PRIVATMEGLEREN
GAMLE OSLO

PLATOUS GATE 9B
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

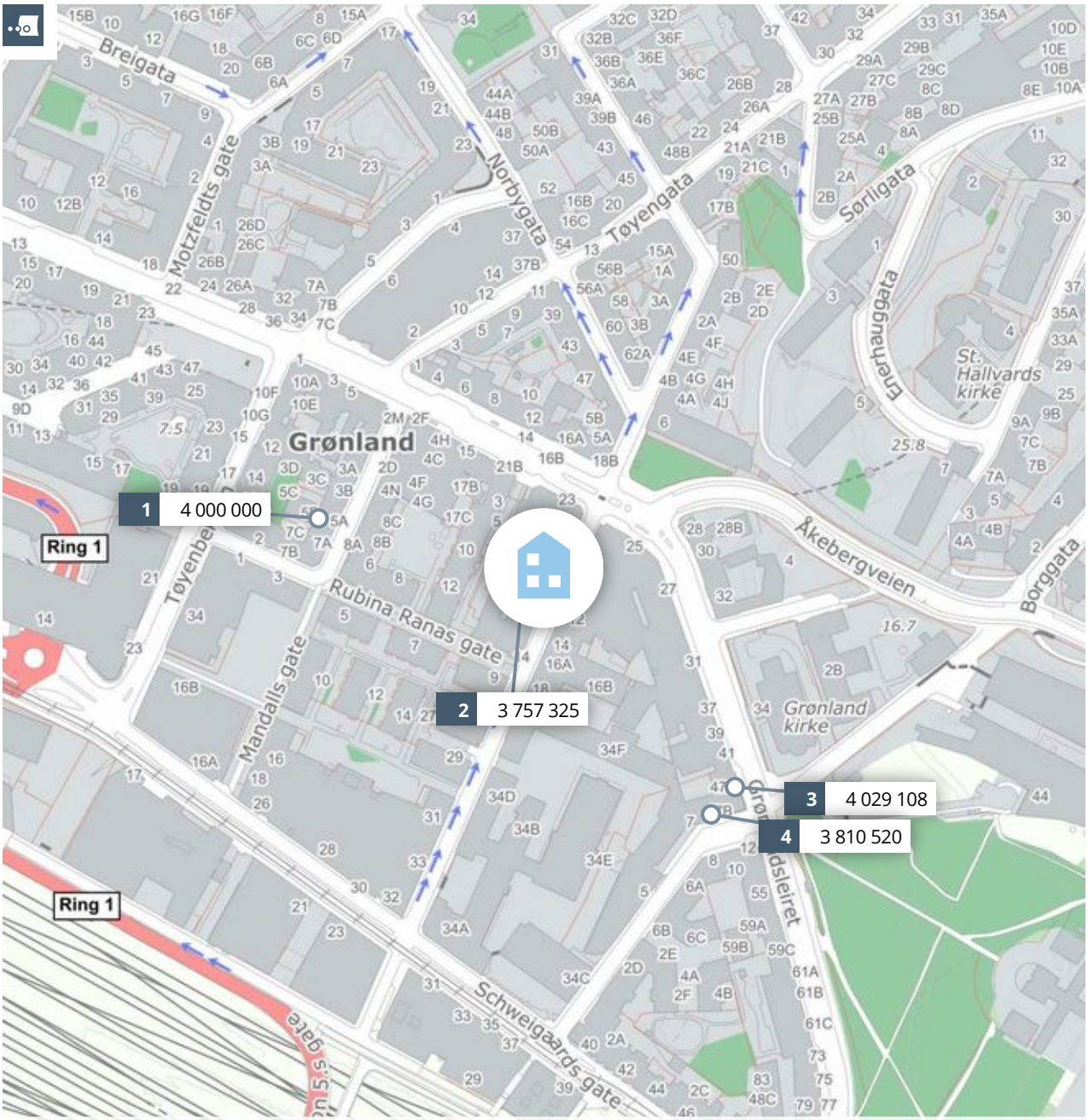
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PLATOUS GATE 9 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 04.03.2025

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 9 B, 0190 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1897

GNR 230 BNR 258 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grønland rode 9

Verdivurdert til

2 400 000

1 482 566 Fellesgjeld

3 882 566 Totalt

133 882 m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	29 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1897

Fellesutgifter	10 308
Formue	32 873
Soverom	1
Etasje	2

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

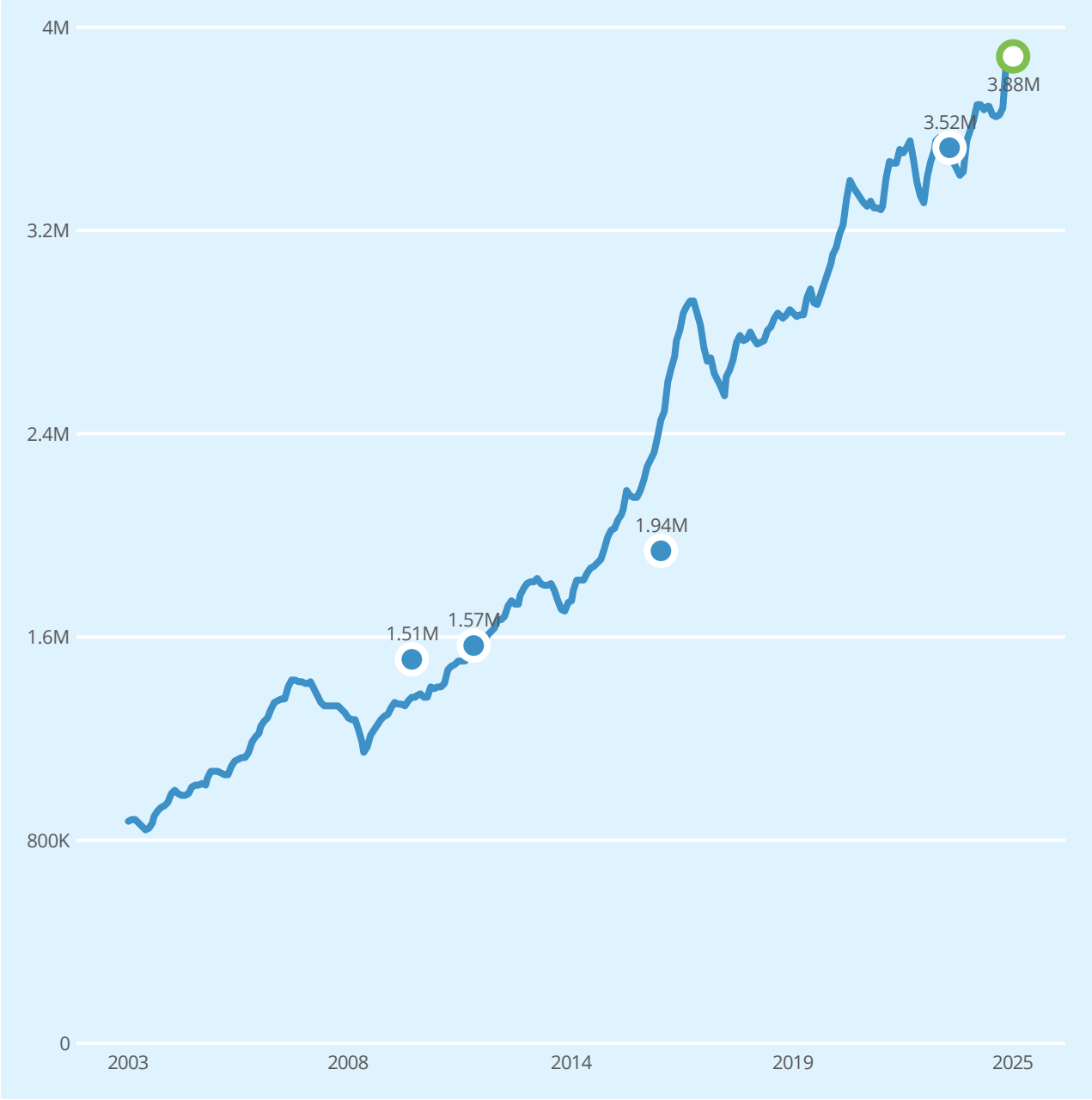
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Mandalls gate 5 B 26 m² 1890 3. etg 1 sov	03.01.2025	3 850 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**153 846**
2 Platous gate 11 B 35 m² 1899 2. etg - sov	23.07.2024	2 800 000	**2 850 000**	907 325	3 757 325	**107 352**
3 Grønlandsleiret 47 A 31 m² 1936 4. etg 1 sov	21.01.2025	3 550 000	**3 920 000**	109 108	4 029 108	**129 971**
4 Grønlandsleiret 47 C 31 m² 1936 3. etg 1 sov	26.09.2024	3 300 000	**3 700 000**	110 520	3 810 520	**122 920**

Effektiv 2-roms vendt mot enveiskjørt gate.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger

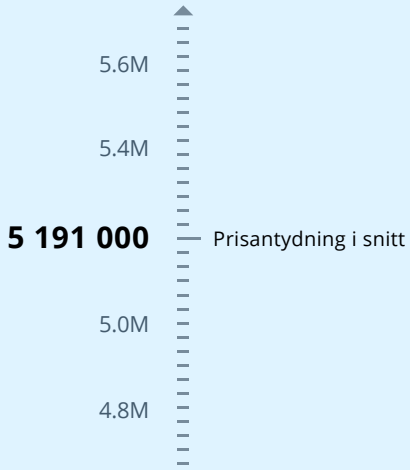


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.08.2023	30.08.2023	30.09.2023	1 900 000	2 040 000	1 482 566	3 522 566
12.05.2016	12.05.2016	16.06.2016	-	635 000	1 306 213	1 941 213
13.09.2011	30.09.2011	13.10.2011	250 000	275 000	1 293 750	1 568 750
25.01.2010	19.02.2010	26.04.2010	200 000	220 000	1 293 750	1 513 750

Leiligheter til salgs i Grønland rode 9 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

6
dager

Leiligheter solgt i Grønland rode 9 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

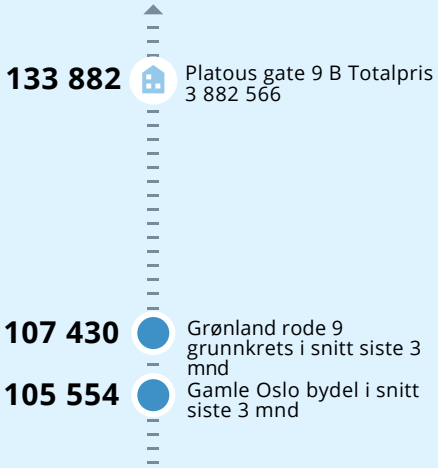


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet
Platous gate 9 B, 0190 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 258
Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 20.02.2025 **Rapportdato:** 22.02.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2231 **Referansenummer:** BF1865

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

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

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

© 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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha 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.

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet med sentral beliggenhet ved Teaterplassen på Grønland.

Boligen ligger i 2. etasje og består av entrè, stue/kjøkken, bad og soverom.

Andelen disponerer i tillegg en kjellerbod på 3,4 m².

Det er opplyst at bygården ble ombygget i 2006.

Oppvarming med panelovner. Varmekabler på badet.
Eier opplyser at det følger med 2 panelovner som står i kjellerboden.

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

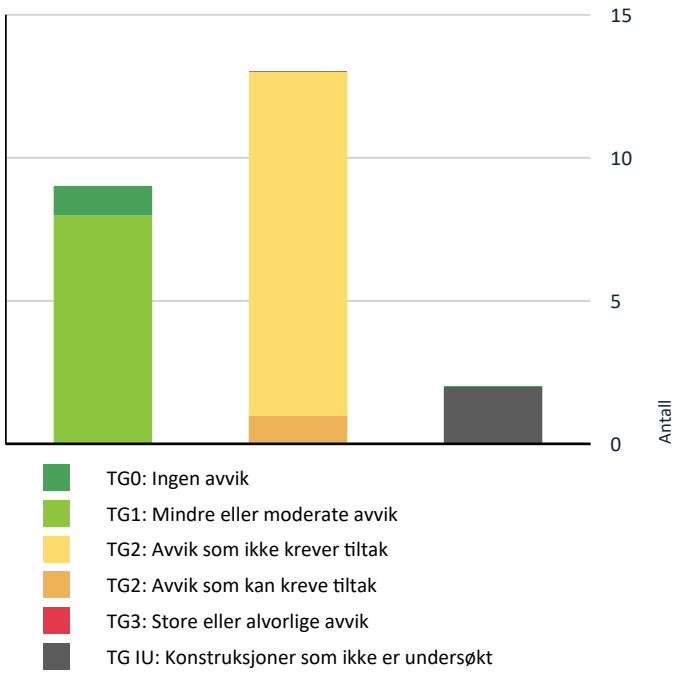
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
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. 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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1897

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2006	Ombygging	Det er opplyst at bygningen ble ombygget i 2006.

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Klassisk bygård over 5 etasjer, loft og kjeller med næringslokale i 1. etasje. Bygårder fra før forrige århundreskifte er også betegnet som 1890 gårder. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, i murkonstruksjoner og med trebjelkelag som etasjeskiller. Enkelte skjevheter kan forekomme og tilhører normalen i eldre bygårder. Fasader er pusset og malt. Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med takstein/plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2005.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toppvinduene kan ikke vendes rundt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering EI-30 og lydisolering 35 dB.
Det er i tillegg en ekstra dør for bedre lydisolering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren tar i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av eikeparkett.
Vegger og himlinger består av malte plater.
Eier opplyser om nymalte vegger i 2023-2025.
Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i stue og kjøkken.

TG 2 Radon

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Malte glatte dører. Skyvedører til soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En skyvedør er tettet på stuesiden.
Det er tegn til at det har vært noe fukt nederst på badedøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Det må påregnes noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Garderober

Garderobeskap med innredning fra 2024 på soverommet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Det er opplyst at bygården ble ombygget i 2006.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte hull etter tidligere oppheng er tettet med silikon og det er riss i enkelte fuger. Silikonfuger slipper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss i fuger kan indikere bakenforliggende fuktskader og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utviklingen.
Silikonfuger bør fornyes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt fall på badegulvet og det er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker i et par fliser og enkelte hakk samt at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprukne fliser bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk av rustfritt stål og antatt fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan ikke konstateres membran og det er ukjent utførelse av rørgjennomføringer i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen dersom det er smøremembran.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og det bør installeres tett dusjkabinett slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning.
Innhent dokumentasjon om mulig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusjnisje med forheng.
- Servant med skap.
- Speil med lys.
- Gulvmontert wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr med noe bruksslitasje. Det er noe svelling på servantskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med fronter i hvit høyglans og heltre benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og sprutplate mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er ikke montert komfyrvakt og automatisk vannstoppventil men dette var ikke krav på byggemeldingstidspunktet.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør på badet og kobberrør på kjøkkenet.
Rørfordelingsskap med hovedstoppekran er plassert på badet.
Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Sentralt ventilasjonsanlegg i bygningen med avtrekk fra kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon i leiligheten for øvrig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 80 liter fra 2018 er plassert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for varmtvannsbereder og røropplegg i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Porttelefonanlegg

Defigo appstyrt porttelefon med fjernstyring via mobiltelefon.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 2 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer på 63 A ifølge kursfortegnelsen.
Det er 6 fordelingskurser.
Fjernavlest måler og hovedsikringene er plassert i felles tavle.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på at det ikke er fremlagt samsvarserklæring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarslingsanlegg. Sprinkleranlegg. Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

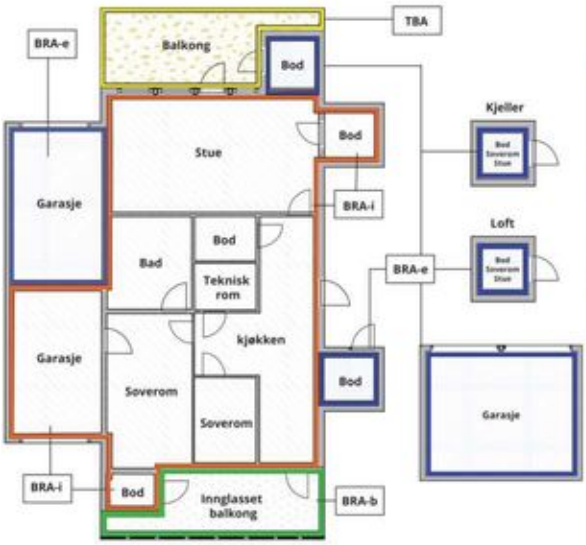
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	29			29	
Kjeller		3		3	
SUM	**29**	**3**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	29	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Amalie Ingebjørg Hack Urdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	258		0	467.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Platous gate 9 B, 0190 OSLO

Hjemmelshaver

Kommentar

Arealet er felles for hele Borettslaget som er fester av eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/PLATOUS GATE 9 BORETTSLAGET	990080828		Boligbyggelaget USBL	Urdal Amalie Ingebjørg Hack

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

7

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet ved Teaterplassen på Grønland.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Felles festet tomt på 467 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.02.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	20.02.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.02.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BF1865

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250034

Selger 1 navn
Amalie I Hack Urdal

Gateadresse
Platous gate 9B

Poststed	Postnr
OSLO	0190

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 306250034

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk, bom og enkelte hakk i noen fliser på baderomsgulv. Det var påvist noe svertesopp i fuger på badet før jeg kjøpte leiligheten. Fugen ble skiftet av forrige eier, og det har ikke vært noe tegn til svertesopp i perioden jeg har eid leiligheten.

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250034

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250034

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250034

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amalie Ingebjørg Hack Urdal	2475c2d8741b03706a4fb66771bc1238daac7409	02.03.2025 21:02:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306250034

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Boligopplysninger:

Borettslaget Platous gate 9	V³ r ref.:	906/204	Fŋdselsdato eier: 19.03.1998
Platous gate 9 B	Type:	Borettslag frittst³ ende	
0190 OSLO	Eiere:	Amalie Ingebjŋrg Hack Urdal	
Organisasjonsnr: 990 080 828	Andelsnr:	7	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 10 214

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 748
	Renter fellesl³ n	7 160
Tilleggsytelser:	Dugnadstilleg	50
	Bredb³ nd	256

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.03.2025 Tot. utg. i kr.: 10 308

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 748
	Renter fellesl³ n	7 254
Tilleggsytelser:	Dugnadstilleg	50
	Bredb³ nd	256

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	1 482 566	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 538 240
Klient ajourf. ³ n:	59 175 000	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	64 160 067

Spesifikasjon av ³ n:

L³ nenummer: 67143724613, Nordea Bank abp, filial i Norge

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 26.02.2025: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 127

Saldo per 26.02.2025: 61 372 288

Andel av saldo: 1 482 566

Fŋrste termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.09.2056)

Nibor

Nibor rente. L³ net er avdragsfritt til og med 31.12.2023, styret har siden opptak snŋkt ³ rlig om avdragsfrihet. Innfrielsesdato p³ l³ net er 31.12.2057.

