PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

PLATOUS GATE 1A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Vedtekter og husordensregler

Ekspedisjonsdokument for fasadeforandring fra år 1900

Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Platous Gate 1A
0190 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Espen Eilertsen
Dato: 16/12/2025

Bjørnsrudgutua 5
Dal 2072
97138866
espen@hjemtakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:230, Bnr: 252
Hjemmelshaver:	Tim Tobias Frøysaker
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	3
Byggeår:	1892
Tomt:	403,3 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	16.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Relativt flat tomt, pen opparbeidet bakgård med brostein, plen, prydbusker, sittegrupper og sykkelparkering. Asfaltert adkomst til blokka.

OM BYGGEMETODEN:
Støpt plate mot grunn.
Bærende konstruksjoner oppført av mur, utvendig pusset.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med plater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige
strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
Lukket vedovn i stue/kjøkken med brannplate på gulv.
Varmekabler på bad.
Elektrisk panelovn i stue/kjøkken.

ROMHØYDE:
2,82m i gang/entré. 2,67m-2,84m i stue/kjøkken. 2,83m på soverom med adkomst fra gang/entré. 2,34m på bad. 2,78m på soverom med adkomst fra stue/kjøkken.

Adkomst til leiligheten med trapp i felles oppgang.
Parkering i gate.

DOKUMENTKONTROLL:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at rørlegger har montert røropplegg til kjøkken i stue og bad.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
GULV:
Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.

VEGGER:
Fliser på bad. Malte overflater på ett soverom. Malte overflater og teglstein i øvrige rom.

TAK/HIMLING:
Malte overflater med downlights på bad og kjøkken.@
- Rosett i stue/kjøkken.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshaver opplyser om:

22- Ny gulvmembran, nye varmekabler og fliser på bad.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller		13				
2. Etasje	53				54	0
Loft		4				
SUM BYGNING	53	17				
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang/entré, stue/kjøkken, soverom, soverom og bad

BRA-e:

Bod på loft og i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at utvendige boder i kjeller og på loft tilhører leiligheten, eller er fellesareal med bruksrett.
Gulvareal i bod på loft er målt til: 7m2.
Leiligheten er svært vanskelig å måle, mindre avvik kan forekomme.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Leietaker

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Espen Eilertsen

Byggmester og takstmann

16/12/2025

Espen Eilertsen



BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Flislagt innredning med servant og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast og speil på vegg over benk.
- Dusj
- Vegghengt toalett.
- Fordelerskap med rør-i-rør funksjon.
- Opplegg for vaskemaskin.

Overflatene fremstår med oppgraderingsbehov. Det registreres sprukket veggflis på vegg mot gulv i dusjsonen, samt hulrom bak sprukket flis. Hulrom bak flis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet. Det mangler fugemasse rundt enkelte fliser i dusjsonen og flere riss i fuger på veggene.

TG3 vurderes da det er sprukket/defekt veggflis mot gulv i dusj, hulrom bak sprukket flis i dusj, manglende fugemasse mellom fliser og riss i fuger på vegger.

Risiko:
Sprukket veggflis kan medføre skade på bakenforliggende tettesjikt. Manglende fugemasse medfører større slitasje på membran bak flis.

Konsekvens:
Sprukket veggflis og mangelfull fugemasse bør utbedres, samt at bakenforliggende membran må kontrolleres for skader.

Merknader:



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk i dusj med 16mm over en lengde på 80 cm ut fra sluk og fall på resterende gulv mot sluk. Det ble foretatt en enkel test av overflaten, der det ble avdekket hulrom under 3 stk fliser ved innredning og Wc. Hulrom under flis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet om vil normalt ikke medføre en kortere levetid på selve badet. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning.

TG2 vurderes da det er hulrom under flere gulvfliser.
Risiko: Flisene bør kontrolleres jevnlig, for å hindre at flisene sprekker eller løsner fra underlaget.
Konsekvens: Hulrom under fliser kan medføre at vann samler seg under flis og at flisen løsner.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Hjemmelshaver opplyser at gulvmembran og sluk ble byttet i 2022.
Plastsluk med klemring av stål og synlig slukmansjett under klemring.
Membran på vegger med ukjent alder. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, slik at oppgradering bør påregnes i tiden som kommer.

Det ble boret hull og målt fukt i bunnsvill fra tilstøtende vegg for dusj og det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier med ett vanninnhold på under 8 vekt%.

TG2 vurderes da membran på vegger har ukjent alder.
Risiko: Membran har en forventet levetid, der tettheten svekkes over tid.
Konsekvens: Dersom membranen på vegger er skadet, vil dette påføre fuktskader i vegger.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter og benkeplate av heltre.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Kokeplate, integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser med ventilator av kullfilter.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det registreres elektronisk waterstopp funksjon under benk og normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, men det savnes komnfyrvakt over kokeplate.

TG2 vurderes da det er ventilator med kullfilter og at det ikke er montert komfyrvakt over kokeplate.
Risiko: Ventilator med kullfilter renser kun avtrekkslufta og tilfører den samme lufta tilbake i rommet. Manglende komfyrvakt vil medføre at kokeplaten ikke skrus av ved en evt brann fra kjeler.
Konsekvens: Kullfilter fjerner ikke matlukt. Manglende komfyrvakt kan medføre avkortning i forsikring ved en evt brann.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 85 og 15.
Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert Ei-30, 35db.
Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, ingen merknader.

TG2 vurderes da vinduene fra 85 er i slutten av sin forventede levetid.
Risiko: Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene, samt økt risiko for punktering av glass.
Konsekvens: Dårligere isolasjonsevne ved vinduer medfører varmetap og økt behov for oppvarming av boligen.

Merknader: Forventet levetid for vinduer er 40 år

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad og fungerer etter hensikten.

Vann og avløpsrør med ukjent alder.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid, slik at oppgradering bør påregnes i tiden som kommer.

Det er synlig lekkasjesikring fra fordelerskap på bad.
Det er montert vegghengt toalett på bad med synlig lekkasjesikring fra sisterne, men det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon på sisternen.

TG2 vurderes da det er ukjent alder på vann og avløpsrør og at det ikke er fremlagt FDV dokumentasjon på sisterne til vegghengt toalett.
Risiko: Dersom vann og avløpsrør må byttes, kan dette medføre økte felleskostnader til boligen. Manglende FDV dokumentasjon på sisterne gir ikke kjøper tilstrekkelig med informasjon om hvordan en skal vedlikeholde sisternen.
Konsekvens: Dersom vann og avløpsrør ryker, kan dette medføre fuktskader i konstruksjonen. Manglende vedlikehold av sisterne kan forkorte levetiden til sisternen.

