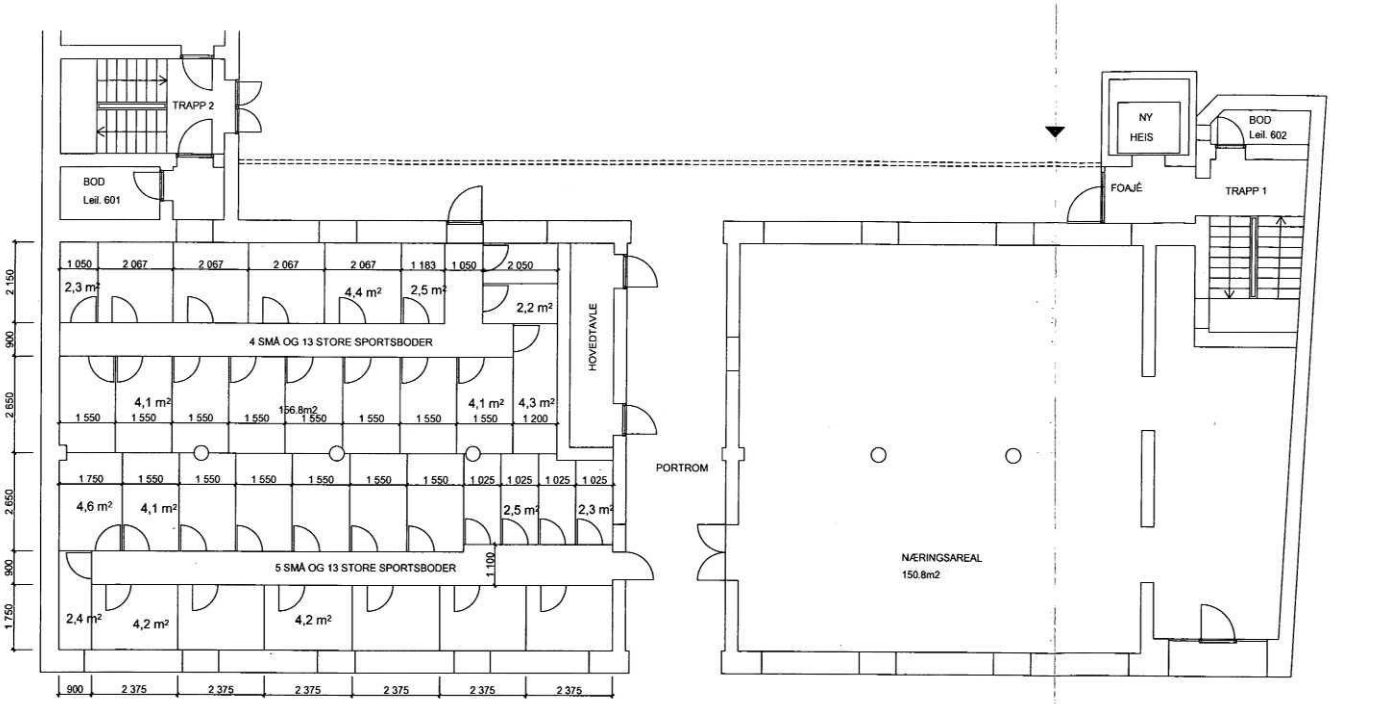
App. 22/11 -02 Igangs. 01/04-04 Tatt i bruk: 20/12-2004

Dig. byggelinje

Godkj. 22/11 -02 Igangs. 01/04 2004 Tatt i bruk: 20/12 - 2004

VEDL. E-02

PULS



MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET

20

				MÅL	SIGN
				1:100	TR
A	24.09.04		BODER	DATO	TEGN. NR.
KORR	DATO	KONTR		25.06.04	

TILTAKSHAVER: PLATOUSGATE 11 AS

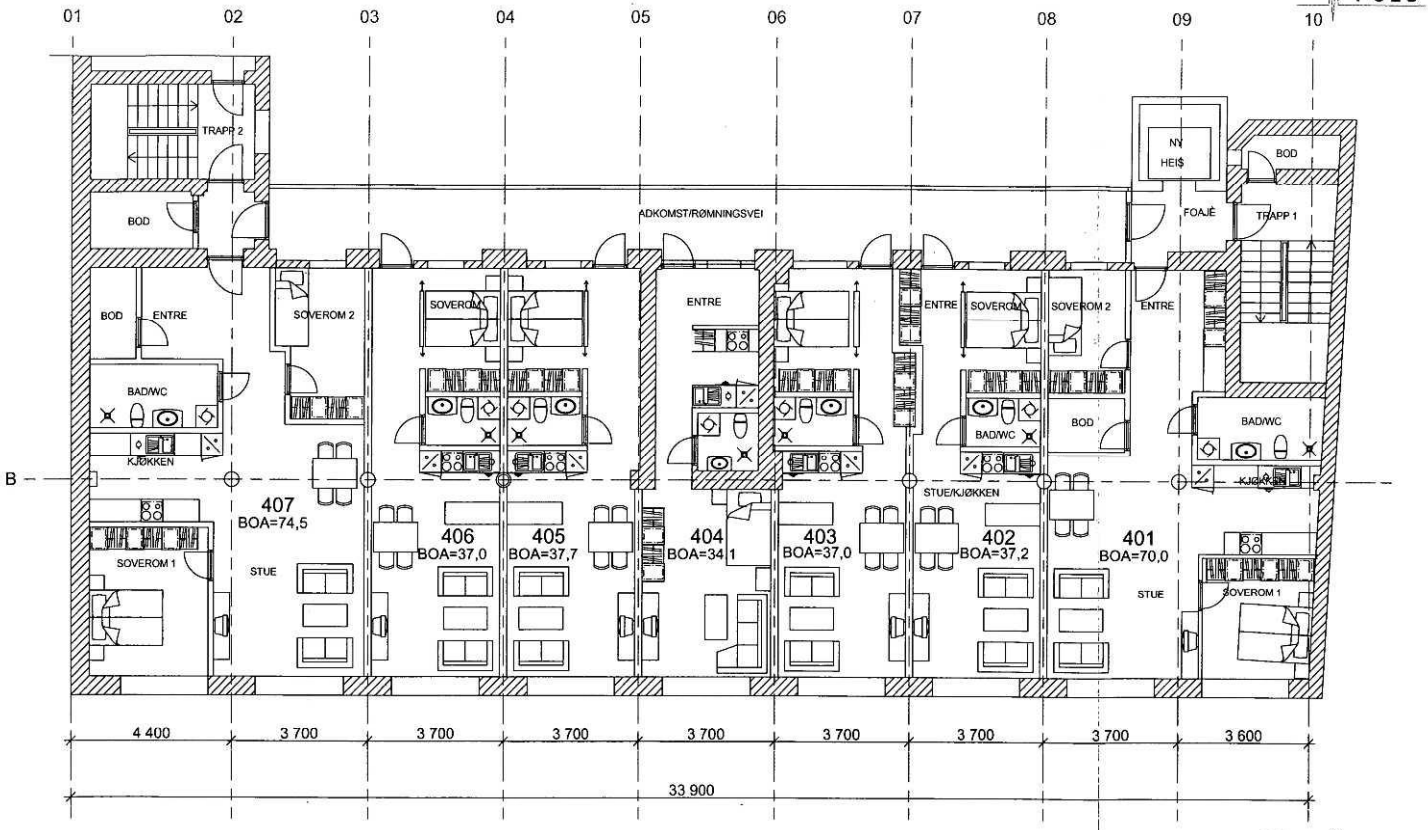
ADRESSE: PLATOUSGATE 11

TEGNING: PLAN 1. ETG.

PULS arkitekter as - borgenvn. 66 - pb. 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01

VEDL. E-03

PULS



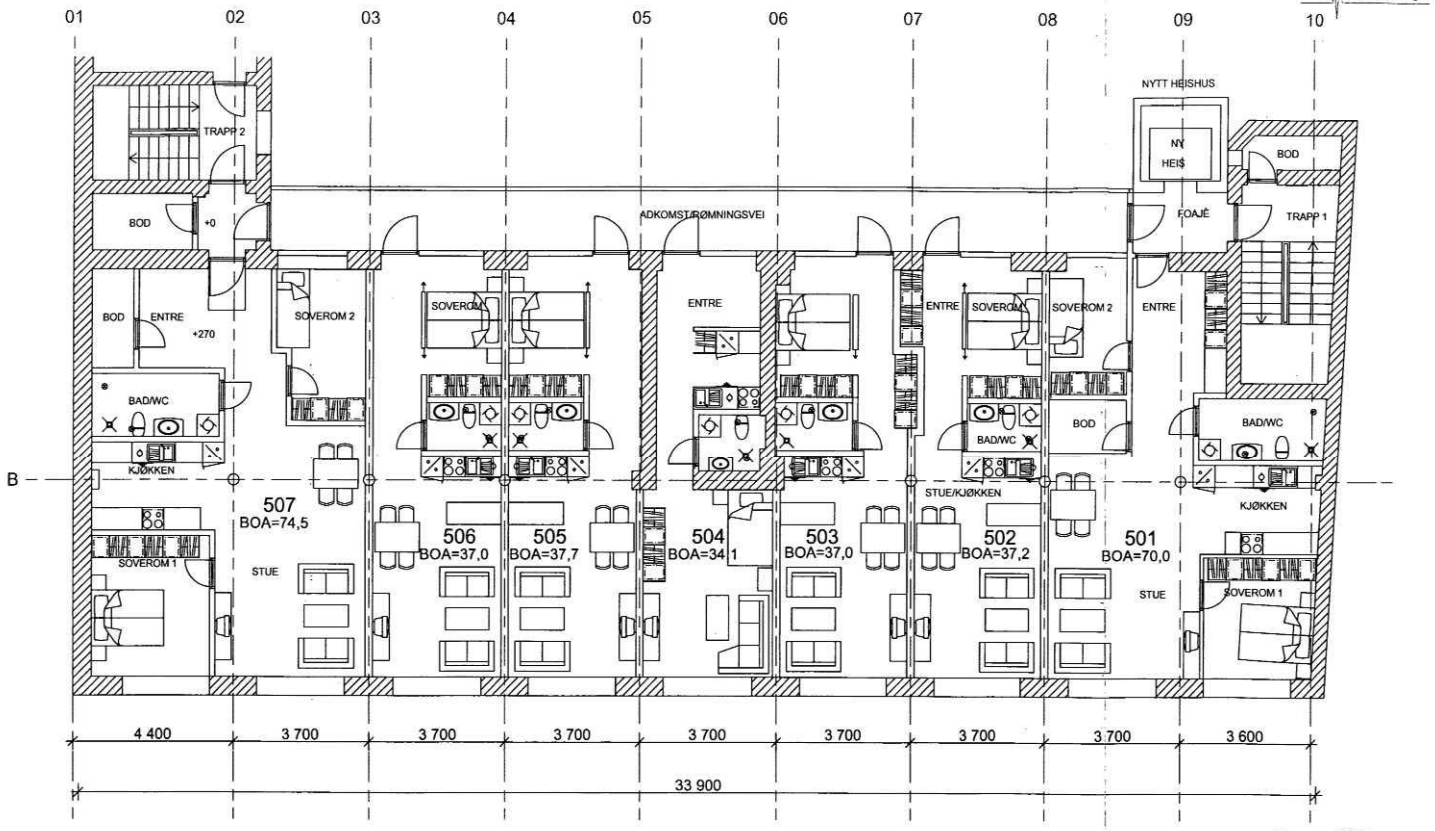
21

KORR.	DATO	KONTR.		MÅL	SIGN. TR	TILTAKSHAVER PLATOUSGATE 11 AS	ADRESSE PLATOUSGATE 11
				DATO	TEGN. NR.		TEGNING PLAN 2-4. ETG.