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2026
utgjŋre ca kr 1 456,00 per m³ ned for denne boligen

4: SŊrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jan Kenneth Lund
Adresse:	Platous gate 9 B
Postnr/-sted:	0190 OSLO
Telefon:	Mob.: 90971882
E-post:	platousgate9@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 26.02.2025

Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spŋrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

Boligopplysninger:

Borettslaget Platous gate 9	V³ r ref.:	906/204	Fŋdselsdato eier: 19.03.1998
Platous gate 9 B	Type:	Borettslag frittst³ ende	
0190 OSLO	Eiere:	Amalie Ingebjŋrg Hack Urdal	
Organisasjonsnr: 990 080 828			

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	1 538 240	Andre inntekter:	533
Annen formue:	32 873	Utgifter:	88 610		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	431 250
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1897
G³ rds/bruksnr:	230/258
Bygningstype:	LB
Feste/eiet tomt:	Festet
¡ rlig festeavgift:	278 778,00
Avg. reguleres:	<ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3260999

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0203

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strŋm
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livslŋp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Parkering: Gateparkering

Selskapstype: Frittst³ ende borettslag. Ingen forkjŋpsrett.

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vŊrt eierskifte i perioden m³ fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men n³ vŊrende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spŋrsm³ l eller klage p³ eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Det ble vedtatt utleiegebyr p³ generalforsamling 2014. Dette er regulert i vedtektene.

Borettslaget er tilsluttet sikringsfond.

Oppvarming: Elektrisk

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Borettslaget Platous gate 9	V³ r ref.:	906/204	Fŋdselsdato eier:	19.03.1998
Platous gate 9 B	Type:	Borettslag frittst³ ende		
0190 OSLO	Eiere:	Amalie Ingebjŋrg Hack Urdal		
Organisasjonsnr: 990 080 828				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl snŋrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget
For å få forkjøpsretten utlyst internt i borettslaget, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt.

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr,areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.570,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.354** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 7.938,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 7.938,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
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 selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter 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.

SIST ENDRET 13.12.2024

SAMMENDRAG

Boligmappenummer:	CXF8141
Matrikkel:	301-230/258/0/2
Bruksenhet:	H0204
Andelsnr:	7



Hjemmelshavere:
Amalie Ingebjørg Urdal



Adresse:
Platous Gate 9 B,
0190 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



INNKALLING 2024

Borettslaget Platous gate 9

Mandag 29.04.2024 kl. 18:00
Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Platous gate 9

Tid og sted: Mandag 29.04.2024 kl. 18:00 - Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Vask av vinduer i fellesområde (Orienteringssak)

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 120.000 ,- godkjennes

5. Vask av vinduer i fellesområde (Orienteringssak)

Vinduene i trappeoppgangen trenger en vask. Rekkverkene trenger maling. I oppgangen i 9 A første til andre etasje trengs det oppussing. Ytterdør i 9A har tape som henger og slenger nede på døra. Det er mye rust på dørterskelen på døra. Avfall søppeldunker stinker. Det settes fortsatt småting på gårdsplassen. Folk må minnes på at hver mandag kl.16-17.30 er det container på Helga Helgesens plass. Ikke møbler.

Forslag til vedtak: Vedlikehold og renovering

Styrets innstilling: Styret er enig i at vinduene trenger en vask og rekkverk trenger maling.

Styret følger opp øvrige punkter

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jan Kenneth Lund (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Kristian Nicolai Stakset-Gundersen (Fra 2023 - 2024)
Styremedlem, Jonas Hansen-Tangen (Fra 2022 - 2024)
Styremedlem, Mehdi Shariat (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Jacob Kristoffer Lunde (Fra 2022 - 2025)

§ 6.8 Styremedlemmer
Borettslaget skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer. Det kan også velges varamedlemmer.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Jonas Hansen-Tangen og Jacob Kristoffer Lunde er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Egil Langseth er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	989 634	1 460 811
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	71 025	-174 700
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	0	-296 477
B. ¡ rets endring disponible midler	71 025	-471 177
C. Disponible midler	1 060 659	989 634
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	1 258 633	1 059 653
Kortsiktig gjeld	-197 974	-70 019
C. Disponible midler	1 060 659	989 634

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Platous gate 9

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 982 647	3 397 641	4 595 405	5 439 434
Sum leieinntekt		4 982 647	3 397 641	4 595 405	5 439 434
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	74 946	0	0
Sum annen inntekt		0	74 946	0	0
Sum inntekt		4 982 647	3 472 587	4 595 405	5 439 434
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 920	31 020	17 000	17 000
Styrehonorar	3	120 000	220 000	120 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		64 051	104 751	107 000	75 000
Kostnad eiendom/lokale	5	163 272	140 802	275 000	170 200
Kommunale avgifter/renovasjon		270 317	228 581	270 000	312 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	404	12 858	5 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	192 691	375 896	194 000	90 000
Revisjonshonorar		5 350	5 006	5 000	5 700
Forretningsførerhonorar		62 957	61 183	0	66 300
Andre honorar		83 614	171 347	97 000	26 000
Kontorkostnad		0	1 438	1 000	0
TV/bredb³ nd		84 331	64 581	89 000	90 048
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		610	9 667	8 000	1 000
Provisjonskostnad		1 600	0	0	2 000
Forsikring		170 128	154 743	165 000	194 100
Andre kostnader		473 650	259 640	352 000	338 800
Sum kostnad		1 709 895	1 841 514	1 705 000	1 510 148
Driftsresultat		3 272 752	1 631 073	2 890 405	3 929 286
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		17 583	8 227	0	0
Rentekostnad		3 219 310	1 814 000	1 566 241	3 591 705
Netto finansposter		3 201 727	1 805 773	1 566 241	3 591 705
Årsresultat		71 025	-174 700	1 324 164	337 581
Overført til/fra annen egenkapital		71 025	-174 700	0	0
SUM OVERFØRINGER		71 025	-174 700	0	0

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	69 200 000	69 200 000
Sum anleggsmidler		69 200 000	69 200 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		84 846	23 890
Kundefordringer		0	6 294
Andre kortsiktige fordringer		0	396
Forskuddsbetalte kostnader		69 699	66 864
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		1 104 088	962 209
Sum omløpsmidler		1 258 633	1 059 653
SUM EIENDELER		70 458 633	70 259 653

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 411 629	-8 482 654
Sum opptjent egenkapital		-8 411 629	-8 482 654
Sum egenkapital	8	-8 276 629	-8 347 654
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	61 372 288	61 372 288
Borettsinnskudd		17 165 000	17 165 000
Sum langsiktig gjeld		78 537 288	78 537 288
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	276
Leverandørgjeld		39 461	39 138
Påløpne renter		29 970	15 036
Annen kortsiktig gjeld		128 543	15 569
Sum kortsiktig gjeld		197 974	70 019
Sum gjeld		78 735 262	78 607 307
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 458 633	70 259 653
Pantstillelser	10	78 537 288	78 537 288

Sted:_____ Dato:_____

Jan Kenneth Lund
Styreleder

Jacob Kristoffer Lunde
Styremedlem

Mehdi Shariat
Styremedlem

Kristian Nicolai Stakset-Gundersen
Styremedlem

Jonas Hansen-Tangen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 651 164	1 699 726
3601 Innbetalte fellesutgifter	86 904	86 904
3619 Dugnadstillegg	21 600	21 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	86 016	63 936
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 064 300	1 525 475
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	72 663	0
Sum	4 982 647	3 397 641

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	74 946
Sum	0	74 946

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	31 020
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	220 000
Sum	136 920	251 020

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl. tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	69 200 000
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	69 200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	69 200 000
Anskaffelses³r :	2008
Antatt levetid i ³r :	

Borettslagets eiendommer er forsikret hos If skadeforsikring Polise nr. SP3260999.1.1

Borettslaget best³r av 28 seksjoner. Borettslaget fester tomten av Ekagra Holding ANS. ¡ rlig festeavgift er p³ kr. 266 087 ,- i 2023. Tomtens areal er 467,3 kvm. G.nr 230, b.nr 258.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	28 010	15 363
6340 Heisalarm	0	-540
6341 Brannalarm	49 931	46 974
6360 Annet renhold	0	411
6361 Fast renhold	62 560	58 598
6362 Skadedyrutryddelse	10 720	10 095
6364 Matteleie	4 560	3 889
6392 Containerleie/tnmming	0	6 013
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	7 491	0
Sum	163 272	140 802

Note 6 - Verktnjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6525 IT utstyr	0	4 831
6540 Inventar	0	498
6541 Kontormaskiner	404	0
6551 Nnkler, I³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	7 529
Sum	404	12 858

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	72 518
6603 Vedlikehold elektro	69 698	31 803
6610 Andre vaktmestertjenester	0	950
6611 Vedlikehold heiser	0	122 937
6613 Vedlikehold grnntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	3 226	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	19 958	30 300
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	59 483	61 860
6630 Egenandel forsikring	38 723	0
6641 Malerarbeider	0	52 529
6648 Vedlikehold dnrer og porter	1 603	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	3 000
Sum	192 691	375 896

Styret mener at det gjennomfnrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	135 000	0	135 000
Sum innskutt egenkapital	135 000	0	135 000
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-8 482 654	71 025	-8 411 629
Sum opptjent egenkapital	-8 482 654	71 025	-8 411 629
Sum egenkapital	-8 347 654	71 025	-8 276 629

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefnjrte verdi er lavere enn balansefnjrt verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vNjre hnjyere enn den balansefnjrte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank abp, filial i Norge
Form³ l:	Refinansiering 6714.36.30342
L³ nenummer:	67143724613
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2021
Rentesats:	5.87 %
Betingelser:	Niborrente
Beregnet innfridd:	31.12.2057
Opprinnelig l³ nebelŋp:	61 668 765
L³ nesaldo 01.01:	61 372 288
Avdrag i perioden:	0
L³ nesaldo 31.12:	61 372 288
Saldo 5 ³ r frem i tid:	58 614 452

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 67143724613	2	2 334 307	4 668 614
	2	2 315 582	4 631 164
	1	2 285 900	2 285 900
	2	2 279 946	4 559 892
	2	2 261 221	4 522 442
	1	2 251 521	2 251 521
	2	2 111 918	4 223 836
	2	2 093 193	4 186 386
	1	1 938 196	1 938 196
	1	1 911 580	1 911 580
	1	1 818 805	1 818 805
	1	1 789 461	1 789 461
	2	1 603 285	3 206 570
	2	1 592 051	3 184 102
	1	1 531 003	1 531 003
	2	1 501 290	3 002 580
	2	1 482 566	2 965 132
	1	1 162 918	1 162 918
	1	1 073 677	1 073 677
	2	1 068 857	2 137 714
	2	1 061 367	2 122 734
	1	775 278	775 278
	1	715 784	715 784
	1	706 999	706 999

Forventet m³ nedlig ŋkning av fellesutgifter ved fŋrste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. ŋkning
L³ n 67143724613 har fŋrste avdrag 31.03.2025 med kr 154 176	2	2 334 307	1 955
	2	2 315 582	1 939
	1	2 285 900	1 914
	2	2 279 946	1 909

Langsiktig gjeld

2	2 261 221	1 894
1	2 251 521	1 885
2	2 111 918	1 768
2	2 093 193	1 753
1	1 938 196	1 623
1	1 911 580	1 601
1	1 818 805	1 523
1	1 789 461	1 498
2	1 603 285	1 343
2	1 592 051	1 333
1	1 531 003	1 282
2	1 501 290	1 257
2	1 482 566	1 241
1	1 162 918	974
1	1 073 677	899
2	1 068 857	895
2	1 061 367	889
1	775 278	649
1	715 784	599
1	706 999	592

Siste forfall 31.03.2026 . L³ net m³ forlenges/refinansieres etter 5 ³ r.

Note 10 - Pantstillelser

	Bokfŋrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfŋrt langsiktig gjeld	61 372 288
Innskuddskapital	17 165 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	78 537 288
Bokfŋrt verdi av pantsatt eiendom	69 200 000

Borettslagets bokfŋrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Bokfŋrt verdi fremg³ r av regnskapet
Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (p³ lŋpte ikke forfalt renter og omkostninger) som Þ ntaker m³ tte ha eller Þ overfor Þ ngiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.

Bokfŋrt borettsinnskudd er kr. 17 165 000. Pantobligasjonen lyder p³ kr. 17 300 000.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Platous gate 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Platous gate 9

Styreleder	Jan Kenneth Lund (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Jonas Hansen-Tangen (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Kristian Nicolai Stakset-Gundersen (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Mehdi Shariat (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Jacob Kristoffer Lunde (sign.)	03.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Platous Gate 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Platous Gate 9 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 som

Penneo document key: CHDJ5-BS311-EMLBJ-EBC5X-ZJH03-TW1NN

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: CHDJ5-BS311-EMLBJ-EBC5X-ZJH03-TW1NN

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-04-10 12:35:28 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CHDJ5-BS311-EMLBJ-EBC5X-ZJH03-TW1NN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Borettslaget Platous gate 9

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jan Kenneth Lund
Styremedlem, Kristian Nicolai Stakset-Gundersen
Styremedlem, Jonas Hansen-Tangen
Styremedlem, Mehdi Shariat
Styremedlem, Jacob Kristoffer Lunde

Styret i Borettslaget Platous gate 9 består av ingen kvinner og 5 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Platous gate 9 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Platous gate 9 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 990080828
Borettslaget Platous gate 9 består av 42 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Platous gate 9 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3260999. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Borettslaget Platous gate 9 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 29.04.2024 kl. 18:00 - Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Platous gate 9 mandag 29.04.2024 kl. 18:00 - Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Sjong

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Antall fremmøtte med stemmerett: 8
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 8

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 120.000 ,- ble godkjent

5. Vask av vinduer i fellesområde (Orienteringssak)

Vinduene i trappeoppgangen trenger en vask. Rekkverkene trenger maling. I oppgangen i 9 A første til andre etasje trengs det oppussing. Ytterdør i 9A har tape som henger og slenger nede på døra. Det er mye rust på dørterskelen på døra. Avfall søppeldunker stinker. Det settes fortsatt småting på gårdsplassen. Folk må minnes på at hver mandag kl.16-17.30 er det container på Helga Helgesens plass. Ikke møbler.

Vedtak:
Sak tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Jonas Hansen-Tangen og Kristian Nicolai Stakset-Gundersen er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Tone Marit Strand for 2 år.

Valgt ble: Torstein Langset for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Egil Langseth er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Sjong for 1 år.

Protokoll for Borettslaget Platous gate 9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Van Troung (sign.)	29.04.2024
Protokollvitne	Håvard Sjong (sign.)	29.04.2024

VEDTEKTER

for

Borettslaget Platous gate 9 Org. nr: 990 080 828

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 med senere endringer den 29. april 2013, den 19. april 2021, og sist den 21. juni 2022

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Platous gate 9. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett)*. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 27 andeler, pålydende NOK 5000,- pr andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel. Dette er likevel ikke til hinder for at stifteren i en periode eier de utsolgte andelen.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager

etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.
For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruke av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

---

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetsstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Borettslaget Platous gate 9 er positive til at leiligheter med godkjente utleiedeler kan deles i separate borettsandeler ved at antall boretter i laget økes. Kostnader tilknyttet oppretting av nye borettsandeler må betales av de berørte andelseiere.

Forlag om oppdeling av konkrete leiligheter og økning av antall boretter må fremlegges generalforsamlingen for godkjenning.

Andre andeler skal ikke få økte kostnader ved godkjenning av dette.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseieres bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseieren. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

---

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving - fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseierne det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov. [3]

Utgifter til kabel-tv belastes pr enhet med lik sum.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr 100.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før firsten.
Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt fra foregående år.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer. Det kan også velges varamedlemmer.

Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som ikke kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- Salg eller kjøp av fast eiendom,

- Ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er følge av andelsforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

7.4 Utleie

(1) Ved utleie av egen leilighet skal andelseier underrette styret om egen nye adresse samt navn og personnummer på leietaker(e), og telefonnummer og e-postadresse(r). Ved utleie har andelseier det hele og fulle ansvar overfor borettslaget, for en hver skade eller ulempe som måtte oppstå pga leietakeren. Andelseier skal fremvise kvittering til styret på at leietaker har innbetalt minimum to måneders leie i depositum før leieforholdet godkjennes. Fremvisning av innbetalt depositum på minimum to måneder gjelder også ved utleie av hybel.

(2) Ved **salg og fremleie** skal styret skriftlig underrettes. Dersom andelseier leier ut sin bolig skal han/hun påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter samt vedtak fra generalforsamlinger og styret. Ved skifte av leieboer i leilighet/hybel vil borettslaget belaste kr 2 000,- for dekning av utgifter og administrasjon (nye skilter på ringeklokke ute og på postkasse, ekstra slitasje på heis etc.). Gebyret kan reguleres av styret.

8. Elektronisk kommunikasjon

Kommunikasjon mellom styret og andelshaverne, herunder innkallingen til ordinær og ekstraordinær generalforsamling og andre ting, kan foretas per mail eller andre digitale løsninger. Det er den enkelte andelshaver sitt ansvar at styret til enhver tid har riktig mailadresse til andelshaver

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET PLATOUSGATE 9

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det generer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 22:30. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke generer naboleilighetene.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o. l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00.

1.3 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med kaustisk soda eller annet middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

1.4 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er leilighetseieren ansvarlig for.

1.5 Lekkasjer og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

1.6 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.7 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

1.8 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. etg. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill. På plenen kan det benyttes kullgrill, dersom dett skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

2. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1 Søknad

Søknad om utleie eller utlån må på forhånd sendes styret, slik at styret til enhver tid kan få kunnskap om hvem som bor i huset. Se ellers vedtektenes punkt 3.2

2.2 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor boligselskapet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligselskapet for at husordensreglene overholdes av beboerne.

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge.

Markiser skal ha godkjent farge og mønster.

Skilt, o. l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, o. l. må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i korridorene, men i fellesrom i kjelleren eller egen bod.

Barnevogn kan dog settes i utgangsplanet i trappeoppgangen.

4.2 Kjellerganger, m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

4.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

4.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

4.5 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper e. l.. på eiendommens fellesarealer.

4.6 Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4.7 Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighets-eiers oppgave.

5. DØRER

5.1 Låsing av dører

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst.
Ingen uvedkommende må slippes inn.

5.2 Elektriske tavler

Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes lukket(låst om mulig).

5.3 Melding om defekte låser

Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

6. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

6.1 Parkering av biler/motorkjøretøy i bakgården er forbudt i henhold til brannforeskrifter. Ved varelevering kan motorkjøretøy parkeres i maks 10 min. Ulovlig parkering vil medføre borttauing for eiers regning og risiko.

6.2 Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

7 ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

Eventuelle tillegg:

Ventilasjonsanlegget

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboleilighetene eller forstyrre ventilasjonen der.

Søppelcontainere

Større ting som kastes i søppelcontainere må presses sammen til et minimum, eventuelt kappes opp i mindre biter. Pappeske må presses sammen.

Annet søppel

Avfall som ikke kan plassers i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.

HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene må føres i bånd på boligselskapets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på selskapets fellesareal. (I tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Eieren plikter også å underrette styret ved anskaffelse av dyr.

21/6-61. 23/6-61. 160/61.

STATENS ARBEIDSTILSYN
010822 11.NOV61
2. DISTRIKT

V e d t a k:

Bygningskontrollen finner ikke at den foreliggende byggemelding av reparasjon etter brannskade kan ansees som hovedombygging av kontorflöy og bakbygning.

Det må snarest innsendes korrigerte etasjeplaner som viser innredningen samt nöyaktig redegjörelse for eventuelle bruksmessige endringer og bygningsmessige arbeider som aktes utfört.

Det må likeledes redegjöres for materialer, konstruksjoner og statiske beregninger. Spesielt påpekes utförelsen av bjelkelag.