Merknader: Forventet levetid for vann og avløpsrør er 50 år

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Leietaker opplyser at det er felles varmtvannstank

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Ukjent
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Anlegget ble sist fornyet i Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Kjøkken er tilkoblet avtrekk med kullfilter.
Bad er tilkoblet mekanisk avtrekk med tilluft til badet fra spalte under dørblad.
Tilluft til soverom (tidligere kjøkken) med ventiler i vinduer.
Kun åpningsbare vinduer for tilluft i øvrige rom.

TG2 vurderes da det kun er åpningsbare vinduer som tilluft til boligen i to rom.
Risiko: Åpningsbare vinduer vil ikke gi tilfredsstillende luftsirkulasjon med tilførsel av frisk luft.
Konsekvens: Manglende luftsikulasjon kan medføre muggdannelser på overflater og tung inneluft.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent
Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i .
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Selger har ikke besvart tilsendt spørreskjema om det har vært branntilløp eller varmgang, samt om sikringene ofte løses ut.

Sikringsskap plassert i gang/entré med automatsikringer og 6 kurser ihht oversikt.
Hovedsikring er plassert i kjeller..
Det er montert beslag rundt sikringer som hindrer berøringsfare, men det savnes brannkitt rundt ledninger som føres inn i skapet. Dette medfører at sikringsskapet ikke er branntett.

Det er fremlagt samsvarserklæring for montering av varmekabler på bad.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for montering av strøm til kjøkken i stue, montering av downlights på bad og over kjøkkenbenk og utvidelse av sikringsskap fra 4 kurser til 6 kurser da selger kjøpte leiligheten med 4 kurser i sikringsskapet.

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt godkjente tegninger, ekspedisjonsdokument fra 1900 og ferdigattest for sammenslåing av leiligheter og innredning av bad og Wc, datert 1989.
Det fremgår av de godkjente tegningene at kjøkken er flyttet ut i stue for å etablere en åpen løsning og at tidligere kjøkken er tatt i bruk som soverom. Flytting av kjøkken til stue og bruksendring fra kjøkken til soverom er ikke søknadspliktig til kommunen. Planløsningen forøvrig samsvarer med de godkjente tegningene.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes da det er hulrom under flere gulvfliser.
Risiko: Flisene bør kontrolleres jevnlig, for å hindre at flisene sprekker eller løsner fra underlaget.
Konsekvens: Hulrom under fliser kan medføre at vann samler seg under flis og at flisen løsner.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da membran på vegger har ukjent alder.
Risiko: Membran har en forventet levetid, der tettheten svekkes over tid.
Konsekvens: Dersom membranen på vegger er skadet, vil dette påføre fuktskader i vegger.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes da det er ventilator med kullfilter og at det ikke er montert komfyrvakt over kokeplate.
Risiko: Ventilator med kullfilter renser kun avtrekkslufta og tilfører den samme lufta tilbake i rommet. Manglende komfyrvakt vil medføre at kokeplaten ikke skrus av ved en evt brann fra kjeler.
Konsekvens: Kullfilter fjerner ikke matlukt. Manglende komfyrvakt kan medføre avkortning i forsikring ved en evt brann.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes da vinduene fra 85 er i slutten av sin forventede levetid.
Risiko: Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene, samt økt risiko for punktering av glass.
Konsekvens: Dårligere isolasjonsevne ved vinduer medfører varmetap og økt behov for oppvarming av boligen.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes da det er ukjent alder på vann og avløpsrør og at det ikke er fremlagt FDV dokumentasjon på sisterne til vegghengt toalett.
Risiko: Dersom vann og avløpsrør må byttes, kan dette medføre økte felleskostnader til boligen. Manglende FDV dokumentasjon på sisterne gir ikke kjøper tilstrekkelig med informasjon om hvordan en skal vedlikeholde sisternen.
Konsekvens: Dersom vann og avløpsrør ryker, kan dette medføre fuktskader i konstruksjonen. Manglende vedlikehold av sisterne kan forkorte levetiden til sisternen.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes da det kun er åpningsbare vinduer som tilluft til boligen i to rom.
Risiko: Åpningsbare vinduer vil ikke gi tilfredsstillende luftsirkulasjon med tilførsel av frisk luft.
Konsekvens: Manglende luftsikulasjon kan medføre muggdannelser på overflater og tung inneluft.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

TG3 vurderes da det er sprukket/defekt veggflis mot gulv i dusj, hulrom bak sprukket flis i dusj, manglende fugemasse mellom fliser og riss i fuger på vegger.

Risiko:
Sprukket veggflis kan medføre skade på bakenforliggende tettesjikt. Manglende fugemasse medfører større slitasje på membran bak flisene.

Konsekvens:
Sprukket veggflis og mangelfull fugemasse bør utbedres, samt at bakenforliggende membran må kontrolleres for skader.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250282

Selger 1 navn
Tim Tobias Frøysaker

Gateadresse
Platous gate 1A

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250282

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet varmekabler og nytt termostat, i samme moment ble det utført ny sveise membran og nytt sluk.
Arbeid utført av	Norsk Rør Service AS, Proff Elektriker AS og MEMBRAN-TEKNIKK AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluk ble oppgradert av Norsk Rør Service AS. Ny sveise membran ble utført av MEMBRAN-TEKNIKK AS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble utført noe oppgraderinger på vann/avløp for over 10 år siden, men dokumentasjonen på dette har jeg ikke lenger
Arbeid utført av	N/A

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

Beskrivelse	Det er en gammel bygård så det er skjeve gulv

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

Beskrivelse	Kontroll av det elektriske anlegget ble utført 05.01.2018. Av det lokale eltilsyn (DLE) i regi av Hafslund Påviste feil ble utbedret av Proff Elektriker AS