PULS arkitekter as - borgenvn. 66 - pb. 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01

VEDL. E-04

PULS



22

KORR	DATO	KONTR		MÅL 1:100	SIGN TR
				DATO 25.06.04	TEGN. NR.

TILTAKSHAVER: PLATOUSGATE 11 AS

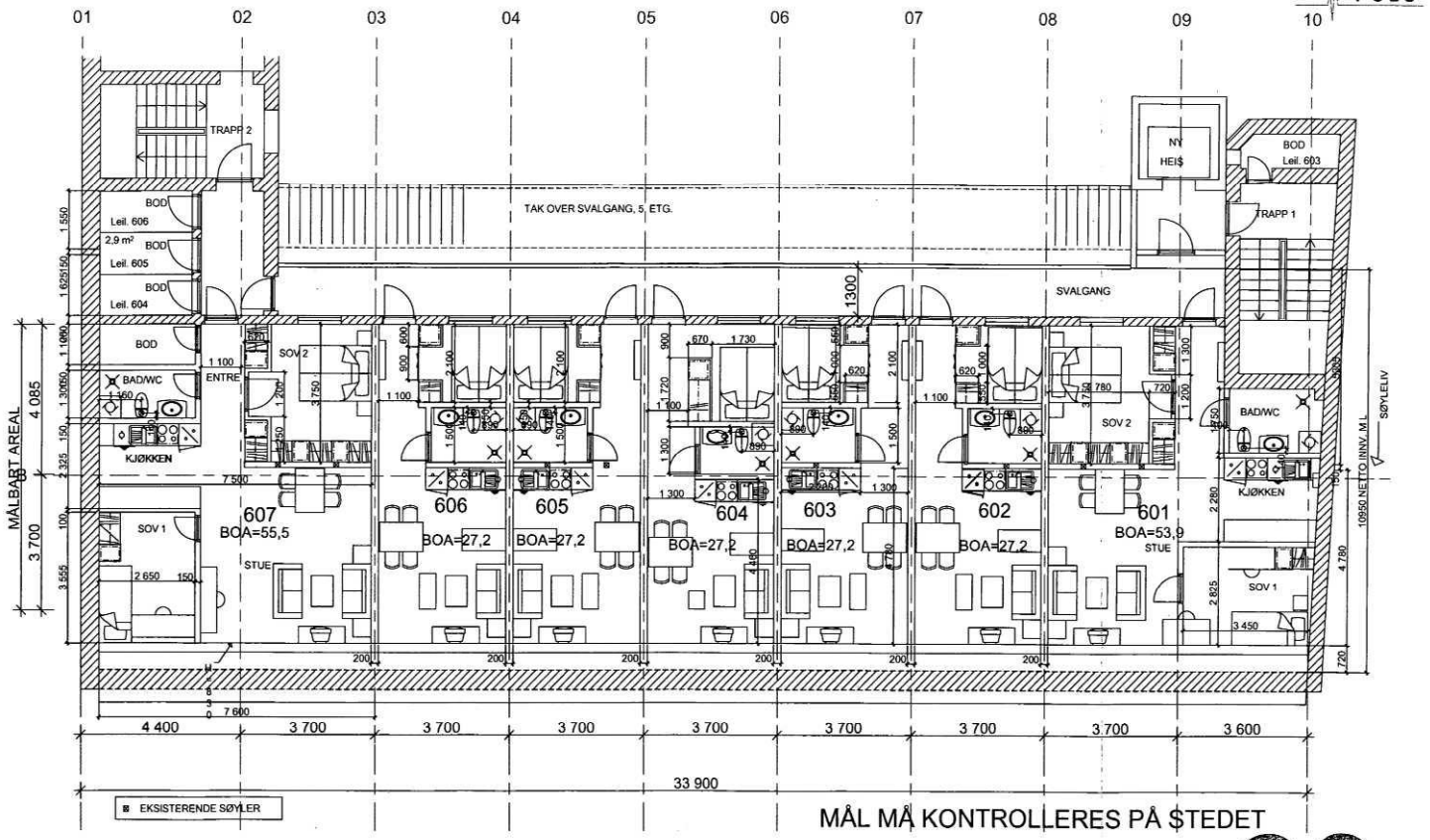
ADRESSE: PLATOUSGATE 11

TEGNING: PLAN 5. ETG.

PULS arkitekter as - borgenvn. 66 - pb. 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01

VEDL. E-05

PULS



MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET

23

				MÅL 1:100	SIGN TR
A	24.09.04		BODER	DATO 25.06.04	TEGN. NR.
KORR.	DATO	KONTR.			

TILTAKSHAVER: PLATOUSGATE 11 AS

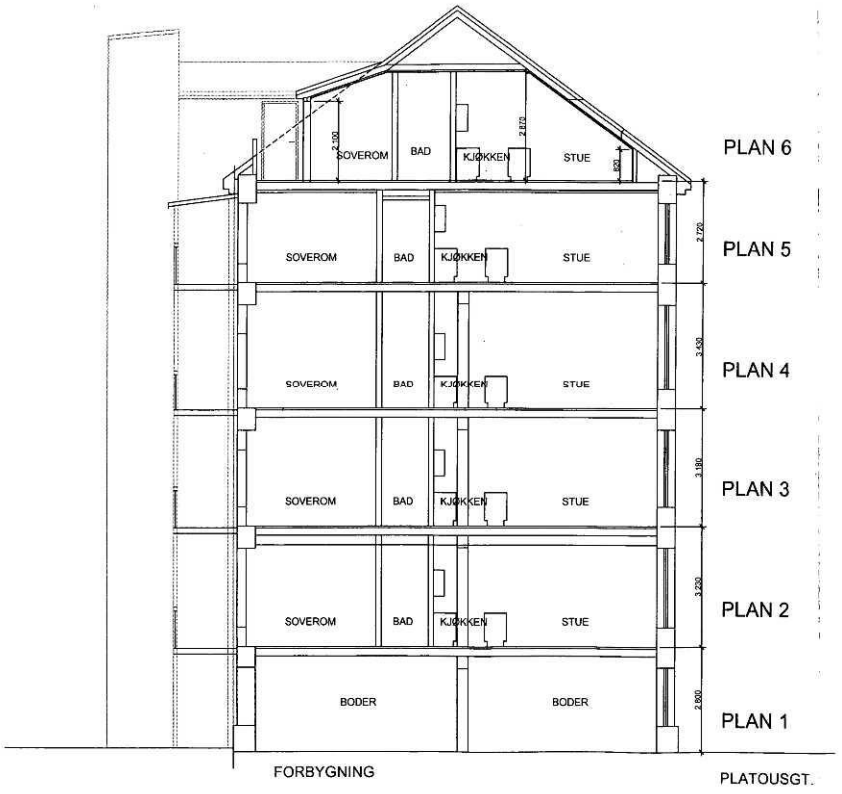
ADRESSE: PLATOUSGATE 11

TEGNING: PLAN 6. ETG.

PULS arkitekter as - borgenvn. 66 - pb. 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01

VEDL. E-07

PULS



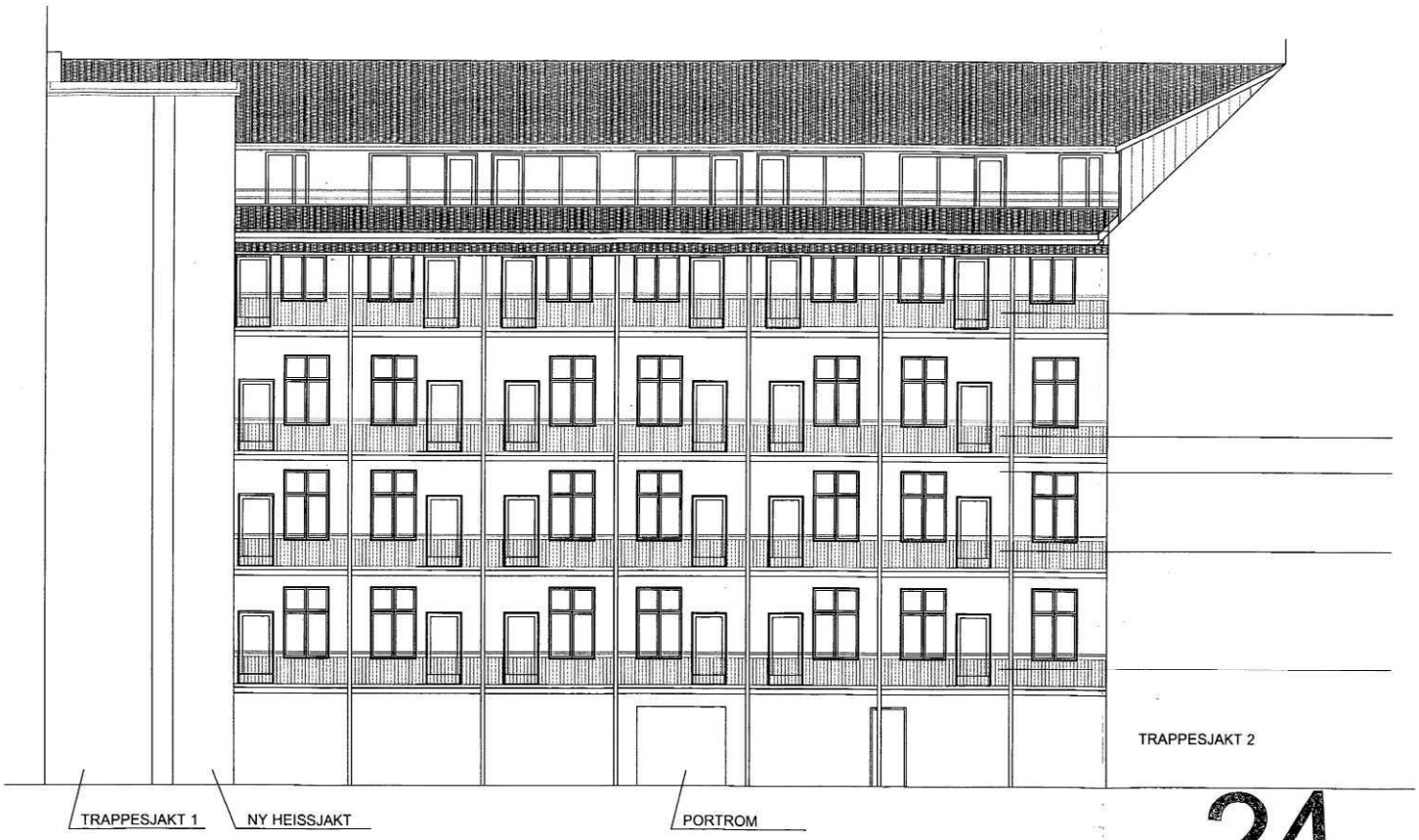
25

				MÅL 1:100	SIGN TR	TILTAKSHAVER PLATOUSGATE 11 AS	ADRESSE PLATOUSGATE 11
				DATO 25.06.04	TEGN. NR.		TEGNING SNITT
KORR.	DATO	KONTR.					