Saken må forelegges formannskapet i henhold til bygningsvedtektens § 32 punkt 3.

----------"----------

Vedtatt mot 1 stemme: Overlege Nissen som fant at arbeidene som skal utföres er så omfattende at det må betraktes som hovedombygging.

Oslo bygningsråd, den 21. juni 1961.

STATENS ARBEIDSTILSYN
004304 -6.MAI63
2. DISTRIKT

Harald Wildhagen.

Erling Aver.

STATENS ARBEIDSTILSYN
005703 -1.JUN64
2. DISTRIKT

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *41 72 00

Approbasjon. Ark 2

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn nr.
Platous gt. 9.	61/1763.	11,15,16,17,18,19,20, 21.

STATENS ARBEIDSTILSYN
004304 -6.MAI63
2. DISTRIKT

konstruksjon og materialer.

Skillevegger av tre må kles brannherdig på begge sider.

Statiske beregninger må innsendes hertil.

Rörleggerarbeidet må anmeldes særskilt til Vann-og kloakkvesenet.

Det må redegjøres for taktekking samt fasademessig behandling av loftsetasjen mot Platous gate.

Under henvisning til byplankontorets opplysning av 19/1-62 angående de regulerte høydeforhold av Platous gate, gjøres De herved merksam på at dette medfører at fortaukantene mot mot gaten ved eiendomsgrensene heves henholdsvis 0,52 og 0.49 m, og at bygningens 1. etasje og atkomstforhold må tilpasses de nye forhold når regulering av gaten kommer til utførelse.

STATENS ARBEIDSTILSYN
005703 -1.JUN.64
2. DISTRIKT

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. redegjörelse for fyrhus være innsendt og godkjent.
- [x] I. bygningsmessige arbeider i forbindelse med heis, være godkjent.
- [x] J. Tekking samt fasademessig behandling være godkjent.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

~~A. Gjerstad~~
bem.

I. Sundve

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00

Approbasjon. Ark 1

Arbeidssted: Platousgt. 9.	Journalnr.: 61/1763.	Tegn. nr.: 11-15-16-17-18-19-20-21.
Arbeidets art: Reparasjon etter brann.	Innlevert: 7/6-61.	
Bygningens art:		
Byggherre: A/S Palmira v/dir. Otto Rahl, Ekravn. 20, Röa.		
Byggemelder: Rolf N. Kristoffersen, Kjelsåsvn. 65.		

STATENS ARBEIDSTILSYN
004304 -6 MAI 63
2. DISTRIKT

Dato 22. januar 1962. IS/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Bygningsrådet fattet i möte 21/6-61 följgende vedtak:

"Bygningsrådet finner ikke at den foreliggende byggemelding av reparasjon etter brannskade kan ansees som hoved-ombygging av kontorfløy og bakbygning.
Det må snarest innsendes korrigerte etasjeplaner som viser innredningen samt nöyaktig redegjörelse for eventuelle bruksmessige endringer og bygningsmessige arbeider som aktes utfört.

Det må likeledes redegjöres for materialer, konstruksjoner og statiske beregninger. Spesielt påpekes utförelsen av bjelkelag.

Saken må forelegges Formannskapet i henhold til bygningsvedtektens § 32 pkt. 3."

./. Det vises til vedlagte gjenpart av Byplanrådets vedtak av 18/8-61 og for övrig Byplankontorets uttalelse av 16/9- og 22/9-61.
En tilleggsmelding med hevning av gesims ble ikke godkjent av byplanrådet.
Saken har vært forelagt Kommunal-og Arbeidsdepartementet som anke.

Departementet har den 18/10-61 uttalt följgende:

"Etter omstendighetene og i samsvar med Formannskapets vedtak finner Departementet i medhold av vedtekt for Oslo til bygningslovens § 7 å kunne meddele dispensasjon fra de nevnte vedtektsbestemmelser samt fra bygningsvedtektenes § 125.1 således at taket i loftsetasjen kan heves og loftsetasjen innredes til lager i samsvar med den innsendte söknad."

./. Kfr. vedlagte gjenpart av Byplan-kontorets uttalelse av 18/10-61.

Byggemeldingen har vært forelagt Helserådet, Arbeidstilsynet og Brannvesenet hvis uttalelser av henholdsvis 17/11-61 og 5/1-62, 13/11- og 8/12-61 vedlegges i gjenparter. Bygningskontrollen henholder seg hertil.

Bygningskontrollen tar stilling til det foreslåtte fyrhus, når nærmere redegjörelse om dette foreligger, kfr. byggeforskriftenes kap. 29.

Fyringsanlegget som er oljefyrt må anmeldes særskilt til Brannvesenet.

Endringer i forbindelse med heis må anmeldes Heiskontrollen.
Bygningsmessige arbeider i forbindelse med heis må anmeldes til Bygningskontrollen med vedlegg av tegning og [illegible]

STATENS ARBEIDSTILSYN
005703 -1 JUNI 64
2. DISTRIKT

Fortsettes

5000 ark. 12-58. E. A. —

Herr Rolf N. Kristoffersen,
Kjelsåsveien 65,
Oslo 4.

21. juli 1964.

arkitekt Bakke.

EB/IN 61/1763

Platousgt. 9.
Reparasjon etter Brann.
Byggherre: A/S Palmira.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempelnr. 35-37-38-39-40-41 samt brev av 18/4-1963 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Helserådets betingelser i uttalelse av 31/5-1963 må følges, kfr. vedlagte gjenpart.

Det vises til brannvesenets uttalelse av 28/4-1964 og arbeidstilsynets uttalelse av 10/7-1964 som vedlegges i gjenparter. Arbeidstilsynets krav må følges.

Rörleggerarbeidet må anmeldes særskilt til Oslo Vann- og Kloakkvesen.

Tidligere approberte tegninger, våre stempelnr. 23-24-25-31-32-33 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

S. Nesheim
bem.

E. Bakke.

STATENS ARBEIDSTILSYN
004304 -6.MAI/63
2. DISTRIKT

Herr Rolf N. Kristoffersen,
Kjelsåsveien 65,

Kjelsås.

14. desember 1962.

arkitekt Sundve

IS/SH 61/1763

Platousgt. 9.
Reparasjon etter brann.
Byggherre: A/S Palmira v/dir. Otto Rahl.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 23, 24, 25, 31, 32, 33, 29, 34 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det vises til vedlagte gjenparter av Byplankontorets, Helserådets og Brannvesenets uttalelser av henholdsvis 7/5- 20/6- 25/6- og 12/11-62.

Statiske beregninger må være godkjent.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 15,16,17,18,19,20 og 21 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

STATENS ARBEIDSTILSYN
005703 -1.JUN.64
2. DISTRIKT

I. Sundve

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Rep.etter brann.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Platous gate 9		61/1763/HF

Byggherre

A/S Palmira v/direktør
Otto Rabøl,
Ekraveien 2o,

Oslo 7.

Ansvarshavende

Murmester R.Kristoffersen,
Kjelsåsveien 65,

Oslo 4.

Dato

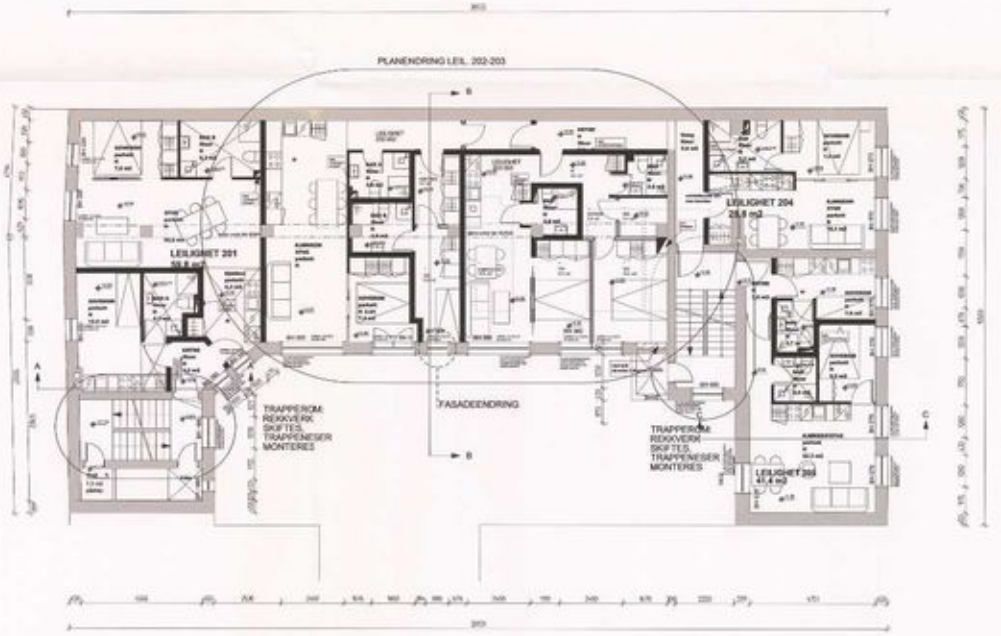
19.november 1964.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Knaare Regbo

Bygningsinspektør

10 000. R. A. 689/62 -



MERKNADER:

Det gjøres gjeldende at arbeidet har basert seg endrede løsninger på godkjente løsninger som foreligger hos PBE "en hold" løsninger iht. matrikk. Det er gjort en oppdatering av de ansvarlige foretak (ansvar- og gjeld. erklæringer) for det for nært mulig å komme til en helhetlig løsn av endret løsninger. Alternativt kan tidligere godkjenning bli trukket, da det foreligger ikke dokumentasjon i saken som V.t. viser endringer og konklusjoner er basert på. Vi ønsker derved å få referanse om at det kan foreligge endelig godk på endrede løsninger, da disse er basert på endrede forhold. Se forøvrig følgebrev til søknaden for ytterligere kommentarer.

Større følgebrev endreforetak basert på godkjent løsning

SOSI: 191, plan 2 etg

MOTTATT
03 SEPT. 2020
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

NORDISK EIENDOMSUTVIKLING AS

PLATOUSST. 9, gnr/bnr 256/258 ADRESSEPUNKT

A 010220 P 21 –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Projekt Planung A/S
Kirkegata 5
0153 OSLO

KOPI

Dato: 05 OKT. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200304636-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Katja Beer	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Projekt Planung A/S	Adresse:	Kirkegata 5, 0153 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 av bygård fra næringsvirksomhet til boligformål.
BRA er ca 1800 m2**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr.1 og nr. 9-16, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 01.10.2004, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra S- 4095 § 5 vedrørende leilighetsfordeling.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

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 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.

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 gjelder bruksendring av bygård i seks etasjer, fra næring til bolig. Tiltaket omfatter ombygging til 27 leiligheter i 1. til 6. etasje, riving av eksisterende heis, samt fasadeendringer. Kjelleretasjen skal inneholde boder til leilighetene. Det etableres heis i bygget. Eksisterende skjenkested i 1. etasje mot Platous gate opprettholdes. BRA for tiltaket er ca 1800 m2.

Spesielle forhold:
Tiltaket har gjennomgått flere endringer under behandlingen av søknaden. Tiltaket måtte tilpasses et pågående planarbeid, som har krav til høyere kvalitet til boligene enn opprinnelig søknad viste. Antall leiligheter er redusert fra 45 til 27 leiligheter. Platous gate 9 har i planen reguleringsstatus spesialområde bevaring, som stiller strenge krav til endring av byggets ytre. Ny reguleringsplan for kvartalet ble endelig vedtatt den 09.06.2004.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan er S- 4095, vedtatt 09.06.2004. Reguleringsbestemmelser for Stiklestadkvartalet – Schweigaardsgate 26 mfl. Eiendommen ligger innenfor felt C i planen. Reguleringsformål er spesialområde bevaring – bolig, forretning, kontor, bolig. S3.

Leilighetsfordelingen skal være maks 30 % 2-roms leiligheter, minst 52% 3-roms og minst 18% 4-roms eller større. Krav til uteoppholdsareal for felt C er minimum 23% av boenhetens bruksareal T-BRA.

Byggetomten:
Eiendommen er en del av Stiklestadkvartalet , som er begrenset av Platous gate, Schweigaardsgate, Tøyenbakken, Mandalls gate og Grønnlandsleiret.

Estetiske krav:
Bygget er en 6 etasjes bygning som i dag brukes til ulike typer næringsvirksomhet. Bygningen er delvis i dårlig forfatning, og deler av bygget står tomt. Omsøkte bruksendring omfatter ombygging til 27 leiligheter – 20 stk 3-roms, 5 stk 2-roms og 2 stk 4-roms fordelt på 1. til 6. etasje.
Ombyggingen medfører endringer av fasaden mot bakgård og hulltaking for vinduer i branngavl mot vest. Fasadeendringen mot gårdsrommet, der hvor heisen er revet, er utformet noe annerledes en resten av fasaden, med bl.a. franske balkonger. Dette er en løsning som er i tråd med anbefalinger fra Byantikvaren og som samtidig gir nytt liv/ variasjon til fasaden. For å bevare noe av gavlveggens opprinnelige karakter er vindusåpningene i fasaden mot vest gjort smalere og gitt en lavere brystningshøyde enn vinduene for øvrig. Nye vindusåpninger i gavlvegg understreker dagens vertikale karakter.

Utearealer
Kravet til uteoppholdsareal i reguleringsbestemmelsene er 23% av T- BRA og kan ikke tilfredsstilles på egen tomt. Kravet er 400 m2. Gårdsrommet utgjør ca 100 m2. Reguleringsplanen har etablert et fellesområde, f3, for lek og opphold vest for bygningen. I henhold til § 8.3 i bestemmelsene skal dette området være felles for gnr. 230/ bnr. 82, 83, 86, 89, 190, *258*, 259, 260, 262 og 263. Det forutsettes at Platous gate 9 kjøper seg inn i felles uteareal. Det er i denne sammenheng etablert forbindelse til uteområdet fra gårdsrom via trapperom i vestre fløy.

Parkering
Innenfor det regulerte området stilles det kun krav til parkeringsdekning i forbindelse ny bebyggelse. For Platous gate 9 henvises til en begrenset gateparkering og ellers til parkeringshus i nærheten.

Ansvar og kontroll:
Prosjekt Planung AS er gitt ansvarsrett for PRO/ KPR 040, tiltaksklasse 2. Det er en forutsetning at foretaket benytter kvalifiserte utøvere for de oppgaver det selv ikke utfører. Foretaket har selv ansvaret for å påse at disse aktørene kan dokumentere, for eksempel ved sentral eller lokal godkjenning, at de er kvalifiserte.

Uttalelser fra annen myndighet:
Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren. Byantikvaren vil ikke motsette seg riving av den utvendige vareheisen mot bakgården, men anbefaler at et bygningsmessig "spor" som er knyttet til denne funksjonen, blir bevart i fasaden. I denne forbindelse anbefales at et ettfags vindu øst for heisen bevares og at det etableres krysspostvinduer bak nåværende heis. I tillegg anbefales at alle eldre vinduer i bygningen istandsettes i stedet for å skiftes ut.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:
Plan- og bygningsetaten slutter seg i hovedtrekk til Byantikvarens uttalelser. Tiltakets fasadeutforming har vært gjennom flere endringer. Endelig løsning av fasaden bak heisen viser vinduer forskjellig fra vinduene på resten av fasaden. Plan- og bygningsetaten kan ikke kreve at eksisterende vinduer skal beholdes. Bygningens utseende skal imidlertid bevares, og eventuelle nye vinduer må utformes som kopier.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra § 5 i reguleringsplanen, vedrørende leilighetsfordeling. Tiltaket har en leilighetsfordelingen som avviker noe fra det som er tillatt i bestemmelsene. Tiltaket omfatter 27 leiligheter – 5 stk 2-roms, 20 stk 3-roms og 2 stk 4-roms, noe som tilsvarer 19 % 2-roms, 74 % 3-roms og 7 % 4-roms . Andelen 2- og 3-roms ligger innenfor kravene i reguleringsbestemmelsene , mens antallet 4-roms ligger under, med 2 stk i stedet for minimum 5, som ville tilsvart kravet om 18%.

Det er søkt om dispensasjon fra forholdet. Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at den høye prosenten 3-roms leiligheter kompenserer for mangel på 4- roms leiligheter, idet antall 2- roms leiligheter ligger betydelig lavere enn maksimumstallet på 30 %.

Hensynet bak bestemmelsen om leilighetsfordeling er at man ved å legge til rette for leiligheter av ulike størrelser vil trekke til seg ulike brukergrupper/ husholdninger av ulike størrelser, noe som igjen vil gi et mer stabilt bomiljø i området.

På bakgrunn av at leilighetsfordelingen skal vurderes for hele felt C, kan tallene til en viss grad tilpasses det enkelte bygg. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Det er videre søkt om dispensasjon fra kravet i teknisk forskrift TEK om min 5 m2 sportsbod pr. leilighet. Kjellerplanen viser 45 boder med en gjennomsnittsstørrelse på 3,5 m2. Når antallet leiligheter nå er redusert til 27, vil det være nok plass til forskriftsmessige boder for alle leilighetene.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Som et ledd i en revitalisering av Stiklestadkvartalet, er bruksendring av Platous gate 9 i samsvar med reguleringsplanen. Leilighetsfordelingen avviker noe fra kravene i planen, men dispensasjon for forholdet kan gis på bakgrunn av en helhetsvurdering gitt under avsnittet om dispensasjoner over.

Som et typisk eksempel på en industribygning med småskala næringsvirksomhet fra slutten av 1800-tallet ligger bygningen innenfor et av spesialområdene for bevaring i kvartalet, og det stilles krav til bygningens ytre. Med referanse til avsnittet om estetikk, er fasadeendringene tilfredsstillende både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Vedrørende vindustyper skal eksisterende vinduer istandsettes så langt det er mulig. Ved eventuell utskifting skal de ha identisk utforming når det gjelder sprosseinndeling, sprosse-dimensjonering, profiler, antall fag, hengslingsretning etc.
Når det gjelder krav til utomhusarealer er det ikke mulig å tilfredsstile dette på egen tomt, og dette kompenseres det for ved at man kjøper seg inn i fellesarealet vest for bygningen, betegnet som f3 i planen. Det er i denne forbindelse etablert forbindelse fra gårdsrom til fellesarealet via trapperom.

Avfall:
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.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt 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:

1. Dokumentasjon i henhold til kap.VI i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

3. Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten VAV må forligge.

4. Utomhusplan i henhold til krav i reguleringsbestemmelsene skal innsendes for godkjenning.

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 for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn-Henrik Enge
for avdelingsenhetsleder

Katja Beer
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Byantikvaren

Vedlegg:
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart
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 Geodata

Hvidsten Eiendom AS
Inkognitogata 26
256

Dato: 25.11.2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304636-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ewa M. Andersen | Arkivkode:

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Projekt Planung A/S	Adresse:	Kirkegata 5, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

ADRESSEVEDTAK

Etter Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom av 23. juni 1978, nr.70 (Delingsloven) § 4-1, og tilhørende Forskrift pkt.15.

Gnr. 230 bnr. 258

Adressering i forbindelse med bruksendring av bygård fra næringsvirksomhet til boligformål i Platous gate 9.

Adressenummer er tildelt i medhold av Delingsloven av 23. juni 1978 med Forskrifter.

