PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

PLATOUS GATE 13
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Platous gate 13, 0190 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 259, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 14.04.2025 **Rapportdato:** 18.04.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2326 **Referansenummer:** DV1264

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

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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.



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.



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.



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.



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.



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

3-roms eierseksjon med sentral og attraktiv beliggenhet ved Teaterplassen på Grønland.

Overbygget vestvendt balkong på 4 m².

Boligen ligger i 4. etasje med heisadkomst mellom etasjene.

Leiligheten består av entrè/gang, bad/wc, stue/kjøkken, omkledningsrom og 2 soverom.

I tillegg kommer 2 boder på til sammen 6 m².

Det er opplyst at kjøkkeninnredningen ble oppgradert med nymalte fronter, ny oppvaskkum og blandebatteri samt nye benkeplater i 2025.

Leiligheten ble i tillegg pusset opp i 2025 med nytt laminatgulv og nymalte innvendige overflater.

Det er opplyst om ny balkong i regi av Sameiet i 2020.

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Varmekabler på badet.

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

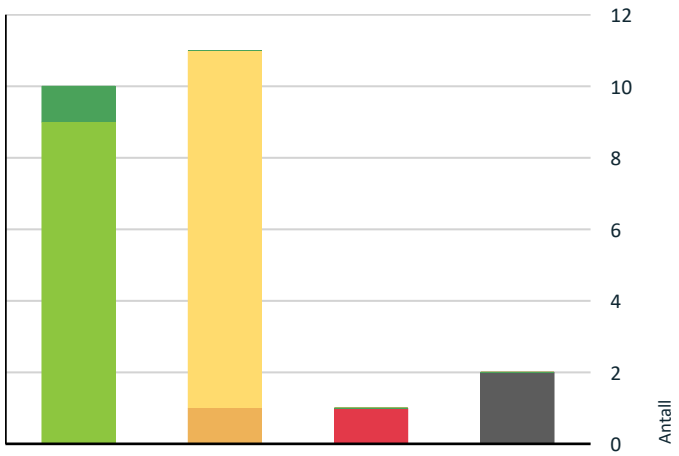
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er noe endret ved at opprinnelig bod er tatt i bruk som omkledningsrom.

Sammendrag av boligens tilstand

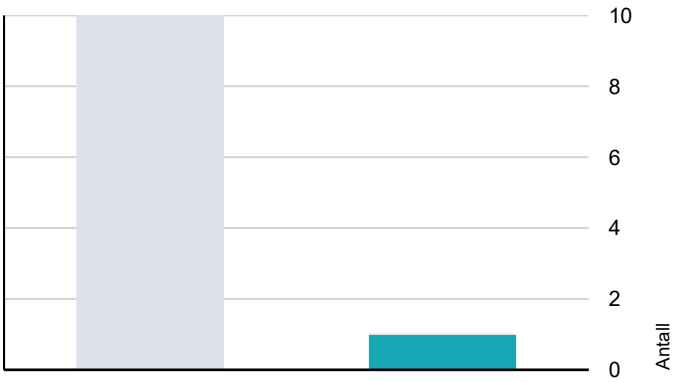
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1902

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Klassisk bygård over 6 etasjer fra omkring forrige århundreskifte. Slike bygårder 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. Fasaden mot gaten har teglsteinsforblending og er utsmykket med trekninger, ornamenter og konsoller.
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 1995.
Antatt nyere vinduer i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid oppnås i 2025 og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at tidspunkt for utskifting av enkelte vinduer nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.
To-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 4 m² med utgang fra stuen.
Flislagt gulv og metallrekkverk.
Det er opplyst om ny balkong i regi av Sameiet i 2020.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av 1-stav laminat fra 2025.
Vegger består av malt mur og malte plater. Nymalte i 2025.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 1 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Det er opplyst at badet er fra 2002.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.
Det er opplyst om nye downlights i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist riss/sprekker i enkelte fliser og fuger samt misfarging i våtsonen. Silikonfuger slipper i overganger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss og sprekker bør overvåkes jevnlig da det kan indikere bakenforliggende avvik men det kan også kun ha kosmetisk betydning.
Sprukne fliser og silikonfuger bør fornyes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er riss/sprekker i enkelte fuger og sprekk i en gulvflis i våtsonen samt noen fliser med bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Sprekker bør overvåkes jevnlig da det kan indikere bakenforliggende avvik men det kan også kun ha kosmetisk betydning.
Sprukne fliser og fuger i dusjen bør fornyes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og antatt fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut.
Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og innhent dokumentasjon om mulig. Tidspunkt for oppgradering nærmer seg.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

4. 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

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplater.
Nedfelt kompositt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.
Benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

Det er opplyst om nymalte fronter, ny oppvaskkum og blandebatteri samt nye benkeplater i 2025.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør og rør i rør. Felles varmtvann.
Det er egne stoppekraner for varmt og kaldt vann i kjøkkenbenken og på badet. Stoppekraner 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 3 Vannledninger

Rørfordelingsskap for rør i rør er plassert på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk.
Kostnadsestimatet ligger i nedre del av intervallet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er mekanisk og naturlig ventilasjon.

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 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

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 1 Andre installasjoner

Bredbåndstilknytning. Porttelefon.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med nyere radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Det er radiator i stue/kjøkken og en på hvert soverom.

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 automatsikringer.
Det er 5 fordelingskurser og jordfeilbryter.
Hovedsikringer og fjernavlest måler 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?
   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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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

Tilstandsrapport

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?
    Nei

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?
    Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsgrad er satt basert på alder. Kursfortegnelsen bør oppdateres. På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.

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. 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

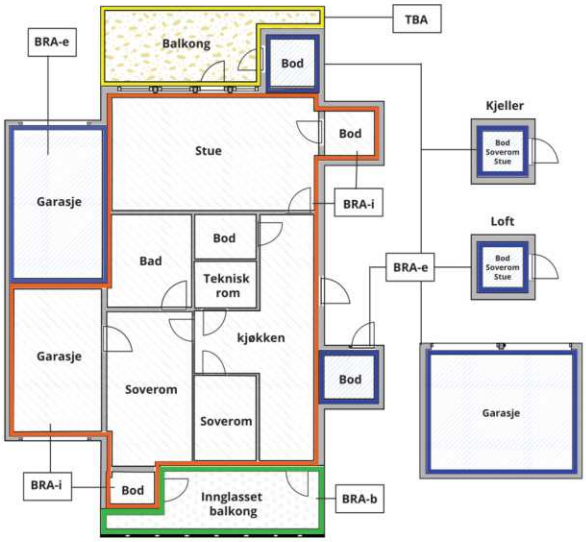
Hva er måleverdig areal?

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)**
4. Etasje	67	1		68	4
Kjeller		5		5	
SUM	**67**	**6**			**4**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

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

Kommentar

Boder som ligger utenfor boenheten, er 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.
Bodareal er ikke oppmålt men hentet fra tidligere oppmåling,

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er noe endret ved at opprinnelig bod er tatt i bruk som omkledningsrom.

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
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

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	67	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	259		12	1222 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Platous gate 13, 0190 OSLO

Hjemmelshaver

Sunniva Nygård Ingholm

Kommentar

Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet ved Teaterplassen på Grønland.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 1222 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.04.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	14.04.2025	Opplysninger gitt av rekvirent i telefonsamtale.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.04.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.04.2025	

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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/DV1264

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.
306250072

Selger 1 navn
Petter Bjerke

Gateadresse
Platous gate 13

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: winterbergh

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250072

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250072

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: 306250072

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 forsikringspremie er 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: 306250072

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
petter bjerke	6dcfbe1ecae205c0ed84997bac791f3289580867	28.04.2025 06:24:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306250072

- 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

Komplett Eiendomsmegling AS
Schweigaards gate 40
0191 OSLO

Att.: Joachim Jullum

Deres ref.: 0072
Vår ref.: 068-1-12 Morten Henriksen Oslo, Dato: 23.04.2025

Snr 12 i Sameiet Platousgate 11-13

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Platousgate 11-13
Org.nr.:	985663815
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	12
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	80651711
Eier:	Bjerke, Petter
Adresse:	PLATOUS GATE 13, 0190 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	132 962
Andel formue pr 31.12.2024	74 995

Felleskostnader pr måned:

TV/BREDBÅND SE	121,00
DUGNAD SE	150,00
FELLESKOSTNADER SE	4 304,00
OPPVARMING SE	1 353,00
LÅN/RENTER SE	1 374,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 7 302,00

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

Langsiktig gjeld:

Se vedlagte nedbetalingsplan.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Maria Hanssen Tharaldsen,
Mobil: 41414648
E-post: maria_tharaldsen@hotmail.com

Andre opplysninger

Se Lettstyrt.

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

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

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

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

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

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

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6570,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2026 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /S/

V E D T E K T E R

for

Sameiet Platousgate 11-13

org.nr. 985 663 815

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

OBOS Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Dato 17.01.2024

Sidenr. 1 00985663815

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Sameiet Platousgate 11-13
Epost:
stabekk@sefbo.no

Renteendring

Vedrørende lån 9820.73.62328

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet blir endret med virkning fra 01.02.24. Bakgrunnen for endringen er at Norges Bank økte styringsrenten gjeldende fra 15. desember. Dette påvirker pengemarkedsrenten, som er prisen bankene må betale for penger i markedet.

Nye rentesatser blir:
Nominell rente: 7,750 %.
Effektiv rente: 8,090 %.

Oppdatert nedbetalingsplan for nytt terminbeløp ligger vedlagt.

I henhold til Finansavtaleloven gjør vi oppmerksom på at lånet kan innfris helt eller delvis før avtalt innfrielsestidspunkt.

Med vennlig hilsen
OBOS-banken

OBOS Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Dato 17.01.2024

Sidenr. 1 00985663815

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Sameiet Platousgate 11-13
Epost:
stabekk@sefbo.no

Renteendring

Vedrørende kontonummer 9820.17.10502

Vi vil informere om at rentebetingelsene for kontoen blir endret med virkning fra 01.02.24. Bakgrunnen for endringen er at Norges Bank økte styringsrenten gjeldende fra 15. desember. Dette påvirker pengemarkedsrenten, som er prisen bankene må betale for penger i markedet.

Ny rentesats blir 2,95 % per år.

Med vennlig hilsen
OBOS-banken

OBOS Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Dato 17.01.2024

Sidenr. 1 00985663815

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Sameiet Platousgate 11-13
Epost:
stabekk@sefbo.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9820.73.62328

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 1.728.301,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	7,600 %
Ny rente fra 01.02.2024	7,750 %
Ny eff. rente 01.02.2024	8,090 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	10 år og 10 mnd
Innfrielsesdato	30.10.2034
Første forfall	30.01.2024
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 19.580 frem til 01.02.2024
Terminomkostninger	kr 50
Utbetalingsdato	01.11.2013

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.01.2024	19.588	11.134	50		8.404	1.719.897
01.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS		:	7,750 %		
01.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			19.690	(RENTER OG AVDRAG)	
29.02.2024	19.740	10.912	50		8.778	1.711.119
30.03.2024	19.740	10.869	50		8.821	1.702.298
30.04.2024	19.740	11.175	50		8.515	1.693.783
30.05.2024	19.740	10.759	50		8.931	1.684.852
30.06.2024	19.740	11.060	50		8.630	1.676.222
30.07.2024	19.740	10.648	50		9.042	1.667.180
30.08.2024	19.740	10.944	50		8.746	1.658.434
30.09.2024	19.740	10.886	50		8.804	1.649.630
30.10.2024	19.740	10.479	50		9.211	1.640.419
30.11.2024	19.740	10.768	50		8.922	1.631.497
30.12.2024	19.740	10.364	50		9.326	1.622.171
SUM 2024	236.728	129.998	600		106.130	1.622.171
30.01.2025	19.740	10.676	50		9.014	1.613.157
28.02.2025	19.740	9.933	50		9.757	1.603.400
30.03.2025	19.740	10.214	50		9.476	1.593.924
30.04.2025	19.740	10.491	50		9.199	1.584.725
30.05.2025	19.740	10.095	50		9.595	1.575.130
30.06.2025	19.740	10.367	50		9.323	1.565.807
30.07.2025	19.740	9.974	50		9.716	1.556.091
30.08.2025	19.740	10.243	50		9.447	1.546.644
30.09.2025	19.740	10.180	50		9.510	1.537.134
30.10.2025	19.740	9.791	50		9.899	1.527.235
30.11.2025	19.740	10.053	50		9.637	1.517.598
30.12.2025	19.740	9.667	50		10.023	1.507.575
SUM 2025	236.880	121.684	600		114.596	1.507.575
SUM 2026	236.880	112.482	600		123.798	1.383.777
SUM 2027	236.880	102.539	600		133.741	1.250.036
SUM 2028	236.880	91.819	600		144.461	1.105.575
SUM 2029	236.880	80.195	600		156.085	949.490
SUM 2030	236.880	67.661	600		168.619	780.871
SUM 2031	236.880	54.118	600		182.162	598.709
SUM 2032	236.880	39.508	600		196.772	401.937
SUM 2033	236.880	23.685	600		212.595	189.342
SUM 2034	196.588	6.746	500		189.342	0
TOTAL	2.565.236	830.435	6.500		1.728.301	0

Innkalling

Årsmøte 2025

Sameiet Platous gate 11-13

Tidsrom	29. apr. 18:00 - 02. mai. 18:00
Invitasjon sendt	21. apr. 19:27
Møteform	Digitalt
Møteleder	Maria Hanssen Tharaldsen
Referent	Morten Henriksen
Protokollvitne	Hans Olav Ingholm

Kommentar
Heldigitalt



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Beskrivelse
Styrets innstilling: Innkallingen godkjennes.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Beskrivelse
Styrets innstilling: Dagsordenen godkjennes.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Maria Hanssen Tharaldsen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Hans Olav Ingholm

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Regnskap 2024

Beskrivelse
Styrets innstilling: Regnskapet for 2024 godkjennes.

Vedlegg
Årsoppgjørspakke.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår et honorar på totalt kr 50.000,- + AGA til intern fordeling.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Forslag om ekstraordinær innbetaling på fellesgjeld

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

5. Valg

Styreleder

Maria Tharaldsen (For 1 år)

Styremedlem (2 til valg)

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

Innkalling

Heldigitalt årsmøte 2024

Sameiet Platous gate 11-13, 06. jun. 12:00 - 10. jun. 12:00

---

1 Konstituering

1.1: Godkjenning av innkalling

Beskrivelse
Styrets innstilling: Innkallingen godkjennes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2: Godkjenning av dagsorden

Beskrivelse
Styrets innstilling: Dagsorden godkjennes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3: Møteleder

Joanna Stockmann

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4: Referent

Joanna Stockmann

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5: Protokollvitner

Maria Hanssen Tharaldsen, Hans Olav Ingholm

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6: Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2 Regnskap

Beskrivelse
Styrets innstilling:
Årsregnskapet og revisors beretning godkjennes. Budsjettet tas til orientering.

Vedlegg
Årsoppgjør Sameiet Platousgate 11-13 (1).pdf
Uavhengig_revisors_beretning_Platousgate_11-13_sameie.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3 Honorar til styret 2023/2024

Beskrivelse
Godtgjørelse til styret kr 50 000,- fordeles internt

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4 Forslag om ekstraordinær nedbetaling på fellesgjeld

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

Vedtak: Styrets fremlagte forslag vedtas.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

5 Valg

Styreleder
Maria Tharaldsen (For 1 år)

Styremedlem (2 til valg)
Hans Olav Ingholm (For 1 år)
Forslag (For 1 år)

Protokoll

Heldigitalt årsmøte 2024

Sameiet Platous gate 11-13, 06. jun. 12:00 - 10. jun. 12:00

---

1 Konstituering

1.1: Godkjenning av innkalling

Beskrivelse
Styrets innstilling: Innkallingen godkjennes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

> **Vedtak**
> Godkjennes enstemmig

1.2: Godkjenning av dagsorden

Beskrivelse
Styrets innstilling: Dagsorden godkjennes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

> **Vedtak**
> Godkjennes enstemmig

1.3: Møteleder

Joanna Stockmann

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

> **Vedtak**
> Godkjennes enstemmig

1.4: Referent

Joanna Stockmann

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

> **Vedtak**
> Godkjennes enstemmig

1.5: Protokollvitner

Maria Hanssen Tharaldsen, Hans Olav Ingholm

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

> **Vedtak**
> Godkjennes enstemmig

1.6: Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

> **Kommentar**
> 7 av 60 med stemmerett har stemt digitalt

2 Regnskap

Beskrivelse
Styrets innstilling:
Årsregnskapet og revisors beretning godkjennes. Budsjettet tas til orientering.

Vedlegg
Årsoppgjør Sameiet Platousgate 11-13 (1).pdf
Uavhengig_revisors_beretning_Platousgate_11-13_sameie.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

> **Vedtak**
> Årsregnskapet med revisors beretning godkjennes, og budsjettet tas til orientering

3 Honorar til styret 2023/2024

Beskrivelse
Godtgjørelse til styret kr 50 000,- fordeles internt

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

> **Vedtak**
> Styrehonorar kr 50 000,- godkjennes

4 Forslag om ekstraordinær nedbetaling på fellesgjeld

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

Vedtak: Styrets fremlagte forslag vedtas.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

> **Vedtak**
> Styrets forslag godkjennes

5 Valg

Styreleder
Maria Tharaldsen (For 1 år)

> **Vedtak**
> Godkjennes

Styremedlem (2 til valg)
Hans Olav Ingholm (For 1 år)
Forslag (For 1 år)

> **Vedtak**
> Godkjennes

Signaturer

Maria Hanssen Tharaldsen /sign	12.06.2024 14:58
Joanna Stockmann /sign	11.06.2024 10:32
Hans Olav Ingholm /sign	11.06.2024 16:31

BankID Signing
Vegard Alexander Meen-Tandb
2025-04-18
BankID Signing
Maria Hanssen Tharaldsen
2025-04-20
BankID Signing
Hans Olav Ingholm
2025-04-21

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Platousgate 11-13

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		857 040	1 065 303	856 000	856 000
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		43 200	21 600	43 000	43 000
Andre inntekter	1	1 583 870	1 277 131	1 330 000	1 332 000
Sum inntekter		**2 484 110**	**2 364 034**	**2 229 000**	**2 231 000**
Kostnader					
Lønn	2	51 345	51 345	57 050	57 000
Kommunale avgifter		513 252	366 555	541 994	540 000
Strøm og varme		99 529	72 416	120 000	120 000
TV og bredbånd		110 714	75 384	86 852	86 000
Andre driftskostnader	3	343 474	466 890	348 000	323 000
Vaktmester og renhold		52 115	46 681	37 800	60 000
Reparasjon og vedlikehold	4	159 403	126 650	284 000	106 000
Honorarer	5	91 413	84 112	95 031	96 000
Forsikring		600 141	531 853	517 000	620 000
Andre kostnader	6	8 563	5 590	5 500	6 000
Sum kostnader		**2 029 949**	**1 827 476**	**2 093 227**	**2 014 000**
Driftsresultat		**454 161**	**536 558**	**135 773**	**217 000**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		55 909	50 014	0	60 000
Finanskostnader		125 818	134 457	131 496	110 000
Sum finans	**7**	**-69 909**	**-84 443**	**-131 496**	**-50 000**
Resultat		**384 252**	**452 115**	**4 277**	**167 000**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		-12 583	31 072
Forskuddsbetalte kostnader		76 301	595 442
Sum fordringer	**8**	**63 718**	**626 513**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**622 683**	**669 348**
Sum omløpsmidler		**686 401**	**1 295 861**
Sum eiendeler		**686 401**	**1 295 861**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-1 265 585	-1 265 585
Årets resultat		384 252	0
Sum egenkapital	**10**	**-881 333**	**-1 265 585**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	11	1 418 846	1 737 021
Sum langsiktig gjeld		**1 418 846**	**1 737 021**
Leverandørgjeld		98 229	623 407
Forskudd fra kunder	12	0	105 052
Påløpte renter	12	0	11 893
Påløpte kostnader	12	0	6 928
Annen kortsiktig gjeld	12	50 659	77 145
Sum kortsiktig gjeld		**148 887**	**824 425**
Sum egenkapital og gjeld		**686 401**	**1 295 861**

OSLO, 16.04.2025
Sameiet Platousgate 11-13

Maria Hanssen Tharaldsen	Hans Olav Ingholm	Vegard Alexander Wahnfried Meen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Oppvarming SE	256 956	128 478	259 000	259 000
Lån/Renter SE	263 196	131 598	264 000	264 000
Fellesinntekter BRL	524 820	262 410	524 000	525 000
TV/Bredbånd BRL	41 580	20 790	41 000	42 000
Oppvarming BRL	241 848	120 924	242 000	242 000
Annen driftsrelatert inntekt	157 658	212 345	0	0
Avregning Sameiet -	97 812	400 586	0	0
Sum andre inntekter	**1 583 870**	**1 277 131**	**1 330 000**	**1 332 000**

Annen driftsrelatert inntekt er kapitalinnkalling for ekstraordinær nedbetaling på felleslånet.