PULS arkitekter as - borgenvn. 66 - pb. 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01

VEDL. E-06

PULS



24

KORR	DATO	KONTR	MÅL 1:100	SIGN TR
			DATO 25.06.04	TEGN. NR.

TILTAKSHAVER: PLATOUSGATE 11 AS

ADRESSE: PLATOUSGATE 11

TEGNING: FASADE BAKGÅRD

PULS arkitekter as - borgenvn. 66 - pb. 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

RETURNERES TIL:
Bull & Co Advokatfirma ANS v/Sørli
Postboks 552 Sentrum
0105 Oslo

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

TINGLYST
DAGBOKNR.: 87173
16 DES 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring om:
☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	230	259		1

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
987 587 717	Borettslaget Platousgate 11	1/1

Doknr: 87173 Tinglyst: 16.12.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	1.774	B
2	B	873	
3	B	641	
4	B	1.301	
5	B	730	
6	B	606	
7	B	1.140	
8	B	1.301	
9	B	730	
10	B	606	
11	B	1.140	
12	B	1.301	
13	B	730	
14	B	606	
15	B	1.140	
16	B	1.301	
17	B	730	
18	B	606	
19	B	1.140	
20	B	624	
21	B	517	
22	B	535	
23	B	695	
24	B	948	B
25	B	620	B
26	B	618	B
27	B	589	B
28	B	625	B
29	B	618	B
30	B	993	B
31	B	948	B
32	B	620	B
33	B	618	B
34	B	589	B
35	B	625	B
36	B	618	B
37	B	993	B
38	B	948	B
39	B	620	B
40	B	618	B
41	B	589	B
42	B	625	B
43	B	618	B
44	B	993	B
45	B	948	B
46	B	620	B
47	B	618	B
48	B	589	B
49	B	625	B
50	B	618	B
51	B	993	B
52	B	787	B
53	B	520	B
54	B	520	B
55	B	520	B
56	B	520	B
57	B	520	B
58	B	803	B
59			
60			

Sum tellere: 45.001 =nevner: 45.001

Påført etter avtale m. Frode H. Sørli: Svarte Bolsvik PBE 12.09.05.

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjonering av s.nr. 1.
Seksjonen endrer formål, og deles i 35 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, dvs. snr. 1 opprettholdes som næringsseksjon.
Nye seksjoner blir ~~nr. 1~~ og nr. 24-58 – boligseksjoner.
De nye seksjonene får tilleggsareal (Bodø), fidligere 31. og 8 fellesareal

MOTTATT
08 JUNI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	
2/2-05	Anne-Mette Vang	SIDE 1 AV 3
02/02-05	Lisa K. Syversen	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [ ] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
05/02/2-05	Anne-Mette Vang Lisa K. Syversen	

MOTTATT
0 8 JUNI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
2/2-05	Anne-Mette Vang	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
2/2-05	Lisa K. Syversen	

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato Sted	Underskrift
10-02-05	Thorbjørn Meland / Johanna Kucl

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

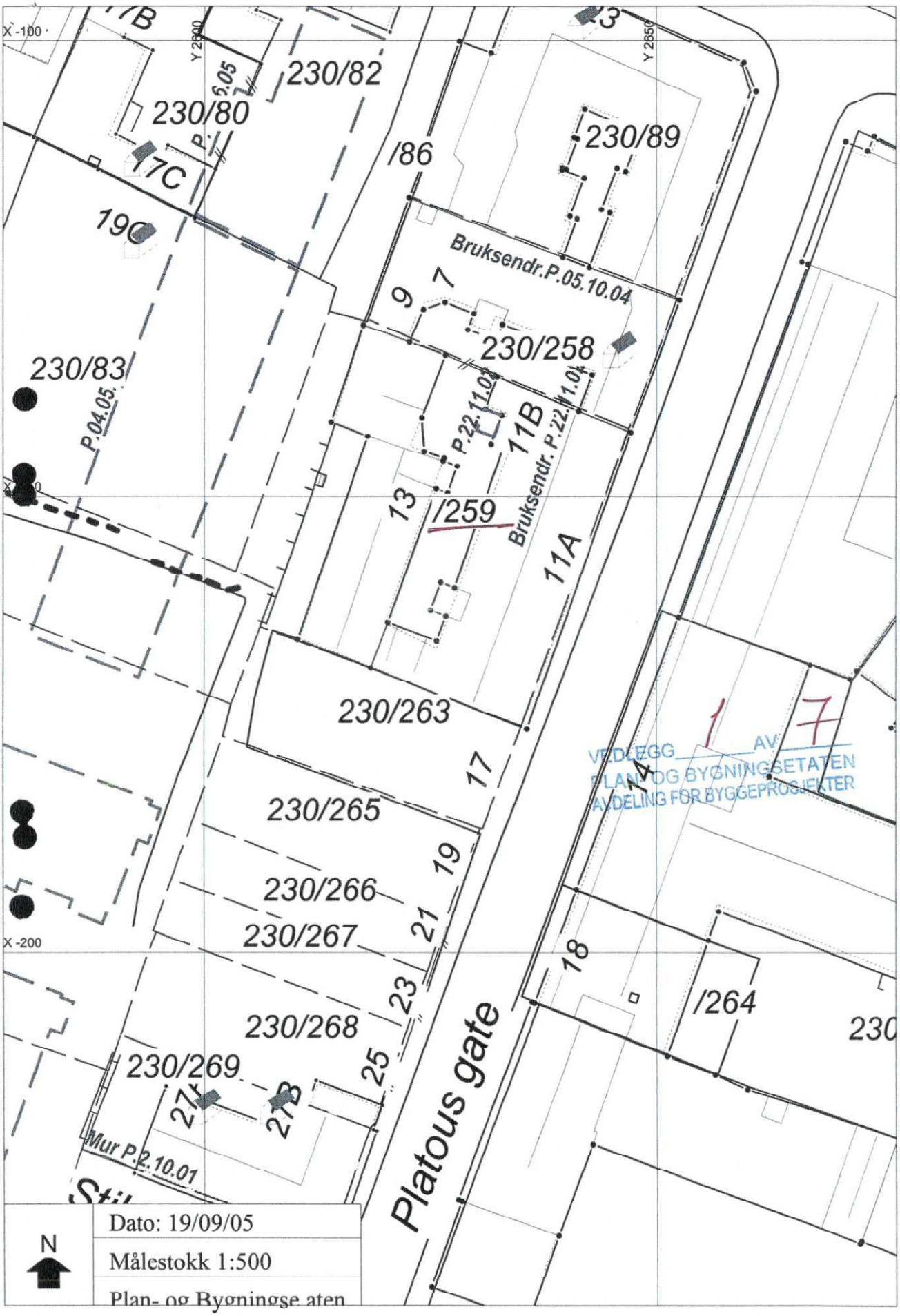
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
230	259		1 og 24-58

Oslo **kommune**

Dato	Stempel og underskrift
12/12-05	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

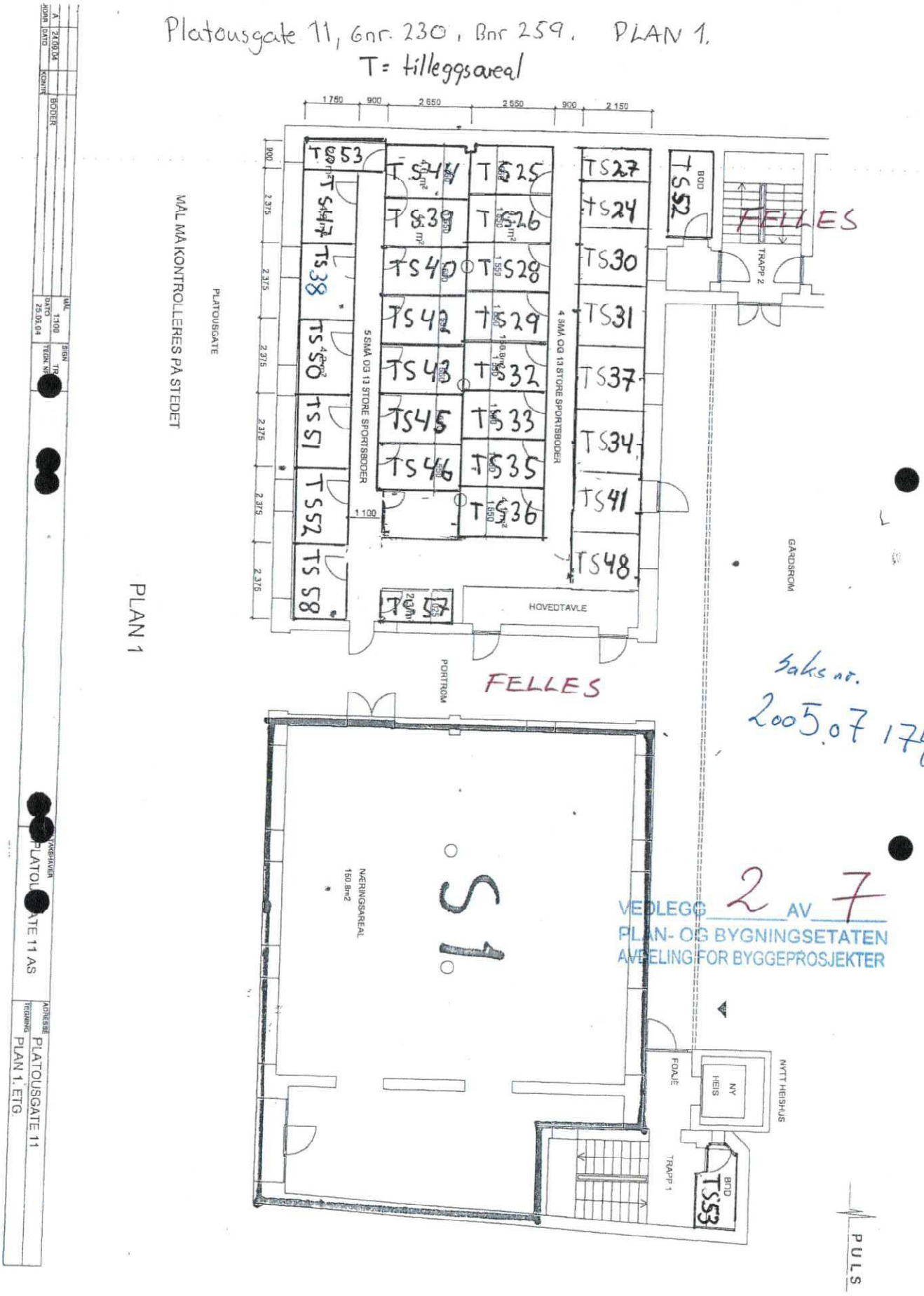
MOTTATT
08 JUNI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
2/2-05	Anne Mette Lang	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
2/2-05	Lisa K. Syversen	