Ovennevnte eiendom har fått følgende adresse:

Gnr. **230** bnr. **258**

Platous gate nr. 5
Platous gate nr. 7
Platous gate nr. 9

Nærmere om lovhjemmel.
I Forskriftenes pkt.15.4 heter det bl.a.: "I hus med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver enkelt inngang tildeles egen gateadresse".
Forskriftenes pkt.15.5 sier bl.a.: "Bokstav sammen med husnummeret skal bare brukes for å unngå omnummerering i tidligere tildelte adresser. Undernummer til husnummeret skal ikke forekomme".

Forskriftenes pkt.15.5, 1.og 2.ledd bestemmer også at adressering skal skje med fortløpende nummerering av de enkelte adresseenheter til den veien atkomsten er fra, og tildeles i stigende rekkefølge, også når det gjelder bokstavering i tillegg til nummer.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
Forvaltningsenheten
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

Plan- og bygningsetatens vurdering:
Offisiell adresse skal kunne brukes til å identifisere og stedfeste ulike typer av bygningsenheter for enkeltpersoner, publikum og offentlige organer som ambulanse og utrykningstjeneste, postverk, televerk og andre adressebrukere, Det er derfor viktig at dette skjer etter et ensartet system og praksis.

For å tilstrebe entydigheten i adresseringssystemet ble det ved Delingslovens ikrafttredelse også gitt hjemmel for å endre tidligere tildelte adresser *der det er nødvendig for å oppnå klarere og mer entydige adresser i samsvar med forskriftene,* jfr. Forskriftenes pkt.15.11, 3.ledd.

For ordens skyld vil vi understreke at tildeling av offisiell adresse er en del av offentlig infrastruktur, der hovedformålet er å gjøre det lettest mulig for ulike adressebrukere å finne frem. En tildelt adresse er således ikke en personlig rettighet.

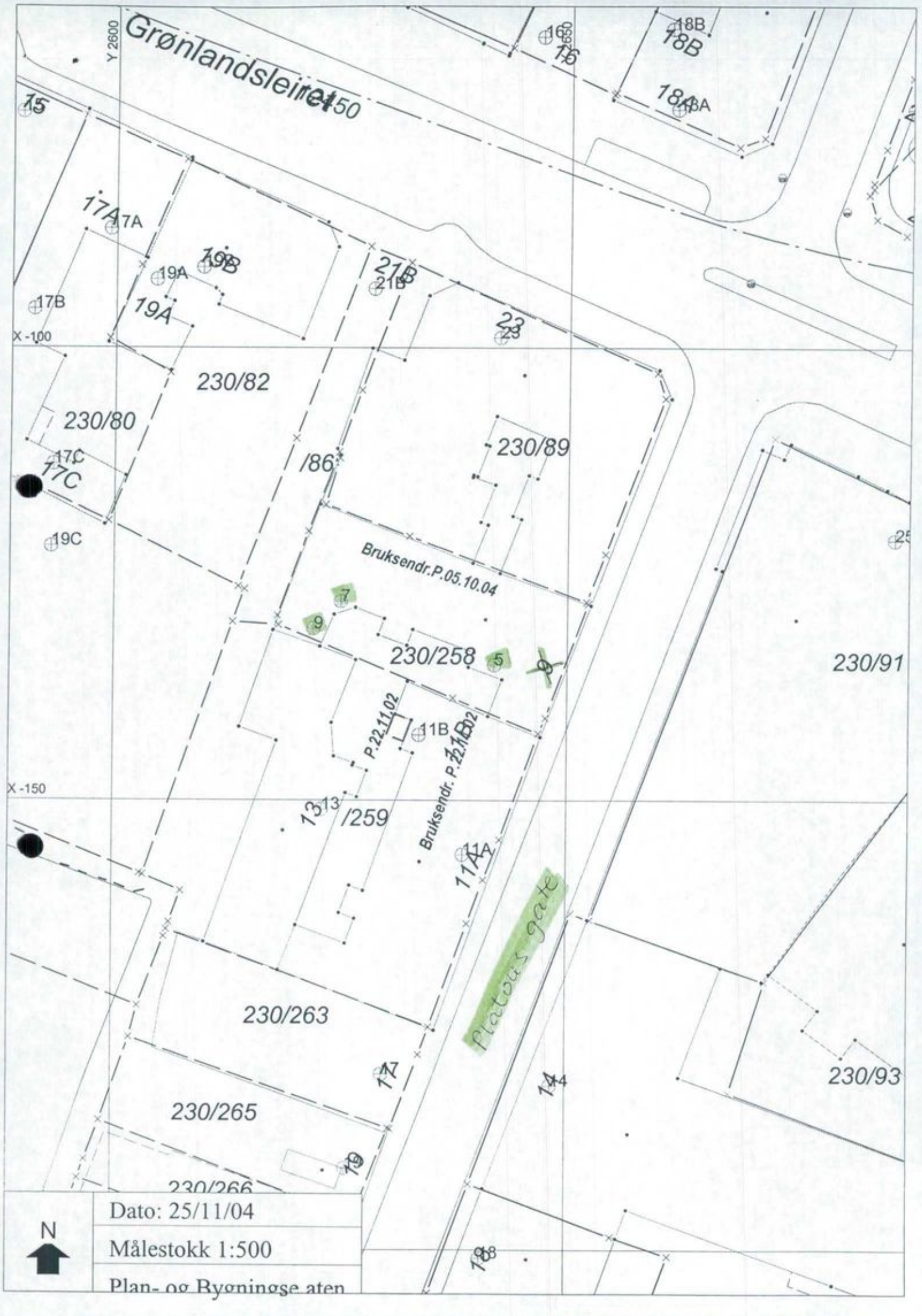
Klageadgang:
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 10.02.1967 (Forvaltningslovens) bestemmelser og kan derfor påklages for høyere myndigheter, av part i saken og andre med rettslig klageinteresse, innen 3 uker, jfr. Forvaltningslovens kapittel IV §§ 28 og 29 som omhandler klagerett og klagefrist.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

I. L. Andersen
Inghild L Andersen
avd.leder

Ewa M. Andersen
Ewa M. Andersen
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.
Kartkopi.
Skjema om adresse/endring av adresse til Folkeregisteret


Grønlandsleiret
Y 2600
X -100
X -150
230/82
230/80
230/89
230/258
230/91
230/263
230/265
230/266
230/93
Bruksendr.P.05.10.04
Bruksendr. P.22.11.02
P.22.11.02
Platous gate
17A
17B
17C
19A
19B
19C
21B
23
11A
11B
13
/259
/86
N
Dato: 25/11/04
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Projekt Planung A/S
Kirkegata 5
0153 OSLO

Dato: 10 AUG. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200304636-22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Katja Beer	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Projekt Planung A/S	Adresse:	Kirkegata 5, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - PLATOUS GATE 9

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 07. 07. 2005 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 05. 10. 2004 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 gjelder igangsetting av arbeider i forbindelse med bruksendring av bygård fra næringsvirksomhet til boligformål. Tiltaket omfatter ombygging til 27 leiligheter i 1. til 6. etasje. BRA er ca 1800 m^2

Spesielle forhold. Utearealer
Kravet til uteoppholdsareal i reguleringsbestemmelsene er 23% av T- BRA og kan ikke tilfredsstilles på egen tomt. Kravet er 400 m^2 og gårdsrommet utgjør ca 100 m2. Reguleringsplanen har etablert et fellesområde F3, for lek og opphold vest for bygningen. Det forutsettes at Platous gate 9 kjøper seg inn i felles uteareal. Det er i denne sammenheng etablert forbindelse til uteområdet fra gårdsrom via trapperom i vestre fløy.

Advokatfirmaet Stordrange bekrefter på vegne av tiltakshaver at de vil ta sin forholdsmessige del av opparbeidelseskostnadene i F3 , samt kjøpe en forholdsmessig bruksrett i F3 fra de øvrige parter.

Da prosessen med innkjøp i fellesarealet pr dags dato ikke er endelig gjennomført, blir denne igangsettingstillatelsen gitt på vilkår om at utomhusplanen må være godkjent før brukstillatelse kan gis.

Ansvarlige foretak
Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 2 og følgende ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt:

- Prosjekt Planung AS er godkjent som ansvarlig for prosjektering / kontroll av prosjektering av byggeteknikk og arkitektur.
- Jacobsen VVS Teknikk er godkjent som ansvarlig for prosjektering / kontroll av prosjektering.
- Rivingsspesialisten AS er godkjent som ansvarlig for utførelse/ kontroll av utførelse av riving.
- Steinar Martinsen er godkjent som ansvarlig for utførelse/ kontroll av utførelse for rør og sanitær.
- Murmester Jan Trohje er godkjent som ansvarlig for utførelse/ kontroll av utførelse for mur/ betong og tømrerarbeider.

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.

Avfallsplan:
Avfallsplan er godkjent den 04.08.2005.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

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

Vilkår for brukstillatelse: Utomhusplanen må være godkjent før brukstillatelse kan gis.

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 for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Lisbeth Nordli
avdelingsenhetsleder

Katja Beer
Saksbehandler

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Projekt Planung A/S
Kirkegata 5
0153 OSLO

Dato: 05 JAN. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304636-28 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jorunn Dyrset Røe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Projekt Planung A/S	Adresse:	Kirkegata 5, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

TILLATELSE TIL SKIFTE AV ANSVARLIG FORETAK - PLATOUS GATE 9

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven

Til tidligere gitt igangsettingstillatelse av 10.08.2005 foreligger det søknad om skifte av ansvarlig foretak av 09.12.2005.

Søknaden omfatter skifte av ansvarlig foretak for fagområdene PRO/KPR brannalarm og nødlys, UTF brannalarm og UTF/KUT brannalarm og nødlysanlegg.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 b, nr. 2; § 97 og § 93 b nr. 2; § 98 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 12.12.2005.

Fagområdene som nå godkjennes har tidligere ikke vært godkjent som egne ansvarsområder.

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.

Spesielle forhold:
Prosjekt Planung AS er tidligere godkjent som ansvarlig for prosjektering / kontroll av prosjektering av byggeteknikk og arkitektur. Foretaket vil fremdeles være ansvarlig for alle andre deler av brannprosjekteringen.

Ansvar:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
946551562 Esmi AS	Ansvarlig prosjekterende for brannalarm og nødlys, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av brannalarm og nødlys, tiltaksklasse 2 Ansvarlig utførende for brannalarm, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for utføring av brannalarm og nødlysanlegg, tiltaksklasse 2

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
ESMI AS har sentral godkjenning for de omsøkte fagområder og søknaden godkjennes.

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 for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjermann
for avdelingsenhetsleder

Jorunn Dyrset Røe
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Hvidsten Eiendom AS, Inkognitogata 26, 0256 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Projekt Planung A/S
Kirkegata 5
0153 OSLO

Dato: 03 JULI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304636-38 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Projekt Planung A/S	Adresse:	Kirkegata 5, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - PLATOUS GATE 9

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.
☒ følgende deler av tiltaket:

Leiligheter 1.- 6. etasje pluss kjeller

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen august 2006.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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
Bolig åpen by

Sindre Samsing
for avdelingsenhetsleder

Katja Beer
saksbehandler

Kopi til:
Hvidsten Eiendom AS, Inkognitogata 26, 0256, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Projekt Planung A/S
Kirkegata 5
0153 OSLO

Dato: 03 JULI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304636-39 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Projekt Planung A/S	Adresse:	Kirkegata 5, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

ENDRET TILLATELSE - PLATOUS GATE 9

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 og 95 godkjennes søknad om endringer, mottatt Plan- og bygningsetaten 03.02.2006.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.

Endringssøknaden omfatter diverse endringer på plantegninger 1- 6. etasje.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboer da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Godkjenninger:

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller	02126- 15D	25.01.2006	31/2
Plan 1 etg	02126- 09K	25.01.2006	31/3
Plan 2 etg	02126- 10K	25.01.2006	31/4
Plan 3 etg	02126- 11K	25.01.2006	31/5
Plan 4 etg	02126- 12K	25.01.2006	31/6
Plan 5 etg	02126- 13K	25.01.2006	31/7
Plan 6 etg	02126 - 14K	25.01.2006	31/8

Følgende tidligere godkjente tegninger utgår:
Tegninger påført vårt stempel nr. 1 og nr. 10-15.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan er S- 4095, vedtatt 09.06.2004. Reguleringsbestemmelser for Stiklestadkvartalet – Schweigaardsgate 26 mfl. Eiendommen ligger innenfor felt C i planen. Reguleringsformål er spesialområde bevaring – bolig, forretning, kontor, bolig. S3.

Byggetomten:
Eiendommen er en del av Stiklestadkvartalet.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endringene omfatter flytting av leilighets-/ brannskille mellom enkelte leiligheter, og mindre endringer i en del våtrom.

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

Løfteinnretninger/heis
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

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 for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Sindre Samsing
for avdelingsenhetsleder

Katja Beer
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Projekt Planung A/S
Kirkegata 5
0153 OSLO

Dato: 19 SEP 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304636-44 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Projekt Planung A/S	Adresse:	Kirkegata 5, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

ENDRET TILLATELSE - PLATOUS GATE 9

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 og 95 godkjennes søknad om endringer, mottatt Plan- og bygningsetaten 31.07.2006 og 15.08.2006.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.

I medhold av plan- og bygningsloven § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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

Endringsøknaden
Endringene omfatter

- Endret takfasade mot bakgård. Antall vinduer reduseres.
- Rampe ved inngang til Pub i 1. etasje

Godkjenninger:
Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasader og snitt	02126-16F	05.07.2006	44/1
Plan 1.etg.	02126-09L	15.08.2006	43/2
Plan hems	02126 - 17B	04.09.2006	31/9

Følgende tidligere godkjente tegninger utgår:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasader og snitt	02126-16F	05.07.2006	44/1
Plan 1.etg.	02126-09L	15.08.2006	43/2

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan er S- 4095, vedtatt 09.06.2004. Reguleringsbestemmelser for Stiklestadkvartalet – Schweigaardsgate 26 mfl. Eiendommen ligger innenfor felt C i planen. Reguleringsformål er spesialområde bevaring – bolig, forretning, kontor, bolig. S3.

Byggetomten:
Eiendommen er en del av Stiklestadkvartalet , som er begrenset av Platous gate, Schweigaardsgate, Tøyenbakken, Mandalls gate og Grønnlandsleiret.

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvaren har med påskrift på fasadetegning mot bakgård godkjent endringen.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetatens vurdering vedr. fasadeendringene er i samsvar med Byantikvarens og vi anser at tiltaket tilfredsstiller krav i reguleringsbestemmelsene mht. estetikk og tilpassing til omgivelser. Endringstillatelse kan gis.

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

Løfteinnretninger/heis
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

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 for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Stig Rolfsvåg
For avdelingsenhetsleder

Katja Beer
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Projekt Planung A/S
Kirkegata 5
0153 OSLO

Dato: 19 SEP 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304636-47 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Projekt Planung A/S	Adresse:	Kirkegata 5, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - PLATOUS GATE 9

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.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen oktober 2006.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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
Åpen by team 2

Stig Rolfsvåg
For avdelingsenhetsleder

Katja Beer
saksbehandler

Kopi til:
Hvidsten Eiendom AS, Inkognitogata 26, 0256, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Projekt Planung A/S
Kirkegata 5
0153 OSLO

Dato: 08 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304636-49 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Projekt Planung A/S	Adresse:	Kirkegata 5, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - PLATOUS GATE 9

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.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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
Åpen by team 2

Stig Rolfsvåg
For avdelingsenhetsleder
Kopi til: Tilakshaver

Katja Beer
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Projekt Planung A/S
Kongens gate 31
0153 OSLO

Dato: 06 NOV. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304636-74 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	ProPlan Prosjekt Planung AS	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

VEDTAK OM TILBAKETREKKING AV ANSVARSRETT – PLATOUS GATE 9

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 93b nr. 3 og forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) § 20 nr. 1, vedtas herved å trekke tilbake Prosjekt Planung AS (ProPlan), org.nr. 964105944, sin ansvarsrett som ansvarlig kontrollerende for prosjektering innen fagområdet kontroll av prosjektering for bygninger og installasjoner (unntatt er brannalarm, nødlys og VVS), KPR tiltaksklasse 2.

Ved gjennomføring av tilsyn den 30.09.2008 er det påvist svikt i kontrollen innen fagområdet kontroll av prosjektering for bygninger og installasjoner (unntatt er brannalarm, nødlys og VVS), KPR tiltaksklasse 2, og manglende oppfyllelse av forutsetningene for godkjenningen. Plan- og bygningsetaten vurderer svikten i kontrollen til å være vesentlig.

Ved tilsyn den 30.09.2008 ble det innen fagområdet kontroll av prosjektering for bygninger og installasjoner (unntatt er brannalarm, nødlys og VVS), KPR tiltaksklasse 2, avdekket vesentlig svikt i kontrollen og manglende oppfyllelse av forutsetningene for godkjenningen, se tilsynsrapport av 08.10.2008.

Plan- og bygningsetaten viser til varsel av 08.10.2008 vedrørende tilbaketrekking av ansvarsrett.

Frist for uttalelse ble i varsel satt til tre uker fra brevets dato. Plan- og bygningsetaten finner ikke at Deres uttalelse i brev av 23.10.2008 har endret etatens vurdering av saken. Foretaket hevder bl.a. i brevet at

prosjektering er gjennomført, også på de forhold hvor etaten har påvist manglende prosjektering, uten at dokumentasjon på dette fremlegges.

Som en videre oppfølging av de avdekkede forhold vedtas herved tilbaketrekking av ansvarsrett innenfor fagområdet kontroll av prosjektering for bygninger og installasjoner (unntatt er brannalarm, nødlys og VVS), KPR tiltaksklasse 2, da de avdekkede forholdene vurderes som vesentlig svikt i kontrollen.

Etatens vurdering
Konstaterte feil/avvik i tilsynsrapportens pkt.1 - 10 i avsnitt om observasjoner under tilsynet gjelder fagområde(r) som er omfattet av foretakets ansvarsrett i tiltaket, og skyldes mislighold av oppgaver som ansvarlig kontrollerende.

Aktiv bruk av systemet i forhold til organisasjonsplan, identifikasjon av gjeldende krav i plan- og bygningslovgivningen, avviksrapportering og styring av dokumenter er et krav og en forutsetning for godkjenning av foretaket, jf. GOF § 6 litra a, b, c og d. Styringssystemet skal sikre etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningslovgivningen jf. GOF §§ 6 - 8. Plan- og bygningsetaten finner at påviste feil/mangler må ha sin årsak i svikt i foretakets system jf. GOF kap. II, eller ved bruken av det. I tillegg mener etaten at svikt ved systemet eller bruken av det har medført feil ved utførelsen. Systemet og rutinene må derfor rettes opp.

Ovennevnte forhold innebærer at foretaket ikke har oppfylt forutsetningene for godkjenningen i henhold til GOF § 20 nr. 1. andre pkt.

Det er i tillegg påvist at det har vært en vesentlig svikt i foretakets gjennomføring av kontroll med prosjekteringen. Foretaket har unnlatt å sørge for kontroll med at arbeidet er utført i samsvar med lov og forskrifter.
Følgende momenter fra tilsynsrapporten er vektlagt i vurderingen:
Det at det ikke er reagert fra kontrollfunksjonens side på at det ikke er produsert skriftlig prosjekteringsmateriale for flere forhold, samt at det ikke finnes sporbar kontrolldokumentasjon, anses fra bygningsmyndighetenes side å være meget alvorlig.