Avregning Sameiet-Borettslaget består av inntekter 1. halvår pr kr 477 453 og avregning pr 31.12 på minus kr 76 866,62

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	45 000	45 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	6 345	6 345	7 050	7 000
Sum lønnskostnader	**51 345**	**51 345**	**57 050**	**57 000**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 45 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm nr.13	12 144	0	0	0
Skadedyr sanering	15 729	11 552	18 000	18 000
Fjernvarme sommer	51 172	444 099	330 000	300 000
Fjernvarme vinter	251 173	0	0	0
Brannsentral	8 936	8 480	0	1 000
Velferdskostnader	0	2 511	0	0
Telefon	4 320	249	0	4 000
Sum andre kostnader	**343 474**	**466 890**	**348 000**	**323 000**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygning	0	6 309	284 000	100 000
Vedlikehold VVS	0	14 840	0	1 000
Vedlikehold elektro	79 092	7 005	0	1 000
Vedlikehold brannsentral	0	13 076	0	1 000
Vedlikehold heis	41 442	59 865	0	1 000
Vedlikehold uteområde	0	0	0	1 000
Vedlikehold søppelrom	0	0	0	1 000
Reparasjon og vedlikehold	38 868	0	0	0
Garasjeport/inngangsdører	0	4 600	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	20 955	0	0
Sum vedlikehold	**159 403**	**126 650**	**284 000**	**106 000**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	16 423	1 593	10 500	15 000
Regnskapshonorar	0	44 140	0	0
Forretningsførsel	73 752	36 876	79 281	76 000
Andre forvaltningstjn.	1 238	0	0	0
Honorar annet	0	1 503	5 250	5 000
Sum honorar	**91 413**	**84 112**	**95 031**	**96 000**

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

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Datakostnader	0	311	0	0
Øreavrunding	-1	0	0	0
Bank	5 064	3 817	5 500	6 000
Annen kostnad,	3 500	1 462	0	0
Sum andre kostnader	**8 563**	**5 590**	**5 500**	**6 000**

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	0	48 625	0	0
Renter og purregebyr kunder	266	1 389	0	0
Renteinntekt eier	5	0	0	0
Aksjeutbytte	55 638	0	0	60 000
Sum finansinntekter	**55 909**	**50 014**	**0**	**60 000**
Annen rentekostnad	0	350	0	0
Renter lån (62328)	125 783	133 921	131 496	110 000
Morarente og purregebyr	35	186	0	0
Sum finanskostnader	**125 818**	**134 457**	**131 496**	**110 000**
Sum finans	**-69 909**	**-84 443**	**-131 496**	**-50 000**

Note 8 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-12 583	-73 981
Forskudd kunder	0	105 052
Sum kundefordringer	**-12 583**	**31 072**
Forskuddsbetalte kostnader	4 301	4 301
Forskuddsbetalt forsikring	72 000	591 141
Sum andre fordringer	**76 301**	**595 442**
Sum fordringer	**63 718**	**626 513**

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

Note 9 Bank
Bank innskuddet består av boligselskapet driftskonto i DnB kr 545 595,
OBOS Sparekonto kr -291og høyrente konto kr 167

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	-1 265 585	-1 717 700
Årets resultat	384 252	452 115
Egenkapital 31.12	**-881 333**	**-1 265 585**

Sameiet har negativ egenkapital. Dette skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12 i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Note 11 Langsiktig gjeld

Obos lån 9820 73 62328		
Renter 31.12.24: 7,75%, løpetid 21 år		
Opprinnelig 2013	3 105 000	
Nedbetalt tidligere	1 367 979	
Nedbetalt i år	318 175	
Lånesaldo 31.12		1 418 846
Beregnet innfrielsesdato: 01.11.2034		
Sum langsiktig gjeld		**1 418 846**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**0**	
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	

Note 12 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	0	105 052
Påløpt rente	0	11 893
Påløpne kostnader(periodisert)	0	6 928
Annen kortsiktig gjeld	50 659	77 145
Sum annen kortsiktig gjeld	**50 659**	**201 018**

Annen kortsiktig gjeld er strøm desember.

BankID Signing
Vegard Alexander Meen-Tandb
2024-05-21
BankID Signing
Maria Hanssen Tharaldsen
2024-05-21

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Platousgate 11-13

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Fellesinntekter		1 049 031	2 056 128	2 218 000	824 000
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		16 272	0	0	32 000
Andre inntekter	1	1 298 731	0	0	1 373 000
Sum inntekter		**2 364 034**	**2 056 128**	**2 218 000**	**2 229 000**
Kostnader					
Lønn	2	51 345	51 345	51 345	57 050
Kommunale avgifter		366 555	397 813	450 800	541 994
Strøm og varme		516 515	755 307	650 000	450 000
TV og bredbånd		75 384	76 916	75 000	86 852
Andre driftskostnader	3	22 791	21 800	18 000	18 000
Renhold		46 681	30 627	36 000	37 800
Reparasjon og vedlikehold	4	126 650	329 076	284 000	284 000
Forretningsførsel og honorarer	5	84 112	102 214	102 000	95 031
Forsikring		531 853	424 076	470 000	517 000
Andre kostnader	6	5 590	3 143	5 500	5 500
Sum kostnader		**1 827 476**	**2 192 317**	**2 142 645**	**2 093 227**
Driftsresultat		**536 558**	**-136 189**	**75 355**	**135 773**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		50 014	43 930	0	0
Finanskostnader		134 457	99 038	115 000	131 496
Sum finans	7	**-84 443**	**-55 108**	**-115 000**	**-131 496**
Resultat		**452 115**	**-191 297**	**-39 645**	**4 277**

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		31 072	59
Forskuddsbetalte kostnader		595 442	0
Sum fordringer	**8**	**626 513**	**59**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**669 348**	**558 147**
Sum omløpsmidler		**1 295 861**	**558 206**
Sum eiendeler		**1 295 861**	**558 206**

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-1 265 585	-1 717 700
Årets resultat		0	0
Sum egenkapital	**10**	**-1 265 585**	**-1 717 700**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 737 021	2 070 670
Sum langsiktig gjeld		**1 737 021**	**2 070 670**
Leverandørgjeld		623 407	190 095
Forskudd fra kunder	12	105 052	14 466
Påløpte renter	12	11 893	675
Påløpte kostnader	12	6 928	0
Annen kortsiktig gjeld	12	77 145	0
Sum kortsiktig gjeld		**824 425**	**205 236**
Sum egenkapital og gjeld		**1 295 861**	**558 206**

OSLO,
Sameiet Platousgate 11-13

Maria Hanssen Tharaldsen	Hans Olav Ingholm	Vegard Alexander Meen-Tandberg
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Dugnad SE	21 600	0	0	43 000
Oppvarming SE	128 478	0	0	259 000
Lån/Renter SE	131 598	0	0	264 000
Fellesinntekter BRL	262 410	0	0	524 000
TV/Bredbånd BRL	20 790	0	0	41 000
Oppvarming BRL	120 924	0	0	242 000
Annen driftsrelatert inntekt	212 345	0	0	0
Avregning Sameiet -	400 586	0	0	0
Sum andre inntekter	**1 298 731**	**0**	**0**	**1 373 000**

Annen driftsrelatert inntekt er kapitalinnkalling for ekstraordinær nedbetaling på felleslånet.

Avregning Sameiet-Borettslaget består av inntekter 1. halvår pr kr 477 453 og avregning pr 31.12 på minus kr 76 866,62

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre	45 000	45 000	45 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	6 345	6 345	6 345	7 050
Sum lønnskostnader	**51 345**	**51 345**	**51 345**	**57 050**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 45 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyr sanering	11 552	15 826	18 000	18 000
Brannsentral	8 480	0	0	0
Container	0	3 495	0	0
Velferdskostnader	2 511	0	0	0
Driftsmateriale	0	2 479	0	0
Telefon	249	0	0	0
Sum andre kostnader	**22 791**	**21 800**	**18 000**	**18 000**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygning	6 309	187 446	284 000	284 000
Vedlikehold VVS	14 840	11 709	0	0
Vedlikehold elektro	7 005	0	0	0
Vedlikehold brannsentral	13 076	45 533	0	0
Vedlikehold heis	59 865	72 699	0	0
Vedlikehold uteområde (FK)	0	10 889	0	0
Vedlikehold søppelrom	0	800	0	0
Garasjeport/inngangsdører	4 600	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	20 955	0	0	0
Sum vedlikehold	**126 650**	**329 076**	**284 000**	**284 000**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	1 593	9 735	10 000	10 500
Regnskapshonorar	44 140	86 993	87 000	0
Forretningsførsel	36 876	0	0	79 281
Honorar annet	1 503	5 487	5 000	5 250
Sum honorar	**84 112**	**102 214**	**102 000**	**95 031**

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

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Trykksak	0	317	0	0
Datakostnader	311	0	0	0
Porto	0	60	0	0
Øreavrunding	0	0	0	0
Bank	3 817	2 766	5 500	5 500
Annen kostnad,	1 462	0	0	0
Sum andre kostnader	**5 590**	**3 143**	**5 500**	**5 500**

Note 7 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen renteinntekt	48 625	43 930	0	0
Renter og purregebyr kunder	1 389	0	0	0
Sum finansinntekter	**50 014**	**43 930**	**0**	**0**
Annen rentekostnad	350	600	0	0
Renter lån (62328)	133 921	98 438	115 000	131 496
Morarente og purregebyr	186	0	0	0
Sum finanskostnader	**134 457**	**99 038**	**115 000**	**131 496**
Sum finans	**-84 443**	**-55 108**	**-115 000**	**-131 496**

Note 8 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	-73 981	0
Forskudd kunder	105 052	14 466
Kunder interim	0	-14 407
Sum kundefordringer	**31 072**	**59**
Forskuddsbetalte kostnader	4 301	0
Forskuddsbetalt forsikring	591 141	0
Sum andre fordringer	**595 442**	**0**
Sum fordringer	**626 513**	**59**

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

Note 9 Bank
Bank innskuddet består av boligselskapet driftskonto i DnB kr 565 138 og Sparekonto kr 104 043

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	-1 717 700	-1 526 402
Årets resultat	452 115	-191 297
Egenkapital 31.12	**-1 265 585**	**-1 717 699**

Sameiet har negativ egenkapital. Dette skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12 i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Note 11 Langsiktig gjeld

Obos lån 9820 73 62328		
Renter 31.12.23: 7,60%, løpetid 21 år		
Opprinnelig 2013	3 105 000	
Nedbetalt tidligere	1 034 330	
Nedbetalt i år	333 649	
Lånesaldo 31.12		1 737 021
Beregnet innfrielsesdato: 01.11.2034		
Sum langsiktig gjeld		**1 737 021**

Note 12 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskudd fra kunder	105 052	14 466
Påløpt rente	11 893	675
Påløpne kostnader(periodisert)	6 928	0
Annen kortsiktig gjeld	77 145	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**201 018**	**15 141**

Annen kortsiktig gjeld er strøm desember.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Hans O. Ingholm

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.08.2024
	201908906 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	PLATOUS GATE 13	Eiendom:	230/259/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET PLATOUSGATE 11-13	Søker:	ØSTLANDSKE BALKONG & FASADEENTREPRENØR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ansvarlig søker må sende inn en søknad om ferdigattest - Platous gate 13

Plan- og bygningsetaten viser til deres henvendelse av 14.06.2024. Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. pbl § 21-10 første ledd. Det er ansvarlig søkers ansvar å søke om ferdigattest, jf. SAK10 § 12-1 bokstav j.

Vi imøteser derfor ansvarlig søkers innsending av søknad om ferdigattest.

Slik søker dere om ferdigattest

Dere må bekrefte at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, redegjøre for om det er gjort ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen og bekrefte at tilstrekkelig FDV-dokumentasjon er overlevert byggets eier.

Vi anbefaler at ansvarlig søker sender inn standard søknadsskjema for ferdigattest, som dere finner her, sammen med en oppdatert gjennomføringsplan.

Frist

Vi setter frist for tilbakemelding til 06.09.2024.

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

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/. Dere kan kontakte vårt kundesenter på 23 49 10 00 og på e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
ØSTLANDSKE BALKONG & FASADEENTREPRENØR AS, Ingiers vei 3A, 1167 OSLO
SAMEIET PLATOUSGATE 11-13, c/o Sefbo Forvaltning AS, Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Trondheimsveien 5,
0560 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	259		2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
100267 [redacted]	Odd Børre Andersen		

DAGBOK NR. 67042
14 OKT 2002
OSLO SKIFTEMELT OG BYSKRIVEREMBETE

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	26008		11	B	1140		21	B	517		31			
2	B	873		12	B	1301		22	B	535		32			
3	B	641		13	B	730		23	B	695		33			
4	B	1301		14	B	606		24				34			
5	B	730		15	B	1140		25				35			
6	B	606		16	B	1301		26				36			
7	B	1140		17	B	730		27				37			
8	B	1301		18	B	606		28				38			
9	B	730		19	B	1140		29				39			
10	B	606		20	B	624		30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 45001 **= 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.

Reseksjonering av snr. 2
Seksjonens formål endres fra næring til bolig og samtidig deles den opp i 22 boligseksjoner. Nye seksjoner blir 2 til 23

Doknr: 67042 Tinglyst: 14.10.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


MOTTATT

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

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 blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 15/9 -02		BØRRE ANDERSEN	

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


MOTTATT

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

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.
Oslo 15/9-02		OLE-PETTER LINDGAARD
		Borre Andersen.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
230	259		2-23	**i Oslo kommune**

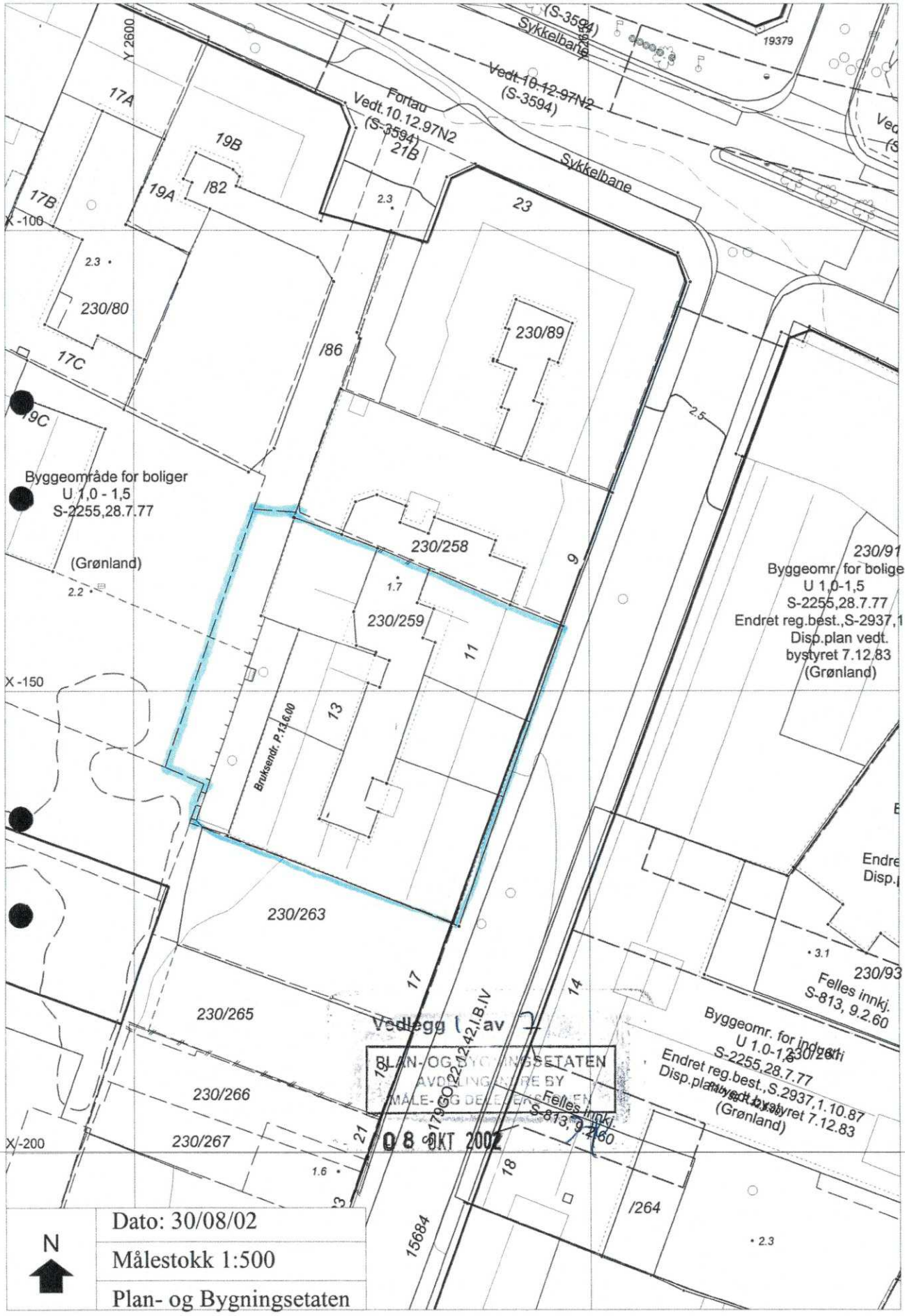
Dato	Underskrift	Stempel
08 OKT 2002		PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN

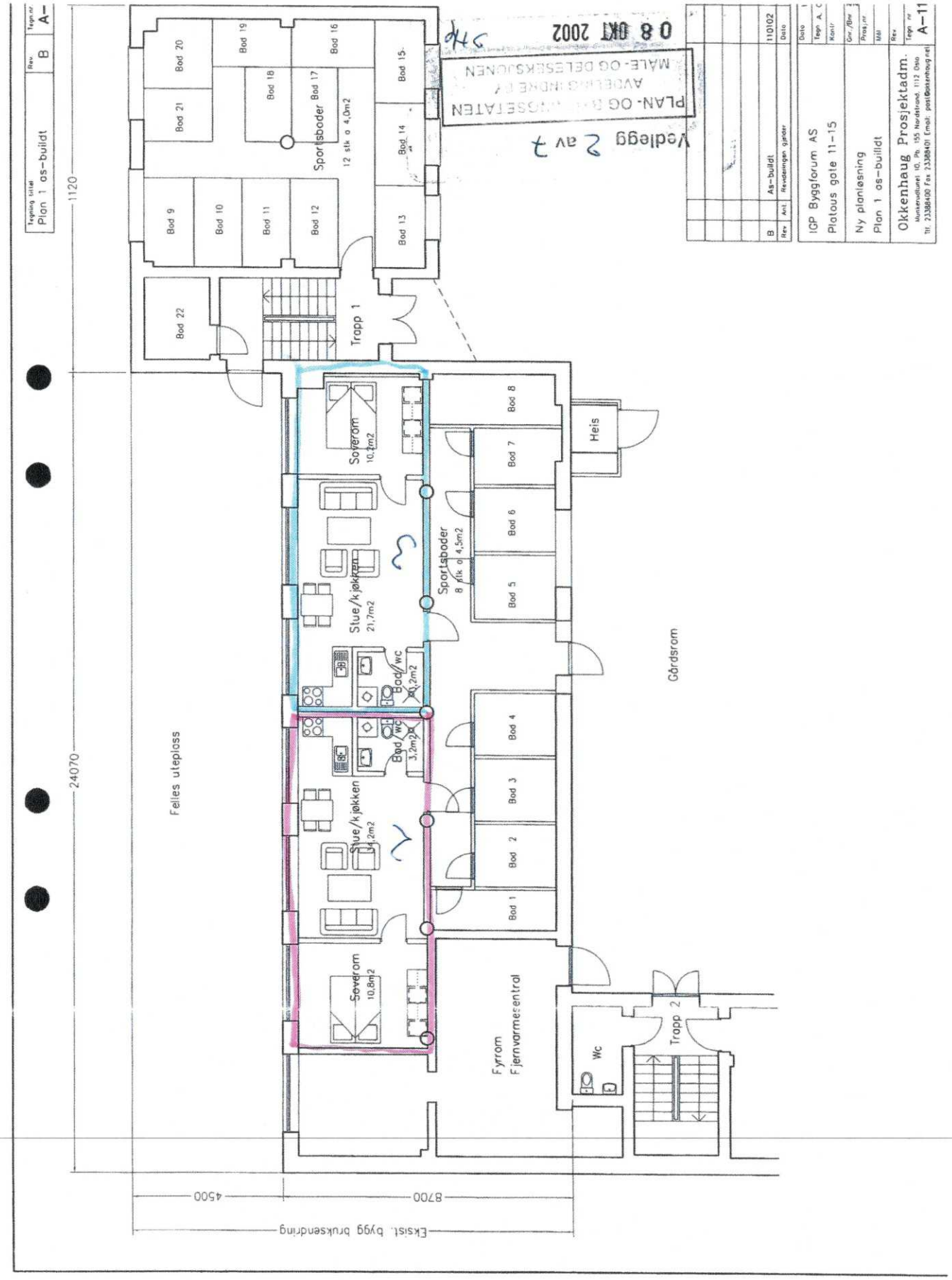
Noter:

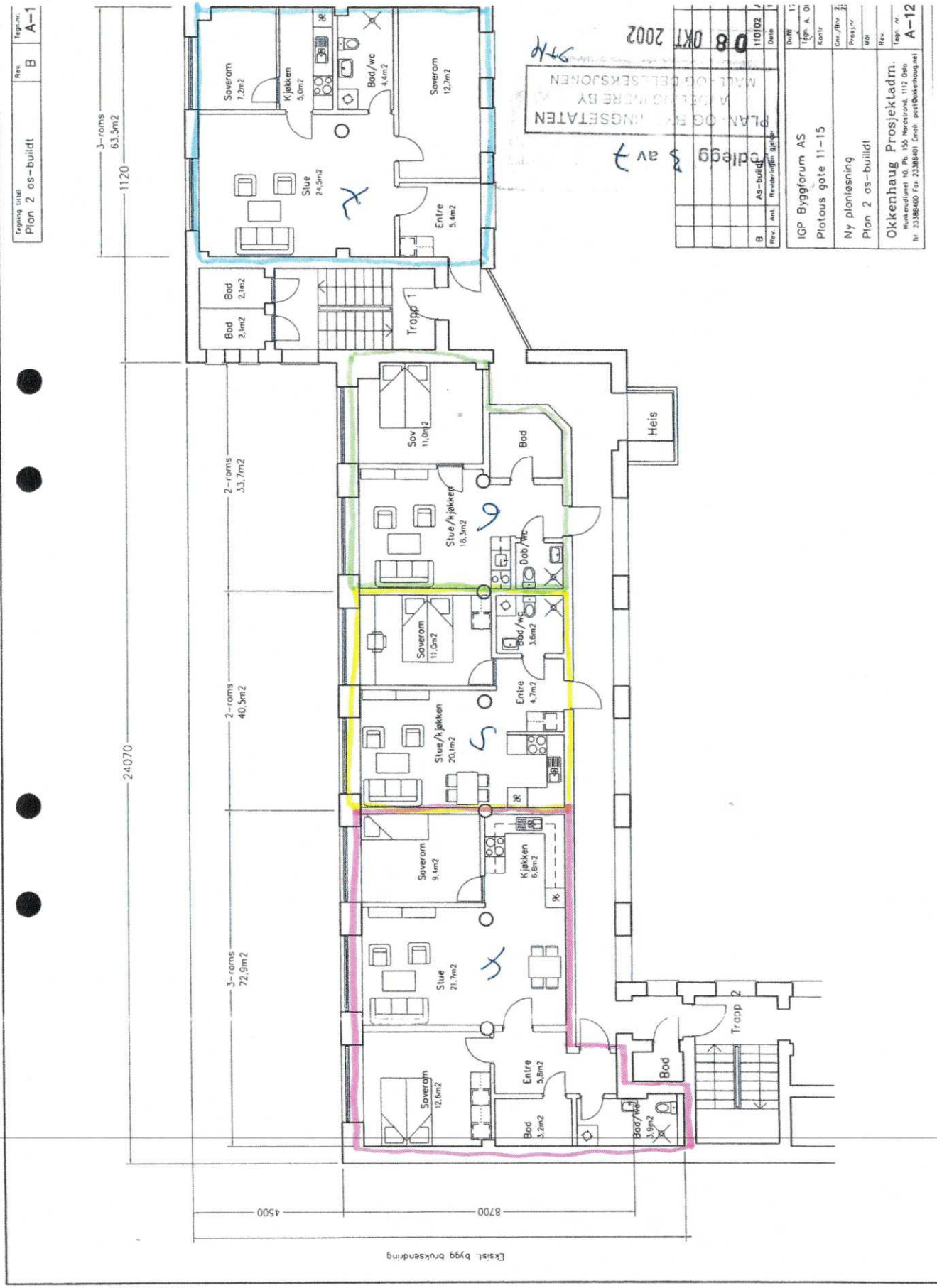
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver 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.

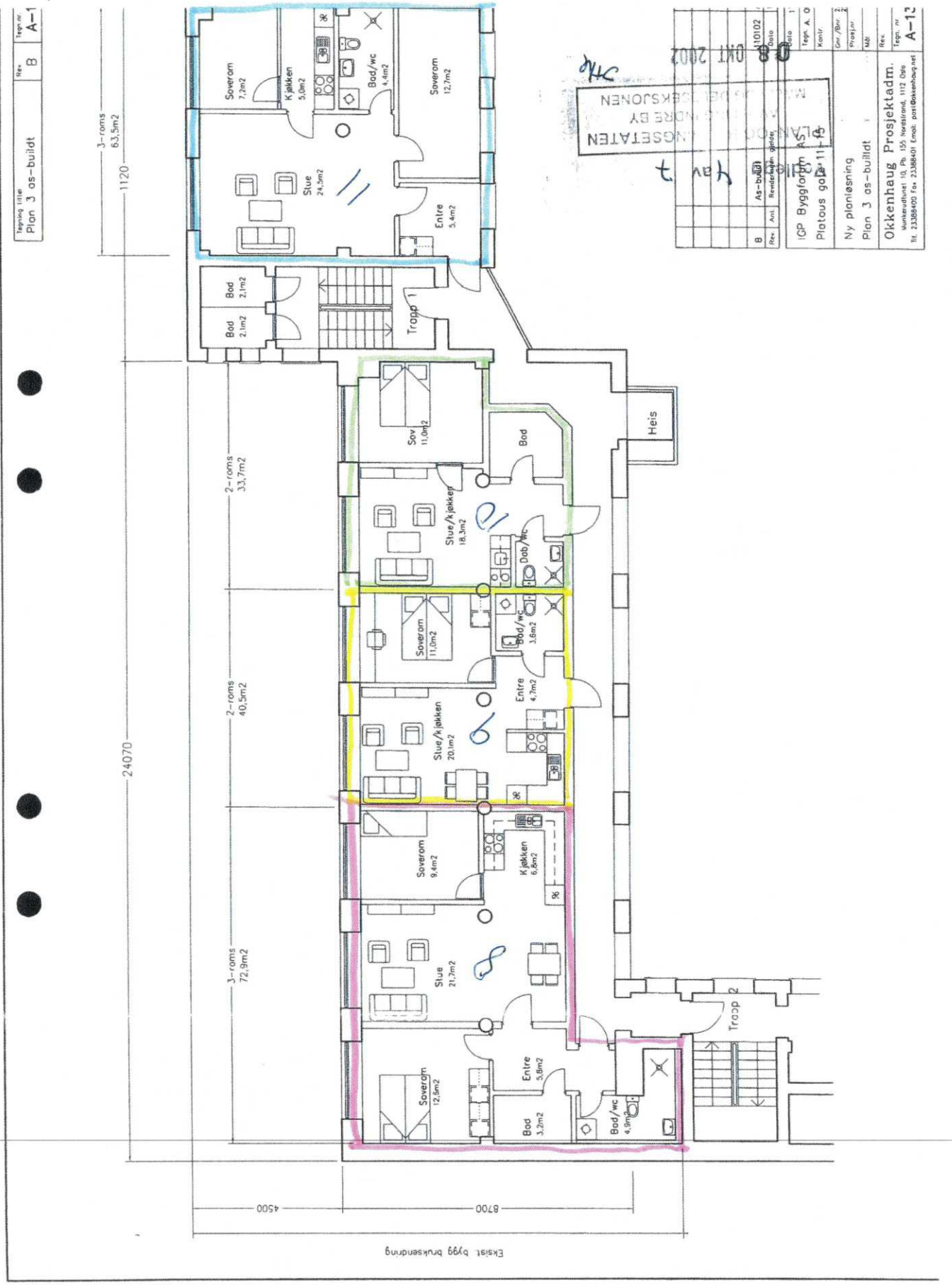
© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

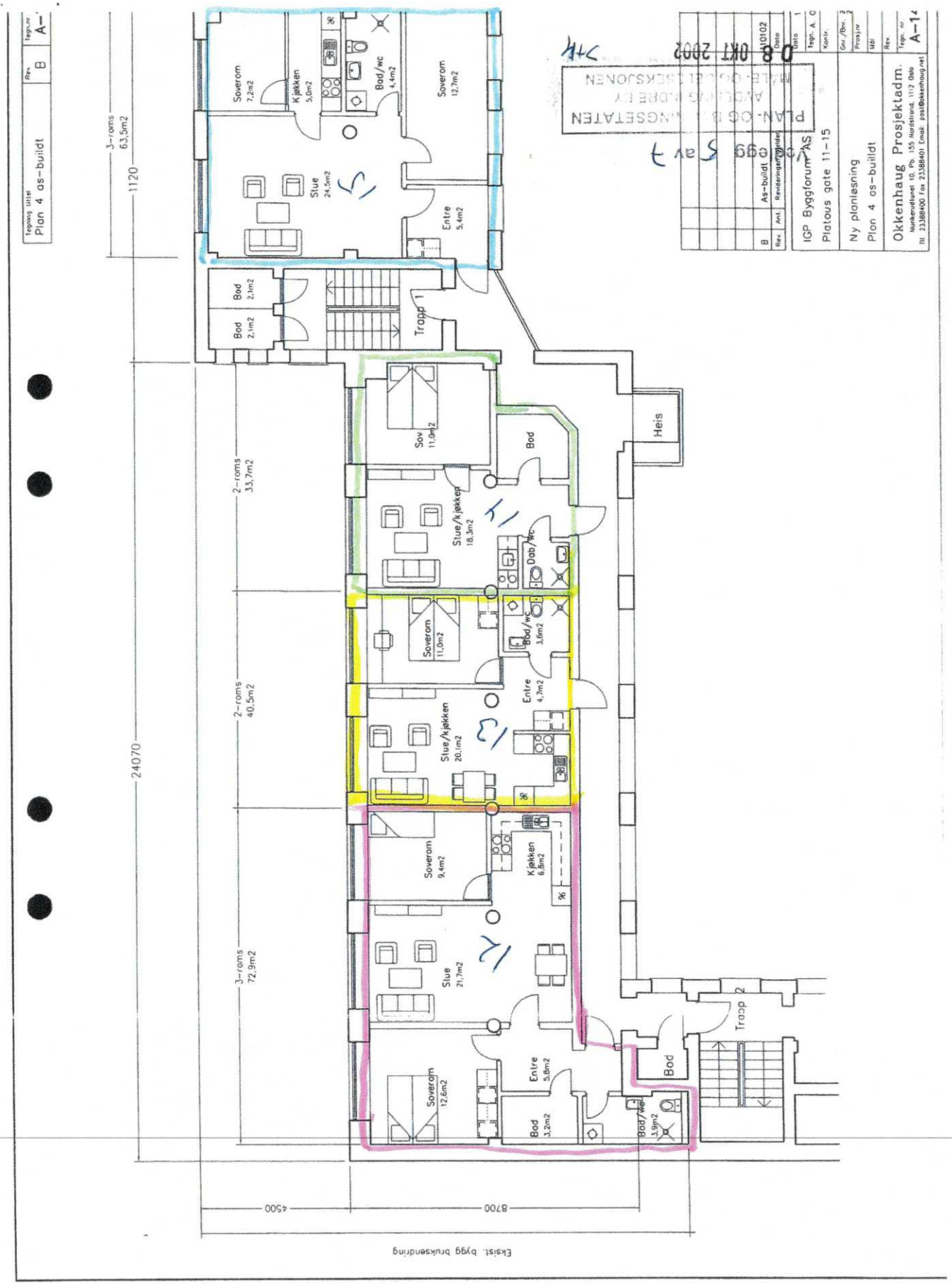

18.SEP.2002

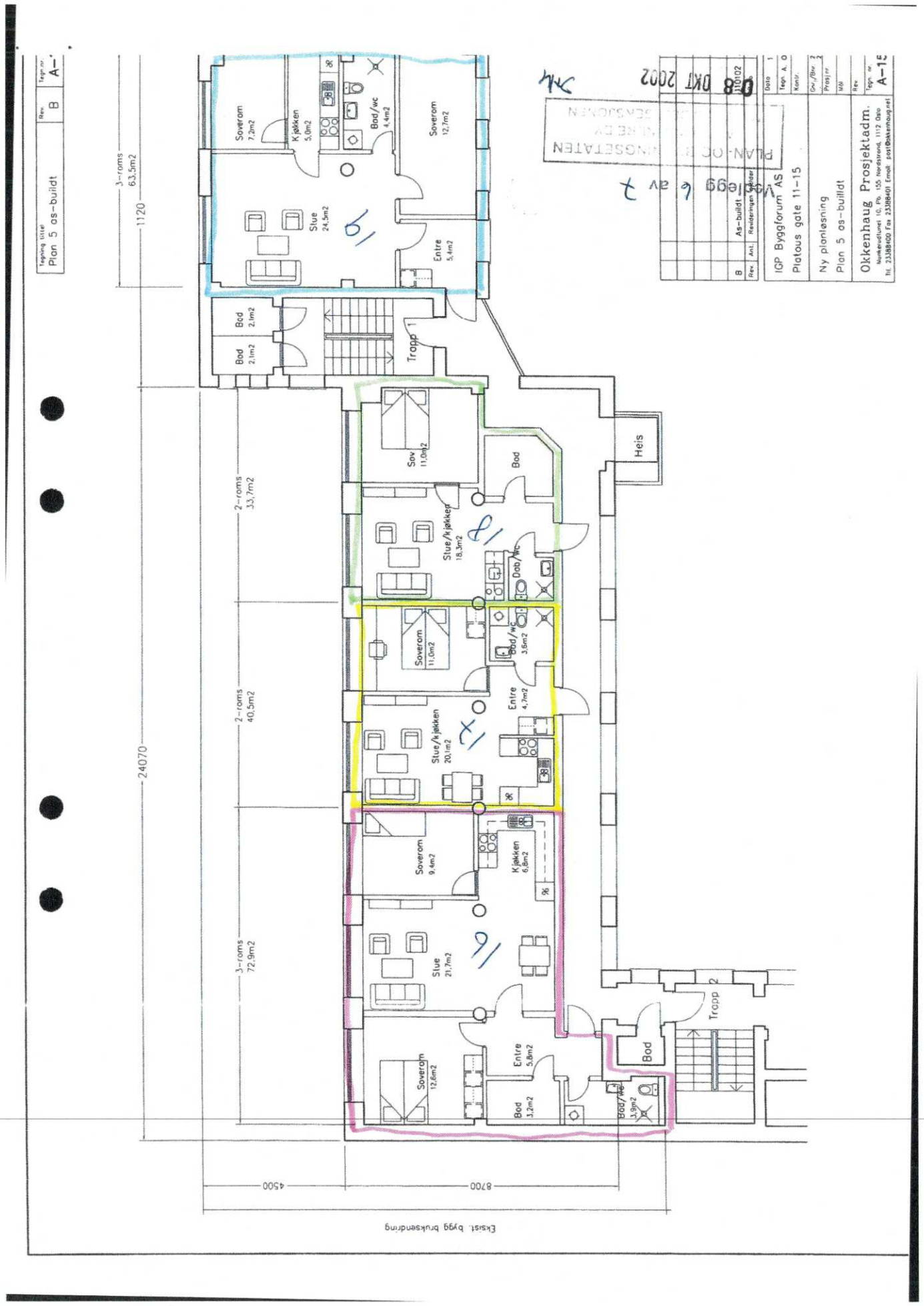

Y 2600
17A
19B
19A
/82
17B
X -100
2.3
230/80
17C
9C
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255,28.7.77
(Grønland)
2.2
Fortau
Vedt.10.12.97N2
(S-3594)
21B
Sykkelbane
(S-3594)
Vedt.10.12.97N2
(S-3594)
Sykkelbane
19379
23
230/89
/86
2.5
230/258
9
1.7
230/259
11
13
Bruksendr. P.13.6.00
X -150
230/91
Byggeomr. for bolige
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1
Disp.plan vedt.
bystyret 7.12,83
(Grønland)
230/263
17
14
230/265
Vedlegg 1 av
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BY
MÅLE- OG DELESAKSENHETEN
08 OKT 2002
Byggeomr. for indust
U 1.0-1,5
S-2255.28.7.77
Endret reg.best.,S.2937,1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83
(Grønland)
3.1
230/93
Felles innkj.
S-813, 9.2.60
230/266
Felles innkj.
S-813, 9.2.60
230/267
X/-200
1.6
21
18
/264
2.3
15684
N
Dato: 30/08/02
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten

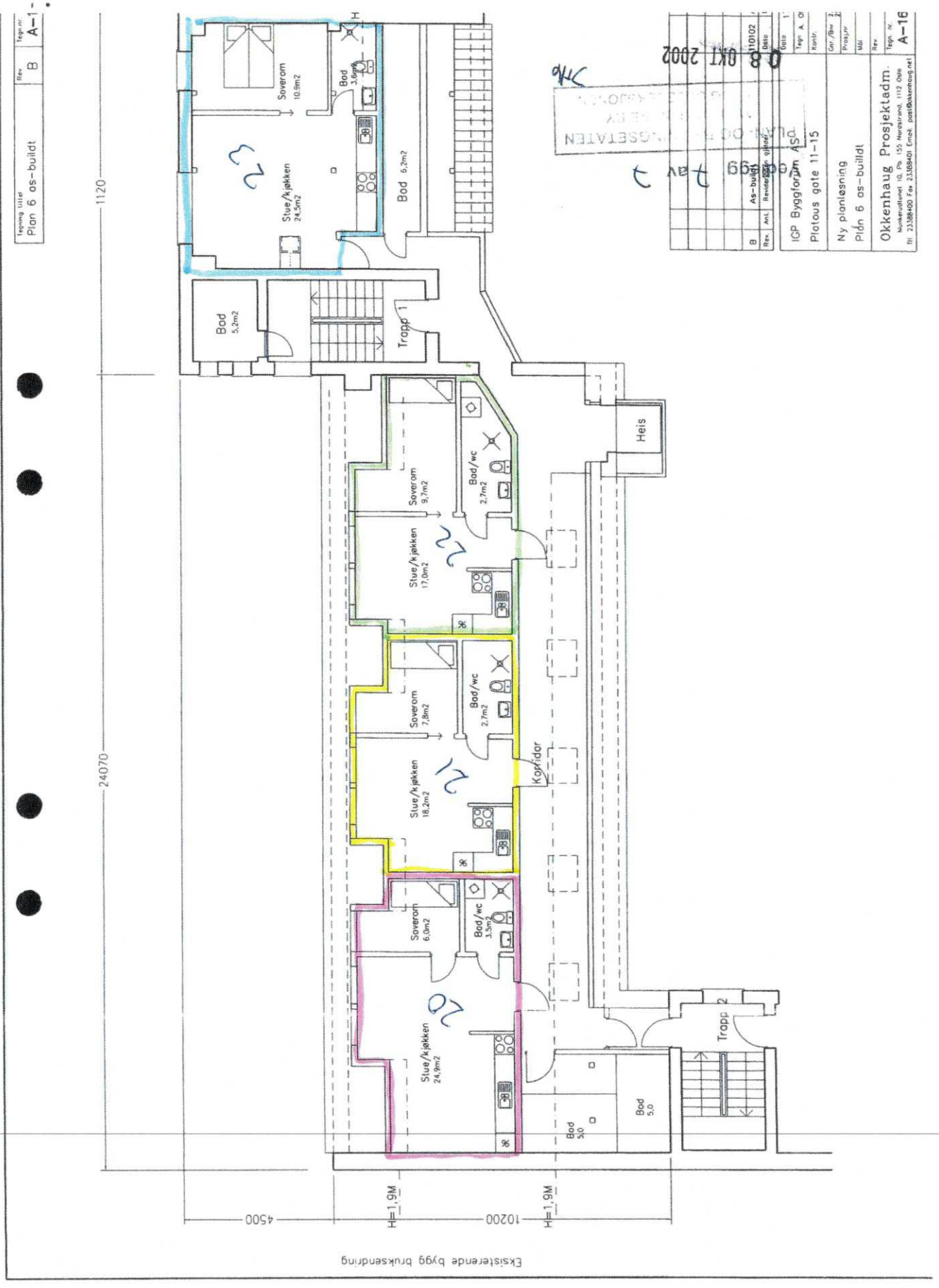

Tegning tittel
Plan 1 as-buildt
Rev
B
Tegn nr
A-
1120
24070
4500
8700
Eksist. bygg bruksendring
Bod 1
Bod 2
Bod 3
Bod 4
Bod 5
Bod 6
Bod 7
Bod 8
Bod 9
Bod 10
Bod 11
Bod 12
Bod 13
Bod 14
Bod 15
Bod 16
Bod 17
Bod 18
Bod 19
Bod 20
Bod 21
Bod 22
Sportsboder
12 stk a 4,0m2
Sportsboder
8 stk a 4,5m2
Trapp 1
Trapp 2
Heis
Sovero
10,2m2
Stue/kjøkken
21,7m2
Bad/wc
4,2m2
Bad/wc
3,2m2
Stue/kjøkken
14,2m2
Sovero
10,8m2
Felles uteploss
Gårdsrom
Fyrrom
Fjernvarmesentral
Wc
08 OKT 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELINGSINGENIØR
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
Vedlegg 2 av 2
B
Rev
As-buildt
Ant.
Revideringen gjelder
110102
Dato
IGP Byggforum AS
Platous gate 11-15
Ny planløsning
Plan 1 as-buildt
Okkenhaug Prosjektadm.
A-11

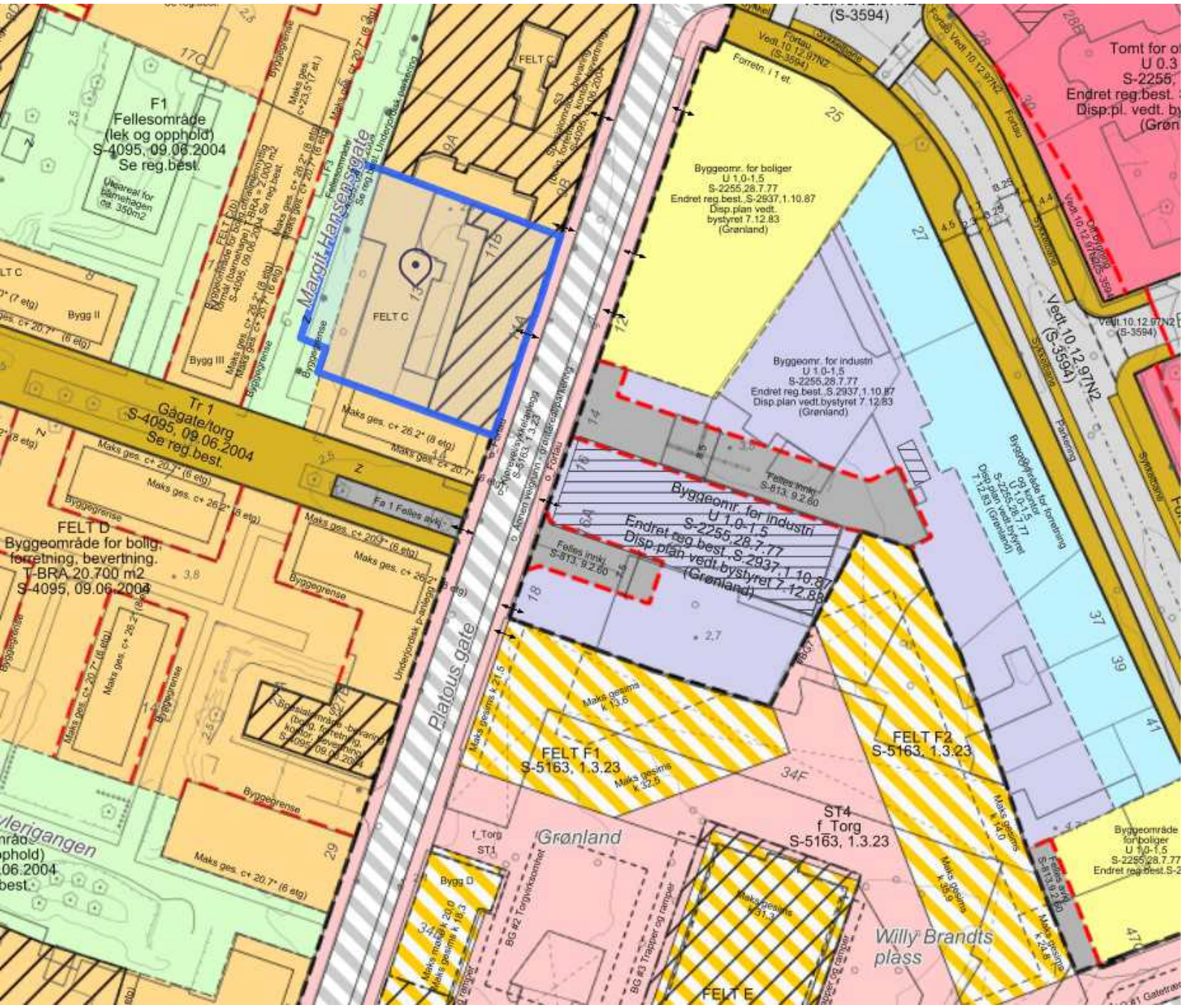

Tegning tittel
Plan 2 as-buildt
Rev. B
Tegn.nr. A-1
3-roms 63,5m2
1120
24070
2-roms 33,7m2
2-roms 40,5m2
3-roms 72,9m2
Soverom 7,2m2
Kjøkken 5,0m2
Bad/wc 4,4m2
Soverom 12,7m2
Stue 24,5m2
Entre 5,4m2
Bod 2,1m2
Bod 2,1m2
Trapp 1
Sov 11,0m2
Bod
Heis
Stue/kjøkken 18,3m2
Bad/wc
Soverom 11,0m2
Bad/wc 3,6m2
Entre 4,7m2
Stue/kjøkken 20,1m2
Soverom 9,4m2
Kjøkken 6,8m2
Stue 21,7m2
Trapp 2
Soverom 12,6m2
Entre 5,8m2
Bad 3,2m2
Bad/wc 3,9m2
Bad
4500
8700
Eksist. bygg bruksendring
08 OKT 2002
11/01/02
As-buildt
Rev. Ant. Revideringen gjelder Dato
IGP Byggforum AS
Platous gate 11-15
Ny planløsning
Plan 2 as-buildt
Okkenhaug Prosjektadm.
Tegn. nr. A-12


Tegning i tittel
Plan 3 as-buildt
Rev. B
Tegn.nr A-1
3-roms 63,5m2
1120
24070
2-roms 33,7m2
2-roms 40,5m2
3-roms 72,9m2
Soverom 7,2m2
Kjøkken 5,0m2
Bad/wc 4,4m2
Soverom 12,7m2
Stue 24,5m2
Entre 5,4m2
Bad 2,1m2
Bad 2,1m2
Trapp 1
Sov 11,0m2
Bad
Heis
Stue/kjøkken 18,3m2
Dob/wc
Soverom 11,0m2
Bad/wc 1,6m2
Entre 4,7m2
Stue/kjøkken 20,1m2
Soverom 9,4m2
Kjøkken 6,8m2
Stue 21,2m2
Trapp 2
Entre 5,8m2
Soverom 12,5m2
Bad 3,2m2
Bad/wc 4,9m2
4500
8700
Eksist bygg brukseendring
OKT 2002
B As-built 10102
Rev. Anl. Revideringen gjelder Dato
IGP Byggform AS
Platous gate 11-15
Tegn. A. O
Kontr.
Gnr./Bnr. 2
Prosjnr
Ny planløsning
Plan 3 as-buillat
Mål
Rev.
Tegn. nr A-12
Okkenhaug Prosjektadm.
Munkedamsveien 10, Pb. 155 Nuestorad, 1112 Oslo
Tlf. 23388400 Fax 23388401 Email: post@okkenhaug.net


Tegning tittel
Plan 4 os-buildt
Rev. B
Tegn.nr A-1
3-roms 63,5m2
1120
24070
2-roms 33,7m2
2-roms 40,5m2
3-roms 72,9m2
Soverom 7,2m2
Kjøkken 5,0m2
Bad/wc 4,4m2
Soverom 12,7m2
Slue 24,5m2
Entre 5,4m2
Bod 2,1m2
Bod 2,1m2
Trapp 1
Sov 11,0m2
Bod
Heis
Slue/kjøkken 18,3m2
Bad/wc
Soverom 11,0m2
Bad/wc 1,6m2
Entre 4,7m2
Slue/kjøkken 20,1m2
Soverom 9,4m2
Kjøkken 6,8m2
Slue 21,7m2
Soverom 12,6m2
Entre 5,8m2
Bod 3,2m2
Bad/wc 1,9m2
Bod
Trapp 2
4500
8700
Eksist. bygg bruksendring
08 OKT 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
B As-buildt
Rev. Ant. Revideringsmerknader
Dato 010102
IGP Byggforum AS
Platous gate 11-15
Tegn. A. O
Kontr.
Ny planløsning
Plan 4 os-buildt
Prosjnr
Mål
Rev.
Tegn. nr A-1
Okkenhaug Prosjektadm.
Nonnerudlåvet 10, Pb. 155 Nordstrand, 1112 Oslo
Tlf. 23388400 Fax 23388401 Email: post@okkenhaug.net


Tegning tittel
Plan 5 as-buildt
Rev B
Tegn. nr A-
08 OKT 2002
Dato 1
Tegn. A. O
Kontr.
Dok./Rev. 2
Prosj.nr
Viii
Rev
Tegn. nr A-15
IGP Byggforum AS
Platous gate 11-15
Ny planløsning
Plan 5 as-buildt
Okkenhaug Prosjektadm.
Munkerudtunet 10, Pb. 155, Nordstrand, 1112 Oslo
Tlf. 23388400 Fax 23388401 Emoll: post@okkenhaug.net
B As-buildt
Rev. Anl. Revideringen gjelder
3-roms 63,5m2
1120
24070
2-roms 33,7m2
2-roms 40,5m2
3-roms 72,9m2
Soverom 7,2m2
Kjøkken 5,0m2
Bad/wc 4,4m2
Soverom 12,7m2
Stue 24,5m2
Entre 5,4m2
Bad 2,1m2
Bad 2,1m2
Trapp 1
Sov 11,0m2
Bad
Heis
Stue/kjøkken 18,3m2
Bad/wc
Soverom 11,0m2
Bad/wc 3,6m2
Entre 4,7m2
Stue/kjøkken 20,1m2
Soverom 9,4m2
Kjøkken 6,8m2
Stue 21,7m2
Trapp 2
Entre 5,8m2
Bad
Soverom 12,6m2
Bad 3,2m2
Bad/wc 3,9m2
4500
8700
Eksist. bygg brukseendring


Tegning vilter
Plan 6 as-buildt
Rev B
Tegn nr A-1-
Soverom 10.9m2
Bad 3.6m2
Stue/kjøkken 24,5m2
Bod 6,2m2
Bad 5,2m2
Trapp 1
Soverom 9,7m2
Bad/wc 2,7m2
Stue/kjøkken 17,0m2
Heis
Soverom 7,8m2
Bad/wc 2.7m2
Stue/kjøkken 18,2m2
Korridor
Soverom 6.0m2
Bad/wc 3.5m2
Stue/kjøkken 24,9m2
Trapp 2
Bod 5.0
Bod 5.0
1120
24070
4500
10200
H=1,9M
H=1,9M
08 OKT 2002
B As-buildt 110102
Rev. Anl. Revisjonen gjelder Dato
IGP Byggforum AS
Platous gate 11-15
Tegn. A. Ol Dato
Kontr.
Ny planløsning
Plan 6 as-buildt
Okkenhaug Prosjektadm.
Tegn. nr A-16
Eksisterende bygg bruksendring


F1
Fellesområde
(lek og opphold)
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
Tr 1
Gågate/torg
S-4095, 09.06.2004
Se reg.best.
FELT D
Byggeområde for bolig, forretning, bevertning.
T-BRA 20.700 m2
S-4095, 09.06.2004
FELT C
Margit Hansens gate
Platous gate
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Disp.plan vedt.
bystyret 7.12.83
(Grønland)
Byggeområde for industri
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,S.2937,1.10.87
Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83
(Grønland)
Byggeområde for industri
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Disp.plan vedt.bystyret 7.12.83
(Grønland)
FELT F1
S-5163, 1.3.23
FELT F2
S-5163, 1.3.23
ST4
f_Torg
S-5163, 1.3.23
Grønland
Willy Brandts plass
FELT E
Vedt.10.12.97N2
(S-3594)
Vedt.10.12.97N2
(S-3594)
Vedt.10.12.97N2
(S-3594)
Tomt for ot
U 0.3
S-2255,
Endret reg.best.
Disp.pl. vedt. by
(Grøn
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.S-2
Felles innkj.
S-813, 9.2.60
Felles innkj.
S-813, 9.2.60
Fe 1 Felles innkj.
Bygg II
Bygg III
Bygg D
Byggegrense
Maks ges. c+ 20.7* (6 etg)
Maks ges. c+ 26.2* (8 etg)
Maks gesimshøyde k 13.6
Maks gesimshøyde k 52.5
Maks gesimshøyde k 21.5
Maks gesimshøyde k 14.0
Maks gesimshøyde k 24.8
Maks gesimshøyde k 31.3
Maks gesimshøyde k 18.3
Maks gesimshøyde k 20.0
Fortau
Sykkelfelt
Parkering
Underjordisk p-anlegg
Gatetrær
BG #2 Torgvirksomhet
BG #3 Trapper og ramper

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling Indre by

Okkenhaug prosjektadministrasjon
Postboks 9265 Grønland
0134 OSLO

Dato: 13 JUNI 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199909088-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kyrre Rosenvinge | Arkivkode:

Byggeplass:	PLATOUS GATE 11	Eiendom:	230/259/0/0
Tiltakshaver:	IGP Byggforum AS	Adresse:	Griniveien 10, 0756 OSLO
Søker:	Okkenhaug prosjektadministrasjon	Adresse:	Postboks 9265 Grønland, 0134 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 loftsutbygging av bakbygningen, samt bruksendring fra kontor/industri til boligformål fra 1 etasje til loftsetasjen, samt fasadeendringer ved arker og balkonger. Tiltaket har et bruttoareal på ca. 1834 m²

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a, b, c og e og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagte - tegninger nr. 1, 3, 6, 7, 8 og 9
og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedrørende gjeldende reguleringsplan S-2255 stadfestet 28.07.1977 reguleringsbestemmelser §§ 3 og 5 vedrørende krav til bebyggelsesplan, maksimalt etasjeantall og maksimal utnyttelsesgrad.

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.

Vedtaket kan påklages.

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Søknaden:
Søknaden omfatter bruksendring av bakbygning fra kontor/industri til boligformål med bruttoareal på ca. 1834 m² samt fasadeendringer. Ny utnyttelsesgrad etter ombyggingen vil bli 2,86.

Det blir etablert 22 bruksenheter hvorav 4 tre-roms leiligheter og 18 to-roms leiligheter, etasjene i bygningen blir ombygget som følgende;

- 1 etasje; Sportsboder samt 2 to-roms leiligheter hvorav hver leilighet består av stue/kjøkken, soverom, entre samt bad/WC.

- .2 til 5 etasje; hvert plan inneholder 1 tre-roms leilighet samt 3 to-roms leiligheter hvorav tre-roms leilighetene stue, 2 soverom, kjøkken, entre, bad/WC samt en bod og to-roms leilighetene med stue, soverom, kjøkken, entre samt bad/WC.

- Loftsetasjen; 4 to-roms leiligheter hvorav hver leilighet består av stue/kjøkken, soverom, entre samt bad/WC.

- Fasader; Det etableres balkonger, franske balkonger samt takarker på fasade vest. Fasade øst ombygges ved nye glassbyggestensvinduer samt nye vinduer i takflaten.

Eksisterende forhold:
Platousgate 11 - 15 består av 2 betong og murbygninger i 5 etasjer samt loft oppført ca. 1920. Netto tomt er på 1226 m² og bestående bygningsmassens bruttoareal er på ca. 4000 m². Eiendommen består av 2 bygningskropper adskilt med ett indre gårdsrom med felles trapp. Eiendommen har de siste 20-30 år blitt brukt til kontorer og diverse næringsvirksomhet. Loftsetasjen er innredet ulovlig til hybler.

Bakbygningen har som forbygningen vært brukt til kontor- og næringsvirksomhet samt noe lagringsformål. Denne bygningen har en fasade mot indre gårdsrom og en vestvendt fasade mot indre deler av åpne kvartaler mellom Grønlandsleiret og Schweigaardsgate.

Eksisterende utnyttelsesgrad for eiendommen er i dag 2,7.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger S-2255 datert 28.07.1977, se endret reguleringsbestemmelse § 7 S-2937 datert 01.10.1988.
Tiltaket er i tråd med hensikt og retningslinjer som er lagt i utredningsarbeidene som er gjort for Stiklestadområdet.

Tekniske krav:
Det vises til innleverte ansvarsoppgave og kontrollplan for prosjektering.
Kontrollplan og ansvarsoppgave for prosjektering må revideres, kontrollplan for prosjektering revideres med følgende tilføyelser;

- Manglende fagområder i kontrollplan for prosjektering; KPR 231.1 Konstruksjonsteknisk prosjektering og KPR 320.2 Prosjektering av varmeanlegg.

- Hvor det stilles krav i teknisk forskrift skal også grunnlaget vise til ren veiledning til teknisk forskrift.
- Under kontroll av prosjektering er "kontroll av prosjektering" og "utføres ved" byttet om.
- Det er oppgitt i ansvarsoppgave samt kontrollplan for prosjektering at det skal prosjekteres for sanitær- og ventilasjonsanlegg i tiltaksklasse 1, dette medfører ikke riktighet da tiltaket inneholder mer enn 1 branncelle og 1 bruksenhet og må derfor prosjekteres i tiltaksklasse 2, dvs. PRO/KPR 311.2 og 360.2.
- Under rubrikken "Løsninger" skal det oppgis hvilke tegninger som skal utarbeides, f.eks. plan, fasade, brann, ventilasjon osv.
- Kontrollformer; Kontroll av brannteknisk prosjektering skal utføres som dokumentert egenkontroll ved Sidemann, resterende prosjektering kan utføres som dokumentert egenkontroll ved Operatør.