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

Document reference: 125250282

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

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: 125250282

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: 125250282

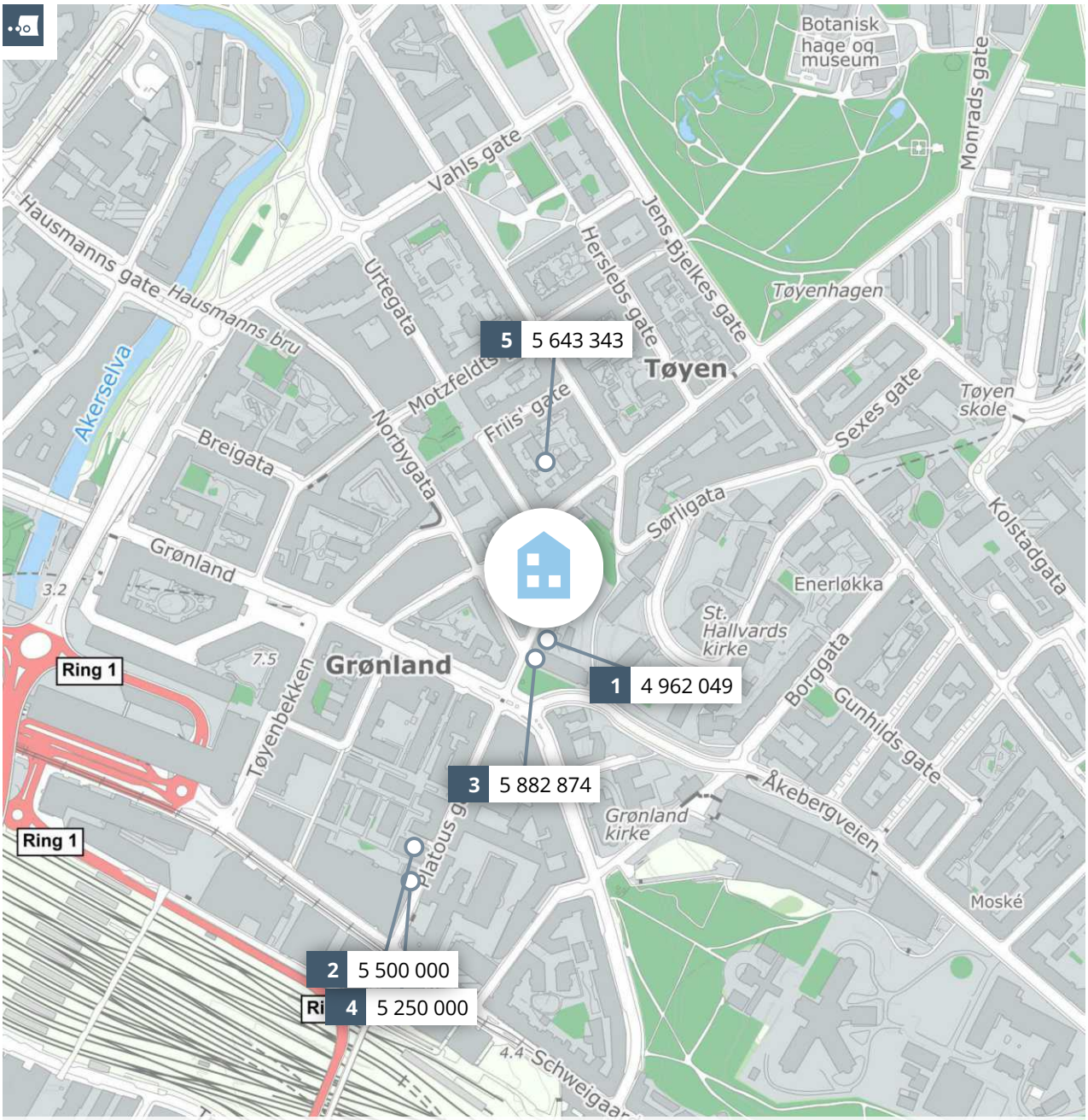
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tim Tobias Frøysaker	bc92469b70729e1b7828 44086d953b1af0670be9	15.12.2025 10:47:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125250282

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

PLATOUS GATE 1 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 16.12.2025

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: Marianne Dåsnes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Platous gate 1 A, 0190 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1892

GNR 230 BNR 252 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GRØNLAND RODE 5

Verdivurdert til

4 950 000

76 960	5 026 960	94 848
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	17 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1892

Fellesutgifter	5 030
Formue	47 707
Soverom	2
Etasje	2

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Platous gate 4 B				29.10.2025	4 500 000	**4 800 000**	162 049	4 962 049	**93 624**
	53 m²	1892	2. etg	1 sov						
2	Platous gate 29				02.09.2025	5 500 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**103 774**
	53 m²	2007	4. etg	2 sov						
3	Platous gate 6				03.06.2025	5 900 000	**5 800 000**	82 874	5 882 874	**99 710**
	59 m²	2009	3. etg	2 sov						
4	Platous gate 31				29.03.2025	5 250 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**93 750**
	56 m²	2008	2. etg	2 sov						
5	Urtegata 36 C				05.05.2025	5 700 000	**5 500 000**	143 343	5 643 343	**106 478**
	53 m²	1885	3. etg	2 sov						

Lys og sjarmerende 3-roms med peis og gjennomgående planløsning.
Fine klassiske detaljer som god takhøyde, dype vinduskarmer og rosett i himling.

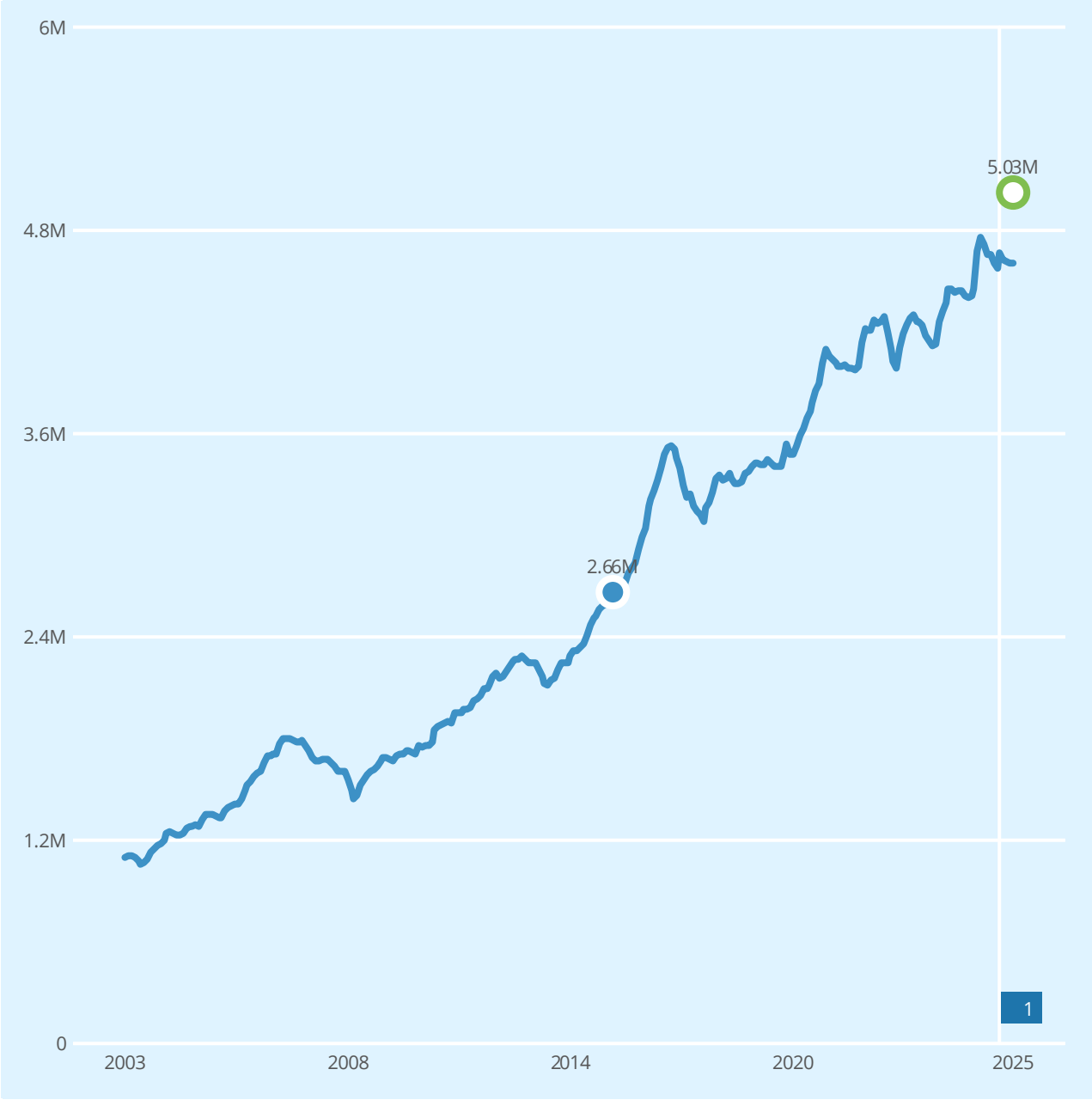
Fint tilbaketrukket på Grønland.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