Vedtakets innhold

> **Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 93b nr. 3 og forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) § 20 nr. 1, vedtas herved å trekke tilbake Prosjekt Planung AS (ProPlan), org.nr. 964105944, sin ansvarsrett som ansvarlig kontrollerende for prosjektering innen fagområdet kontroll av prosjektering for bygninger og installasjoner (unntatt er brannalarm, nødlys og VVS), KPR tiltaksklasse 2.**

Det gjøres oppmerksom på at vedtak om tilbaketrekking av ansvarsretten gjelder ansvarsretten i denne konkrete byggesaken. Kopi av vedtaket vil bli sendt Statens bygningstekniske etat, jf. GOF § 20 nr. 3.

Klage
Dette vedtak kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottagelsen av dette brev. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn

Leif O. Solheim
gruppeleder

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til:
Statens bygningstekniske etat, Pb 8742 Youngstorget, 0028 OSLO m/kopi av tilsynsrapport av 08.10.2008.

Vedlegg: - Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

ProPlan Prosjekt Planung AS
Kongens gate 31
0153 OSLO
proplan@online.no

Dato: 15 APR. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304636-93 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258
Tiltakshaver:	Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	ProPlan Prosjekt Planung AS	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON - PLATOUS GATE 9

Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven

I henhold til plan- og bygningslovens § 88, er det søkt om dispensasjon fra tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK).

I medhold av plan- og bygningslovens § 88, avslås søknad om dispensasjon fra TEK § 7-41 pkt.3 vedrørende rullestolrampe foran inngangen til bygningen og 10-21 atkomst til byggverk.

I medhold av plan- og bygningslovens § 88, avslås søknad om dispensasjon fra TEK § 10-51 vedrørende rekkverk og håndlist i innvendige trappeløp.

I medhold av plan- og bygningslovens § 88 er det søkt om dispensasjon fra samme lovs § 87, TEK § 10-41 vedrørende krav til heis til byggverk. Dette gjelder 2 heiser.

Den andre heisen på østsiden av bygget gis det ikke dispensasjon.

Da Plan- og bygningsetaten ikke kan se at det foreligger grunner til å innvilge dispensasjon fra TEK, avslås søknaden om dispensasjon i medhold av PBL § 88.

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.

Søknaden:
Søknaden omfatter dispensasjonssøknader fra tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK)

Søknaden gjelder bruksendring av bygård i seks etasjer, fra næring til bolig. Tiltaket omfatter ombygging, riving av eksisterende heis, samt fasadeendringer. Kjelleretasjen skal inneholde boder til leilighetene. Det etableres heis i bygget. Eksisterende skjenkested i 1. etasje mot Platous gate opprettholdes. Bruksareal (BRA) for tiltaket er ca 1800 m2.

Spesielle forhold:
Tiltaket har gjennomgått flere endringer under behandlingen av søknaden. Tiltaket måtte tilpasses et pågående planarbeid, som har krav til høyere kvalitet til boligene enn opprinnelig søknad viste. Platous gate 9 har i planen reguleringsstatus spesialområde bevaring, som stiller strenge krav til endring av byggets ytre. Ny reguleringsplan for kvartalet ble endelig vedtatt den 09.06.2004.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan er S- 4095, vedtatt 09.06.2004. Reguleringsbestemmelser for Stiklestadkvartalet – Schweigaardsgate 26 mfl. Eiendommen ligger innenfor felt C i planen. Reguleringsformål er spesialområde bevaring – bolig, forretning, kontor, bolig. S3.

Leilighetsfordelingen skal være maks 30 % 2-roms leiligheter, minst 52% 3-roms og minst 18% 4-roms eller større. Krav til uteoppholdsareal for felt C er minimum 23% av boenhetens bruksareal T-BRA.

Byggetomten:
Eiendommen er en del av Stiklestadkvartalet , som er begrenset av Platous gate, Schweigaardsgate, Tøyenbakken, Mandalls gate og Grønnlandsleiret.

Krav til uavhengig kontroll:
Det kreves uavhengig kontroll av lyd.- og brannteknisk prosjektering, tiltaksklasse 3.
Årsaken til kravet er at å bygge moderne boliger i henhold til dagens regelverk i gårder fra forrige århundreskifte er utfordrende. Årsaken er ellers tiltakets omfang, antall boliger, etasje høyde, og Plan- og bygningsetatens generelle erfaringer med tilsvarende tiltak i slike gårder, og fordi at tiltaket er allerede utført.

Byantikvarens uttalelse:
Byantikvaren i brev av 28.01.2009: Platous gate 9 ble byggemeldt første gang i 1896, og ferdigattest ble gitt i 09.01.1899. Den femetasjes murgården er tegnet av arkitekt Ivar Cock for brødrene Smedsruud, og rommet de første årene butikker, kontorer og lokaler til ett mekanisk verksted.
Gården ligger innenfor Stiklestadkvartalet, og omfattes av reguleringen til spesialområde bevaring etter plan- og bygningsloven § 25,6. I reguleringsbestemmelsene § 6 andre avsnitt står det at: *Bygningene tillater bare ombygd under forutsetning at det 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..*

Dispensasjonsforhold:
Dispensasjon i medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 88 kan gis dersom arbeidet som utføres er forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningsmessige forhold samt at arbeidet ikke fører til at bygningen kommer ytterlige i strid med loven enn den allerede er fra før.

I medhold av plan- og bygningslovens § 88 er det søkt om dispensasjon fra samme lovs § 87, TEK § 7-41 pkt.3 vedrørende rullestolrampe foran inngangen til bygningen og 10-21 atkomst til byggverk. Rullestolrampen ligger på offentlig kommunal grunn.

Samferdselsetaten som forvalter det kommunale veinettet i Oslo, har i brev datert 19.10.2008 og 29.10.2008 uttalt at rampen er til hinder for vedlikehold av fortauet, og samtidig kan skape farlige situasjoner for forflyttingshemmede, og rampen må derfor fjernes.

I tillegg er det ikke prosjektert for bevegelseshemmede til trapperommene.
Plan- og bygningsetaten innvilger bare dispensasjon for atkomst for bevegelseshemmede til trapperom i oppgang mot vestsiden av bygget.

Plan- og bygningsetaten har vurdert dispensasjonssøknaden fra TEK §§ 7-41 pkt.3 og 10-21, men har av sikkerhetsmessig grunner kommet frem til at dispensasjon for den i oppgang mot østsiden av bygget ikke kan gis.

I medhold av plan- og bygningslovens § 88 er det søkt om dispensasjon fra samme lovs § 87, TEK § 10-51 vedrørende rekkverk og håndlist i innvendige trappeløp. Rekkverkene tilfredsstiller ikke preaksepterte løsninger oppgitt i veiledningen til TEK siden bl.a. åpninger er større enn 10 cm. I det eksisterende rekkverket er stavene montert vertikalt med en avstand på 20 cm med massiv håndlist på toppen. Håndlist er ikke montert på begge sider.

Det oppgis bevaringsgrunner for dispensasjon og henvises til Byantikvarens ønske om å bevare det gamle rekkverket.

Søknaden begrunnes med at det er viktig for byggets arkitektoniske helhet at rekkverket beholder sin opprinnelig utforming. Det er vedlagt fotografier av eksisterende forhold. Videre mener ansvarlig søker at trapperommene har funksjonert tilfredsstillende til nå og oppfylte da tidens byggeforskriftene og mener derfor at sikkerheten er ivaretatt.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at søknad om dispensasjon fra TEK § 10-51 avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 88. Etaten begrunner avslaget med at dette ikke finnes forsvarlig ut i fra helsemessig og bygningstekniske hensyn. Avstanden og oppbyggingen mellom de vertikale stavene samt rekkverket plassering taler mot at den denne løsningen kan anses å være sikker.

I medhold av plan- og bygningslovens § 88 er det søkt om dispensasjon fra samme lovs § 87, TEK § 10-41 vedrørende krav til heis i byggverk. Når det gjelder heisen som gir atkomst til flesteparten av leilighetene konkluderer Plan- og bygningsetaten med at søknad om dispensasjon fra TEK § 10-41avslås i plan- og bygningslovens § 88. Etaten begrunner avslaget med at det ikke anses forsvarlig ut i fra helsemessig og bygningstekniske hensyn. Heis som har atkomst til flesteparten av leilighetene skal tilrettelegges forskriftsmessig og i henhold til TEK § 10-41.
Oppbyggingen av heis kan foretas som omprosjektering av byggverket.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten konkluderer med at søknad om dispensasjon fra TEK vedrørende overnevnte paragrafer, avslås i plan- og bygningslovens § 88. Etaten begrunner avslaget med at det ikke finnes forsvarlig ut i fra helsemessig og bygningstekniske hensyn.

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 for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Marianne Kaperdal
enhetsleder

Anatole Ouédraogo
saksbehandler

Kopi til:
Hvidsten Eiendom AS, Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Borettslagsstyret i Platous gt. 9, v/Per Johan Utkilen, Platous gt. 9, 0190 OSLO
Advokatkontoret i Usbl v/ Tina Berg, Postboks 4764 Sofienberg, 0506 OSLO

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

ProPlan Prosjekt Planung AS
Kongens gate 31
0153 OSLO
proplan@online.no

Dato: 20 APR. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304636-94 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258
Tiltakshaver:	Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	ProPlan Prosjekt Planung AS	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

AVSLAG PÅ SØKNAD OM ANSVARSRETT - PLATOUS GATE 9

Det vises til søknad om ansvarsrett fra Sivilarkitekt MNAL Christian Borhaven for ansvarsområdet uavhengig kontroll av prosjektering, for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2, for belysning og lydskille mellom fellesgang og oppholdsrom/leiligheter datert 14.12.2008, mottatt 19.12.2008.

Plan- og bygningsetaten har truffet vedtak om å avslå søknad om ansvarsrett fra Sivilarkitekt MNAL Christian Borhaven, jfr. plan- og bygningslovens (pbl) § 93 b nr.3, mottatt 19.12.2008.

Årsaken til avslaget er: Plan- og bygningsetaten avslår søknaden om ansvarsrett fra Sivilarkitekt MNAL Christian Borhaven, fordi foretak ikke kan innvilges lokal godkjenning for omsøkte funksjon og fagområde i tiltaksklasse 3. Da tiltaket allerede er utført og på grunn av en omprosjektering, har Plan- og bygningsetaten etter en helhetlig vurdering kommet til at uavhengig kontroll av tiltaket settes til tiltaksklasse 3, fordi mangler eller feil kan føre til store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.

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.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering
Plan- og bygningsetaten avslår søknad om ansvarsrett fra Sivilarkitekt MNAL Christian Borhaven, da foretaket ikke kan få innvilget lokal godkjenning for omsøkte funksjon og fagområde. Dette skyldes at foretaket ikke har dokumentert at det tilfredsstiller kravene som er gitt i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF), kapitel 2.

Tiltaket er allerede utført og på grunnlag av det, har Plan- og bygningsetaten etter en helhetlig vurdering kommet til at tiltaket settes til tiltaksklasse 3 med uavhengig kontroll av prosjektering for belysning og lydskille mellom fellesgang og oppholdsrom/leiligheter.

Sivilarkitekt MNAL Christian Borhaven har sentral godkjenning som ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 og ansvarlig kontrollerende av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2. Foretaket oppgir i sentral godkjenningen fra Statens bygningstekniske etat registret at de utfører arbeider med egne ressurser innenfor følgende arbeidsområder: Arkitektur, brannsikkerhet, tømrerarbeider, antikvarisk rehabilitering, mur og betong. Plan- og bygningsetaten legger normalt dette til grunn uten nærmere vurdering, men konstaterer at foretaket ikke har faglig kvalifisering innefor lydteknisk prosjektering .

- Deres foretak har ikke sentral godkjenning for ansvarsområdet i tiltaksklasse 3, og det er ikke søkt om lokal godkjenning for dette forholdet.

På grunn av ovennevnte mangler tilfredsstiller ikke Deres foretak kravene i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF), Kap.IV, jf. § 15 nr.2 der prosjekteringen setter krav til spesialiserte kvalifikasjoner eller bruk av alternative analysemetoder for oppfyllelse av teknisk byggeforskrift.

Klageadgang
Dette avslaget er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Marianne Kaperdal
enhetsleder

Anatole Ouédraogo
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver u/vedlegg
Hvidsten Eiendom AS, Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Statens bygningstekniske etat u/vedlegg
Borettslagsstyret i Platous gt. 9, v/Per Johan Utkilen, Platous gt. 9, 0190 OSLO
Advokatkontoret i Usbl v/ Advokat Tina Berg, Postboks 4764 Sofienberg, 0506 OSLO

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

ProPlan Prosjekt Planung AS
Kongens gate 31
0153 OSLO
proplan@online.no

Dato: 20 APR 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304636-96 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258
Tiltakshaver:	Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	ProPlan Prosjekt Planung AS	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

TILLATELSE TIL SKIFTE AV ANSVARLIG FORETAK – PLATOUS GATE 9

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven

Til tidligere gitt igangsettingstillatelse av 10.08.2005 foreligger det søknad om skifte av ansvarlig foretak av 19.02.2009.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 b, nr. 2 godkjennes søknad om ansvarsretter.

Søknaden omfatter godkjennelse av ansvarlig foretak for fagområdene PRO/KPR, tiltaksklasse 3, ventilasjonsanlegg og UTF/KUT, tiltaksklasse 2, ventilasjonsanlegg.

Søknaden omfatter også skifte av ansvarlig foretak for fagområde KPR, tiltaksklasse 3, kontroll av brannteknisk prosjektering, uavhengig kontroll.

I avsnittet *godkjenninger* i dette vedtaket fremgår det hvilke foretak som fra dette vedtakets dato er innvilget ansvarsrett og for hvilke fagområde, og hvilke tidligere godkjente foretak som ikke lenger har ansvarsrett for de samme fagområdene.

I avsnittet *grensesnitt* i dette vedtaket beskrives ansvarsforholdet mellom nye og tidligere godkjente foretak.

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.

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200304636	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
980520641 BRANNKONSULT AS	Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3, brannteknisk prosjektering.
985671370 ULVIK & WESTGAARD KLIMAENTREPRENØR AS	Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3, ventilasjonsanlegg. Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3, ventilasjonsanlegg. Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3, ventilasjonsanlegg. Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3, ventilasjonsanlegg.

Grensesnitt:
Foretaket Brannconsult AS overtar ansvaret som ansvarlig kontrollerende for brannteknisk prosjektering, tiltaksklasse 3, som tidligere har vært omfattet av Prosjekt Planung AS.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Søknadene er godkjent på basis av innsendt godkjenningsbevis fra Statens bygningstekniske etat.

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 for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Signe Grevle Ottesen
jfr Marianne Kaperdal
enhetsleder

Anatole Ouédraogo
saksbehandler

Kopi til:
Hvidsten Eiendom AS, Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Borettslagsstyret i Platous gt. 9, v/Per Johan Utkilen, Platous gt. 9, 0190 OSLO
Advokatkontoret i Usbl v/ Tina Berg, Postboks 4764 Sofienberg, 0506 OSLO

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

ProPlan Prosjekt Planung AS
Kongens gate 31
0153 OSLO
proplan@online.no

Dato: 15 APR. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304636-104 Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258
Tiltakshaver:	Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	ProPlan Prosjekt Planung AS	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

TILLATELSE TIL DISPENSASJON - PLATOUS GATE 9

Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven

I henhold til plan- og bygningslovens § 88, er det søkt om dispensasjon fra tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK).

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 88 godkjennes søknad om dispensasjon fra TEK, mottatt i Plan- og bygningsetaten 13.02.2009.

I medhold av plan- og bygningslovens (PBL) § 88 innvilges dispensasjon fra TEK § 8-2 hva gjelder energibruk, vedrørende etterisolering av byggverket.

I medhold av plan- og bygningslovens § 88 er det søkt om dispensasjon fra samme lovs § 87, TEK § 10-41 vedrørende krav til heis til byggverk. Dette gjelder 2 heiser.

Heisen på vestsiden av bygget gis det dispensasjon for. Plan- og bygningsetaten innvilger dispensasjon for atkomst for bevegelseshemmede til trapperom i oppgang mot vestsiden av bygget.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon.

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.

Søknaden:
Søknaden omfatter dispensasjonssøknader fra tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK) Søknaden gjelder bruksendring av bygård i seks etasjer, fra næring til bolig. Tiltaket omfatter ombygging, riving av eksisterende heis, samt fasadeendringer. Kjelleretasjen skal inneholde boder til leilighetene. Det etableres heis i bygget. Eksisterende skjenkested i 1. etasje mot Platous gate opprettholdes. Bruksareal (BRA) for tiltaket er ca 1800 m2.

Spesielle forhold:
Tiltaket har gjennomgått flere endringer under behandlingen av søknaden. Tiltaket måtte tilpasses et pågående planarbeid, som har krav til høyere kvalitet til boligene enn opprinnelig søknad viste. Platous gate 9 har i planen reguleringsstatus spesialområde bevaring, som stiller strenge krav til endring av byggets ytre. Ny reguleringsplan for kvartalet ble endelig vedtatt den 09.06.2004.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan er S- 4095, vedtatt 09.06.2004. Reguleringsbestemmelser for Stiklestadkvartalet – Schweigaardsgate 26 mfl. Eiendommen ligger innenfor felt C i planen. Reguleringsformål er spesialområde bevaring – bolig, forretning, kontor, bolig. S3.

Leilighetsfordelingen skal være maks 30 % 2-roms leiligheter, minst 52% 3-roms og minst 18% 4-roms eller større. Krav til uteoppholdsareal for felt C er minimum 23% av boenhetens bruksareal T-BRA.

Byggetomten:
Eiendommen er en del av Stiklestadkvartalet , som er begrenset av Platous gate, Schweigaardsgate, Tøyenbakken, Mandalls gate og Grønnlandsleiret.

Krav til uavhengig kontroll:
Det kreves uavhengig kontroll av lyd.- og brannteknisk prosjektering, tiltaksklasse 3.
Årsaken til kravet er at å bygge moderne boliger i henhold til dagens regelverk i gårder fra forrige århundreskifte er utfordrende. Årsaken er ellers tiltakets omfang, antall boliger, etasje høyde, og Plan- og bygningsetatens generelle erfaringer med tilsvarende tiltak i slike gårder, og fordi at tiltaket er allerede utført.

Byantikvarens uttalelse:
Byantikvaren i brev av 28.01.2009: Platous gate 9 ble byggemeldt første gang i 1896, og ferdigattest ble gitt i 09.01.1899. Den femetasjes murgården er tegnet av arkitekt Ivar Cock for brødrene Smedsruud, og rommet de første årene butikker, kontorer og lokaler til ett mekanisk verksted.
Gården ligger innenfor Stiklestadkvartalet, og omfattes av reguleringen til spesialområde bevaring etter plan- og bygningsloven § 25,6. I reguleringsbestemmelsene § 6 andre avsnitt står det at: *Bygningene tillater bare ombygd under forutsetning at det 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*

Dispensasjonsforhold:
For heisen i på vestsiden av bygget finner vi å kunne dispensere fra TEK § 10-41.

I medhold av plan- og bygningslovens § 88 innvilges dispensasjon fra TEK § 8-2 for at bygningen ikke oppfyller energikrav.

I rammetillatelsen ble det ikke gitt slik dispensasjon. Det er nå i ettertid søkt om dispensasjon i eget brev datert 13.12.2008, med beregning av byggverket u-verdi til de forskjellige bygningsdelene, inkludert tak og vinduene. Det er i hovedsak vist til byggverkets yttervegger og at disse kan ikke etterisoleres av anerkjente grunner.