230/82
230/80
17C
19C
/86
230/89
Bruksendr.P.05.10.04
230/258
230/83
P.04.05.
P.22.11.03
11B
Bruksendr. P.22.11.04
13
/259
11A
230/263
17
230/265
19
230/266
21
230/267
18
/264
23
230/268
25
230/269
27A
27B
Mur P.2.10.01
Platous gate
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
N
Dato: 19/09/05
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningse aten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/87173/105
Uthentet 2024-01-09 10:25

Platousgate 11, Gnr. 230, Bnr 259. PLAN 1.
T = tilleggsareal



Saks nr.
2005.07 174

VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

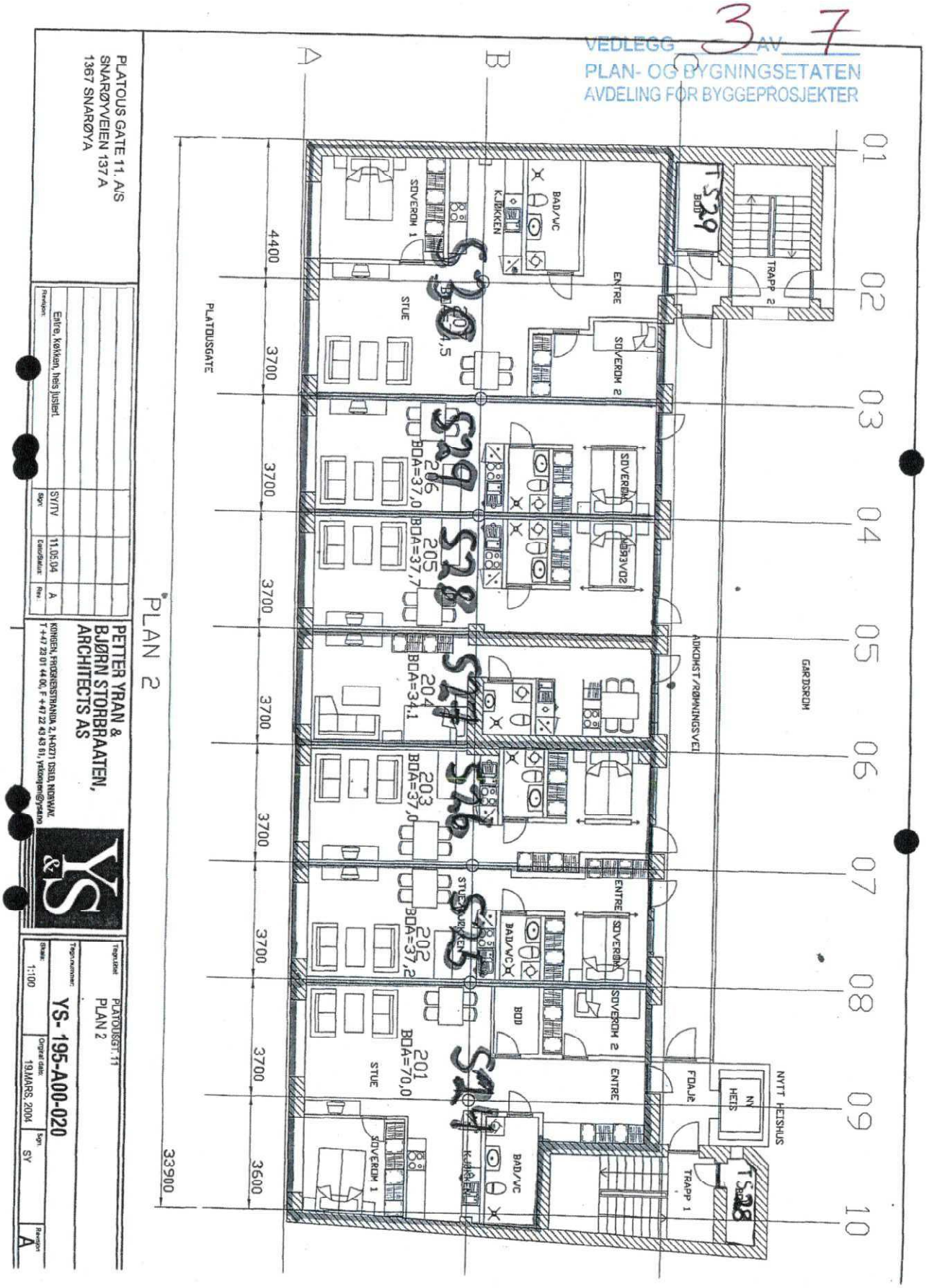
PLATOUSGATE 11 AS
ADRESSE PLATOUSGATE 11
TEGNING PLAN 1. ETG.

MOTTATT
08 JUNI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/87173/105
Uthentet 2024-01-09 10:25

Platousgate 11, Gnr 230, bnr 259, PLAN 2

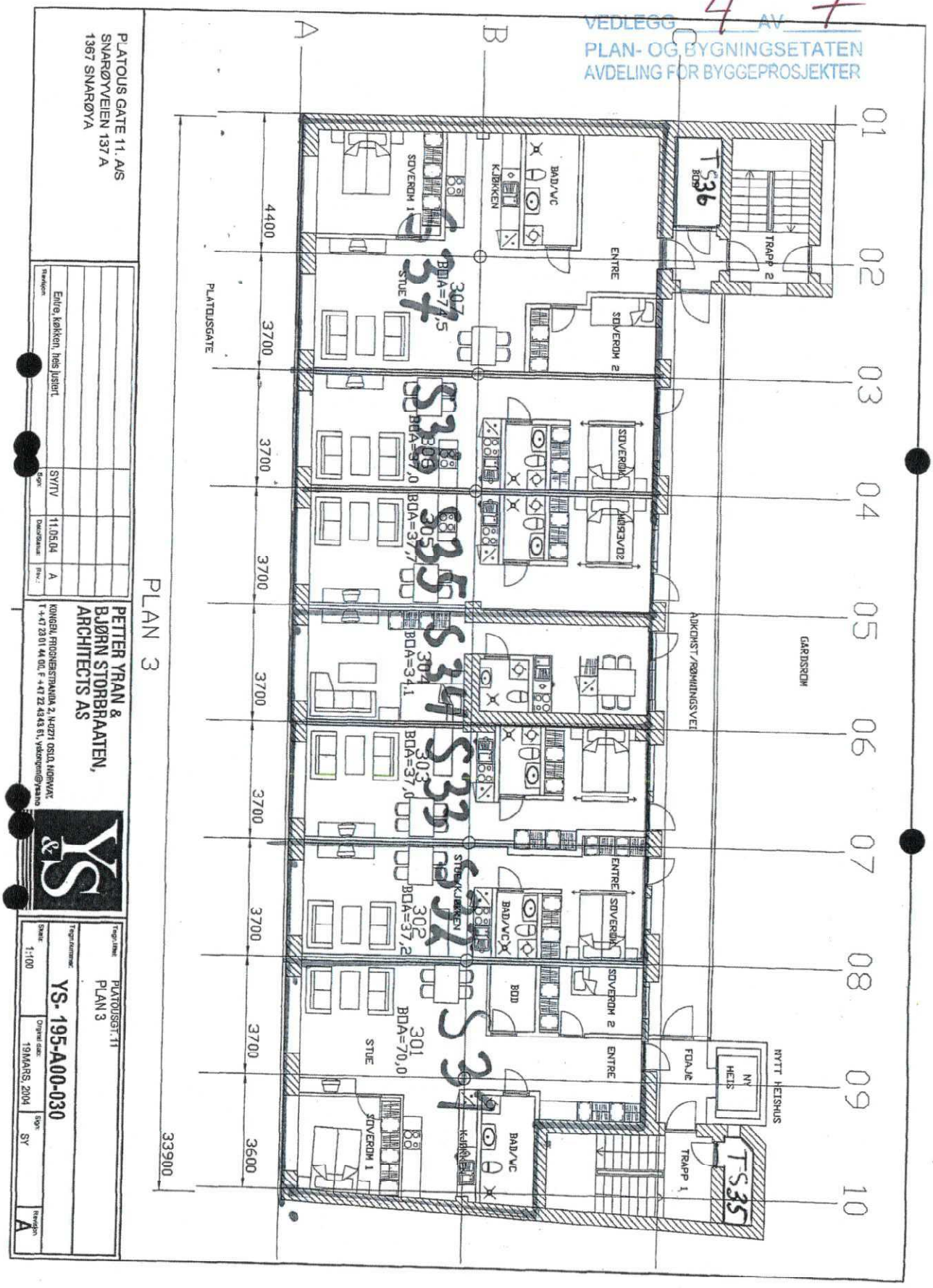
VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



MOTTATT
08 JUNI 2005
PLAN-OG

Platousgate 11, Gnr 230, bnr. 259, PLAN 3

VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



PLATOUS GATE 11. A/S
SNARØYVEIEN 137 A
1367 SNARØYA

Revisjon	Endring	Sign	Dato/Statust	Rev.:
	Entre, kjøkken, heis justert.	SYTV	11.05.04	A

PETTER YRAN & BJØRN STORBRAATEN, ARCHITECTS AS
KONGENS FRIGGJESTRAKTA 2, N-0271 OSLO, NORWAY
T +47 23 01 44 00, F +47 22 43 43 61, yrkongen@yrkaino