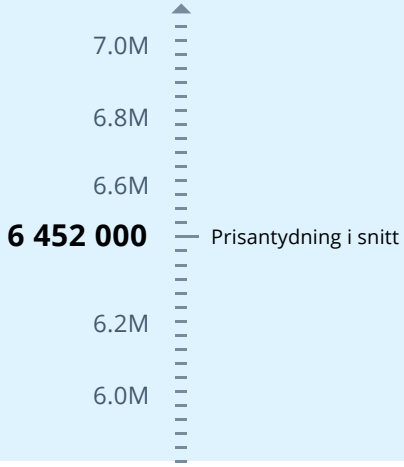
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.08.2015	17.08.2015	02.10.2015	1 850 000	2 550 000	112 105	2 662 105	
21.04.2008		21.04.2008	-	2 200 000	-	2 200 000	2

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

Leiligheter til salgs i GRØNLAND RODE 5 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

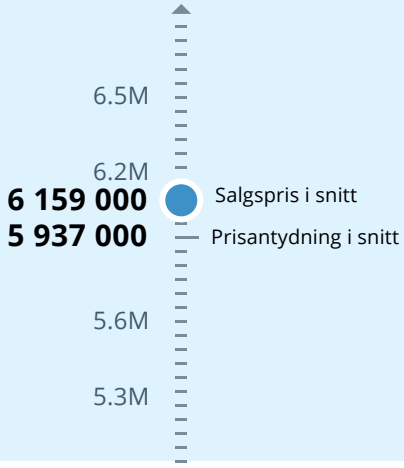


Annonsene har i snitt ligget ute i

71
dager

Leiligheter solgt i GRØNLAND RODE 5 grunnkrets siste 9 mnd

17
leiligheter solgt

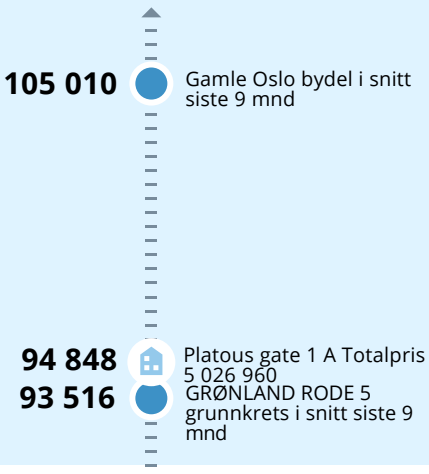


Solgt i snitt i løpet av

20
dager

for 3.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

(Vedtatt på ordinær generalforsamling 9. mai 2006, foreslås endret på generalforsamlingen 06.05.2021)

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Platousgate 1/4 er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
(2) Borettslagets forretningsfører er Hammersborg Eiendomsforvaltning AS med gjensidig oppsigelig kontrakt.

2 Andeler, andelseiere

2.1 Andeler

(1) Borettslaget består av 33 andeler pålydende kr. 100,-.
(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo sammen i boligen, kan eie en andel sammen.
(3) Følgende juridiske personer kan eie andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.
(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til

borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Det er ikke tillatt å oppføre byggverk/installasjoner på fellesareal/uteareal uten skriftlig søknad til borettslagets styre. Styrets samtykke skal foreligge før arbeidene settes i gang. Andelseier må for egen regning fjerne oppførte byggverk/installasjoner dersom gjennomføring av felles vedlikehold i borettslaget gjør dette nødvendig. Andelseier har i denne anledning ikke krav på kompensasjon fra borettslaget.
(4) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen, som også regulerer den enkeltes bruk av fellesarealer.
(5) Alle utearealer i borettslaget er å anse som fellesareal.
(6) Bruttoareal til påbygg skal danne grunnlag for husleietillegg.

3.2 Overlating av bruk (framleie)

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen for opptil tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Dersom andelseier skifter leietaker i perioden, skal styret godkjenne hvert enkelt leieforhold.
Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
(6) Borettslaget ved forretningsfører kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

3.3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, borettslagets bestemmelser og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, fellesareal/uteareal, herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke og anvisninger.
(3) Ved all utbygging og ombygging av andelsleiligheter, samt ved renovering av bad/våtrom, skal arbeidene omsøkes styret. Andelseiere skal fremlegge planer og prosjekteringsgrunnlag for godjekking av styret. For våtrom skal alle arbeider utføres i henhold til våtromsnormen.
(4) Alle oppussingsarbeider i leiligheten som medfører betydelige mengder bygningsavfall mv. skal meldes til borettslagets styre. Bygningsavfall i forbindelse med oppussing av leiligheter skal ikke deponeres i borettslagets søppelcontainere eller hensettes på borettslagets fellesarealer eller på balkonger.