Tiltaket plasseres i Risikoklasse: 4 og Brannklasse: 3.

Estetiske krav:

Prosjekteringen ansees å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming. Beskrivelser og detaljtegninger vedrørende farger, materialer og dokumenterte konstruksjonsløsninger skal foreligge ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse.

Ansvar:

Funksjoner og fagområder som definert i ansvarsoppgave for prosjektering samt kontrollplaner for prosjektering er følgende godkjent;

Okkenhaug Prosjektadministrasjon: SØK 210.2, PRO 210.2, 221.3, 222.2 samt 223.2.

Øvrige fagområder som er relative til tiltaket må omsøkes ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse.

Kontroll:

Kontroll med brannteknisk prosjektering skal utføres som dokumentert egenkontroll ved Sidemann. Øvrig kontroll av prosjektering kan utføres som dokumentert egenkontroll ved Operatør.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Uttalelser fra annen myndighet:

Bolig- og eiendomsetaten; "Byfornyelseavdelingen protesterer mot bygging av småleligheter, og anbefaler at det legges opp til større, familievennlige enheter."

Vann- og avløpsetaten; har godkjent rammetillatelsen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Søker- og tiltakshaver har imøtekommet Bolig- og eiendomsetatens krav til større leiligheter, da de har endret leilighetene i 2 til 5 etasje fra ett- og to-roms til to- og tre-roms enheter.

- Hvor det stilles krav i teknisk forskrift skal også grunnlaget vise til ren veiledning til teknisk forskrift.
- Under kontroll av prosjektering er "kontroll av prosjektering" og "utføres ved" byttet om.
- Det er oppgitt i ansvarsoppgave samt kontrollplan for prosjektering at det skal prosjekteres for sanitær- og ventilasjonsanlegg i tiltaksklasse 1, dette medfører ikke riktighet da tiltaket inneholder mer enn 1 branncelle og 1 bruksenhet og må derfor prosjekteres i tiltaksklasse 2, dvs. PRO/KPR 311.2 og 360.2.
- Under rubrikken "Løsninger" skal det oppgis hvilke tegninger som skal utarbeides, f.eks. plan, fasade, brann, ventilasjon osv.
- Kontrollformer; Kontroll av brannteknisk prosjektering skal utføres som dokumentert egenkontroll ved Sidemann, resterende prosjektering kan utføres som dokumentert egenkontroll ved Operatør.

Tiltaket plasseres i Risikoklasse: 4 og Brannklasse: 3.

Estetiske krav:

Prosjekteringen ansees å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming. Beskrivelser og detaljtegninger vedrørende farger, materialer og dokumenterte konstruksjonsløsninger skal foreligge ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse.

Ansvar:

Funksjoner og fagområder som definert i ansvarsoppgave for prosjektering samt kontrollplaner for prosjektering er følgende godkjent;

Okkenhaug Prosjektadministrasjon: SØK 210.2, PRO 210.2, 221.3, 222.2 samt 223.2.

Øvrige fagområder som er relative til tiltaket må omsøkes ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse.

Kontroll:

Kontroll med brannteknisk prosjektering skal utføres som dokumentert egenkontroll ved Sidemann. Øvrig kontroll av prosjektering kan utføres som dokumentert egenkontroll ved Operatør.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Uttalelser fra annen myndighet:

Bolig- og eiendomsetaten; "Byfornyelseavdelingen protesterer mot bygging av småleligheter, og anbefaler at det legges opp til større, familievennlige enheter."

Vann- og avløpsetaten; har godkjent rammetillatelsen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Søker- og tiltakshaver har imøtekommet Bolig- og eiendomsetatens krav til større leiligheter, da de har endret leilighetene i 2 til 5 etasje fra ett- og to-roms til to- og tre-roms enheter.

Dispensasjoner:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedrørende gjeldende reguleringplan S-2255 stadfestet 28.07.1977 reguleringsbestemmelser §§ 3 og 5 vedrørende krav til bebyggelsesplan, maksimalt etasjeantall og maksimal utnyttelsesgrad.

Særlig grunn for å gi dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan er at tiltaket ansees å være tilstrekkelig opplyst i den nødvendige dokumentasjonen som foreligger i forhold til bebyggelsesplan.

Særlig grunn for å gi dispensasjon fra maksimalt etasjeantall er at ombyggingen omfatter vesentlig eksisterende volum og at eksisterende mønehøyde ikke endres.

Særlig grunn for å gi dispensasjon fra maksimal utnyttelsesgrad er at overskridelse av utnyttelsesgrad er en direkte følge av at tiltaket føres tilbake fra kontor/industri til boliger og er derfor i samsvar med hensikten i soneplanen hvor det er regulert til boligformål samt at det er en naturlig utvikling for dette området med fortetninger i bygningsmassen samt endringer i næringsstrukturen, dette da soneplanen ikke er oppdatert og tilpasset dagens situasjon.

Plan- og bygningsetaten opplyser at ansvarlig søker / tiltakshaver har uteglemt å søke om dispensasjon fra krav til etasjeantall, men utfra at det ikke foreligger protester til søknaden, og det er nabovarslet om at det søkes om dispensasjon fra § 3 jfr. reguleringsplan S-2255 samt de små konsekvenser dette har for området finner Plan- og bygningsetaten å kunne gi en dispensasjon uten at dette er nabovarslet.

Unntak fra parkeringsnormen: Det er satt krav i "Parkeringsnormen for Oslo" til Det gis unntak fra normen da tiltaket ikke representerer en større belastning for det eksisterende parkeringsarealet i området fordi bygningen bruksendres fra kontor/industri til bolig.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tiltaket er i tråd med hensikt og retningslinjer som er lagt i utredningsarbeidene som er gjort for Stiklestadområdet og kan være en "motor" for en positiv utvikling av dette området.

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 forurensningsgebyr:

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

Igangsettingstillatelse:

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

Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes med følgende dokumentasjon vedlagt:

1. Oppgave over prosjekteringsansvar i revidert stand
2. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
3. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
4. Kontrollplan for prosjektering i revidert stand
5. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder

6. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen
7. Avfallsplan
8. Brann- og ventilasjonstegninger
9. Dokumentasjon på at tiltakshaver har betalt saksbehandlingsgebyr
10. Redegjørelse vedrørende brannsikkerhet
11. Utomhusplan

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

for Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Kyrre Rosenvinge
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver
Bolig- og eiendomsetaten

Vedlegg:

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Okkenhaug prosjektadministrasjon
Postboks 9265 Grønland
0134 OSLO

Dato: - 1 JUN 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199909088-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bård Greipsland | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 11	Eiendom:	230/259/0/0
Tiltakshaver:	IGP Byggforum AS	Adresse:	Griniveien 10, 0756 OSLO
Søker:	Okkenhaug prosjektadministrasjon	Adresse:	Postboks 9265 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 25. januar 2001 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 13. juni 2000 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele byggetiltaket.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden:

Søknaden omfatter bruksendring av bakbygning fra kontor/industri til boligformål med bruttoareal på ca 1834 m². Det blir etabelert 22 bruksenheter.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner 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 skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Bård Greipsland
saksbehandler

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

Kopi: Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Okkenhaug prosjektadministrasjon

Postboks 9265 Grønland
0134 OSLO

17 SEPT. 2002

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saks nr): 199909088-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Terje Moe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 11	Eiendom:	230/259
Tiltakshaver:	IGP Byggforum AS	Adresse:	Griniveien 10, 0756 OSLO
Søker:	Okkenhaug prosjektadministrasjon	Adresse:	Postboks 9265 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE

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

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for leiligheter i 2, 3, 4 og 5 etasje.

I flg. innsendt kontrollerklæring for utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen rimelig tid.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
Overing.

Terje Moe
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver.

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823
epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Andresen Arkitektkontor AS
Schweigaardsgate 16
0191 OSLO

Dato: 09 JAN 2004

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199909088-51 Saksbeh: Ingrid B. Sæther
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 11	Eiendom:	230/259/0/0
Tiltakshaver:	Storebrand Bank ASA/Finansbanken v/ Marit E. Bolstad	Adresse:	Pb 1693 Vika, 0114 Oslo
Søker:	Andresen Arkitektkontor AS	Adresse:	Schweigaardsgate 16, 0191 OSLO.
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

TILLATELSE TIL SKIFTE AV ANSVARLIG FORETAK

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

Til tidligere gitt rammetillatelse av 13.06.2000 foreligger det søknad om skifte av ansvarlige foretak datert 01.12.2003.

Søknaden omfatter skifte av ansvarlige foretak for fagområdene:
- **ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2**
- **ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2**
- **ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2**
- **ansvarlig utførende for konstruksjoner, anlegg og installasjoner, tiltaksklasse 2**
- **ansvarlig kontrollerende for utføring av konstruksjoner, anlegg og installasjoner, tiltaksklasse 2 av utførelse.**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, nr. 2, 97 og 93 b nr. 2 og 98 godkjennes søknad om endringer; vedlagt godkjente søknader om ansvarsrett kontrollplaner for prosjektering med Plan- og bygningsetatens påtegning av 06.01.2003, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Tidligere godkjente søknader om ansvarsrett for fagområdene;
- **PRO/KPR 210.2, 221.3, 222.2, 223.3 (Okkenhaug prosjektadministrasjon,) godkjent 12.04.2000, utgår.**
- **SAM 040.2, UTF/KUT 040.2 (Børre Andersen), godkjent 30.05.2001, utgår.**
- **PRO/KPR 311.2, 312.2, 320.2, 360.2 (Bennolund as,) godkjent 10.02.2000, utgår.**
- **PRO/KPR 540.3, UTF/KUT 540.3 (Eltek Fire & Safety AS), godkjent 10.02.2000, utgår.**

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:
Det oppgis av ansvarlig søker at det meste av arbeidene er utført. Det som gjenstår er stort sett kontroll av det utførte og rette opp det som ved kontroll ikke er riktig utført i henhold til forskrifter, NBI blader og produsenters anvisninger. Det opplyses om at dette spesielt gjelder brann (brannskiller og rømning). Det opplyses videre om at det som finnes av feil og mangler etter en visuell kontroll av bygget, vil bli rettet på. Det vil bli tatt stikkprøver av vegger mellom leilighetene og kontroll av føringsveier.

Ansvar:
Følgende foretak har fått godkjenning for følgende fagområder:

- Thermax as: Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2. Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2. Brannsikkerhet.
- Lysteknikk El. Entreprenør AS: PRO/KPR/UT/KUT 541.2, PRO/KPR/KUT 542.2.
- Aktiv Bygg AS: UTF/KUT 040.2.
- Andresen Arkitektkontor AS: Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2. Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2. Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.

Det er innsendt ansvarsrett for Fasadeteknikk AS. Det foreligger godkjent ansvarsrett for dette foretaket, datert 30.05.2001.

Det er innsendt ansvarsrett for Norconsult AS (tidligere Techno Concult AS). Det foreligger godkjent ansvarsrett for dette foretaket, datert 30.05.2001.

Foretak som er med fra tidligere og som fortsatt er med:

- Norconsult AS: PRO/KPR 121.2.
- Kristian & Larsen AS: PRO/KPR 311.2, 324.2., UTF/KUT 311.2, 324.2, 844.2, 846.2
- Eidsvoll Ventilasjon AS: PRO/KPR/UTF/KUT 360.2.
- Fasadeteknikk AS: UTF/KUT 221.2, 260.1.

Kontrollplaner:
Det foreligger godkjente kontrollplaner (prosjektering og utførelse), datert 30.05.2001.
Ny innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket er ikke bygget i henhold til godkjente tegninger. For å komme videre i byggesaken mot en ferdigstillelse, skal endringer og nye ansvarsforhold godkjennes. Flere av de tidligere aktørene er byttet ut med nye. Ny ansvarlig søker i byggesaken er Andresen Arkitektkontor AS og ny tiltakshaver er Storebrand Bank/Finansbanken. Gjeldende vedtak omfatter kun godkjenning av ansvarsretter.

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

Rolf S. Andreassen
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Vedlegg: Orientering om klageadgang.
Godkjente ansvarsretter, kontrollplan

Kopi til: Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Andresen Arkitektkontor AS
Schweigardsgate 16
0191 OSLO

Dato: 10 FEB 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199909088-56 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 11	Eiendom:	230/259/0/0
Tiltakshaver:	Storebrand Bank/Finansbanken v/ Marit E. Bolstad	Adresse:	PB 1693 Vika, 0114 OSLO
Søker:	Andresen Arkitektkontor AS	Adresse:	Schweigardsgate 16, 0191 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

TILLATELSE TIL ENDRING

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 litra b og c og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 og 25, revidert utomhusplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter fasadeendringer, endret adkomst og innvendige bygningsmessige endringer (endring av planløsning).

I medhold av plan- og bygningslovens § 88 jfr. § 87 gis dispensasjon fra teknisk forskrift § 8-34 (isolasjon) og § 8-4 (lydforhold og vibrasjoner), vedrørende termiske forhold og lyd.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 1 - 14 utgår.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

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

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak,

må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Spesielle forhold:
De omsøkte endringene er allerede utført. Det søkes om tillatelse i ettertid. Det vil bli ilagt et tilleggsgebyr på 50 % av fullt behandlingsgebyr.

Gjeldende plangrunnlag:
Området omfattes av reguleringsplan S- 2255 vedtatt 28.07.1977, med endringer av 01.10.1987 (S- 2937). Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Estetiske krav:
Se Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Ansvar:
Det vises til endring av ansvarsforhold/skifte av ansvarlige foretak, vedtatt 09.01.2004.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med forskrift og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

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 teknisk forskrift § 8-34 (isolasjon) og § 8-4 (lydforhold og vibrasjoner), vedrørende termiske forhold og lyd.

Ansvarlig søker oppgir at tiltaket er i eksisterende bygning, med begrensede muligheter for å gjøre bygningen forkriftsmessig mht termiske forhold og lyd. Det oppgis at det vil bli lagt vekt på å tilfredsstille kravene, så langt dette er mulig.

Arbeidet anses å ikke føre til at bygningen kommer ytterligere i strid med loven enn den allerede er fra før. Ut fra en konkret vurdering har Plan- og bygningsetaten kommet til at det foreligger grunnlag for å gi dispensasjon. Etaten foreslår at det likevel bør gjøres noe i forhold til trinnlyd. Bygningskonstruksjonen må dempe trinnlyd og annen strukturlyd fra normal gangtrafikk og normal bruk i annen del av bygning.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endringene er allerede utført og det søkes om tillatelse i ettertid. Tidligere godkjente balkonger er ikke bygget. Tidligere godkjente arker er byttet ut med takoppløft. Antall leiligheter er noe redusert og vindusfelt-inndeling er endret. Eksisterende vindusinndeling på fasade mot vest beholdes, mens fasade mot øst vil få en annen vindusinndeling. Bygningen har fått endret adkomst. Plan- og bygningsetaten anser estetiske krav satt i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 som ivaretatt.

Det søkes om dispensasjon fra krav til utomhusareal. Forholdet vil ikke behandles som en dispensasjon. Med hensyn til utomhusareal, er prosjektet blitt dårligere som følge av at balkonger ikke blir bygget. Tidligere prosjekt viste opparbeiding av utomhusareal for gårdens beboere i bakgården. Innsendt dokumentasjon i endringssøknaden viser at opparbeidelse av bakgård med beplantning vanskelig lar seg gjøre. Dekket er i dag av betong og ansvarlig søker oppgir at bakgården har dårlige solforhold. Det

utarbeides i stedet et fellesområde med beplantning på baksiden av bygningen. Bakgården vil fortsatt benyttes ved sykkelparkering. Utomhusarealet er lite, men vil kunne godkjennes i dette tilfellet, forholdene tatt i betraktning.

Tiltaket er i henhold til gjeldende regulering og Plan- og bygningsetaten finner så å kunne godkjenne søknaden.

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

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. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

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

Rolf S. Andreasen
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.
Godkjente tegninger.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Aktiv Bygg As
Brynsengveien 1
0667 OSLO

Dato: 14 APR 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199909088-58 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 11	Eiendom:	230/259/0/0
Tiltakshaver:	Storebrand Bank/Finansbanken v/ Marit E. Bolstad	Adresse:	PB 1693 Vika, 0114 OSLO
Søker:	Andresen Arkitektkontor AS	Adresse:	Schweigardsgate 16, 0191 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - PLATOUS GATE 11

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

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.

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 15.06.2004.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Rolf S. Andreasen
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Andresen Arkitektkontor AS, Schweigardsgate 16, 0191, OSLO
Storebrand Bank/Finansbanken v/ Marit E. Bolstad, PB 1693 Vika, 0114, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Okkenhaug Prosjektadministrasjon
Brattvollveien 199
1164 OSLO

KOPI

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199909088-61 Saksbeh: Terje Moe
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato 09 JUN 2004

Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 11	Eiendom:	230/259
Tiltakshaver:	Storebrand Bank/Finansbanken v/ Marit E. Bolstad	Adresse:	PB 1693 Vika, 0114 OSLO
Søker:	Andresen Arkitektkontor AS	Adresse:	Schweigardsgate 16, 0191 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

VEDTAK OM Å TREKKE TILBAKE ANSVARSRETT

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 Okkenhaug Prosjektadministrasjon, org. nr. 980211940, sin ansvarsrett som ansvarlig kontrollerende for fagområdet KPR.110.2.

Ved gjennomføring av tilsyn den 24.11.2003 er det påvist manglende oppfyllelse av forutsetningene for godkjenningen. Plan- og bygningsetaten vurderer svikten til å være vesentlig.

Ved tilsyn den 24.11.2003 ble det innen fagområdet KPR.110.2 avdekket manglende oppfyllelse av forutsetningene for godkjenningen, se tilsynsrapport av 9.1.2004.

Plan- og bygningsetaten viser til varsel av 12.1.2004 vedrørende tilbaketrekking av ansvarsrett.

Frist for uttalelse ble i varsel satt til tre uker fra brevets dato. Plan- og bygningsetaten har ikke mottatt noen tilbakemelding.

Som en videre oppfølging av de avdekkede forhold vedtas herved tilbaketrekking av ansvarsrett innenfor fagområdet KPR.110.2, da de avdekkede forholdene vurderes som vesentlig svikt i kontrollen.

Etatens vurdering
Konstaterte avvik i tilsynsrapportens avsnitt om observasjoner under tilsynet gjelder fagområde som er omfattet av foretakets ansvarsrett i tiltaket, og skyldes mislighold av oppgaver som ansvarlig kontrollerende. Foretaket har ikke etter gjentatte purringer, både av skriftlig og telefonisk art besvart etatens henvendelse vedr. krav om innsending av ytterligere dokumentasjon for tilsyn og har derav ikke oppfylt forutsetningene for godkjenningen. Foretaket har ikke framlagt noe dokumentasjon som kan sannsynliggjøre at foretaket har et styringssystem og rutiner som forutsatt ved godkjenningen.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å
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

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.

Følgende momenter fra tilsynsrapporten er vektlagt i vurderingen:
System og rutiner
Etaten har ikke lykkes, tross telefonisk og skriftlig purring til foretaket, senest av 15.10.2003 i å få inn kopi av foretakets system og kontrollrutiner, og har derfor ikke kunnet vurdere hva foretaket eventuelt har av system og rutiner, og om de i så fall har vært i bruk som forutsatt. Om kontrollen har vært utført som forutsatt kan etaten derfor ikke fastslå. Det virker imidlertid som foretaket har utført kontroll.

Det at foretaket ikke imøtekommer etatens krav om dokumentasjon i forbindelse med tilsyn er etter etatens oppfatning en alvorlig overtredelse, og i strid med pbl. § 97 nr.2 pkt.1 og GOF § 9.