Begrunnelse for dispensasjon er bevaring av en kulturhistorikk viktig bygning.

I medhold av plan- og bygningslovens § 88 innvilges dispensasjon fra TEK § 8-2 for at bygningen ikke oppfyller energikrav. I tillegg har etaten innvilget dispensasjon for deler av dispensasjonssøknaden vedrørende atkomst og heis.

Etatens vurdering er at dispensasjonens er forsvarlig ut fra helsemessige, brann og bygningstekniske hensyn.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
I medhold av plan- og bygningslovens § 88 innvilges dispensasjon fra TEK § 8-2 for at bygningen ikke oppfyller energikrav. I tillegg har etaten innvilget dispensasjon for deler av dispensasjonssøknaden vedrørende atkomst og heis.

Dispensasjon i medhold av plan- og bygningslovens § 88 kan gis dersom arbeidet som utføres er forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningsmessige forhold samt at arbeidet ikke fører til at bygningen kommer ytterlige i strid med loven enn den allerede er fra før.

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 for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Marianne Kaperdal
enhetsleder

Anatole Ouédraogo
Saksbehandler

Hvidsten Eiendom AS, Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Borettslagsstyret i Platousgate 9, v/Per Johan Utkilen, Platous gate 9, 0190 OSLO
Advokatkontoret i Usblv/ Tina Berg, Postboks4764 Sofienberg, 0506 OSLO

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

ProPlan Prosjekt Planung AS
Kongens gate 31
0153 OSLO

Dato: 20 AUG. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304636-123 Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258/0/0
Tiltakshaver:	Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	ProPlan Prosjekt Planung AS	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

VEDTAK OM TILBAKETREKKING AV ANSVARSRETT – PLATOUS GATE 9

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 93b nr. 3 og forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) § 20 nr. 1, vedtas herved å trekke tilbake Prosjekt Planung AS (ProPlan), org.nr. 964105944, sin ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner (unntatt er brannalarm, nødlys og VVS), og som ansvarlig søker, PRO og SØK tiltaksklasse 2.

Ved gjennomføring av tilsyn den 30.09.2008 og den videre oppfølging etter tilsynet er det påvist at foretaket ikke fyller de krav som må stilles til pålitelighet i sin utøvelse av ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner (unntatt er brannalarm, nødlys og VVS), og som ansvarlig søker, PRO og SØK tiltaksklasse 2, og dermed manglende oppfyllelse av forutsetningene for godkjenningen.

Ved tilsyn den 30.09.2008 og den videre oppfølging etter tilsynet er det påvist at foretaket ikke fyller de krav som må stilles til pålitelighet i sin utøvelse av ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner (unntatt er brannalarm, nødlys og VVS), og som ansvarlig søker, PRO og SØK tiltaksklasse 2, og dermed manglende oppfyllelse av forutsetningene for godkjenningen.

Plan- og bygningsetaten viser til varsel av 01.07.2009 vedrørende tilbaketrekking av ansvarsrett.

Frist for uttalelse ble i varsel satt til tre uker fra brevets dato. Plan- og bygningsetaten finner ikke at Deres uttalelse i brev av 05.08.2009 har endret etatens vurdering av saken.

Hva gjelder foretakets påstand i ovennevnte brev om felles inngang, vil vi bemerke at felles sluse/korridor er en svært vanlig planløsning i mange boligbygg, som selvsagt ikke medfører at det ikke er egen inngang til boenheten.

Som en videre oppfølging av de avdekkede forhold vedtas herved tilbaketrekking av ansvarsrett for prosjektering av bygninger og installasjoner (unntatt er brannalarm, nødlys og VVS), PRO tiltaksklasse 2, samt ansvarlig søker, SØK tiltaksklasse 2, da de avdekkede forholdene vurderes som brudd på de krav som må stilles til pålitelighet.

Etatens vurdering
Konstaterte brudd på krav om pålitelighet som det er redegjort for over gjelder fagområder som er omfattet av foretakets ansvarsrett i tiltaket, og skyldes mislighold av oppgaver som ansvarlig søker og prosjekterende.

Aktiv bruk av systemet i forhold til organisasjonsplan, identifikasjon av gjeldende krav i plan- og bygningslovgivningen, avviksrapportering og styring av dokumenter er et krav og en forutsetning for godkjenning av foretaket, jf. GOF § 6 litra a, b, c og d. Styringssystemet skal sikre etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningslovgivningen jf. GOF §§ 6 - 8. Plan- og bygningsetaten finner at påviste feil/mangler må ha sin årsak i svikt i foretakets system jf. GOF kap. II, eller ved bruken av det. I tillegg mener etaten at svikt ved systemet eller bruken av det har medført feil ved utførelsen. Systemet og rutinene må derfor rettes opp.

Ovennevnte forhold innebærer at foretaket ikke har oppfylt forutsetningene for godkjenningen i henhold til GOF § 20 nr. 1. andre pkt.

Følgende momenter fra oppfølgingen etter tilsynet er vektlagt i vurderingen:
Det at det gjentatte ganger er underslått og feilinformert i opplysninger som har vesentlig betydning for etatens vurdering av saken, samt for dokumentasjon av flere fagområder som brann- og lydforhold og lysinnfall, anses fra bygningsmyndighetenes side å være meget alvorlig.

Vedtakets innhold

> **Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 93b nr. 3 og forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) § 20 nr. 1, vedtas herved å trekke tilbake Prosjekt Planung AS (ProPlan), org.nr. 964105944, sin ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner (unntatt er brannalarm, nødlys og VVS), og som ansvarlig søker, PRO og SØK tiltaksklasse 2.**
> **Det vises til vurderingen ovenfor.**

Det gjøres oppmerksom på at vedtak om tilbaketrekking av ansvarsretten gjelder ansvarsretten i denne konkrete byggesaken. Kopi av vedtaket vil bli sendt Statens bygningstekniske etat, jf. GOF § 20 nr. 3.

Klage
Dette vedtak kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottagelsen av dette brev. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn Indre by

Leif Oskar Solheim
gruppeleder

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til:
Hvidsten Eiendom AS, Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Statens bygningstekniske etat, Pb 8742 Youngstorget, 0028 OSLO

Vedlegg: - Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NPC AS
Sagveien 23 a
0459 OSLO
post@npc.no

Dato: 27092010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304636-151 Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Platous gate 9	Adresse:	Platous gate 9, 0190 OSLO
Søker:	NPC AS	Adresse:	Sagveien 23 a, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

TILLATELSE TIL ENDRING – PLATOUS GATE 9

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

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endringer, mottatt Plan- og bygningsetaten 03.09.2010.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.

Endringssøknaden omfatter

- **Fasadeendring**
- **Endring planløsninger**
- **Dispensasjon fra teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK)**
  - **§ 10-21 vedrørende krav til atkomst til byggverk**
  - **§ 10-41 vedrørende krav til heis**

I henhold til plan- og bygningslovens § 88, er det søkt om dispensasjon fra tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK).

I medhold av plan- og bygningsloven § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringsvedtaket.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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..

Bortfall av tillatelse
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for *tillatelse* og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for *rammetillatelse*. Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200304636			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan underetasje	A01U120P21-	30.08.2010	150/16
Plan 1 etasje	A010120P21-	30.08.2010	150/17
Plan 2 etasje	A010220P21-	30.08.2010	150/18
Plan 3 etasje	A010320P21-	30.08.2010	150/19
Plan 4 etasje	A010420P21-	30.08.2010	150/20
Plan 5 etasje	A010520P21-	30.08.2010	150/21
Plan 6 etasje	A010620P21-	30.08.2010	150/22
Plan hems	A010720P21-	30.08.2010	150/23
Snitt og fasader	A010020F01-	30.08.2010	150/24

Følgende tidligere godkjente tegninger utgår:

Tegninger som utgår i sak 200304636			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	02126 - 15D	25.01.2006	31/2
Plan 1 etg	02126 - 09K	25.01.2006	31/3
Plan 2 etg	02126- 10K	25.01.2006	31/4
Plan 3 etg	02126- 11K	25.01.2006	31/5
Plan 4 etg	02126 - 12K	25.01.2006	31/6
Plan 5 etg	02126 - 13K	25.01.2006	31/7
Plan 6 etg	02126 - K	25.01.2006	31/8
Plan hems	0216 - 17A	04.09.2006	31/9
Fasader og snitt	02126-16F	05.07.2006	42/3
Plan 1.etg.	02126-09L	15.08.2006	43/2

Ansvar
Med henvisning til vedtak om skifte av ansvarlig foretak datert 18.03.2010 er ansvarsrett godkjent innenfor arkitekturprosjektering, ventilasjon, brann- og lydteknisk prosjektering og utførelse av brann-alarm- og nødlysanlegg og ventilasjon. Jf vedtak av 18.03.20010.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan er S- 4095, vedtatt 09.06.2004. Reguleringsbestemmelser for Stiklestadkvartalet – Schweigaardsgate 26 mfl. Eiendommen ligger innenfor felt C i planen. Reguleringsformål er spesialområde bevaring – bolig, forretning, kontor, bolig. S3.

Leilighetsfordelingen skal være maks 30 % 2-roms leiligheter, minst 52% 3-roms og minst 18% 4-roms eller større. Krav til uteoppholdsareal for felt C er minimum 23% av boenhetens bruksareal T-BRA.

Byggetomten:
Eiendommen er en del av Stiklestadkvartalet , som er begrenset av Platous gate, Schweigaardsgate, Tøyenbakken, Mandalls gate og Grønnlandsleiret.

Historikk. Spesielle forhold
Det er påvist diverse feil og mangler i byggesaken og ansvarsretter er trukket tilbake. Nye foretak har fått ansvarsrett i tiltaket og det søkes nå om endring av tillatelse. Nåværende eier overtok eiendommen ferdig rehabilitert. Eiendommen er organisert som et borettslag med 27 andeler.

Leilighetsfordeling
I forbindelse med Plan- og bygningsetatens tilsyn i saken, ble det blant annet påpekt at en rekke ett-romsleiligheter er innredet i strid med vedtak og intensjonene i reguleringsplanen. Mange av de 27 leilighetene som ble godkjent, er i praksis underdelt i flere egne utleieenheter i strid med intensjonen i reguleringsplanen.

Det ble opprinnelig i rammetillatelsen gitt dispensasjon fra krav til leilighetsfordeling i reguleringsbestemmelsene. Det ble gitt tillatelse til noe færre store leiligheter enn forutsatt i reguleringsbestemmelsene. Intensjonen bak kravet om en fordeling mellom leiligheter med ulik størrelse er at bygningen skal ha en bred sammensetning av små og store familier.

Det er nå foretatt en omprosjektering for å imøtekomme intensjonene i planen. Omprosjekteringen gjelder leilighetene i byggets midtsone fra 1.- 5. etasje. Ombyggingen innebærer flytting av inngangsdører, riving/ flytting av vegger og fjerning av kjøkken for å øke antallet tre –roms leiligheter i samsvar med gitt tillatelse. Antallet små ett- roms enheter/ hybler er nå redusert fra 23 til 13 stk. Tilsvarende har 3-roms leiligheter økt med 10 stk.

Plan og bygningsetaten ønsket opprinnelig en større omprosjektering for at tiltaket skulle være i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen. Det påpekes imidlertid at kostnadene ved en ytterligere ombygging ville få uforholdsmessig store konsekvenser for eiere, beboere og borettslaget. Plan- og bygningsetaten godkjenner den omsøkte endringen.

Dagslys
I flere oppholdsrom i bygget utgjør dagslysflaten mindre enn 10%. Det gjelder felles stue/ kjøkken i leilighetene 102 – 502 og i leilighetene 101-601. Ansvarlig søker fremhever at stue / oppholdsdelen ligger mot yttervegg og dermed har tilstrekkelig lys.

Fasadeendring
Det er søkt om å få øke størrelsen på de små vinduene i soverommene i leilighetene 102-502, for å tilfredsstille krav til dagslys i oppholdsrom og krav til rømning fra vindu. Dette gjelder 5 stk vinduer som ligger over hverandre i fasaden

Brannsikkerhet
Det er oppgitt at sikkerheten nå vil bli ivaretatt ved at bygget fullsprinkles.

Rekkverk og håndløper i trapp. Interntrapp til hems.
Det er tidligere gitt avslag på søknad om dispensasjon fra krav til rekkverk i hovedtrapp for eksisterende eldre trapperekkverk.. Kravene i teknisk forskrift vil nå bli fulgt. Interntrapp til hems vil på samme måte utbedres i samsvar med krav i TEK

Tilsyn
Det gjøres oppmerksom på at tilsynet ikke er avsluttet.

Estetiske krav:
Endringssøknaden inkluderer utvidelse av 5 stk vinduer. Vinduene befinner seg rett over hverandre i fasaden. Vinduene er endret i forhold til opprinnelige åpninger. Endringen medfører ikke vesentlig forringelse av fasadens arkitektoniske uttrykk og anses å være i samsvar med § 74.2 vedrørende utseende og Plan- og bygningsetaten kan godkjenne fasadeendringen.

Uttalelser fra annen myndighet:
Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren datert 08.04.2010. Byantikvaren beklager sterkt at alle opprinnelige vinduer er fjernet og erstattet med vinduer med en annen utforming/ type. Hovedtrekkene i fasaden med hensyn til plassering og utforming er likevel beholdt. Forøvrig har de ingen merknader til endringene.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med teknisk forskrift til plan og bygningsloven TEK og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjon i medhold av plan- og bygningslovens § 88 kan gis dersom arbeidet som utføres er forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningsmessige forhold samt at arbeidet ikke fører til at bygningen kommer ytterlige i strid med loven enn den allerede er fra før.

I medhold av plan- og bygningslovens § 88 er det søkt om dispensasjon fra samme lovs § 87, vedrørende krav til dagslys i oppholdsrom, krav til atkomst til byggverk og krav til heis.

Krav til atkomst til byggverk. TEK § 10-21
Den oppførte rampen foran pub mot gate er ikke godkjent og er i strid med krav fra Samferdselsetaten. Det er søkt om dispensasjon fra krav til tilgjengelighet for bevegelseshemmede. Det søkes om å få bruke en transportabel rampe som settes ut ved behov. For å ta opp nivåforskjellen mellom puben og gatenivået , søkes det også om å reetablere ett trappetrinn foran inngangsdøren.

Krav til heis. TEK §10-41
Dagens planløsning tilfredsstiller ikke kravene til tilgjengelighet for bevegelseshemmede.
PBE har i vedtak 15.04.2009 gitt avslag på søknad om dispensasjon fra krav om at minst en heis skal være tilgjengelig og brukbar for orienterings- og bevegelseshemmede. Det ble stilt krav om omprosjektering i henhold til kravene.
Ansvarlig søker påpeker at det er svært vanskelig å etterkomme kravene fordi bygningen er en gammel bygård med mange nivåforskjeller:

- Heisen stopper på repos mellom to etasjer. Heisen har for liten døråpning i forhold til forskriftens krav. Gulvarealet i heisen tilfredsstiller heller ikke krav i TEK § 10-4.

Det understrekes også at dersom eksisterende leiligheter skal gjøres tilgjengelig for bevegelseshemmede vil dette få svært store konsekvenser både økonomisk og bruksmessig både for eiere og brukere.

Tiltaket anses å være i samsvar med vilkåret om at arbeidet som utføres er forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningsmessige forhold. Ut fra en konkret vurdering har Plan- og bygningsetaten kommet til at det foreligger grunnlag for å gi dispensasjon.

I medhold av plan- og bygningslovens § 88 innvilges dispensasjoner fra TEK.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Bygningen er en eldre bygård med en del begrensninger i reguleringsplanen (spesialområde bevaring). Det oppgis at det er prosjektert i henhold til tekniske forskrifter TEK med hensyn til sikkerhet.

Søknadsdokumentasjonen viser videre at intensjonen bak reguleringsbestemmelsenes krav til leilighetsfordeling er imøtekommet et godt stykke på vei .

Tilrettelegging/ prosjektering for tilgjengelighet og konsekvensene av å tilfredsstille enkelte krav i teknisk forskrift ansees å være såpass omfattende at Plan- og bygningsetaten konkluderer med å kunne gi tillatelse til de foran beskrevne tilpasninger og dispensasjoner.

Endringstillatelse kan gis.

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

Igangsettingstillatelse

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 for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Katja Beer - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Nordisk Eiendomsutvikling AS v/ Mats Sæverud. Postboks 6681. St Olavs plass, 0129 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NPC AS
Sagveien 23 a
0459 OSLO

Dato: 25.05.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304636-157 Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Platous gate 9	Adresse:	Platous gate 9, 0190 OSLO
Søker:	NPC AS	Adresse:	Sagveien 23 a, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - PLATOUS GATE 9

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 15.04.2011 med tilleggsdokumentasjon av 09.05.2011 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til tillatelse til endring datert 27.09.2010 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.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425.

Søknaden
Søknaden gjelder bruksendring av bygård i seks etasjer, fra næring til bolig. Tiltaket omfatter ombygging til 27 leiligheter. BRA for tiltaket er ca 1800 m2.

Spesielle forhold
Plan- og bygningsetaten har etter tilsyn trukket tilbake ferdigattest i byggesaken som følge av påviste feil og mangler ved både prosjektering og utførelse av tiltaket. Ansvarsrett for ProPlan som ansvarlig søker ble

MOTTATT
04 APR. 2012
PLAN OG BYGNINGSETATEN

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

trukket av PBE i vedtak av 20.08.2009. Det er gitt tillatelse til skifte av foretak for prosjektering/ kontroll av prosjektering i vedtak / tillatelse til endring datert 18.03.2010.

Nye eiere, Nordisk Eiendomsutvikling AS, har overtatt eiendommen. Eiendommen er organisert som et borettslag med 27 andeler.

Godkjenninger

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

959138923 Brekke & Strand Akustikk AS	PRO/ KPR. Prosjektering og kontroll av prosjektering. Lydteknikk Tiltakskl 3
942064764 Frogner installasjon AS	UTF/ KUT. Utførelse og kontroll av utførelse. Brannalarm og nødlysanlegg. Tkl 2
982395119 Ottesen & Karlsen	UTF/ KUT. Utførelse og kontroll av utførelse. Sanitæranlegg. Tkl 2
933353303 Rasmussen og Strand AS	PRO/ KPR. Prosjektering og kontroll av prosjektering. El installasjoner (brannalarm, nødlys/ ledelys) Tkl 2
987675578 REX Bygg AS	UTF/ KUT. Utførelse og kontroll av utførelse. Bygninger og installasjoner. Tkl 2
925798382 Sprinklerteknikk AS	UTF/ KUT. Utførelse og kontroll av utførelse. Sprinkleranlegg. Tkl 3
976032271 Sweco Norge AS	PRO/ KPR Prosjektering og kontroll av prosjektering. Sprinkleranlegg. Tiltakskl 3

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.

Avfallsplan

Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

MOTTATT
09 APR. 2012
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 og eventuelle vilkår i rammetillatelse og senere vedtak skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.05.2011 av:

Katja Beer - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til:
Borettslaget Platous gate 9, Platous gate 9, 0190 OSLO
Nordisk Eiendomsutvikling AS, Postboks 6681 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

MOTTATT
09 APR. 2012
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

NPC AS
Sagveien 23 a
0459 OSLO

Dato: 20.01.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200304636-164 Saksbeh: Katja Beer Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258/0/0
Tiltakshaver:	Nordisk Eiendomsutvikling	Adresse:	Postboks 6681 St olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	NPC AS	Adresse:	Sagveien 23 a, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FRA OPPARBEIDELSE AV UTOMHUSAREAL - PLATOUS GATE 9

Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13.