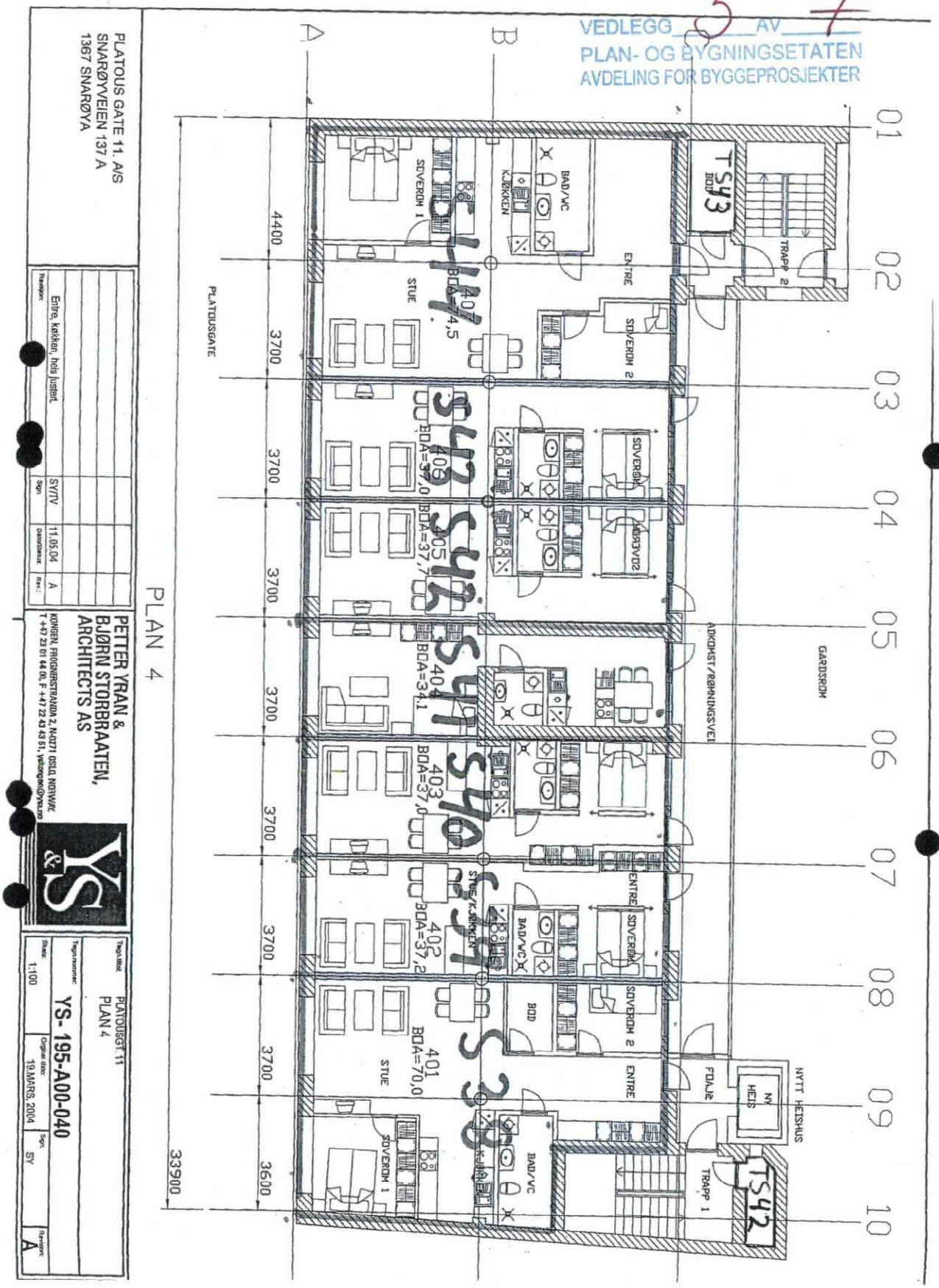
Tegn.tittel: PLATOUSGT.11 PLAN 3
Tegn.nummer: YS- 195-A00-030
Dato: 1:100
Original dato: 19MARS, 2004
Sign: SY
Revisjon: A

MOTTATT
0 8 JUNI 2005
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/87173/105
Uthentet 2024-01-09 10:25

Platousgate 11, gnr 230, bnr. 259 PLAN 4

VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



PLATOUS GATE 11, A/S
SNARØYVEIEN 137 A
1367 SNARØYA

Revisjon:	Endring:	Sign.	Dato/Status:	Rev.:
	Entre, kjøkken, heis justert.	SVITV	11.06.04	A

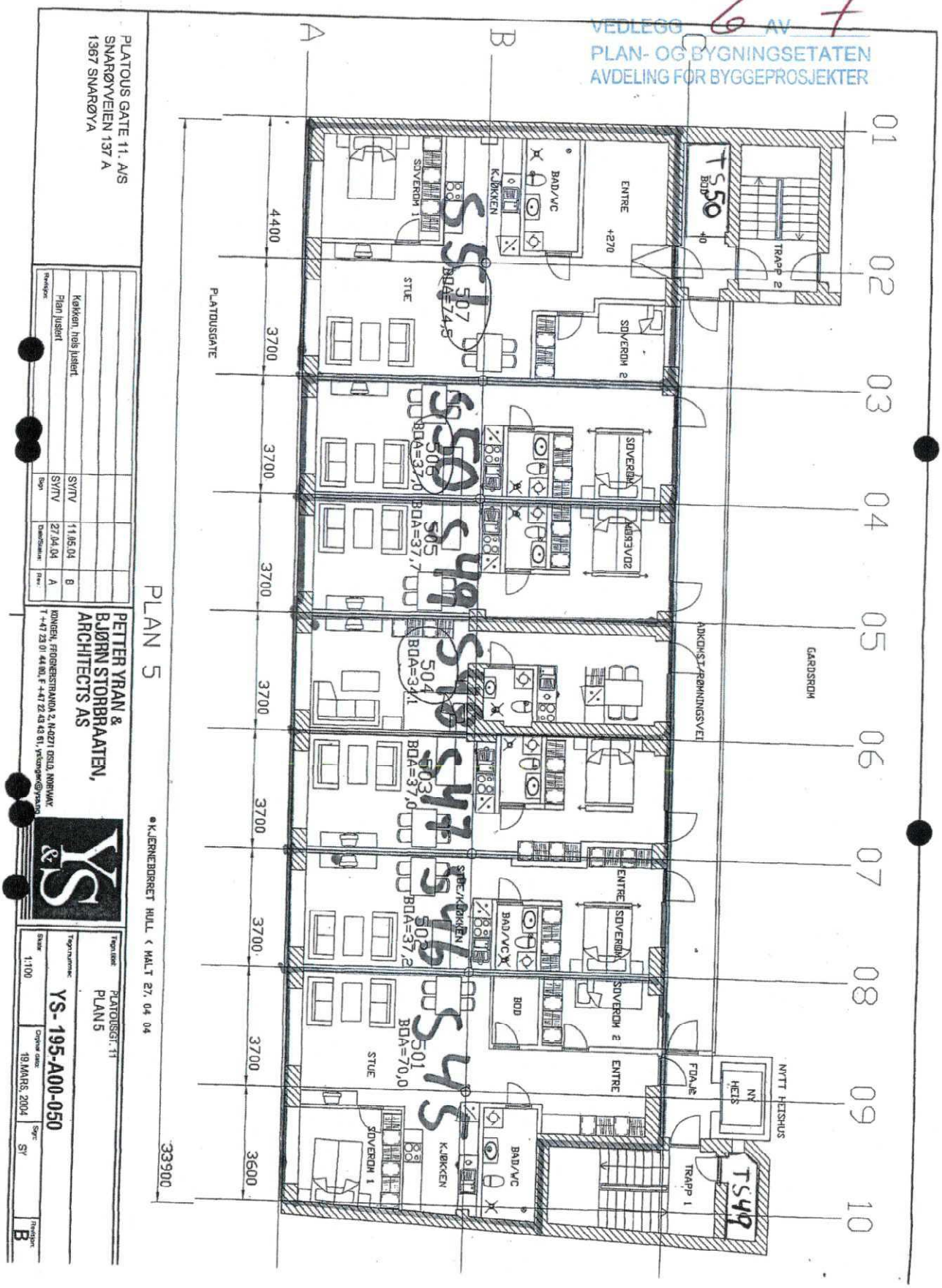
PETTER YRAN & BJØRN STORBRAATEN, ARCHITECTS AS
KONGEN, FRIDJOFSTRANDA 2, N-0271 OSLO, NORWAY
T +47 23 01 44 00, F +47 22 43 43 51, yrstorgen@yrsa.no

Tegn.tittel:	PLATOUSGT 11
	PLAN 4
Tegn.nummer:	YS- 195-A00-040
Skala: 1:100	Original dato: 19.MARS.2004
Sign.: SY	Revisjon: A

MOTTATT
08 JUNI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Platousgate 11, 6nr 230, bnr. 259, PLAN 5

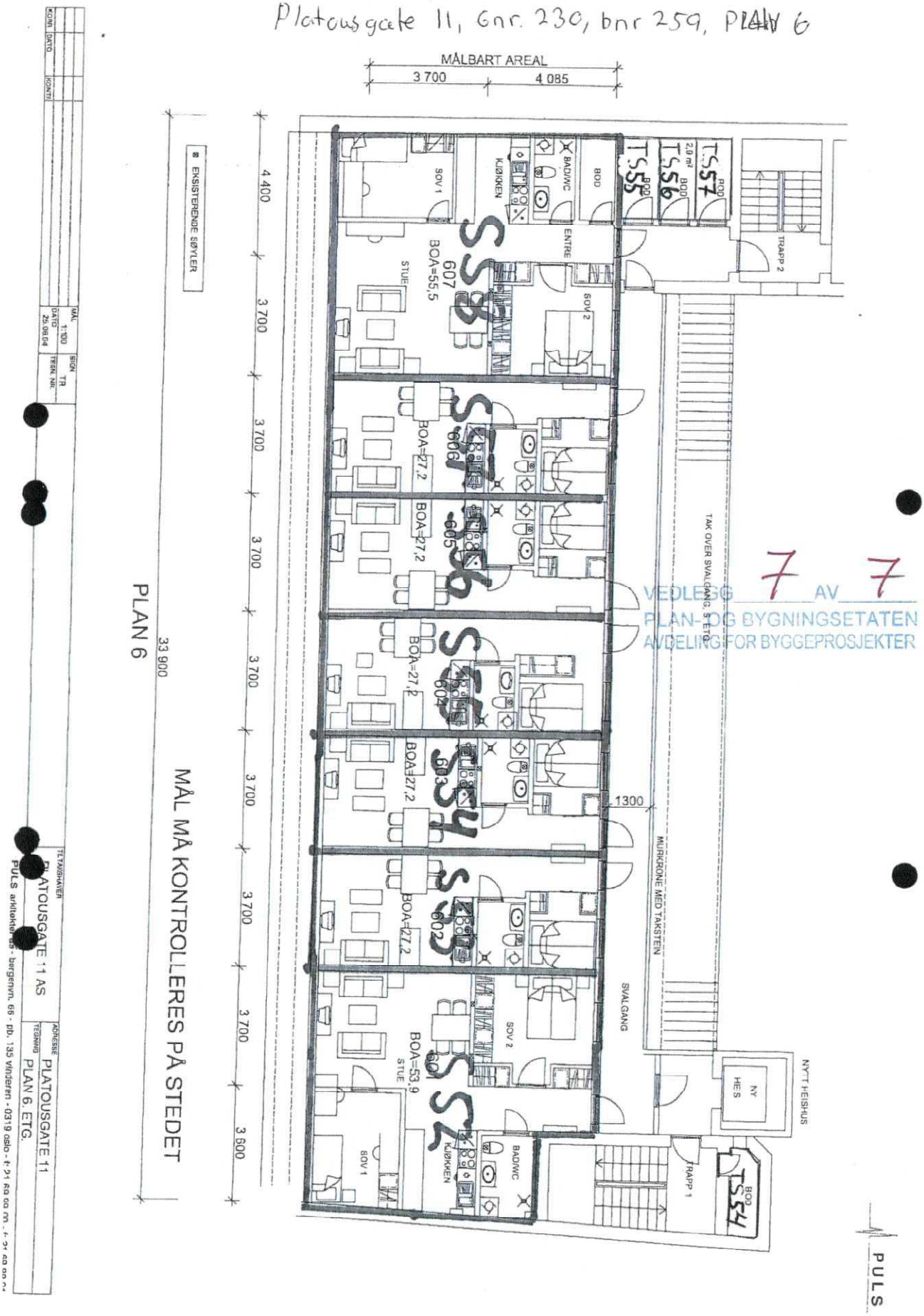
VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