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

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 Okkenhaug Prosjektadministrasjon, org. nr. 980211940, sin ansvarsrett som ansvarlig kontrollerende for fagområdet KPR.110.2.

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
Avdeling for områdeutvikling, Tilsyn saksbehandler

Reidar Sverdrup
avdelingsleder

Terje Moe
saksbehandler

Vedlegg: - Tilsynsrapport av 9.1.2004
- Orientering om klageadgang

Kopi til: - Tiltakshaver
- Ansvarlig søker
- Statens bygningstekniske etat, PB 8742 Youngstorget, 0028 OSLO
- Storebrand Bank/Finansbanken v/ Marit E. Bolstad, PB 1693 Vika, 0114, OSLO

VEDLEGG 9:1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Snekker Børre Andersen
Nedre Borgensvei 38A
3150 TOLVSRØD

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199909088-62 Saksbeh: Terje Moe
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 09 JUN 2004
Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 11	Eiendom:	230/259
Tiltakshaver:	Storebrand Bank/Finansbanken v/ Marit E. Bolstad	Adresse:	PB 1693 Vika, 0114 OSLO
Søker:	Andresen Arkitektkontor AS	Adresse:	Schweigardsgate 16, 0191 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

VEDTAK OM Å TREKKE TILBAKE ANSVARSRETT

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 Snekker Børre Andersen org. nr. 970475656, sin ansvarsrett som ansvarlig kontrollerende for fagområdet KUT.040.2.

Ved gjennomføring av tilsyn den 24.11.2003 er det påvist svikt i kontrollen innen fagområdet KUT.040.2 og manglende oppfyllelse av forutsetningene for godkjenningen. Plan- og bygningsetaten vurderer svikten i kontrollen til å være vesentlig.

Ved tilsyn den 24.11.2003 ble det innen fagområdet KUT.040.2 avdekket mangler ved kontrollen og manglende oppfyllelse av forutsetningene for godkjenningen, se tilsynsrapport av 12.1.2004.

Plan- og bygningsetaten viser til varsel av 12.1.2004 vedrørende tilbaketrekking av ansvarsrett.

Frist for uttalelse ble satt til tre uker fra brevets dato. Kommunen finner ikke at Deres uttalelse i brev av 9.2.2004 fra advokatfirma Tenden & Co. har endret kommunens vurdering av saken.

Som en videre oppfølging av de avdekkede forhold vedtas herved tilbaketrekking av ansvarsrett innenfor fagområdet KUT.040.2, da de avdekkede forholdene vurderes som vesentlig svikt i kontrollen.

Etatens vurdering
Konstaterte avvik i tilsynsrapportens/varslets avsnitt "etatens vurdering" gjelder fagområde som er omfattet av foretakets ansvarsrett i tiltaket, og skyldes mislighold av oppgaver som ansvarlig kontrollerende.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å
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

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.

Det at foretaket ikke imøtekommer etatens krav om dokumentasjon i forbindelse med tilsyn er etter etatens oppfatning en alvorlig overtredelse, og i strid med pbl. § 97 nr.2 pkt.1 og GOF § 9.

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 svikt i foretakets gjennomføring av kontroll med utførelsen. Foretaket har unnlatt å sørge for kontroll med at arbeidet er utført i samsvar med lov, forskrifter og gjeldende kontrollplan eller unnlatt å følge opp avdekkede feil/mangler ved utførelsen:

- Leilighetene i 5 og 6 etasje er tatt i bruk uten at de er tilgjengelige med heis, dette er i strid med teknisk forskrift(TEK) § 10-31.3
- Alle klassifiserte B30 leilighetsdører, oppgangsdører og inngangsdører synes å være mangelfullt montert, dette er i strid med TEK § 7-24.3a
- Balkonger og franske balkonger er ikke oppsatt på fasade mot vest, dette er i strid med tillatelse og godkjente tegninger
- Uteareal foran leiligheter i 1 etasje mot vest er ikke opparbeidet, dette er i strid med tillatelse og godkjente tegninger
- Badegulv i befart leilighet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk, dette er i strid med TEK § 8-37.3
- Gjenstående arbeider er ikke beskrevet i innsendte kontrollerklæringer, dette er i strid med PBL. § 99.2 og SAK § 30.

Utførelsen og kontrollen er ikke gjennomført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser og opplysninger gitt i kontrollerklæringer. Kontrollerklæringer er ikke i samsvar med faktiske forhold. Etaten finner at brukstillatelsen av 17.9.2002 er gitt på feil grunnlag.

Etaten anser svikten i kontrollen som vesentlig, jf GOF §20 nr.1, 1 pkt.

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 Snekker Børre Andersen org. nr. 970475656, sin ansvarsrett som ansvarlig kontrollerende for fagområdet KUT.040.2.

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.

VEDLEGG 9:3

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling, Tilsyn

Reidar Sverdrup
avdelingsleder

Terje Moe
saksbehandler

Vedlegg: - Tilsynsrapport av 12.1.2004
- Orientering om klageadgang

Kopi til: - Tiltakshaver
- Ansvarlig søker
- Statens bygningstekniske etat, PB 8742 Youngstorget, 0028 OSLO
- Storebrand Bank/Finansbanken v/ Marit E. Bolstad, PB 1693 Vika, 0114, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Andresen Arkitektkontor AS
Schweigardsgate 16
0191 OSLO

KOPI

Dato: 14 JUL 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199909088-72 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 11	Eiendom:	230/259/0/0
Tiltakshaver:	Storebrand Bank/Finansbanken v/ Marit E. Bolstad	Adresse:	PB 1693 Vika, 0114 OSLO
Søker:	Andresen Arkitektkontor AS	Adresse:	Schweigardsgate 16, 0191 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

ENDRET TILLATELSE – PLATOUS GATE 11

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

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 26, 27, 28, 29 og 30.

Endringssøknaden omfatter etablering av utvendig ventilasjonskanal fra 2. etasje og opp over tak, på fasade mot gårdsrom.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 94 nr. 3 fritas tiltakshaver/søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser anses å ikke bli berørt.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 16, 17, 18, 19 og 23 utgår.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

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

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
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

Gjeldende plangrunnlag:
Området omfattes av reguleringsplan S- 2255 stadfestet 28.07.1977, med endringer av 01.10.1987 (S- 2937). Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Estetiske krav:
Plan- og bygningsetaten anser estetiske krav satt i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 som ivaretatt.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket anses å ikke være til sjenanse for naboer og gjenboere, og søknaden fritas dermed fra nabovarsling. Endringen er i henhold til gjeldende regulering og Plan- og bygningsetaten finner så å kunne godkjenne søknaden.

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

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. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

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

Jorunn Dyrset Røe
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Storebrand Bank/Finansbanken v/ Marit E. Bolstad, PB 1693 Vika, 0114, OSLO

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Andresen Arkitektkontor AS
Schweigardsgate 16
0191 OSLO

Dato: 28 OKT. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199909088-85 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 11A	Eiendom:	230/259/0/0
Tiltakshaver:	Storebrand Bank/Finansbanken v/ Marit E. Bolstad	Adresse:	PB 1693 Vika, 0114 OSLO
Søker:	Andresen Arkitektkontor AS	Adresse:	Schweigardsgate 16, 0191 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - PLATOUS GATE 11A

Jfr. Plan- og bygningsloven §99

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

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

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

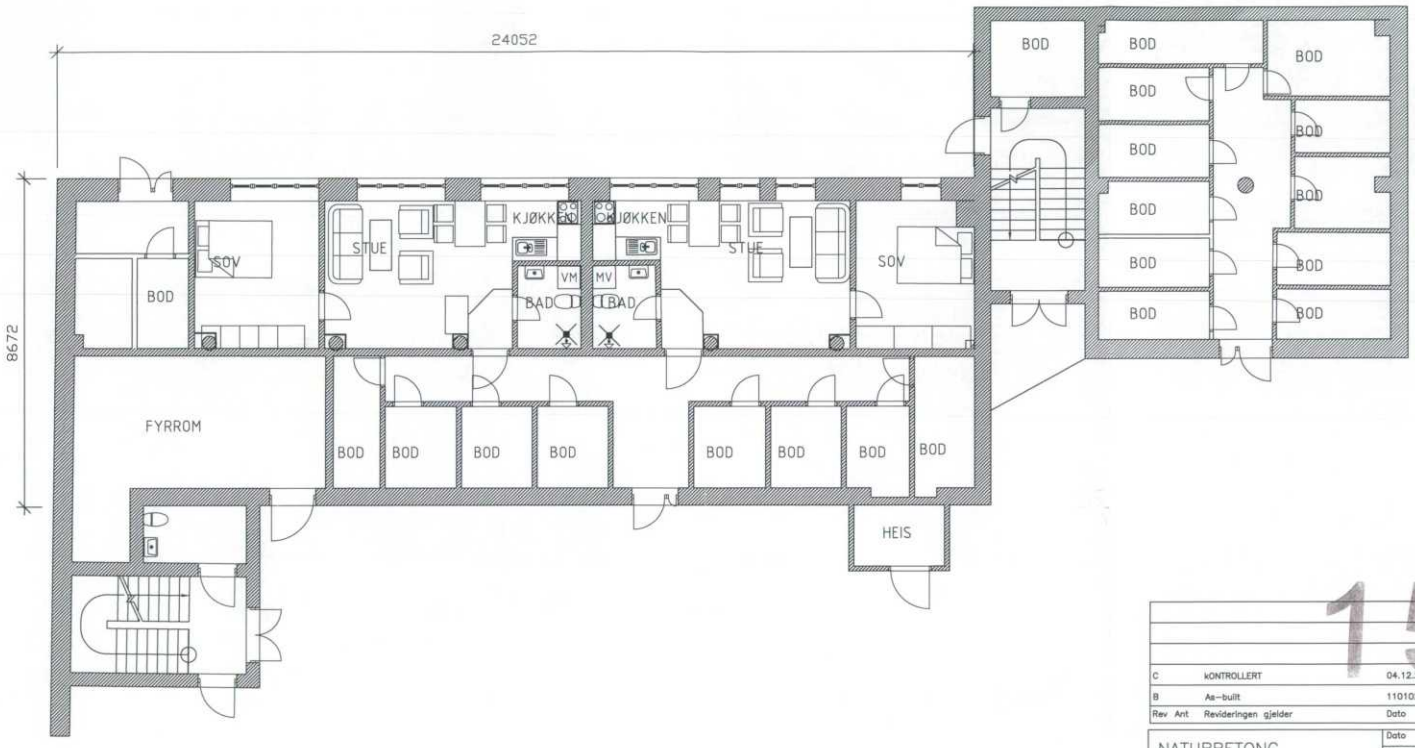
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

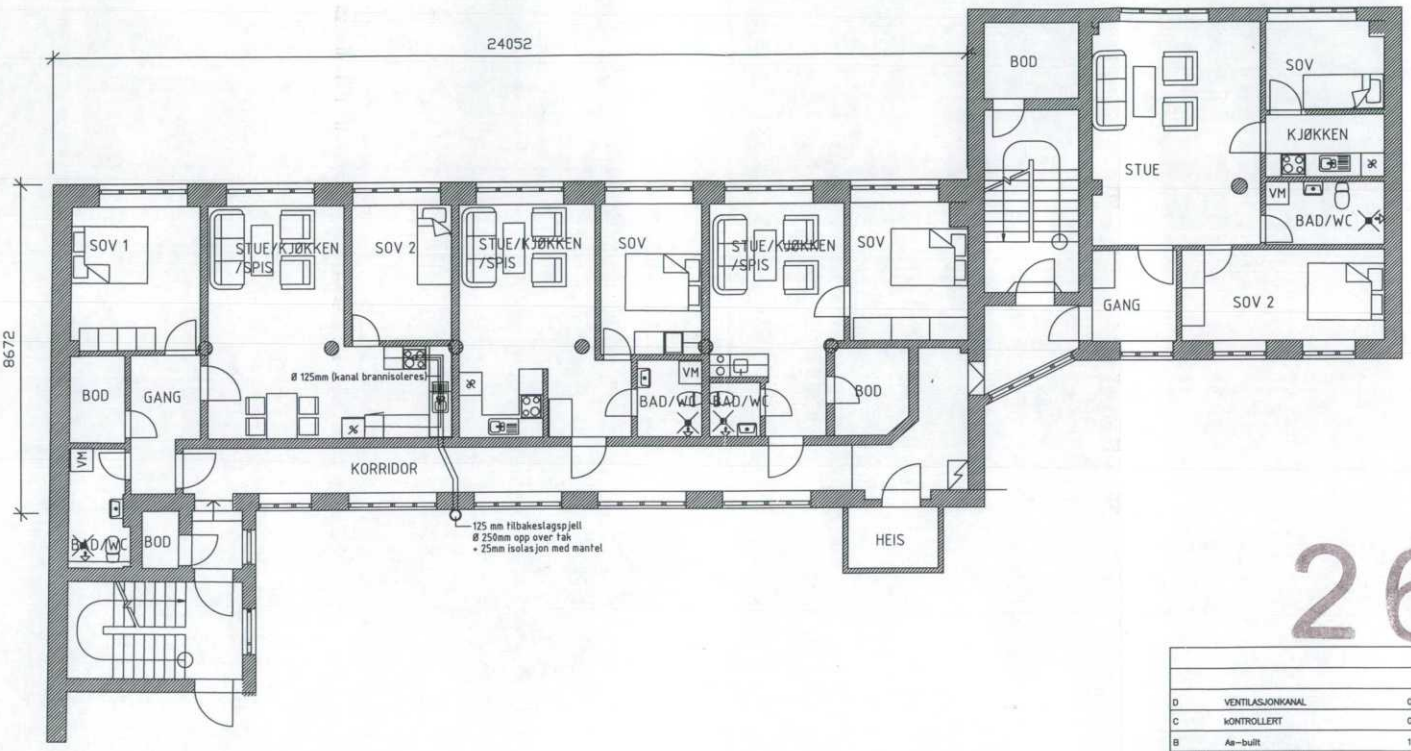
Kopi til:
- Storebrand Bank/Finansbanken v/ Marit E. Bolstad, PB 1693 Vika, 0114, OSLO
- Aktiv Bygg AS, Brynsengveien 1, 0667 OSLO



15

C	kONTROLLERT	04.12.2003 ZR
B	As-built	110102 AO
Rev Ant	Revideringen gjelder	Dato Tegn. Kontr

NATURBETONG Platous gate 11–15	Dato 17.09.99 Tegn: A. Okkenhaug Kontr:
Ny planløsning Plan 1.etasje as built	Gnr/Bnr 230/259,260,262 prosjektnr: 9913 Mål: 1:100
Okkenhaug Prosjektadm. Munkerudtunet 10, Pb 155 Nordstrand. 1112 Oslo Tlf 23388400 Fax 23388401 Email postokkenhaug.net	Rev: C Tegn.nr: A–115



26

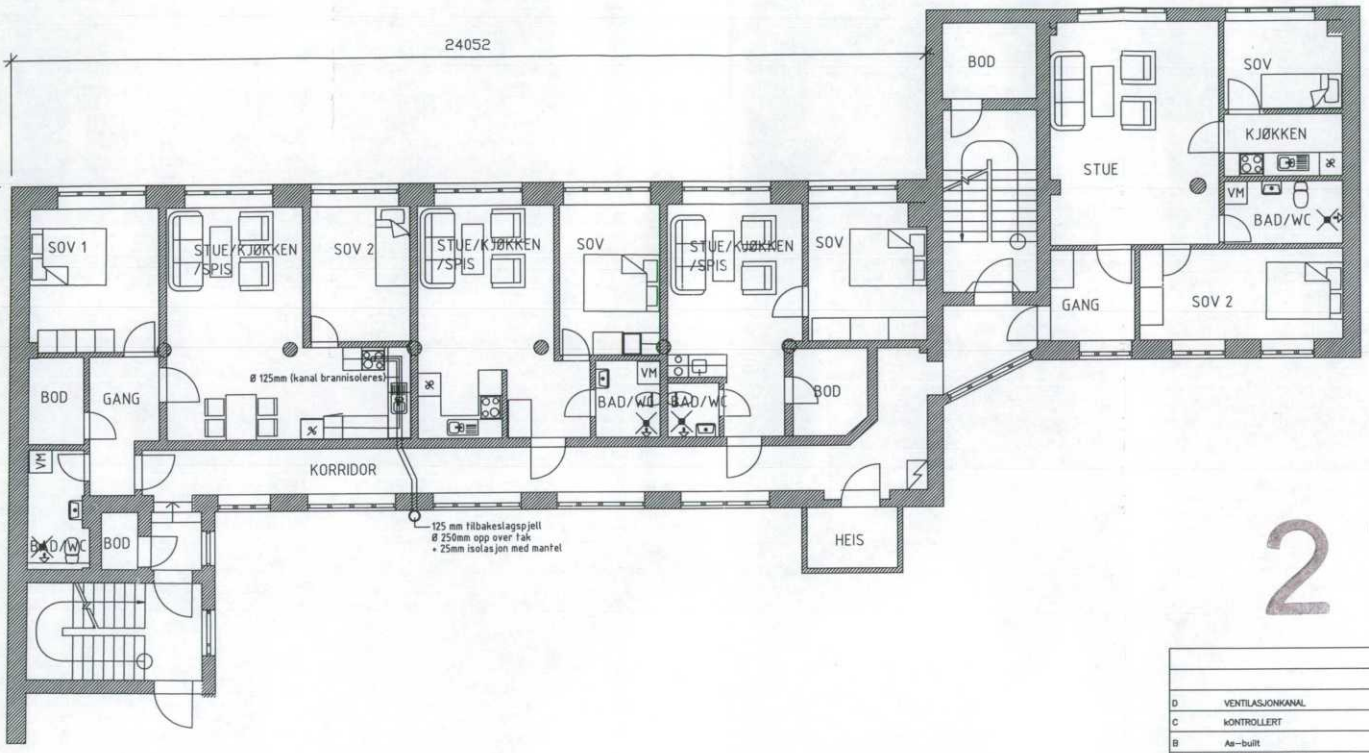
Rev	Ant	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.Kontr
D		VENTILASJONKANAL	04.07.2004	
C		KONTROLLERT	04.12.2003	ZR
B		As-built	110102	AO

NATURBETONG
Platous gate 11–15

Ny planløsning
Plan 2.etasje as built

Dato 17.09.99
Tegn: A. Okkenhaug
Kontr:
Gnr/Bnr 230/259,260,262
prosjektnr: 9913
Mål: 1:100
Rev: C
Tegn.nr: A–125