4 Vedlikehold

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker og apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, leilighetsdører og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Det samme gjelder varmtvannsberedere.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Dersom andelseier oppdager behov for vedlikehold i sin bolig som borettslaget plikter å utføre, skal styret varsles umiddelbart. Styrets samtykke skal foreligge før vedlikeholdsarbeidene settes i gang.

4.3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget og kreves refundert av andelseier, jfr. denne bestemmelse pkt (3).
(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

5 Felleskostnader

5.1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens regler.
(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Boligbyggelagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

5.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

5.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

5.4 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Mislighold

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

6.2 Pålegg om salg

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

6.3 Fravikelse

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

7 Styret

7.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer, med minimum to varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

7.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene og originalen arkiveres hos forretningsfører.

7.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Varamedlemmer er kun stemmeberettiget dersom de stemmer i stedet for et styremedlem som ikke selv er til stede.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

7.4 Representasjon og fullmakt

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

8 Generalforsamling

8.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

8.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

8.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
(3) I innkallingen må sakene som skal behandles være angitt i sakslisten. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.
(4) Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
(5) Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Styrets årsberetning

- Årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Ansettelse av forretningsfører
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8.5 Møterett

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

8.6 Møteledelse og protokoll

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

8.7 Stemmerett og fullmakt

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

8.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.
(3) Ved valg kan en andelseier kreve skriftlig votering.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9.2 Taushetsplikt

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

9.3 Mindretallsvern

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

eller borettslaget, for eksempel:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10 Diverse

10.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

(1) Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.
(2) Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

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

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

ooo000ooo

Husordensregler for Borettslaget Platous gate ¼

Ansvar 2
Antenner 2
Avløp 2
Avtrekk og vifter 2
Bakgård og portrom 3
Balkong 3
Boder 3
Borettslagets forsikring 3
Fellesrom 3
Felles brannvarslingsanlegg 4
Fravær 4
Grilling 4
Husdyrhold 4
Husholdningsavfall 4
Kommunikasjon 5
Lading av batterier 5
Låsing 5
Mating av fugler eller andre dyr 5
Navneskilt 5
Overlating av leiligheten til ny eier 6
Renhold 6
Ro i leiligheten 6
Vaktmester 6
Vedfyring 6

Ansvar

Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eiers husstand, framleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Andelseier er erstatningspliktig for eventuell skade de påfører borettslagets eiendom. Herunder gjelder også lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av deres barn.

Enhver beboer må ta hensyn til sine naboer.

Antenner

Det er ikke tillatt å sette opp antenner eller paraboler på balkong, vegg, tak eller fasader.

Avløp

Avispapir, tøy, bleier, sanitetsbind og lignende må ikke spyles ned i toalettet. Matfett og olje skal ikke kastes/helles i vask eller toalett. Det kan medføre tett avløp og store utgifter i oppstaking.

Avtrekk og vifter

Det er ikke tillatt å montere vifter hverken på kjøkken, bad eller andre steder. Det vil påvirke naboenes ventilering.

Ventileringen vår er basert på at luft siver inn gjennom spalter i vinduer, og at det naturlig trekkes ut gjennom avtrekksventiler på bad og kjøkken. Avtrekksventilene er tilkoblet felles avtrekksrør som går opp gjennom bygget og ut på oversiden av taket. Når vi alle deler felles avtrekksrør vil en vifte ødelegge den naturlige trekken ut over tak, og fukten/matosen som trekkes ut av en vifte vil lage et lufttrykk over naboene. Det fører til at de får andres matos inn til seg og/eller at de får mindre trekk.

Platous gate 1 og 4 står på byantikvarens gule liste, hvilket betyr at vi ikke kan gjøre endringer på fasaden. Det betyr at vi ikke kan montere ventiler gjennom glugge i yttervegg som blir synlige på utsiden.

Bakgård og portrom

Bakgården skal ikke benyttes til parkering, vasking eller reparasjon av motorkjøretøy eller lignende. Biler og andre motorkjøretøy som står til hinder, vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Det er ikke lov å oppbevare gjenstander, motorkjøretøy, material eller annet utstyr utenom normalt hagemøblement i bakgården uten særskilt avtale med styret.

Balkong

Det er ikke tillatt å benytte balkongen til oppbevaring og lagringsareal. Blomsterkasser skal monteres etter anbefaling fra leverandør av sikkerhetsmessige årsaker.

Det er lov å bruke elektrisk- og gassgrill på balkongen. Bruk av kullgrill og annen åpen flamme er ikke tillatt på balkongene.

Boder

Alle andelseierne skal få anvist sin egen bod som skal holdes låst. Beboerne er selv pliktige til å forsikre gjenstander som oppbevares i bodene. Gulv og yttervegger i bodene bør være tilgjengelige for inspeksjon for at soppskader ikke skal få utvikle seg i det skjulte. **Organiske materialer som trematerialer, ved, papp/papir og tekstiler skal lagres opp fra gulv og ut fra yttervegger.** Slik reduseres risikoen for fukt, mugg, sopp og man sørger for luftsirkulasjon. I kjellerboder må alt av organisk materiale oppbevares i forsvarlig lukket beholder. Eksempelvis må klær og lignende legges i lukket plastkasser.

Borettslagets forsikring

Alle andelseiere har plikt til å vedlikeholde boenheten jamfør Vedtektene 4.1. Hvis man ikke ivaretar dette ansvaret og borettslaget må utbedre skaden vil andelseier stå ansvarlig for både egenandeler og annen kostnad.

Ved forsikringssaker må hendelsen meldes til styret eller forretningsfører som initierer dialogen med forsikringsselskapet.

Fellesrom

I den kalde årstiden må alle vinduer og dører i fellesareal være forsvarlig lukket. Takluker og vinduer i oppgangen må ikke stå oppe om natten eller i regn eller blåst. Den som setter opp et vindu er også ansvarlig for å lukke det igjen. Det er forbudt å lufte

gjennom inngangsdøren. **Trapperom er rømningsvei og skal ikke benyttes til lagring eller hensetning av barnevogner, skohyller, sykler, treningsapparat, søppel, oppbevaringsbokser eller andre ting som kan hindre ferdsel eller bidra til økt røykutvikling ved brann.** Det skal være ryddig og rent på loft og i kjeller, fellesarealer skal ikke benyttes som lager eller lekeplass. Røyking eller bruk av ild i fellesrom er under ingen omstendigheter tillatt.

Felles brannvarslingsanlegg

Borettslaget har felles brannvarslingsanlegg. Andelseier plikter å sette seg inn i rutiner for felles brannvarslingsanlegg.