MOTTATT
08 JUNI 2005
PLAN- OG BYGN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/87173/105
Uthentet 2024-01-09 10:25

Platousgate 11, Gnr. 230, bnr 259, PLAN 6



VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

03/11 '04 ONS 14:41 FAX 22601108 PULS ark. as 001

MOTTATT
0 8 JUNI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Okkenhaug Prosjektadministrasjon
Postboks 155 Nordstrand
1112 OSLO

Dato: 22 NOV. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200203049-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kåre B. Moltubakk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 11	Eiendom:	230/259/0/0
Tiltakshaver:	Sentrum Holding AS	Adresse:	Beddingen 8, 0250 OSLO
Søker:	Okkenhaug Prosjektadministrasjon	Adresse:	Postboks 155 Nordstrand, 1112 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter bruksendring fra kontor til bolig, og medfører innvendige endringsarbeider, samt fasadeendring mot gårdsrom, hvor det etableres ny heis og svalgangsløsning. Det etableres 30 nye leiligheter innenfor eksisterende bygningsvolum.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b) og c) og 95 nr 1 godkjennes søknaden vedlagt:
- **tegning med vårt stempel nr: 1, 5, 15, 16, 17, 18, 19**
- **kontrollplan for prosjektering**

og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.
Det er innsendt reviderte tegninger. Disse er ikke krevd nabovarslet fordi de gjelder en reduksjon av tiltaket, og derfor ikke anses å berøre naboenes interesser utover det som alt er varslet.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til

rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter bruksendring fra kontor til bolig, og medfører innvendige endringsarbeider, samt fasadeendring mot gårdsrom, hvor det etableres ny heis og svalgangsløsning. Det etableres 30 nye leiligheter innenfor eksisterende bygningsvolum.

Spesielle forhold:
Det pågår et utrednings/omregulerings-arbeid for Stiklestadområdet som omsøkte tiltak inngår i.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. S-2255 - stadfestet 28.07.1977, samt S-2937 vedrørende evt. bevaringsinteresser.

Estetiske krav:
Det omsøkte tiltaket viser at det ikke skal foretas endringer på fasade mot Platous gate. I første etasje er det imidlertid planlagt boder som erstatter deler av næringsarealene. Det må ikke etableres boder som medfører at vinduene mot gate fylles opp av hyller og lagrede gjenstander. Det anbefales at sykkelparkering for leilighetene legges innenfor disse vinduene.

Ansvar og kontroll:
Kontrollplan for prosjektering og ansvarlig søker er godkjent for tiltaket.

Uttalelser fra annen myndighet:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten krever at det opprinnelig omsøkte tiltaket i større grad tilpasses de planene som er under utarbeidelse for Stiklestadområdet. Se vedlegg.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:
Tiltaket er søkt tilpasset Eiendoms- og byfornyelsesetatens uttalelser i det reviderte prosjektet. Leilighetssammensetningen er endret, gjennomgang til kvartalets indre deler inngår i prosjektet, og lysforholdene er bedret.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Det omsøkte tiltaket er en bruksendring uten endringer synlige fra det offentlige rom.
Mot gårdsrommet er endringene imidlertid omfattende, og svalgangsløsningen medfører at gårdsrommet blir trangere og mørkere. I eiendommens bakbygning er adkomstsone med korridorløsning og sportsboder med mer, etablert i forbindelse med fasaden mot gårdsrommet. Det omsøkte prosjektets endringer av gårdsrommet vurderes derfor ikke til å utgjøre noen vesentlig ulempe i forhold til "naboer" på eiendommen. Ny heis etableres i forbindelse med svalgangsløsningen, og gir gode adkomstforhold i prosjektet. De store vinduene i den gamle fabrikkbygningen gir gode dagslysforhold i leilighetene.
Tiltaket anses med dette å tilfredstille gjeldende regulering og kravene satt i plan- og bygningsloven.

Avfall / varsel om tvangsmulkt:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes med følgende dokumentasjon vedlagt:
1. Oppgave over prosjekteringsansvar i revidert stand
2. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
3. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
4. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
5. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
6. Avfallsplan
7. Tinglyst erklæring vedr. adkomst til kvartalets indre sone.
8. Utomhusplan

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Vedlegg:
Godkjent kontrollplan
Godkjent søknad om ansvarsrett
Godkjente tegninger.
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Kart og Geodata

Sentrum Holding
Beddingen 8
0250 OSLO

Dato: 10.01.2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203049-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bente Hansen | Arkivkode: 531

ADRESSERING AV PLATOUS GATE 11

Gnr. 230 bnr. 259.

Ved registrering av byggesaken for ovennevnte eiendom, ser vi det nødvendig å gi eiendommen flere adresser
De offisielle adressenummer er som følger:

Gnr. 230 bnr. 259	Næring	**Nr. 11 A Platous gate** (tidl. Nr. 11 t.s.g.)
	Leiligheter	**Nr. 11 B Platous gate**

Se vedlagte kartkopi.

Vi gjør oppmerksom på at det i Delingsloven av 23. juni 1978, forskriftenes del 15, er gitt adgang til å klage over tildelt adresse.
Eventuelle merknader må sendes innen 3 uker etter mottakelse av dette brev.

Underretning om adresseringen sendes følgende etater:

Folkeregisteret.
Vann- og avløpsverket.
Telenor.
Oslo kemnerkontor, avd. kommunale avgifter..
Renovasjonsetaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Kart og Geodata
KartGeodata Vedtaksbestemte

Inghild L Andersen
seksjonsleder

Bente Hansen
saksbehandler

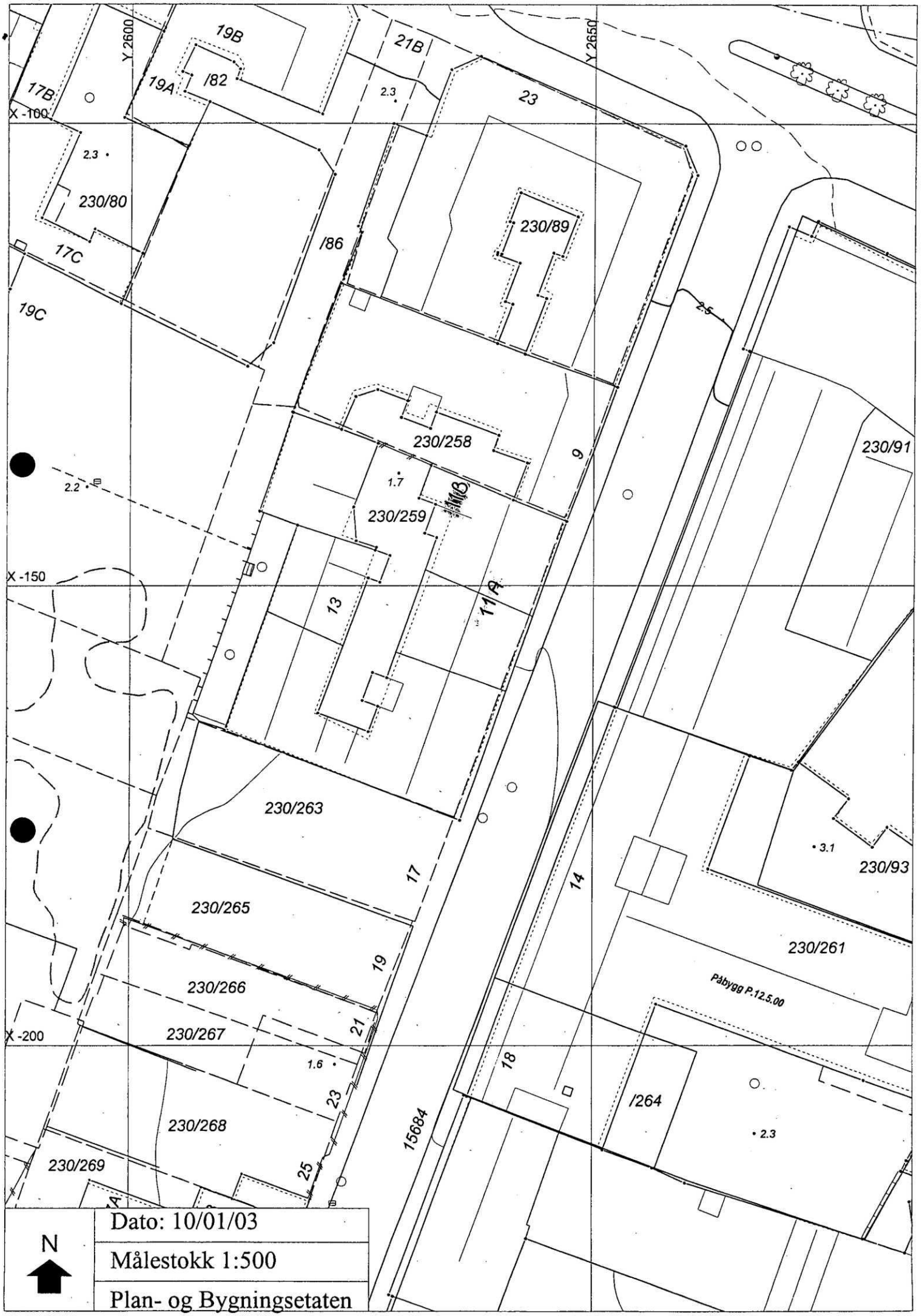
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Kart og Geodata
KartGeodata
Vedtaksbestemte

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no


Y 2600
Y 2650
X -100
X -150
X -200
19B
21B
17B
19A
/82
2.3
23
230/80
17C
/86
230/89
19C
2.5
230/258
9
230/91
2.2
1.7
230/259
13
11
230/263
17
14
3.1
230/93
230/265
19
230/261
230/266
Påbygg P.12.5.00
21
230/267
1.6
18
/264
23
230/268
15684
230/269
25
2.3
N
Dato: 10/01/03
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Y & S Architects AS
Frognerstranda 2
0271 OSLO

01 APR 2004

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203049-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 11	Eiendom:	230/259/0/0
Tiltakshaver:	Platousgt. 11 AS	Adresse:	Snarøyveien 137 A, 1367 SNARØYA
Søker:	Y & S Architects AS	Adresse:	Frognerstranda 2, 0271 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 27.02.04 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 22.11.02 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden omfatter bruksendring fra kontor til boliger, og medfører innvendige endringsarbeider, samt fasadeendring mot gårdsrom. Det etableres 30 nye leiligheter.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Y & S Architects AS erstatter Okkenhaug Prosjektadministrasjon som ansvarlig søker, og tiltakshaver er skiftet fra Sentrum Holding AS til Platousgate 11 AS.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
For avdelingsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner
Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Puls arkitekter as
Postboks 135 Vinderen
0319 OSLO

KOPI

Dato: 15 NOV. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200203049-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kåre B. Moltubakk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 11	Eiendom:	230/259/0/0
Tiltakshaver:	Platousgt. 11 AS	Adresse:	Snarøyveien 137 A, 1367 SNARØYA
Søker:	Puls arkitekter as	Adresse:	Postboks 135 Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

ENDRET TILLATELSE - PLATOUS GATE 11

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og c og 95 godkjennes søknad om endringer vedlagt tegning med Plan- og bygningsetatens stempel nr. 20, 21, 22, 23, 24, 25, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
Søknaden omfatter justert plassering og forlengelse av heissjakt, leiligheter mellom akse 5 og 6 fra 2-4 etasje gjøres om fra 2- til 1-roms leiligheter, to-plans leiligheter i 5-6 etasje gjøres om til ett-plans (medfører at det blir 5 nye leiligheter). Bruksarealet øker med om lag 26 m^2 BRA som følge av endringene.