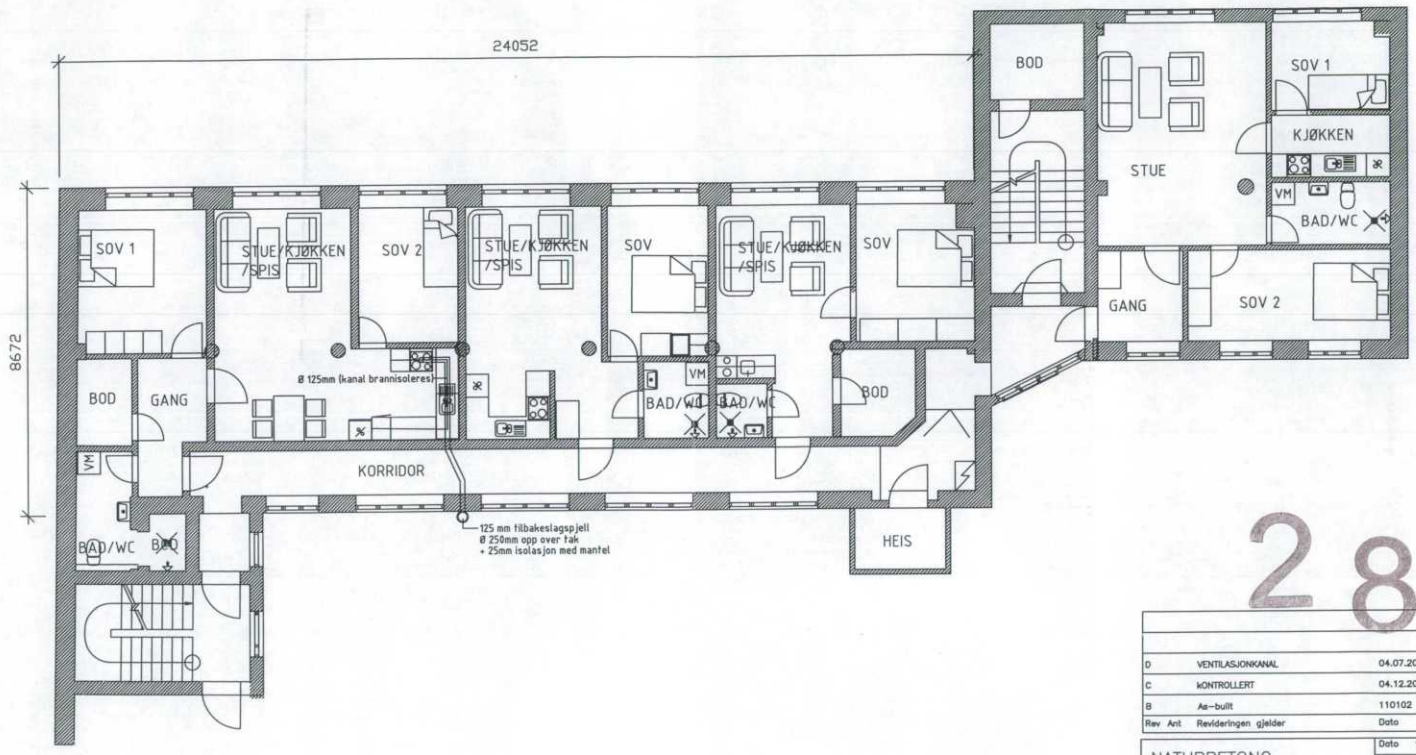
Okkenhaug Prosjektadm.
Munkerudtunet 10, Pb 155 Nordstrand. 1112 Oslo
Tlf 23388400 Fax 23388401 Email postokkenhaug.net



27

Rev	Ant	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.Kontr
D		VENTILASJONKANAL	04.07.2004	
C		kONTROLLERT	04.12.2003	2R
B		As-built	110102	AO

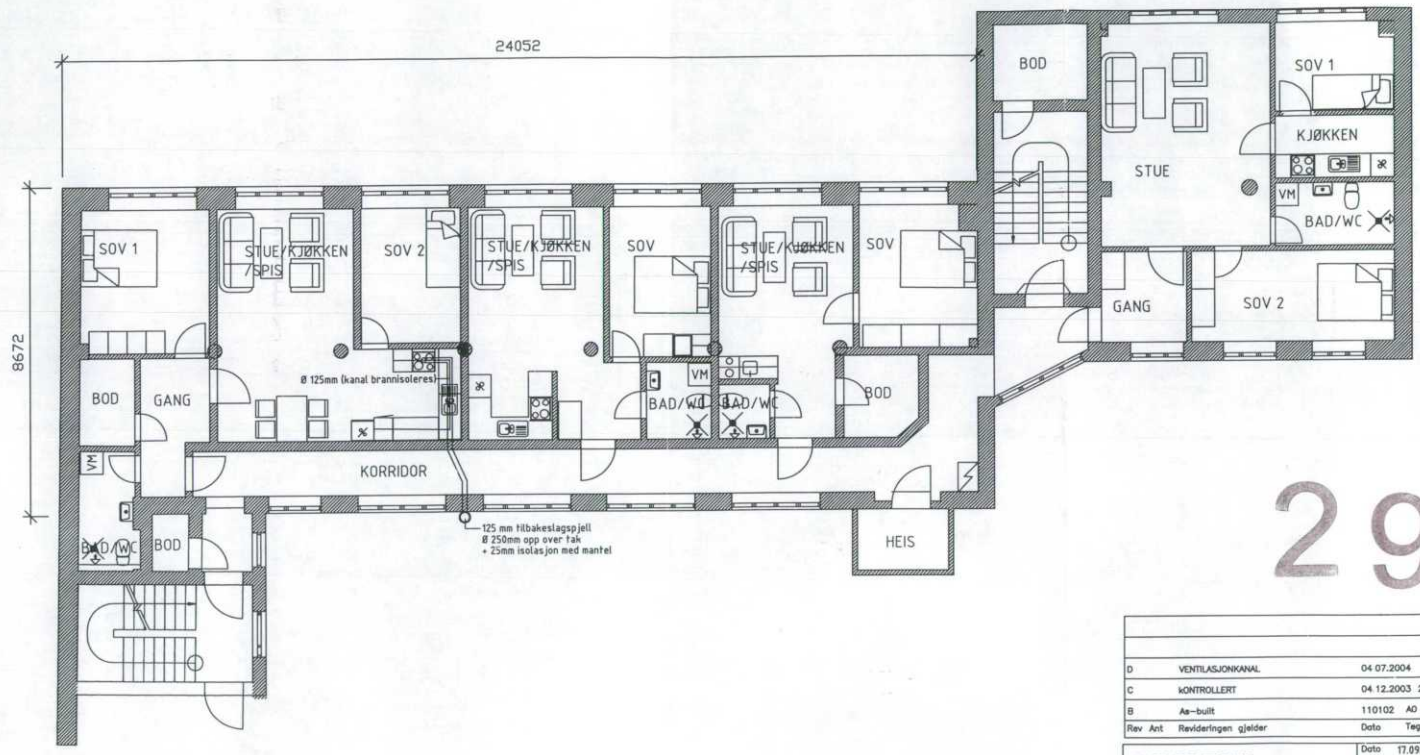
NATURBETONG Platous gate 11–15	Dato 17.09.99 Tegn: A. Okkenhaug Kontr:
Ny planløsning Plan 3.etasje as built	Gnr/Bnr 230/259,260,262 prosjektnr: 9913 M&I: 1:100 Rev: C
Okkenhaug Prosjektadm. Munkerudtunet 10, Pb 155 Nordstrand. 1112 Oslo Tlf 23388400 Fax 23388401 Email postokkenhaug.net	Tegn.nr: A–135



28

D	VENTILASJONKANAL	04.07.2004
C	KONTROLLERT	04.12.2003 2R
B	As-built	110102 AO
Rev Ant	Revideringen gjelder	Dato Tegn.Kontr

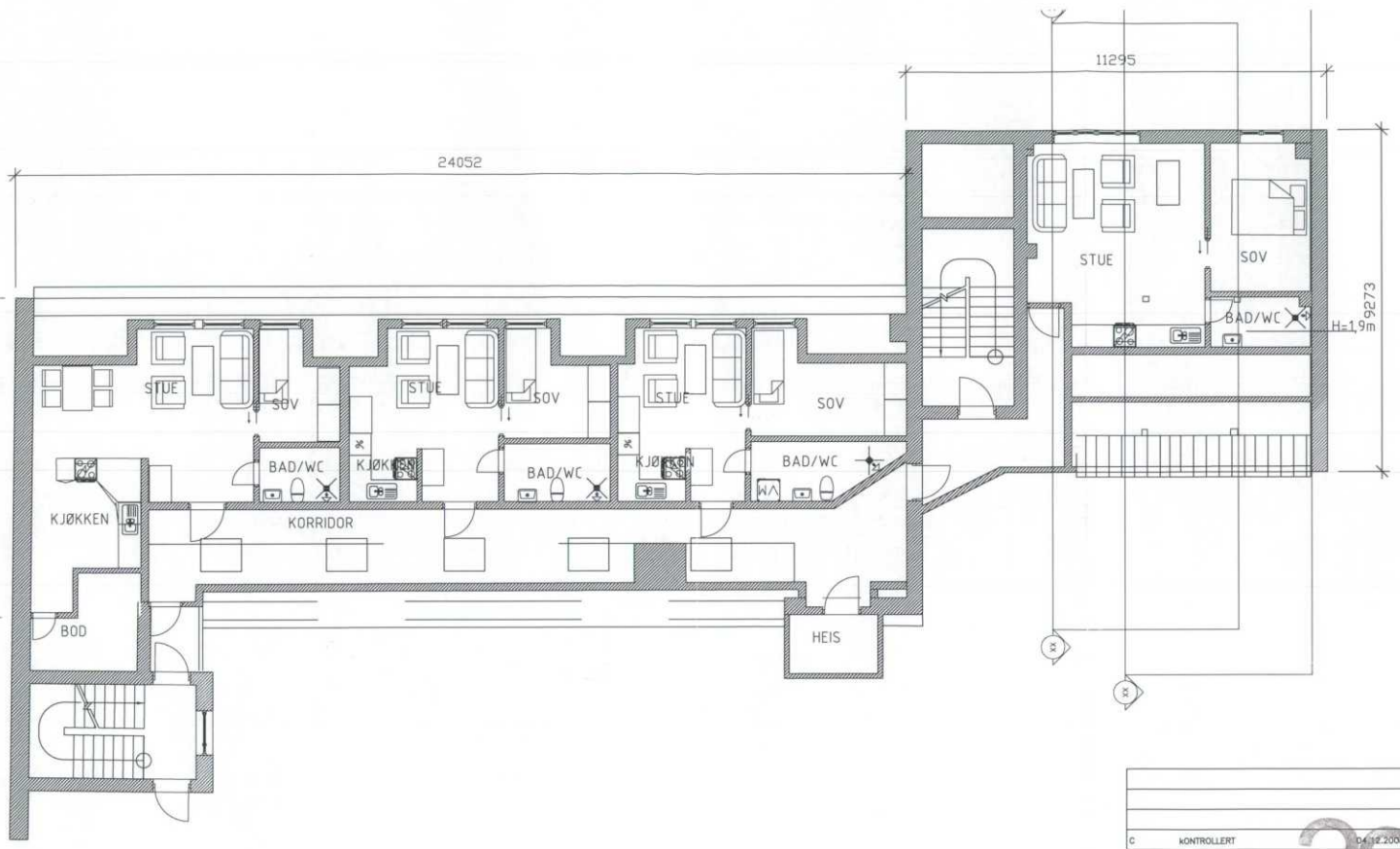
NATURBETONG Platous gate 11–15	Dato 17.09.99 Tegn: A. Okkenhaug Kontr:
Ny planløsning Plan 4.etasje as built	Gnr/Bnr 230/259.260.262 prosjektnr: 9913 Mål: 1:100 Rev: C
Okkenhaug Prosjektadm. Munkerudtunet 10, Pb 155 Nordstrand. 1112 Oslo Tlf 23388400 Fax 23388401 Email postokkenhaug.net	Tegn.nr: A–145



29

Rev	Ant	Revideringen gjelder	Dato	Tegn. Kontr
D		VENTILASJONKANAL	04.07.2004	
C		KONTROLLERT	04.12.2003	2R
B		As-built	110102	AO

NATURBETONG Platous gate 11-15	Dato: 17.09.99 Tegn: A. Okkenhaug Kontr:
Ny planløsning Plan 5.etasje as built	Gnr/Bnr: 230/259,250,262 prosjektnr: 9913 Mål: 1:100
Okkenhaug Prosjektadm. Munkerudtunet 10, Pb 155 Nordstrand, 1112 Oslo Tlf 23388400 Fax 23388401 Email post@okkenhaug.net	Rev: C Tegn.nr: A-155



C	kONTROLLERT	04.12.2003	ØR
B	As–built	110102	AG
Rev	Ant Revideringen gjelder	Dato	Tegn.Kontr

NATURBETONG
Platous gate 11–15

Ny planløsning
Plan 6.etasje as built

Okkenhaug Prosjektadm.
Munkerudtunet 10, Pb 155 Nordstrand. 1112 Oslo
Tlf 23388400 Fax 23388401 Email postokkenhaug.net

Dato	17.09.99
Tegn:	Å. Okkenhaug
Kontr:	
Gnr/Bnr	230/259,260,262
prosjektnr:	9913
Mål:	1:100
Rev:	C
Tegn.nr:	A–165



21

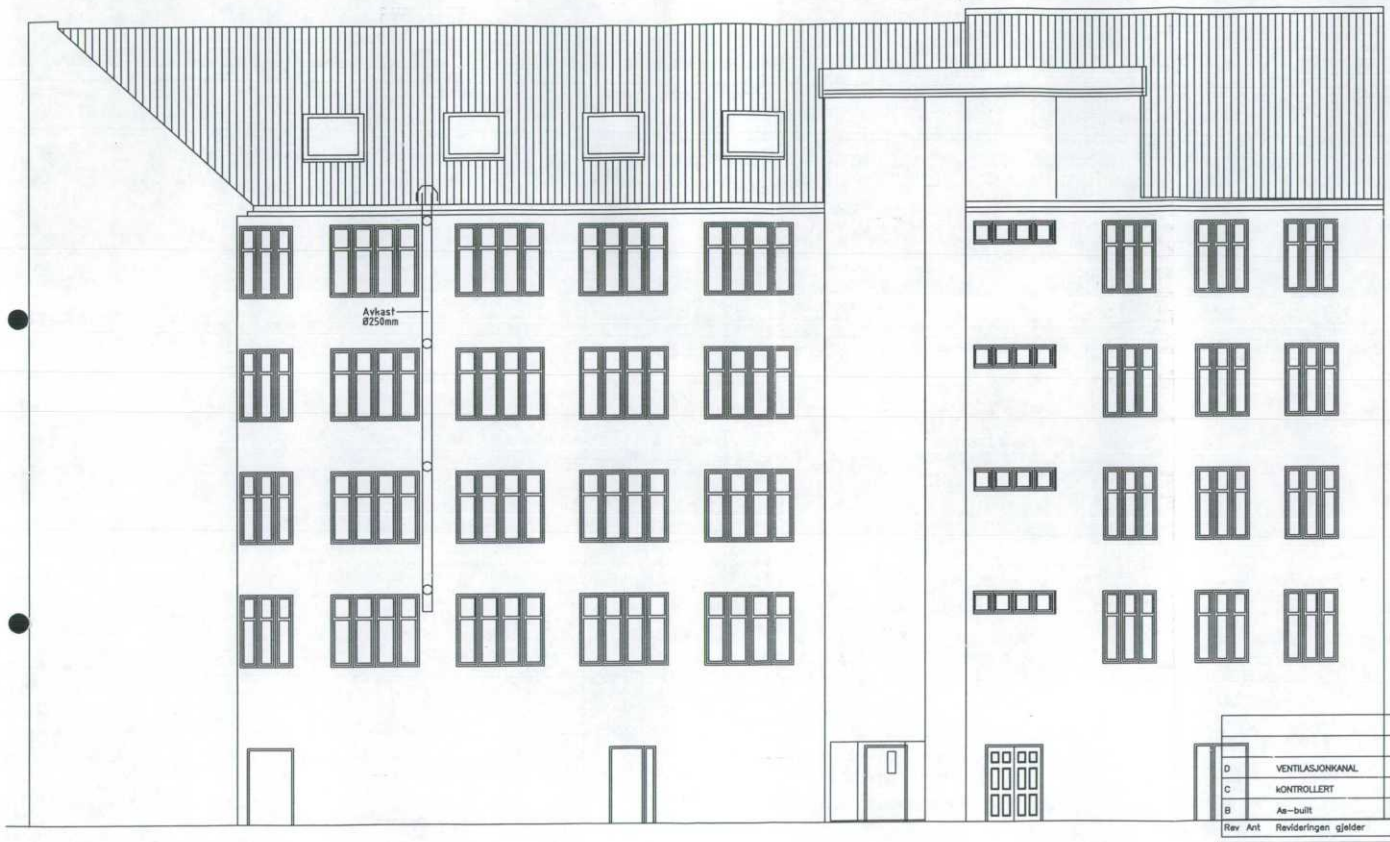
Rev	Ant	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.	Kontr
C		kONTROLLERT	04.12.2003	2R	
B		As-built	110102	A0	

NATURBETONG
Platous gate 11-15

Snitt as built

Dato	17.09.99
Tegn:	A. Okkenhaug
Kontr:	
Gnr/Bnr	230/259,260,262
prosjektnr:	9913
Mål:	1:100
Rev:	C
Tegn.nr:	A-215

Okkenhaug Prosjektadm.
Munkerudtunet 10, Pb 155 Nordstrand. 1112 Oslo
Tlf 23388400 Fax 23388401 Email postokkenhaug.net



30

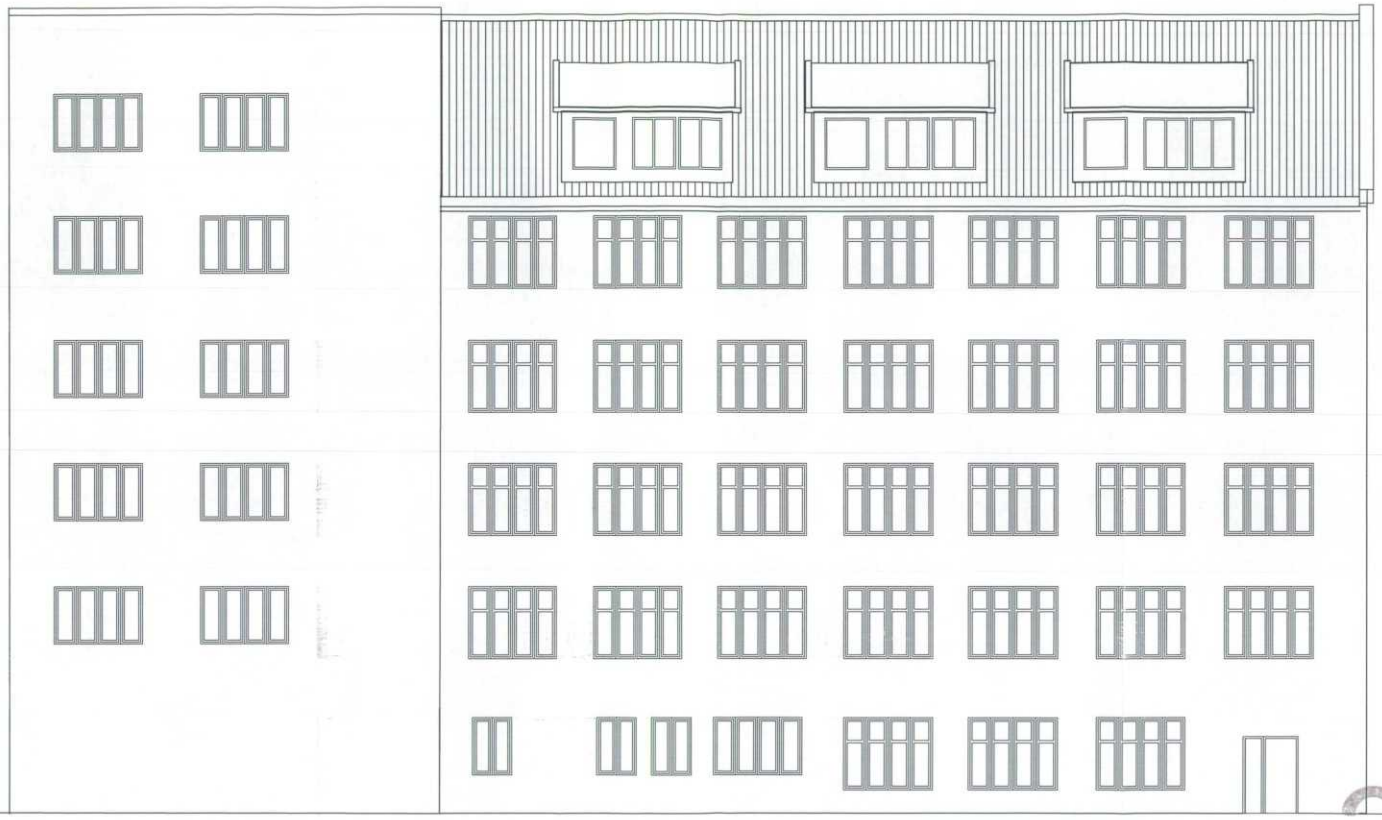
Rev	Ant	Revideringen gjelder	Dato	Tegn. Kontr
D		VENTILASJONKANAL	04.07.2004	
C		KONTROLLERT	04.12.2003	2R
B		As-built	110102	A0