Fravær

Leiligheten må holdes oppvarmet når det er fare for frost, hvis ikke kan vannledningene fryse. Ved lengre fravær bør du varsle naboene slik at posten tas inn, eventuelt melde skriftlig adresseforandring til postverket.

Grilling

Det er lov å bruke elektrisk- og gassgrill på balkongen. Bruk av kullgrill eller annen åpen flamme er ikke tillatt på balkongene.

Tips: Vi har en felles grillplass med bord, benker og kullgrill både i nr. 1 og 4. Alle er velkomne til å benytte seg av denne muligheten.

Husdyrhold

Vis normalt hensyn ved husdyrhold. Ikke la hunden løpe i bakgården uten tilsyn. Plukk opp etter hunden og/eller katten. Husk at det er meget lytt opp og nedover i etasjene. Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for de andre andelseierne.

Husholdningsavfall

Avfall legges i søppelcontainer i gårdsrommet. Sorter papir, ren papp, kartonger o.l. i egne containere. Glass, metall, el-avfall og annet farlig avfall skal ikke kastes i søppelet, men leveres til egne mottakspunkt. Større gjenstander som renholdsverket ikke vil fjerne, plikter beboeren selv å ta hånd om. Det skal ikke lagres aviser, flasker eller lignende i trappeoppgang.

I Oslo kommune er det pålagt å kildesortere. Følg retningslinjene fra renovasjonsselskapet.

Kommunikasjon

Meldinger fra borettslagets styre gjennom skriv, e-post eller oppslag gjelder på lik linje med disse husordensreglene. Spørsmål eller meldinger sendes til styret eller forvalter.

Kommunikasjon til og fra styret skjer gjennom Vibbo. Andelseier må selv sørge for at de får med seg meldinger i Vibbo. Nabovarsler, generelle forespørsler til andre naboer skal også skje over Vibbo.

Styret kan også nås på e-post ved platousgate_1-4@styrerommet.no, men ber om at beboer melder inn meldinger til styret gjennom Vibbo i første omgang.

Klager som gjelder brudd på husordensregler bør i første omgang tas opp med den det gjelder. Dersom dette ikke nytter, bør styret informeres skriftlig.

Lading av batterier

Lading av batterier til for eksempel elsykkel og andre elektriske kjøretøy, skal foregå under oppsyn i egen leilighet. Lading fra bod eller fellesområde er ikke tillatt.

Ved lading av batterier må dette settes på et ikke-brennbart underlag i ikke-brennbare omgivelser.

Låsing

Port, oppgangsdører, lofts- og kjellerdører skal alltid være låst. Nøkler til fellesarealer skal oppbevares med forsiktighet. Ved tap av nøkler skal styret kontaktes. Det er ikke lov å kopiere nøkler uten styrets samtykke. Kontakt styret eller forvalter for bestilling av nye nøkler til fellesarealer.

Mating av fugler eller andre dyr

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre ville dyr på borettslagets område på grunn av fare for å tiltrekke skadedyr som mus eller rotter. Forbudet gjelder også fra balkonger og vinduer, samt bakgårdene.

Navneskilt

Andelseier er ansvarlig for å oppdatere navneskilt på postkasse. Bestill gjerne et ordentlig skilt, det er ikke ønskelig med post-it lapper og lignende.

Meld fra til syret for å få oppdatert informasjon på ringeklokker.

Overlating av leiligheten til ny eier

Følgende utstyr følger leiligheten og skal leveres videre til den nye eier av leiligheten:

- Nøkler til sikringsskap, boder, inngangsdør, postkasse og entredør.
- Brannslukningsapparat
    - Det er den enkeltes andelseier sitt ansvar å sjekke at man har et kontrollert/godkjent apparat når man overtar leiligheten.
- For TV og internettutstyr ta kontakt med leverandør for ditt kundeforhold for å høre om dette skal returneres eller overdras ny eier.

Renhold

Trapperom, inkluder trapper, gelendere, vinduer, dører og vegger, skal holdes rent og vaskes regelmessig. Andelseier er selv ansvarlig for å vaske sin etasjes avsats samt en etasje ned. Beboerne i hver trappeoppgang enes om hvordan dette best mulig skal gjennomføres. Det er ikke tillatt å riste tepper eller lignende ut vinduene og balkonger.

Ro i leiligheten

Bråk og støy fra leilighetene, bakgården og fellesarealene må unngås. Vær generelt forsiktig med bruk av stereoanlegg og musikkinstrumenter. **Det skal generelt være ro i leiligheten fra kl. 22:00 til kl. 07:00.** Natt til lørdag og natt til søndag skal det være ro fra kl. 23:00. Søndager og helligdager skal det være ro frem til kl. 13:00. Vis hensyn til dine naboer ved støyende oppussing.

Fest, langvarig støyende oppussing eller lignende skal varsles naboer på forhånd.

Husk at det er meget lytt opp og nedover i etasjene.

Vaktmester

Borettslaget har inngått avtale med vaktmester. Vaktmesterens hovedansvar er mindre reparasjoner, snørydding, spyling av gårdsplass, overmaling av tagging, bytte av lyspærer og vedlikehold av grøntarealer. Kontakt styret om dere oppdager forhold som ikke tas hånd om i løpet av 7 dager eller mer.

Vedfyring

Ved riktig fyring oppnår man bedre forbrenning av gasser og sot, dette er viktig for å dra mer varme ut av veden, for å unngå dårlig uteluft og for å unngå sotdannelse som øker faren for pipebrann. Bruk kun tørr ved til fyring, sørg for tilstrekkelig ventilasjon og gi

ovnen god tid til å bli varm før større vedkubber legges i. Unngå forbrenning av store mengder papp/papir. Avfall skal ikke brennes i ovnen, dette inkluderer juletrær, byggematerialer og lignende.

Styret – 08.09.2025

Revisjonshistorikk

Revisjonsdato	Endringer	Revidert av
15.04.2021	Oppdatert husordensreglene fra 2021.	Styret i styremøte
21.04.2021	Oppdatert med informasjon om avtrekk/vifter.	Revidert av styret
27.04.2023	Oppdatert med informasjon om balkonger, husdyrhold, bakgård, postkasseskilt, brannslukningsapparat og felles forsikring.	Revidert av styret
08.09.2025	Oppdatert med informasjon om lading av batterier og kommunikasjon på Vibbo	Revidert av styret

O. D. J. No. 431.99
2 Bilag.

Anmeldelse
Tegning.

B. J.-No. 2417
99.

BYGNINGSKOMMISSIONEN 1123/99 KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Facadeforandring.

paa Matr.-No. 1 Platous Gade.

Indleveret 2/12 99. Attesteret 15. November 1900

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Hr. Stedsingeniøren til Afgivelse af de i § 38 omhandlede Bestemmelser~~.