Søknaden gjelder dispensasjon fra § 8.3 i reguleringsplan S- 4095 om at fellesområde for lek og opphold skal være felleområde for gnr 230, bnr 82, 83, 86, 89, 190, 258, 259, 260, 262 og 263.

Det gis fritak for nabovarsling i medhold av § 94.3 da deres interesser ikke berøres.

Det kan ikke gis dispensasjon fra bestemmelsen om at gnr 230 / bnr 258, Platous gate 9, skal kjøpe seg inn i felles uteareal, da reguleringsplanen dermed ikke vil fungere etter hensikten. Bestemmelsen er forankret i plan- og bygningsloven § 69 om at det ved bebyggelse i nødvendig utstrekning skal sikres areal i det fri for beboerne.

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.

Søknaden:
Det søkes om, dispensasjon fra reguleringsplan S- 4095 § 8.3 vedrørende fellesområde for lek og opphold.

Advokatfirmaet Stordrange har på vegne av tiltakshaver bekreftet at de skal ta sin forholdsmessige del av opparbeidelseskostnadene i F3, samt kjøpe en forholdsmessig bruksrett til F3.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan er S- 4095, vedtatt 09.06.2004. Reguleringsbestemmelser for Stiklestadkvartalet – Schweigaardsgate 26 mfl. Eiendommen ligger innenfor felt C i planen. Reguleringsformål er spesialområde bevaring – bolig, forretning, kontor, bolig. S3.

Kravet til uteoppholdsareal i reguleringsbestemmelsene er 23% av T- BRA og kan for Platous gate 9 ikke tilfredsstilles på egen tomt. Kravet er 400 m2. Gårdsrommet utgjør ca 100 m2. Reguleringsplanen har etablert et fellesområde, F3, for lek og opphold vest for bygningen. I henhold til § 8.3 i bestemmelsene skal dette området være felles for gnr. 230/ bnr. 82, 83, 86, 89, 190, ***258***, 259, 260, 262 og 263. Det er forutsatt i rammetillatelsen at Platous gate 9 kjøper seg inn i felles uteareal. Det er i denne forbindelse etablert direkte utgang til uteområdet fra gårdsrommet via trapperom i vestre fløy.

Dispensasjon
Det søkes om, dispensasjon fra reguleringsplan S- 4095, § 8.3 vedrørende fellesområde for lek og opphold.

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.06.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

§ 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.*

Hensynet bak bestemmelsene er at alle boligene skal ha tilgang på utearealer tilknyttet boligene. I og med at reguleringsplanen omfatter flere eldre bygninger som tidligere ble brukt til industriformål er det ikke tilstrekkelig utearealer for flere av disse bygningene på egen tomt. Omregulering til boligformål medfører at enkelte eiendommer deler fellesområder utenfor egen eiendom. Felt F3 ble etablert for å dekke nødvendig uteareal for de eiendommene som er nevnt i § 8,3. For at feltet skal kunne opparbeides og vedlikeholdes på forsvarlig måte er det en forutsetning for utvikling av eiendommene at disse kjøper seg inn i feltet.

Hensyn som taler for å gi dispensasjon fra kravet om å kjøpe seg inn i fellesarealet F3 og opparbeide det til opphold og lek :

- Fellesområdet er i dag ikke spesielt godt avskjermet/ avgrenset mot offentlig areal/ trafikkert vei
- Området er gjennomgangsareal for eiendommene rundt
- Det er flere parker for rekreasjon i området: Grønlands park, Klosterenga, Tøyenparken og Middelalderparken
- Feltet er relativt smalt og det er begrenset med sollys i arealet..

Hensyn som taler mot dispensasjon:

- Det er et overordnet politisk mål å øke antallet boliger i sentrale deler av Oslo. For å kunne etablere boliger med tilstrekkelig boligkvalitet skal boligene i den grad det er mulig ha tilgang til utearealer i umiddelbar nærhet

- Gårdsromsarealene på egen eiendom er for små og lite egnet til opphold.
- Det er etablert dør med direkte utgang til Felt 3.
- Eierandel i et uteareal med direkte utgang fra bygningen vil øke eiendommens kvaliteter/ verdi.
- Eierskap til et uteareal vil stimulere til kvalitet på opparbeidelse og vedlikehold og dermed øke bruken.
- Et opparbeidet og beplantet uteareal vil være en miljøgevinst både for nærområdet og for byen i sin alminnelighet.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon, vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor ikke oppfylt, og dispensasjonssøknaden avslås.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Med henvisning til det som er anført under avsnittene over finner Plan- og bygningsetaten at det ikke kan gis dispensasjon fra bestemmelsen om at Platous gate 9 (230/ 258) skal ta sitt forholdsmessige ansvar for opparbeidelseskostnadene ved å kjøpe bruksrett til fellesområde F3.

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

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.01.2012 av:

Katja Beer - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til: Nordisk Eiendomsutvikling, Postboks 6681 St Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

NPC AS
Sagveien 23 a
0459 OSLO

Dato: 30.01.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200304636-167 Saksbeh: Katja Beer Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258/0/0
Tiltakshaver:	Nordisk Eiendomsutvikling	Adresse:	Postboks 6681 St olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	NPC AS	Adresse:	Sagveien 23 a, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET - PLATOUS GATE 9

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:
☒ følgende deler av tiltaket:

Leilighetene med nummer 102-502 og 103-503

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.05.2012.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.01.2012 av:

Katja Beer - Saksbehandler
Grete Stokka - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:
Nordisk Eiendomsutvikling, Postboks 6681 St olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

NPC AS
Sagveien 23 a
0459 OSLO

Dato: 29.08.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200304636-173 Saksbeh: Katja Beer Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258/0/0
Tiltakshaver:	Nordisk Eiendomsutvikling	Adresse:	Postboks 6681 St olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	NPC AS	Adresse:	Sagveien 23 a, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - PLATOUS GATE 9

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.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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. Se vedlagte orientering om klageadgang.

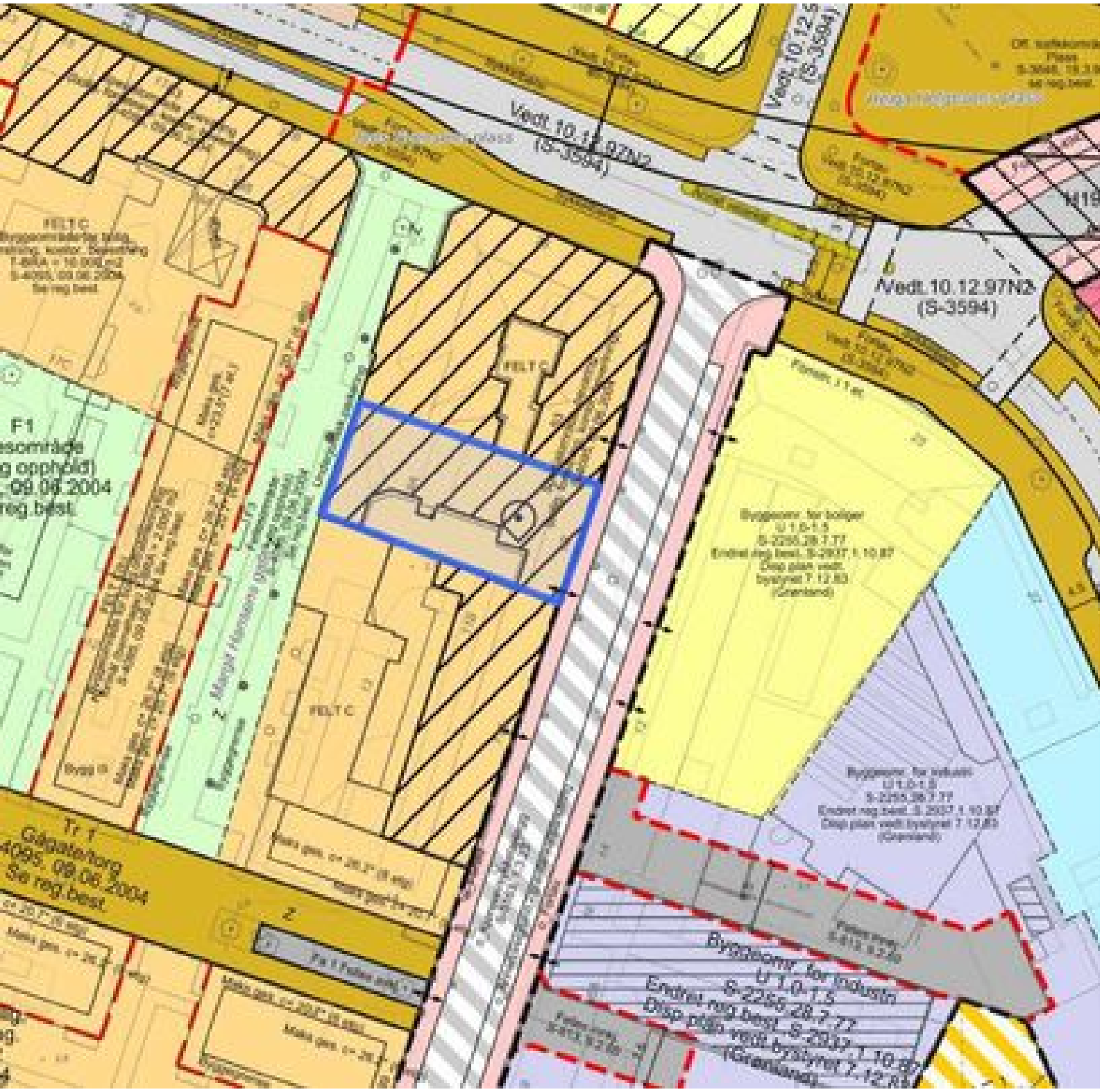
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.08.2012 av:

Katja Beer - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Nordisk Eiendomsutvikling, Postboks 6681 St olavs plass, 0129 OSLO


Vedt.10.12.97NZ
(S-3594)
Vedt.10.12.97NZ
(S-3594)
F1
Tr 1
Byggeområde for industri
U 1.0-1.5
S-2256.28.7.77
Endret reg.best. S-2937 1.10.87
Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83
(Grønland)

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.

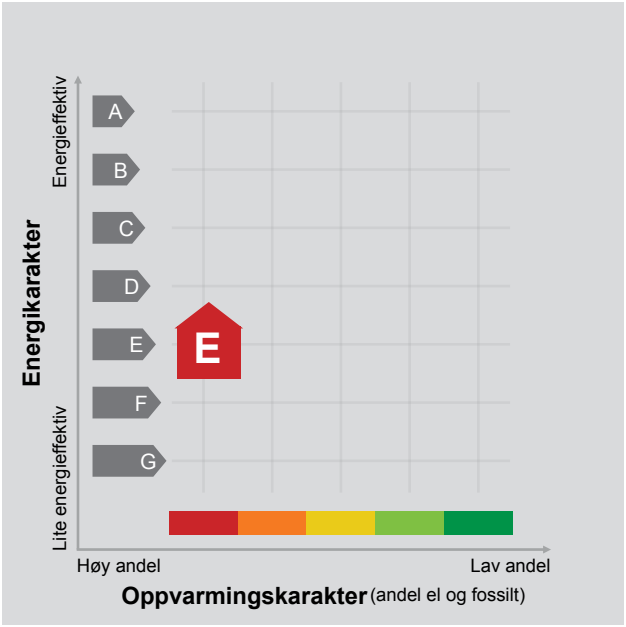
9.2 Opparbeidelse av gågate og torg
Planen for gågate og torg skal foreligge til godkjenning før rammetillatelse gis for bygninger som ligger inntil gågate og torg.

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 9B
Postnummer	0190
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	258
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80587600
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-87166
Dato	04.03.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 3 935 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 935 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	29
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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 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 13: 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.

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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: 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.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250034
Vår referanse: 3687451/25833987
Bestilling: C3 2025-02-27 (6) 6

Dato
27.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
569738	200	13.7.2007	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	230	258	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,

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

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	230	258		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
976729072	Hvidsten Eiendom		
	SAMEIET PLATOUS GATE 9		

Doknr. 569738 Tinglyst: 13.07.2007
STATENS KARTVERK

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	581	B	11				21				31			
2	SB	14913		12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 15584				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 15494 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	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)	☒	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.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☐	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)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokstaver [9]	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 8/9-06	Grethe L Høvik	BYMEGLEREN Grethe G. Høvik Hieronymus Heyerdahls gt. 1 - 0160 Oslo	
		SAMEIET PLAISIRS GATE 9	
Oslo 15/12-06		BC CHR WIK	
		HANS EIDE AARRE	
		BJØRN PETTER ALMKROG	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

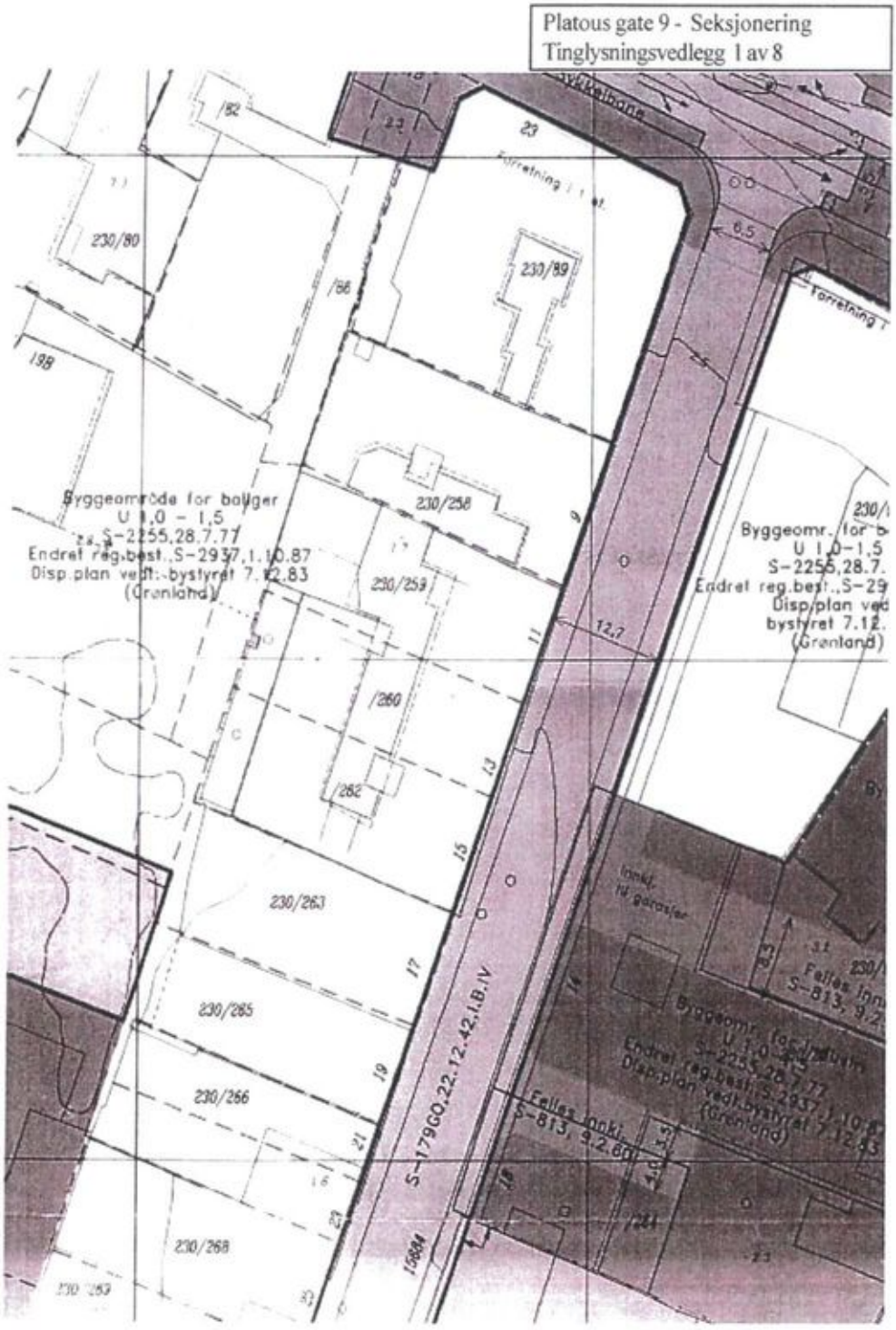
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
230	258		1-2	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
8/12-06	Hans Hermansen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

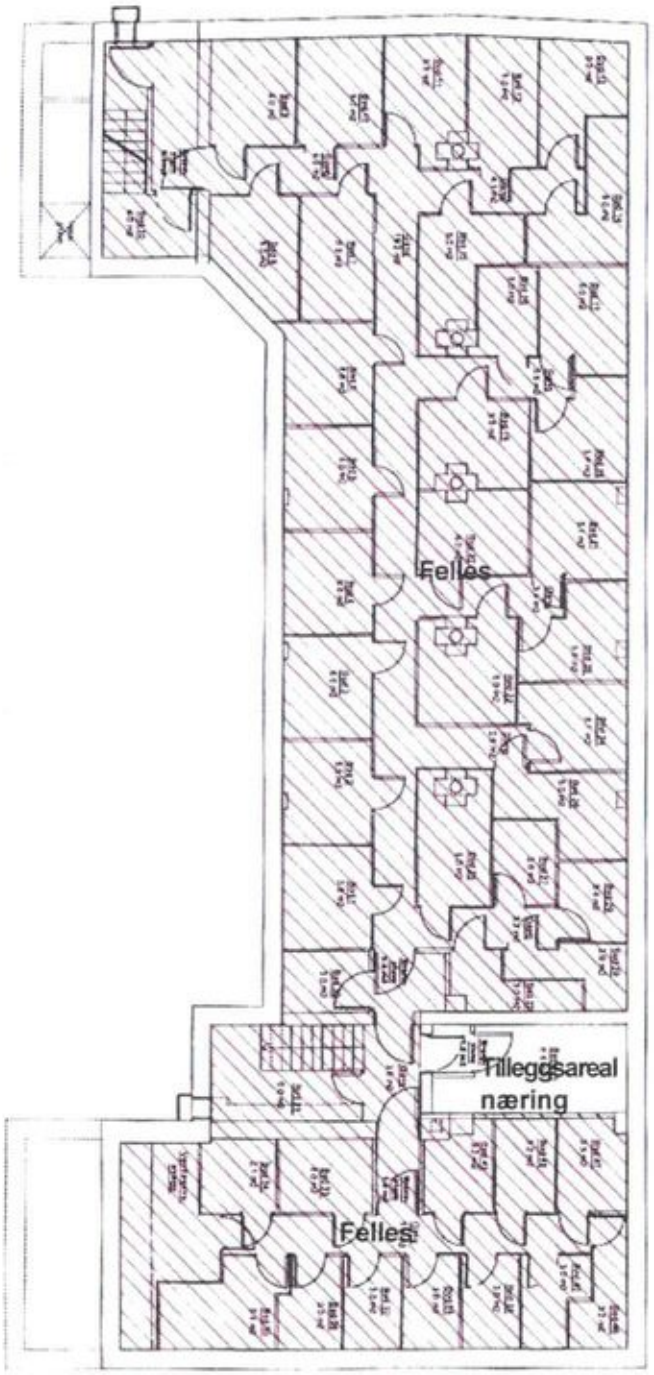
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.