NATURBETONG
Platous gate 11-15

Fasade mot gården

Dato	17.09.99
Tegn:	A. Okkenhaug
Kontr:	
Gnr/Bnr	230/259,260,262
prosjektnr:	9913
Mål:	1:100
Rev:	C
Tegn.nr:	A-215

Okkenhaug Prosjektadm.
Munkerudtunet 10, Pb 155 Nordstrand. 1112 Oslo
Tlf 23388400 Fax 23388401 Email postokkenhaug.net



22

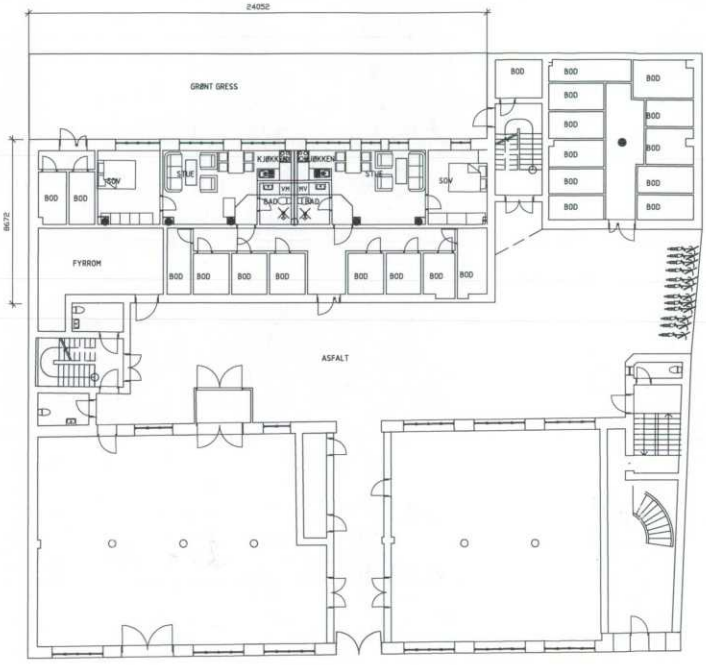
NATURBETONG
Platous gate 11–15

FASADE MOT VEST

Dato	17.09.99
Tegn:	A. Okkenhaug
Kontr:	
Gnr/Bnr	230/259.260.262
prosjektnr:	9913
Mål:	1:100
Rev:	C
Tegn.nr:	A–315

Rev	Ant	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.	Kontr
C		kONTROLLERT	04.12.2003	2R	
B		As–built	110102	A0	

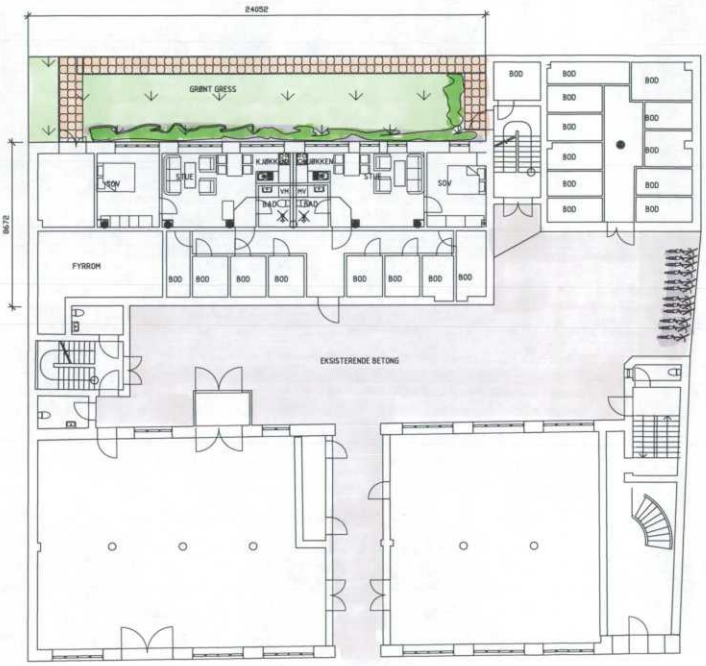
Okkenhaug Prosjektadm.
Munkerudtunet 10, Pb 155 Nordstrand, 1112 Oslo
Tlf 23388400 Fax 23388401 Email postokkenhaug.net



24

Rev	Ant	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.	Kontr
C		KONTROLLERT	04.12.2003	ZR	
B		As-built	110102	AO	

NATURBETONG Platous gate 11–15	Dato 17.09.99 Tegn: A. Okkenhaug Kontr:
UTOMHUSPLAN	Gnr/Bnr 230/259,260,262 prosjektnr: 9913 Målt: 1:100
Okkenhaug Prosjektadm. Munkerudtunet 10, Pb 155 Nordstrand, 1112 Oslo Tlf 23388400 Fax 23388401 Email postokkenhaug.net	Rev: C Tegn.nr: A–04 01



25

D	REVIDERT	23.01.2004 2R
C	KONTROLLERT	04.12.2003 2R
B	As-built	110102 A0
Rev Ant	Revideringen gjelder	Dato Tegn. Kontr

25

NATURBETONG Platous gate 11–15	Dato 17.09.99 Tegn: A. Okkenhaug Kontr:
UTOMHUSPLAN	Gnr/Bnr 230/250,260,262 prosjektnr: 9913 Mål: 1:100
Okkenhaug Prosjektadm. Munkerudtunet 10, Pb 155 Nordstrand, 1112 Oslo Tlf 23388400 Fax 23388401 Email postokkenhaug.net	Rev: C Tegn.nr: A–04 01

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.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Reber Schindler Heis AS
Postboks 126
4702 VENNESLA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.04.2024
	201312472 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Svingen	

Adresse:	PLATOUS GATE 13	Eiendom:	230/259/0/0
Tiltakshaver:	Jørgen Backer	Søker:	Reber Schindler Heis AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Vi minner om at dere må søke om ferdigattest når tiltaket er ferdig - Platous gate 13

Vi ga tillatelse til dette byggetiltaket 08.10.2013. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Hvis tillatelsen har vært til eller er til klagebehandling, vil tillatelsens gyldighet løpe fra datoen klagesaken er avgjort. Hvis dere har begynt å bygge og arbeidene stopper opp i mer enn to år vil tillatelsen falle bort.

Vi ber dere derfor bekrefte om tiltaket er gjennomført, ikke lenger er aktuelt (og tillatelsen har falt bort), eller om byggearbeidene fremdeles er pågående. Vi ber om en bekreftelse innen to uker etter at dere har mottatt dette brevet. Bekreftelsen kan sendes på e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Vi minner om at ansvaret som tiltakshaver i en byggesak ikke opphører selv om man flytter eller selger eiendommen.

Dere må søke om ferdigattest hvis tiltaket er utført

Dersom tiltaket er ferdig, må dere huske å søke om ferdigattest.

Hvordan søke om ferdigattest?

Veiledning om hvordan dere søker om ferdigattest finner dere på våre nettsider: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/.

Gebyr for søknad om ferdigattest

Vi gjør oppmerksom på at behandling av søknad om ferdigattest er gebyrbelagt etter gjeldende gebyrforskrift. Gebyret består av et administrasjonsgebyr og eventuelt et tilleggsgebyr. Tilleggsgebyret legges til dersom ferdigattesten søkes om mer enn fem år etter at byggetillatelsen er gitt. Dette er fordi behandling av søknader om ferdigattest i eldre saker generelt er mer arbeidskrevende. Mer informasjon om gebyret finner dere her: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/priser-for-byggesak/.

Det er tiltakshaver i byggesaken som får gebyret, uavhengig av hvem som i dag eier eiendommen. Hvis tiltaket er ansvarsbelagt er det derfor viktig at ansvarlig søker påser at kontaktopplysningene til tiltakshaver er riktige før dere søker om ferdigattest.

Har dere spørsmål?

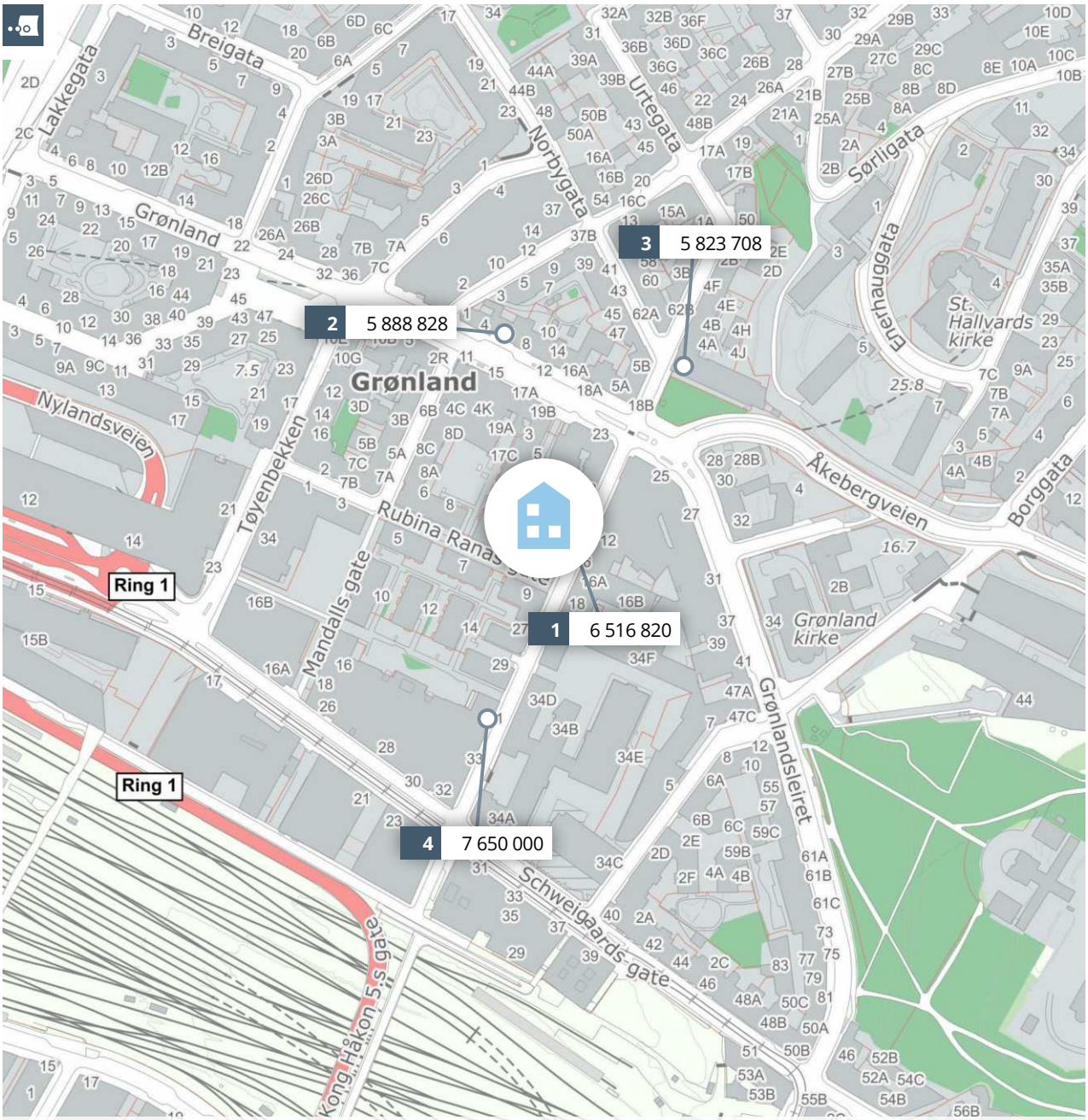
Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/. Dere kan kontakte vårt kundesenter på 23 49 10 00 og på e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Vennlig hilsen

Oda Svingen - saksbehandler

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Jørgen Backer, Platous gate 13, 0190 OSLO



Meglers verdivurdering

PLATOUS GATE 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 28.04.2025

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: Henrik Nylænder Nilsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Platous gate 13, 0190 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1902

GNR 230 BNR 259 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grønland rode 9

Verdivurdert til

5 950 000

132 962	6 082 962	90 790
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	6 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1902

Fellesutgifter	7 302
Formue	74 995
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

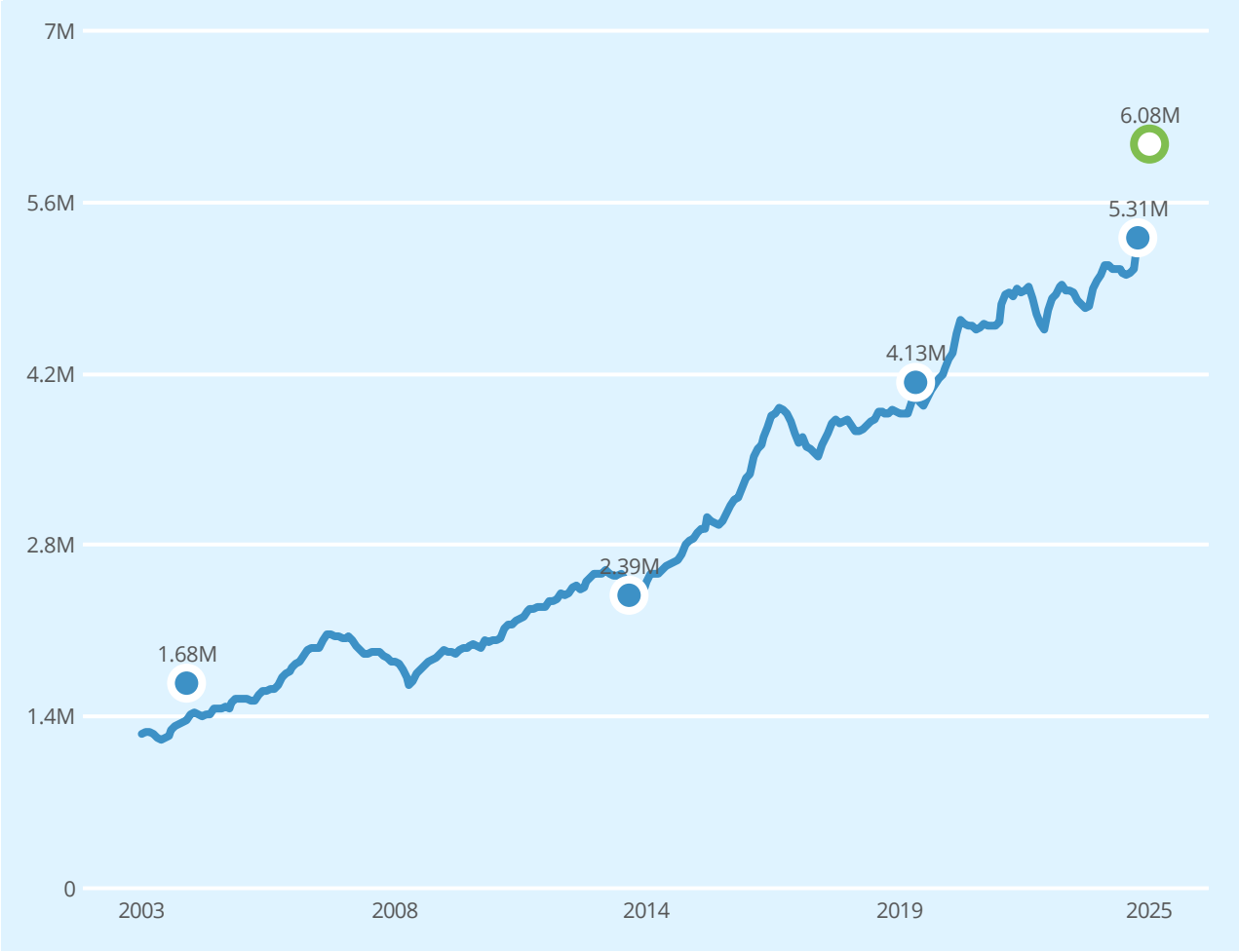
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Platous gate 11 B 81 m² 1897	5. etg	2 sov	12.11.2024	6 600 000	**6 480 000**	36 820	6 516 820	**80 455**
2	Grønlandsleiret 6 63 m² 1892	3. etg	2 sov	12.03.2025	5 500 000	**5 850 000**	38 828	5 888 828	**93 473**
3	Platous gate 6 66 m² 2009	3. etg	2 sov	04.03.2024	-	**5 775 000**	48 708	5 823 708	**88 238**
4	Platous gate 31 76 m² 2008	8. etg	3 sov	27.11.2024	7 790 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**100 658**

Lekker og nyoppusset 3-roms leilighet i 4.etasje. Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong. Leiligheten ble oppgradert i 2025 med nytt laminatgulv, nymalte innvendige overflater, nymalte kjøkkenfronter, ny oppvaskkum, blandebatteri samt nye benkeplater.

Leiligheten ligger meget attraktivt til i det populære Teaterkvartalet, med sjøen og Barcode bare noen minutters gange unna. Det er meget godt kollektivtilbud i nærområdet.

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

1 Blokk

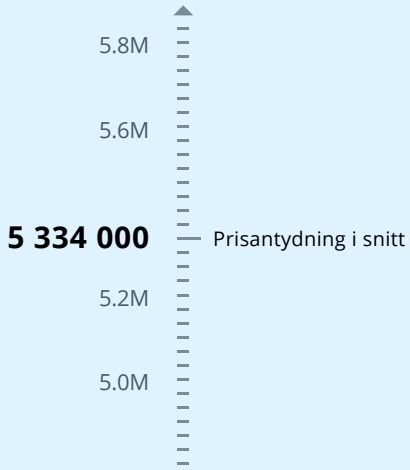
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.01.2025	28.01.2025		4 990 000	5 220 000	88 879	5 308 879	2
24.11.2023		24.11.2023	-	2 150 000	-	2 150 000	3
19.01.2022		19.01.2022	-	2 150 000	-	2 150 000	3
12.02.2020	28.02.2020	12.05.2020	4 000 000	3 975 000	152 573	4 127 573	
14.09.2013	03.10.2013	04.12.2013	2 390 000	2 310 000	82 158	2 392 158	
27.01.2004		27.01.2004	-	1 680 000	-	1 680 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Leiligheten ble oppgradert i 2025 med nytt laminatgulv, nymalte innvendige overflater, nymalte kjøkkenfronter, ny oppvaskkum, blandebatteri samt nye benkeplater.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Grønland rode 9 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

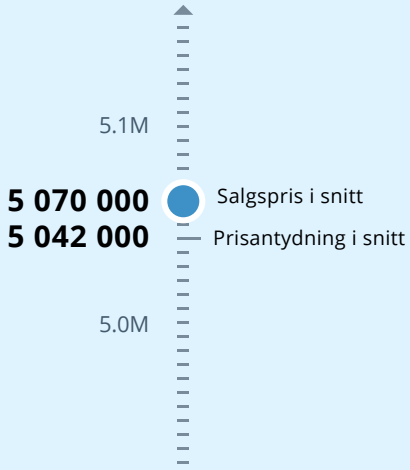


Annonsene har i snitt ligget ute i

33
dager

Leiligheter solgt i Grønland rode 9 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

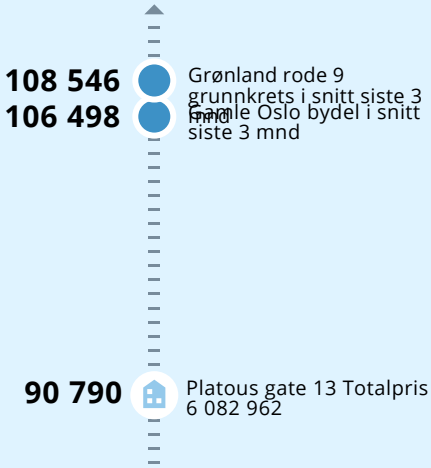


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



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 13, 0190 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 259, Snr. 12, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250072

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett

Saksbehandler: Henrik Nylænder Nilsen

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 970 09 514

E-post: henrik.nylaender.nilsen@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.