Kristiania den 4/12 99.

U. Tvedberg

OPMÅLINGSVÆSENET 865/99 KRISTIANIA

Intet at bemærke.
— Kr.a 4/12-99.
Hansen Bork

REGULERINGSVÆSENET 904/99 KRISTIANIA

Intet at bemærke
d. 7/12 1899.
Theodor Gallum

Indk. 8/12 99.

Oversendes Hr. Bygningschefen.
Ved Anmeldelsen kun at bemærke at den nødvendige Trappe søges tillagt med 0.50 m Fremspring, da den er beliggende paa Hjørnet og det er en gammel Bygning, hvor Gulvet ikke ekstl saaledes kan Arrangementet maaske tillades.
Kr.a 8. 12. 1899. U. Tvedberg.

Indg. 9/12

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Lillan Hvam, Siv. ark. MNAL NPA AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 05 OKT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200502536-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kyrre Rosenvinge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 1A	Eiendom:	230/252/0/0
Tiltakshaver:	Ole Zachariassen	Adresse:	Platous gate 1A, 0190 OSLO
Søker:	Lillan Hvam, Siv. ark. MNAL NPA AS	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - PLATOUS GATE 1A

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 avdelingsenhetsleder

Kyrre Rosenvinge
saksbehandler

Kopi til:
Ole Zachariassen, Platous gate 1A, 0190, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 02.11.2018

Deres ref.: FREDRIK GRANBERG | Vår ref.: 201707786-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Celine Jødal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 1	Eiendom:	230/252/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Platousgt 1	Adresse:	v/Øyvind Stormyrbakken, Platous gate 1, 0190 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Platous gate 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 30.10.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201707786			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2. etasje	B1711-02	08.08.2017	8/3
Plan 3. etasje	B1705-03	08.08.2017	8/4
Snitt	B1711-05	08.08.2017	8/5
Fasade	B1711-04	08.08.2017	8/6
Situasjonsplan	D-1	30.08.2017	9/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.11.2018 av:

Celine Jødal - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Platousgt 1, v/Øyvind Stormyrbakken, Platous gate 1, 0190 OSLO,
oyvind.stormyrbakken@gmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Sammenslåing leil. samt innr.av bad og w.c.

Adresse: Platous gate 1	Matr.nr:	Løpenr: 83/4542

Byggherre
Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende
Ing. Nils F. Danielson
Lindbackvn. 35

1163 OSLO 11

THE/bs

Dato 2.6.89.

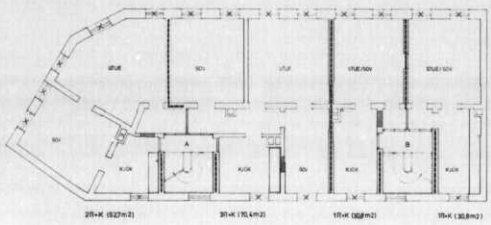
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

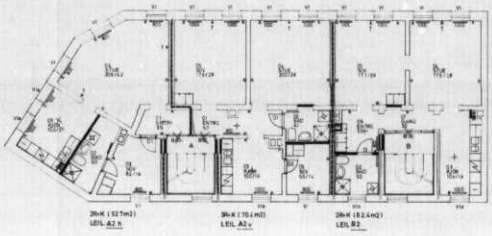
Bygningsinspektør
Tor H.Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppmerkedsene av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16. ANDVORD



EKSISTERENDE PLAN



NY PLAN

RIVINGSARBEIDER

- RIVING / HULLTAGING I VEGG, ETC
- RIVING / DEMONTERING
- RIVING AV HIMLING
- RIVING / DEMONTERING AV FAST INVENTAR
- HULLTAGING I GULV

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

- NY VEGG OG ISJENKJØR AV HULL
- TILBAKEFØRSEL AV VEGG MELLOM LEILIGHETER
- NY GIPSPLATE PÅ VEGG
- NY GIPSPLATE I TAK
- NEDFORET HIMLING MED GIPS
- PLATE PÅ GULV
- EKSISTERENDE DØR MED DOBBELAG
- NY DØR
- EKSISTERENDE DØR HENTES FRA LOFT
- NYTT VINDU
- GARDEROBESKAP

SANITÆR ARBEIDER

- NY WC
- NY SERVANT
- NY DUSJ
- NYTT BADEKAR
- PLASS FOR VASKEMASKIN, TØRKETROMMEL, KJØLESKAP
- NY OPPVASKEBENK PLASS FOR OPPVASKMASKIN