Gnr./bnr. 230 / 258 Platous gate 9, 0190 Oslo	
SITUASJONSPLAN	Oslo, 31.08.06

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

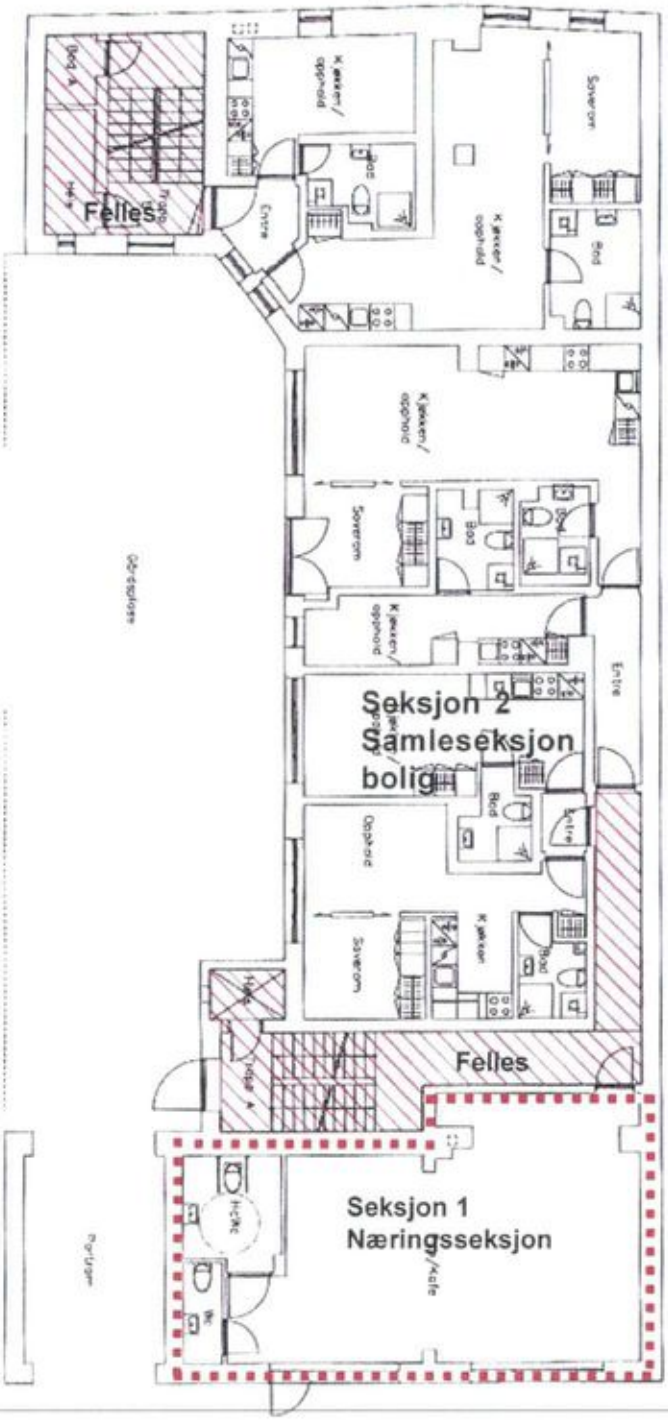
Platous gate 9 - Seksjonering
Tinglysningsvedlegg 2 av 8



Gnr./bnr. 230 / 258 Platous gate 9, 0190 Oslo	Mål ca. 1 : 150
PLAN KJELLER	Oslo, 31.08.06

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

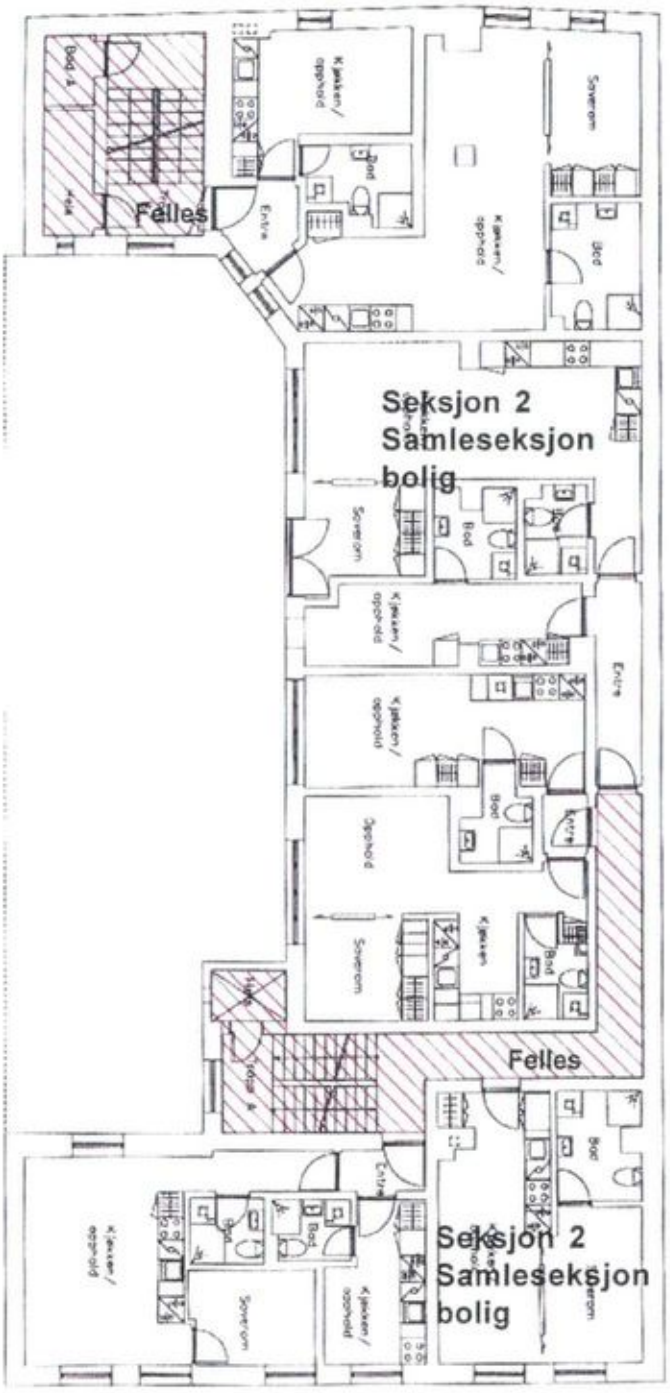
Platous gate 9 - Seksjonering
Tinglysningsvedlegg 3 av 8



Gnr./bnr. 230 / 258 Platous gate 9, 0190 Oslo	Mål ca. 1 : 150
PLAN I ETASJE	Oslo, 31.08.06

Plan- og bygningsetaten
MODELLING FOR BYGGEPROSJEKTER

Platous gate 9 - Seksjonering
Tinglysningsvedlegg 4 av 8



Gnr./bnr. 230 / 258 Platous gate 9, 0190 Oslo	Mål ca. 1 : 150
PLAN 2 ETASJE	Oslo, 31.08.06

Plan- og
byggingsetat
KVITTERING FOR BYGGEPROSJEKT

Platous gate 9 - Seksjonering
Tinglysningsvedlegg 5 av 8



Gnr./bnr. 230 / 258 Platous gate 9, 0190 Oslo	Mål ca. 1 : 150
PLAN 3 ETASJE	Oslo, 31.08.06

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT

Platous gate 9 - Seksjonering
Tinglysningsvedlegg 6 av 8



Gnr./bnr. 230 / 258 Platous gate 9, 0190 Oslo	Mål ca. 1 : 150
PLAN 4 ETASJE	Oslo, 31.08.06

Plan- og bygningsetaten
VEDLIGEHOLD EIGENERKLÆRINGER

Platous gate 9 - Seksjonering
Tinglysningsvedlegg 7 av 8



Gnr./bnr. 230 / 258 Platous gate 9, 0190 Oslo	Mål ca. 1 : 150
PLAN 5 / LOFT ETASJE	Oslo, 31.08.06

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Platous gate 9 - Seksjonering
Tinglysningsvedlegg 8 av 8



Gnr./bnr. 230 / 258 Platous gate 9, 0190 Oslo	Mål ca. 1 : 150
	Oslo, 31.08.06

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250034
Vår referanse: 3687450/25833982
Bestilling: C3 2025-02-27 (6) 7

Dato
27.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
569612	200	13.7.2007	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	230	258	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:
NunKun Invest AS
Oscars gate 53-55
0258 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
981476077
Ref.nr.

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	Oslo Kommune	230	258			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei	☒ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☒ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☒ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei	☐ Ja

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☒ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns- TB bolig ☐ Rekkehus RK kjede ☐ Blokk- BL leilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 69 700 000

Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave(helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro- priasjon ☐ 4 Tvangs- auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte- oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 69 700 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
985823464	Ekagra Holding ANS	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Sameiet Platous gate 9	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 569612 Tinglyst: 13.07.2007
STATENS KARTVERK

Dato	Utstederens underskrift
8.12.06	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
8.12.06	Oslo

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
	Ekagra Holding ANS Bo Chr. Wik / Per K. Ims

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[6] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
8.12.06	

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Oslo 8.12.06		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver
889478152	Grethe L Høvik	Bymegleren AS iht. fullmakt Grethe G. Høvik

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur i kvittert stand. Skjøtet sendes den lokale tingrett (byskriver i byene, sorenskriveren utenfor byene) eller Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets §1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
8.12.06	

Vi samtykker til tinglysing av nærværende dokument.

7-07

Byme[illegible]s

BYMEGLEREN Grethe G. Høvik

Hieronymus Heyerdahls gt. 1 - 0160 Oslo

Returneres til:
Nunkun Holding AS
Oscars gate 53-55
0258 Oslo

Fødselsnr./Org.nr
968112686
Ref.nr.

Festekontrakt

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0301	Oslo	230	258		

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd [1] ☐ 2 Ubebygd

Tomteverdi: kr 5.400.000,-

Hva skal grunnen brukes til?
☒ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel
985 823 464	Ekagra Holding ANS	

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel
U:S	Sameiet Platous gate 9	

4. Festeavgift pr. år

kr 180 000

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
3) ~~Dersom intet sies har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i henhold til tomtefesteloven, jf. § 14.~~
4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato	Utstedersunderskrift
28.6.06	

8. Rettigheter og vilkår

Feste-kontrakten er i samsvar med	☐ Kartforretning/målebrev — Datert ☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndighetene — Datert — hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Regulering av feste-avgift:	☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☐ Bortfester kan regulere festavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15:
Innløs-ningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser:
Overdra-gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil tre års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkost-ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Bortfester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste,som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommuni-kasjon:	☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal ting-lyses)	

Denne festekontrakten er utstedt i *tre* eksemplarer, ett til hver av partene og en *tinglysningsgjenpart*.

9. Underskrifter

Sted, dato Oslo 28.6.06	For Ekagra Holding ANS:
Bortfesters underskrift BCWik	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Bo Christer Wik
Sted, dato Oslo 28.6.2006	For Sameiet Platous gate 9:
Festers underskrift BCWik PEAlmskog	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Bo C. Wik /Hans Eide Aarre/ Petter Almskog

Rett underskrift bekreftes:

Mari A. Sæverud

Jeanette Martinsen

FESTEKONTRAKT

mellom

Ekagra Holding ANS

og

Sameiet Platousgate 9

Rett kopi bekreftet
Hans Eide Aarre
Advokat

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. TOMTEN, BEBYGGELSEN OG FESTERETTEN 3
2. FESTETIDEN 3
3. FESTEAVGIFTEN 3
4. FESTERENS PLIKTER 4
5. TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT 5
6. FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN 5

Rett kopi bekreftes
Hans Eide Aarre

FESTEKONTRAKT

Det er i dag, den 28. juni 2006 inngått slik Avtale mellom:

Ekagra Holding ANS (org nr 985 823 464) (nedenfor kalt "**Bortfesteren**")

og

Sameiet Platousgate 9 (nedenfor kalt "**Festeren**")

1. TOMTEN OG FESTERETTEN

1.1 Denne Avtale gjelder tomten uten bebyggelse på gnr. 238, bnr. 258, i Oslo kommune, jfr. spesifikasjon i bilag 1 (nedenfor benevnt "Tomten").

1.2 Tomtens verdi er satt til NOK 5 400 000,- – femmillionerfirehundretusenkroner, jmfr. Tomtefesteloven § 5 første ledd.

1.3 Tomten eies av Bortfester. Bebyggelsen eies av Fester, som er et sameie med bolig- og næringsseksjoner organisert i henhold til Lov om Sameige. Sameiet kan tinglyse festeretten og bærer samtidig alle kostnader forbundet hermed.

1.4 Bebyggelsen på Tomten er en bygård med en bolig og en næringsseksjon.

2. FESTETIDEN

2.1 Tomtefesteloven § 7 første ledd kommer til anvendelse slik at festeforholdet løper til Fester sier opp festeavtalen eller Fester innløser Tomten.

2.2 Oppsigelse av festeforholdet må gjøres skriftlig og det løper en oppsigelsesfrist på 4 år.

2.3 Ved avvikling av festeforholdet før festeavtalens utløp skal Fester innløse tomten mot vederlag fastsatt i tomtefesteloven § 37, første ledd, første punktum. Tomtefestelovens §37 første ledd annet punktum fravikes. Dersom §37 blir opphevet skal fester innløse tomten til markedspris på innløsningstidspunktet.

3. FESTEAVGIFTEN

3.1 Festeavgiften skal ved Avtalens inngåelse være NOK 180 000,- per år.

3.2 Bortfester kan med virkning fra 1. januar hvert år, første gang i 2008, øke festeavgiften i samsvar med økningen i den norske konsumprisindeksen, eller hvis denne indeksen opphører, i henhold til tilsvarende offentlig indeks. Økningen skal baseres på indeksen den 15. november 2006, og ett års intervaller deretter. Bortfester har således en diskresjonær adgang til å regulere festeavgiften i henhold til dette punkt.

Rett kopi bekreftes

Hans Elde Aarre
Advokat

3.3 Hvis det blir innført spesifikk skatt eller avgift på festeavgiften, skal slik skatt eller avgift betales av Festeren i tillegg til festeavgiften.

3.4 Alle kommunale avgifter betales fullt ut av Fester, i tillegg til festeavgiften. Dersom Bortfester må dekke utlegg knyttet til kommunale avgifter skal Fester tilbakebetale det fulle og hele utlegget som Bortfester dokumenterer å ha hatt.

3.5 Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert kvartal, hver 2. januar, 1. april, 1.juli og 1. oktober. Betaling skal skje til konto slik skriftlig anvist av Bortfester.

3.6 Ved forsinket betaling løper forsinkelsesrente fra forfall i samsvar med bestemmelsene i forsinkelsesrenteloven.

3.7 Krav på festeavgiften er tvangsgrunnlag for utlegg, tomtefestelovens § 14 annet ledd, og kan tvangsinndrives uten rettskraftig dom.

4. FESTERENS PLIKTER

4.1 Festeren plikter å betale alle skatter og avgifter som påhviler eller blir pålagt Tomten, herunder eiendomsskatt.

Fester plikter også å betale refusjon ved opparbeidelse av veg, vann, avløp og kloakk i henhold til plan- og bygningsloven § 67 ff.

Dersom Bortfester i forhold til offentlige myndigheter må betale skatter og avgifter knyttet til sin posisjon som grunneier, som nevnt ovenfor i pkt 4.1 første og annet ledd, skal Fester tilbakebetale dokumenterte utlegg til slike skatter og avgifter fullt ut i tillegg til festeavgiften.

4.2 Festeren plikter å overholde og etterleve alle offentlige planer, herunder reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, samt ethvert offentlig pålegg vedrørende Tomten, herunder å bære alle omkostninger forbundet med slike reguleringer og pålegg.

Festeren må selv bære alle omkostninger knyttet til overholdelse og etterlevelse av offentlige regulering og pålegg som nevnt i pkt 4.2 første avsnitt.

4.3 Fester skal bære alle kostnader knyttet til veg, vann og kloakk til Tomten inkludert, men ikke begrenset til, fremføring, opparbeidelse, vedlikehold og utskiftninger.

4.4 Fester skal betale alle kostnader forbundet med utvikling og bruk av Tomten herunder alle kostnader som følge av bebyggelsen og bruken av bebyggelsen og alle vedlikeholdskostnader, renhold og ryddiggjøring (snørydding og all annen ryddiggjøring) som må gjøres på Tomten.

4.5 Fester dekker selv alle tomtekostnader ved fremtidig utvikling og eventuelle uforutsette kostnader knyttet til opparbeidelse og utvikling av Tomten.

4.6 Av hensyn til områdets kvalitet plikter Festeren å holde bebyggelsen på Tomten i god stand, tomten ryddig og avstå fra virksomhet eller oppførsel som er til unødig sjenanse for naboer.

Rett kopi bekreftes

Hans Eide Aarre
Advokat

Brudd på pkt 4.4 og naboloven som følge av Festers forhold, skal Fester holde Bortfester skadesløs for.

5. TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT

5.1 Hver av Partene kan tinglyse denne Avtale. Festeren betaler egne tinglysingsomkostninger.

5.2 Bortfesteren har 1. prioritetspant i festerett og bebyggelsen for skyldig festeavgift for de 3 siste år, jf tomtefesteloven § 14.

6. OVERDRAGELSE AV AVTALEN

5.3 Fester kan overdra Avtalen dersom Bortfester samtykker. Slikt samtykke kan ikke tilbakeholdes uten saklig grunn. Bortfesters eventuelle samtykke skal være skriftlig for å være gyldig.

7. FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN

7.1 Tomtefesteloven av 20. desember 1996 nr. 106 gjelder med mindre den er fraveket i Avtalen.

Denne avtale i 2 – to – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder hvert sitt.

Oslo, 28.06.2006

For Ekagra Holding ANS	For Sameiet Platous gate 9
Bo Christer Wik	Bo Christer Wik/Hans Eide Aarre/Bjørn Petter Almskog

Rett kopi bekreftes

Hans Eide Aarre
Advokat

STIFTELSESPROTOKOLL SAMEIET PLATOUS GATE 9

Som eiere av de fremtidige eierseksjonene i Platous gate 9, gnr 230 bnr 258 i Oslo Kommune vedtok

Platous gate 9 Næring ANS **orgnr 990 431 345**

og

Borettslaget Platous gate 9 **orgnr 990 080 828**

å stifte det tingsrettslige sameiet Platous gate 9 som etter seksjoneringen av eiendommen går over til å være eierseksjonssameiet Platous gate 9.

Det ble vedtatt at deltakerne samlet tegner sameiets signatur.

Oslo 10.10.2006

For Platous gate 9 Næring ANS

Bo Christer Wik

For Borettslaget Platous gate 9

Hans Eide Aarre

Bjørn Petter Almskog

Rett kopi bekreftes
True copy certified
Jørn Terje Kristensen
Advokat / Attorney-at-law

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 9B, 0190 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 258, Snr. 2, andelsnr. 7 i BORETTSLAGET PLATOUS GATE 9 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250034

Meglerforetak: PrivatMegleren Gamle Oslo

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.