I medhold av pbl § 94 nr. 3 fritas søker fra å nabovarsle endringene da endringene i svært liten grad berører naboenes interesser

Tidligere godkjente tegninger med nr. 1, 5, 15, 16, 17, 18, 19 utgår.
Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Spesielle forhold:
Eiendommen er omregulert. I tidligere reguleringsplan S-2255 stadfestet 28.07.77 var eiendommen regulert til byggeområde for boliger. Eiendommen er nå regulert til spesialområde bevaring.

Gjeldende plangrunnlag:
I henhold til reguleringsplan av 09.06.04 (S-4095) er eiendommen regulert til spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning).

Estetiske krav:
Det vises til rammetillatelsen.

Ansvar:
Det er skiftet ansvarlig søker for tiltaket. Puls arkitekter as har overtatt ansvarsområdet etter Yran & Storbraaten Architects as.

Puls arkitekter er også godkjent som ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for arkitektur- og bygningsfysisk prosjektering.
Ingeniørene Seim & Hultgreen AS er godkjent som ansvarlig prosjekterende/kontrollerende for bygningens bærende konstruksjoner.
Norconsult AS er godkjent som ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for brannteknisk prosjektering.

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvaren har anbefalt de fasademessige endringer som løsningen medfører.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endringene medfører en leilighetssammensetning med flere små leiligheter enn opprinnelig godkjent. Det er imidlertid ingen krav til leilighetssammensetningen etter gjeldende regulering for feltet. Det vises derfor til hovedvedtaket. Plan- og bygningsetaten har ingen bemerkninger utover dette, og tiltaket kan derfor godkjennes.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
for avdelingsleder

Norun Holst
for saksbehandler

Kopi til: Platousgt.11 AS, Snarøyveien 137 A, 1367, SNARØYA
Vedlegg: Godkjente tegninger og ansvarsretter, samt kontrollerklæringer

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Puls arkitekter AS
postboks 135 Vinderen
0319 OSLO

KOPI

Dato: 20 DES. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203049-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 11	Eiendom:	230/259/0/0
Tiltakshaver:	Platousgt. 11 AS	Adresse:	Snarøyveien 137 A, 1367 SNARØYA
Søker:	Puls arkitekter AS	Adresse:	postboks 135 Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - PLATOUS GATE 11

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Ved anmodning om ferdigattest må det bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt, og sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
for avdelingsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til:
Platousgt. 11 AS, Snarøyveien 137 A, 1367, SNARØYA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Puls arkitekter AS
postboks 135 Vinderen
0319 OSLO

Dato: 30 NOV. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203049-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 11	Eiendom:	230/259/0/0
Tiltakshaver:	Platousgt. 11 AS	Adresse:	Snarøyveien 137 A, 1367 SNARØYA
Søker:	Puls arkitekter AS	Adresse:	postboks 135 Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - PLATOUS GATE 11

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

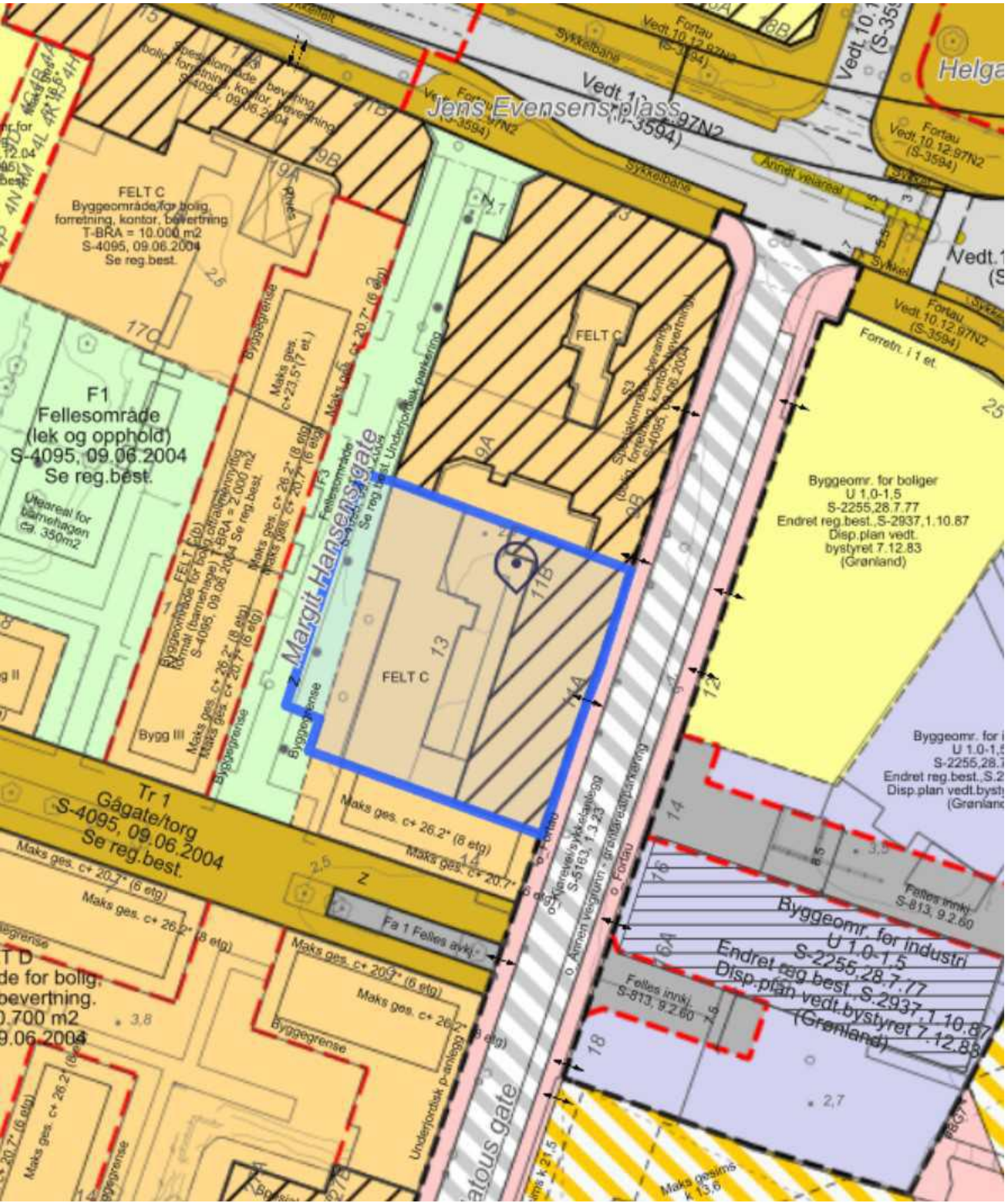
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
For avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Platousgt. 11 AS, Snarøyveien 137 A, 1367 SNARØYA


Jens Evensens plass
Margit Hansens gate
FELT C
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
T-BRA = 10.000 m2
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
F1
Fellesområde
(lek og opphold)
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
Uteareal for barnehagen
ca. 350m2
Tr 1
Gågate/torg
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
Byggeområde for bolig, barnehage, kontor
Maks BRA = 2.000 m2
S-4095, 09.06.2004 Se reg.best.
Bygg III
Byggegrense
Maks ges. c+ 26.2* (8 etg)
Maks ges. c+ 20.7* (6 etg)
Maks ges. c+ 23.5* (7 et.)
Underjordisk parkering
Se reg.best. Underjordisk parkering
Sykkelbane
Fortau
Vedt.10.12.97N2
(S-3594)
Annet vegareal
Byggeområde for boliger
U 1.0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Disp.plan vedt.
bystyret 7.12.83
(Grønland)
Byggeområde for industri
U 1.0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,S.2937,1.10.87
Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83
(Grønland)
Felles innkj.
S-813, 9.2.60
Fa 1 Felles avkj.
Forretn. i 1 et.
Maks gesims
Byggegrense

Oslo

S-4095

Stiklestadkvartalet Schweigaards gate 26 m.fl. Byggeområde for bolig,forretning,bevertning,bensinstasjon m.m.

Vedtaksdato: 09.06.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200206834
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V141204, 199707422, 200206834

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se Vedt.14.12.2004 – 141204.doc: Endrede reguleringsbestemmelser Mandalls gate 4 og Grønlandsleiert 13. Gnr. 230, bnr. 185 og 76.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STIKLESTADKVARTALET – SCHWEIGAARDS GATE 26 MFL.

§ 1. Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankartet merket IIP00242, datert 28.10.2002 og revidert 28.04.2003

§ 2. Formål

Området reguleres til:

byggeområder:
- bolig, forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon. Felt A
- bolig, forretning, bevertning, hotell / allmennyttig formål (kultur). Felt B
- bolig, offentlig / allmennyttig formål (barnehage). Felt C(b)
- bolig, forretning, bevertning. Felt D
- bolig, forretning, kontor, bevertning. Felt C, E og F

offentlige trafikkområder:
- gate med fortau. V1
- gågate, torg. Tr1
- gågate, torg / byggeområde for hotell, forretning, bevertning / allmennyttig formål (kultur). Tr1/b

spesialområde – bevaring:
- kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, håndverk). S1.
- forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (lek, trim, kultur, undervisning). S2
- bolig, forretning, kontor, bevertning. S3

fellesområder:
- lek og opphold. f1, f2 og f3
- felles avkjørsel. Fa1, Fa2, Fa3

§ 3. Utomhusplan for feltene

Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomta samt fellesareal i målestokk 1:500. Planen skal vise atkomst, parkering, interne gangveier, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, materialbruk, møblering, oppstillingsplass for søppelkasser, beplanting, terrengbehandling og gjerder/murer. Materialer og utførelse skal være robuste. Planen skal for oppholdsareal på tak vise tiltak mot støy fra vei og bane.
Utomhusplanen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse gis. Utearealer på terreng og uteanlegg på tak skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for boligene.

Krav til uteoppholdsareal i feltene A, B, E og F; for hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal tilsvarende minimum 12 % av boenhetens bruksareal, T-BRA.

Følgende uteoppholdsareal i feltene A, E og F skal etableres på takterrasse over annen etasje:
Felt A: 600 m^2
Felt E: 450 m^2
Felt F: 450 m^2.
Disse arealene skal også ha utvendig atkomst til fellesområde f2 for felt E og F og til Tr 1 for felt A.

Felt C(b), C og D
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
- minimum 23 % av boenhetens bruksareal T-BRA
- minimum 50 % av utearealet skal være på terreng.
- 50 % av areal på bakken skal være solbelyst 7. mai kl. 15.

Ubebygd del av feltet som skal benyttes til felles lek og oppholdsareal for boligene omkring, skal avskjermes og avgrenses fra offentlig areal med porter, nivåforskjeller, murer, beplanting og lignende som sammen med bebyggelsen gir området et helhetlig, kvalitetsmessig preg. Nivå ferdig opparbeidet uteareal på felt D skal ikke overstige 1,3 m over fremtidig kotehøyde ferdig torg.

§ 4. Byggeområder

4.1 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bruksareal, T-BRA, er angitt for det enkelte byggefelt. Bruksareal under terreng regnes ikke

med i T-BRA.

4.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrensen mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser og gesimshøyder som vist på kartet.

4.3 Utforming
Bygningene skal gis en felles arkitektonisk ramme i forhold til regulerte byggevolumer, gesimshøyder, fasadeutforming, etasjehøyder, materialbruk og farger. Fasadene skal gis en horisontal underdeling.

Det kan godkjennes mindre takoppbygg som heishus, trapperom, teknisk anlegg med maksimum 1,5 m over tillatt gesimshøyde. Heissjakt kan ligge inntil liv yttervegg, dersom dette er innarbeidet som del av det arkitektoniske formspråket. Balkonger/karnapper kan utkrages inntil 1,0 m ut over formåls/byggegrense fra 2. etasje mot Schweigaards gate, Platous gate og Tøyenbekken; og inntil 1,4 m mot offentlige gater, fellesområder og gårdsrom. Før det gis byggetillatelse for balkonger ut over offentlig gategrunn, skal det innhentes uttalelse fra Samferdselsetaten.

Bygningene på felt E og F skal utformes med respekt til det fredete trelastlageret, og slik at de ikke dominerer trelastlagerets volum sett fra Schweigaards gate.

4.4 Leiligheter og leilighetsfordeling
Leiligheter tillates ikke plassert som ensidig belyste nord- og nordøst vendte leiligheter.
Leiligheter mot Schweigaards gate må være tosidig belyste gjennomgående leiligheter.
Leiligheter fordeles innenfor feltene slik som fastsatt under § 5.

4.5 Lokalisering av forretning og bevertning
Forretning og bevertning tillates kun lokalisert i 1. etasje mot gate der ikke annet er spesielt nevnt.

4.6 Parkering
Parkering og sykkelparkeringsplasser skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. For private garasjeanlegg under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før Oslo kommune er sikre ansvarsfrihet når det gjelder skader og vedlikehold. Parkering for boliger skal etableres i parkeringsanlegg under terreng. Gjeste- og handikapparkering kan tillates på bakkeplan innenfor feltene. Nødvendig parkering ut over 330 plasser kan sikres på annen grunn før det gis rammetillatelse.

4.7 Avkjørsel
Eiendommene skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje fra gate.

§ 5. De enkelte byggeformål (feltene)

5.1 Felt A. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon
Boliger tillates kun lokalisert fra fjerde etasje. Bevertning kan lokaliseres også i 2. etasje.
Det skal settes av areal for vaskehall og selvvaskeplass. Tank for drivstoff kan nedgraves utenfor byggegrense. Før det gis tillatelse til tiltak under regulert offentlig trafikkområde, skal kommunen være sikret ansvarsfrihet når det gjelder skader og vedlikehold. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 11 700 m^2.

5.2 Felt B. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning, hotell, allmennyttig formål (kultur)
Boliger tillates kun lokalisert fra 2. etasje. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 4 200 m^2.

5.3 Felt C. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 000 m^2.

5.4 Felt C(b). Byggeområde for bolig, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage)
Barnehage tillates kun lokalisert i 1. og 2. etasje. Det tillates et barnehageareal på maksimum 400 m^2 T-BRA. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 000 m^2.

5.5 Felt D. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 20 700 m^2.

5.6 Felt E, F. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
Kontor tillates kun lokalisert fra 2. til 4. etasje. Boliger tillates kun lokalisert fra 3.etasje mot Schweigaards

gate. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m^2 i felt E.
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 400 m^2 i felt F.

5.7 Leilighetsfordeling i felter
Felt A, B, E og F
Leilighetsfordelingen skal være maksimum 70 % 2-roms leiligheter, minst 22 % 3-roms og minst 8 % 4-roms eller større, av de totale antall leiligheter i hvert felt.
For feltene A, B, E og F tillates inntil 7 % 1-roms leiligheter på bekostningen av 2-roms andelen under forutsetning av at 1-roms leiligheten har et minimums bruksareal på 28 m^2 T- BRA og at fasadelengden er minst lik dybden av leiligheten.

For feltene E og F kan det tillates ytterligere 13 % 1-roms leiligheter på bekostning av 2-roms andelen, og med samme krav til størrelse og fasadelengde som i foregående ledd. Dersom det etableres fellesareal som direkte betjener disse leilighetene og dermed øker bokvaliteten, kan bruksarealet reduseres ned til 24 m^2 under forutsetning av at reduksjonen kompenseres tilsvarende i fellesarealet.

Felt C(b), C og D
Leilighetsfordelingen skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter, minst 52 % 3-roms og minst 18 % 4-roms eller større av det totale antall leiligheter i hvert felt.
Det kan tillates inntil 3 % 1-roms leiligheter på bekostning av 2-roms andelen under forutsetning av at leiligheten har et minimums bruksareal på 28 m^2 T- BRA og at fasadelengden er minst lik dybden av leiligheten.

§ 6. Spesialområder – bevaring
6.1 Generelt
Forretning, kontor og bevertning tillates kun lokalisert i 1. og 2. etasje mot Grønlandsleiret. Varelevering skal skje fra gate.

Bygningene tillates bare ombygd under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og utseende.

§ 7. Offentlig trafikkområde
7.1 Generelt
Området skal være fremkommelig for service- og utrykningskjøretøyer, samt taxi for transport av hotellgjester. Gate med fortau skal opparbeides med en helhetlig utforming og med en parkmessig kvalitet.

7.2 Gågate, torg. Tr1
Plassen øst for Tøyenbekken 34 skal opparbeides etter en plan som viser:
- beplantning og vegetasjon
- terrengbehandling og belegning
- møblering, belysning og andre tekniske installasjoner

7.3 Gågate, torg, byggeområde for hotell, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur) Tr1/b
For private anlegg under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før det foreligger tinglyst erklæring godkjent av Oslo kommune som sikrer kommunen ansvarsfrihet vedrørende skader og vedlikehold.

§ 8. Fellesområder
8.1 Fellesområde - lek og opphold. f1
Felles lek og oppholdsareal for boligene omkring skal avskjermes og avgrenses fra offentligheten med porter, nivåforskjeller, murer, beplanting og lignende som bidrar til å gi fellesområdet helhet og kvalitet. Fellesområdet skal benyttes til lek, opphold og uteareal for barnehagen. Fellesområdet skal være felles for del av gnr. 230 bnr. 83, 187, 190 og 429 (merket bygg I, II, III og felt C(b) på plankartet). Del av fellesområdet som merket på plankartet skal være for barnehagen i åpningstiden. Nøyaktig plassering av barnehagens uteareal skal bestemmes i utomhusplan, jf. § 3 og ved rammetillatelse.

8.2 Fellesområde - lek og opphold. f2 Nord for Trelastlageret.
Fellesområdet skal være felles for felt D, E , F og S2. Virksomheten i felt S2 kan gis rett til å benytte fellesområde f2 dersom bruken er forenlig med lek og opphold.

8.3 Fellesområde - lek og opphold. f3.
Fellesområde for lek og opphold skal være felles for eiendommene gnr. 230 bnr. 82, 83, 86, 89, 190, 258, 259, 260, 262 og 263.

8.4 Fellesområde – felles avkjørsel. Fa1, Fa2, Fa3.
Arealet skal benyttes som kjøreatkomst til p-kjeller og være felles for eiendommer innenfor planområdet.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

9.1Bilvaskehall – torg
Rammetillatelse for nybygg i felt A vil bli gitt etter at torgområdet er stilt til disposisjon for opparbeidelse av torg, og bilvaskinstallasjon på fremtidig torg er fjernet.

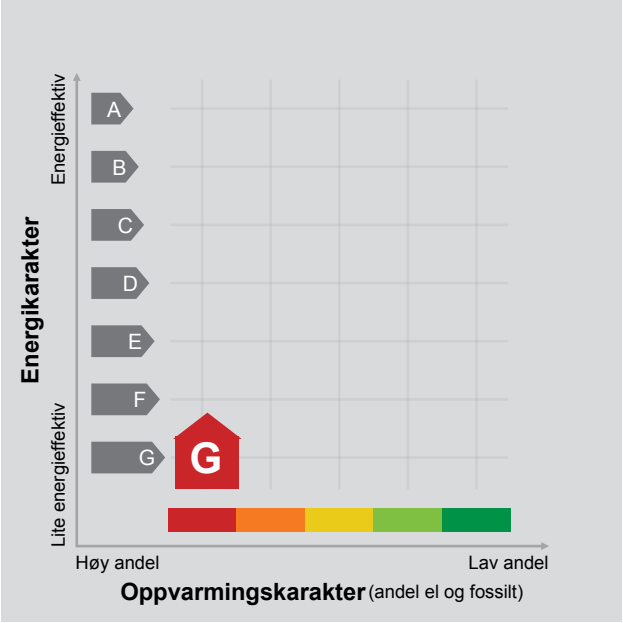
9.2 Opparbeidelse av gågate og torg
Planen for gågate og torg skal foreligge til godkjenning før rammetillatelse gis for bygninger som ligger inntil gågate og torg.

9.3 Opparbeidelse av trafikkområder
Trafikkområdene skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for tilstøtende boliganlegg som avgrenser trafikkområdene.

§ 10. Tilknytning til fjernvarme
Planområdet ligger innenfor område hvor Oslo Energi har konsesjon for fjernvarme. I forbindelse med søknad om rammetillatelse vurderer bygningsmyndigheten om tilknytningsplikt skal gjelde.

ENERGIATTEST

Adresse	Platous gate 11B
Postnummer	0190
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	259
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80587619
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	da5642b9-d67e-47ba-af86-83185c073ef8
Dato	11.01.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1899
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Platous gate 11B
Postnummer: 0190
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0203
Dato: 11.01.2024 14:58:20
Energimerkenummer: da5642b9-d67e-47ba-af86-83185c073ef8

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 230
Bruksnummer: 259
Seksjonsnummer: 26
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80587619

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Platous gate 11 B, 0190 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 259, Snr. 26, andelsnr. 3 i Borettslaget Platous gate 11, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260220

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