ELEKTRISKE ARBEIDER

- SIKRINGSSKAP / STIKKLEDNING
- NY PANELOVN
- NY TAKLAMPE
- ARBEIDSLAMPE 12 V
- DOBBEL STIKKONTAKT I VEGG TAK

KORRIGERINGER	DATO	INDEX	SIGN

OSLO BYFORNYELSE A.S

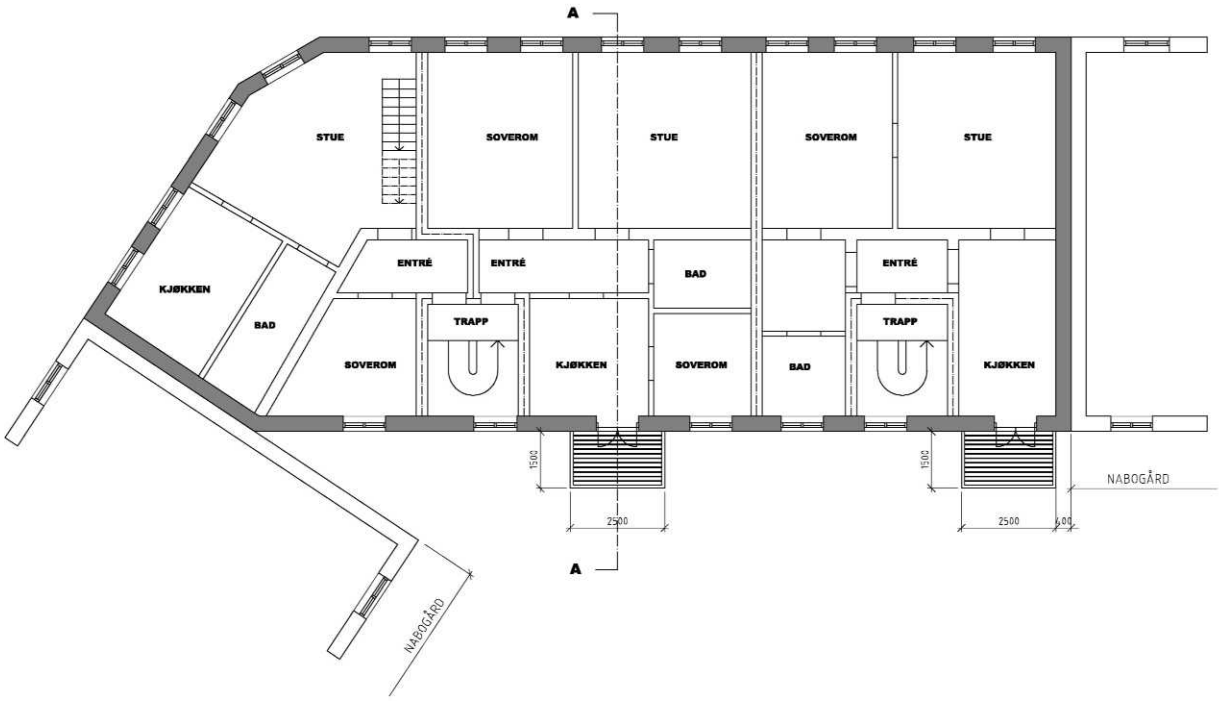
UTBEDRING AV PLATOUSGT 1

PLAN 2. ETASJE

NARUD STOKKE WIIG

ARK NR	SKAL	DATO
180	1:100	10.10.83

TEGN NR	INDEX
1.02	



A	REVIDERING AV BALKONGER			08.08.2017	ALF
Rev.	Beskrivelse			Dato	Sign
Prosjekt	PLATOUS GATE 1				
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 2				
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent		Målestokk	Revisjon
27.03.2017	ALF	B-team FG		1:100	A
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
B1711-02					
Prosjektnivå	Godkjent for				
Byggesøknadstegninger	ansvarsrett				

Oslo

S-830

Vedtekter til Oslo indre område. Unntatt fra vedtektene som ble stadfestet 11.5.60 er følgende stadfestet planer S-724, S-726, S-746, S-747, S-755, S-761, S-773, S-779, S-780, S-787, S-813 og S-818. Stadfestetet av dept.17.2.61.

Vedtaksdato: 11.05.1960

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196101379

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V190990, 44869, V120569

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslomodellen 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

Unntatt fra vedtektene som ble stadfestet 11.5.60 er følgende stadfestet planer, S-724, S-726, S-746, S-747, S-755, S-761,S-773, S-779, S-780, S-787, S-813 OG S-818. Stadfestet av dept.17.2.61.

VEDTEKTER FOR OSLO INDRE OMRÅDE.

Vedtatt i Oslo byplanråd i møter fra 10. september 1957 til 3.februar 1959.

Vedtatt av kommunestyret i møter 4. og 25. juni 1959, 10. desember 1959 og 25. januar 1960.

Stadfestet av Kommunal- og Arbeidsdepartementet 11. mai 1960.

Dessuten er planen revidert i samsvar med byplanrådets vedtak av 14. juni 1960 som er stadfestet av departementet 17. februar 1961.

Unntatt fra stadfestelsen er havneområdet. For de strøk som på kartet er særskilt inntegnet med henvisning til stadfestede byplaner S, skal vedtektene gjelde i den utstrekning vedtektene ikke er i strid med nevnte planer. Ved siden av disse vedtekter skal for Akersgata mellom Apotekergata og Karl Johans gate gjelde vedtekt i tilknytning til regulering av nevnte gatestrekning, stadfestet av departementet 6.mai 1957.

Med unntak som nevnt i foregående ledd samt med unntak for regulerte gatelinjer og byggelinjer mot gate, oppheves tidligere stadfestede reguleringsplaner for Oslo indre område innenfor den angitte begrensning på kartet. Stadfestelsen medfører således ikke noen forandring i tidligere regulerte gatelinjer og byggelinjer mot gate.

Det er et vilkår at bebyggelse i områder som berører statens interesser ikke blir iverksatt før det er innhentet uttalelse fra vedkommende statsmyndighet.

Vedtektene lyder slik:

§ 1.

a. Hvor det ikke foreligger stadfestet eller en av byplanrådet vedtatt bebyggelsesplan, skal planer for bebyggelse av de enkelte eiendommer forelegges byplanrådet. Rådet kan kreve fremlagt bebyggelsesplan som viser hvorledes den planlagte bebyggelsen kan tilpasses en plan for kvartalet eller deler av dette.
b. Hvor bebyggelsesplan fastsetter gesimshøyde skal bebyggelsen føres opp til denne høyde. Overetasje kan bare oppføres hvor det er tillatt etter bebyggelsesplan. Oppbygg over hovedgesims, herunder oppbygg for trapper og heismaskineri, er bare tillatt med byplanrådets samtykke. Hvor ikke annet er bestemt fastsetter bygningsrådet takets utforming. I alminnelighet skal dette ikke ha mer enn 10 graders helling.
c. Bygning skal på alle synlige sider, herunder også branngavler, ha fasademessig utstyr. For sammenhengende bygninger eller bygnings- grupper skal bygningenes ytre harmonere.
d. Forprosjekter kan forelegges byplanrådet til uttalelse.

§ 2.

1. I disse vedtekter betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto golvareal i et avgrenset område (strøk, kvartal) dividert med områdets brutto grunnareal inntil midte av tilgrensende gate eller plass, dog ikke ut over 10 m fra grensen hvor ikke annerledes er fastsatt av byplanrådet. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 an nettoarealet. Byplanrådet kan treffe nærmere bestemmelser om bestemmelser om beregningsgrunnlaget og skjerpe eller lette kravene på grunnlag av følgende retningslinjer.

a. Når det plasseres særlig trafikkskapende virksomhet på en eiendom skal det fastsettes en lavere utnyttelsesgrad.
b. Byplanrådet kan senke utnyttelsesgraden ved urasjonelle planer for kvartaler og deler av kvartaler. Byplanrådet kan heve den hvis det for et kvartal utarbeides en rasjonell fellesplan.
c. Når kjellerarealer innredes med rom til varig opphold som nevnt i par. 104 og par. 105 i bygningsvedtektene for Oslo, skal disse tas med ved beregningen av utnyttelsesgraden.
d. Når kjellerarealer nyttes i ervervs øyemed som f.eks. til kino, teater eller forsamlingslokale kan disse tas med ved beregningen av utnyttelsesgraden.
e. 1. Hvis det på egen grunn skaffes trafikkareal ut over det som forlanges i vedtektene, jfr. par. 5, 9 og 13, kan dette arealet legges til grunnarealet ved beregning av utnyttelsesgraden.
   2. Bestemmelsen under pkt. 1 gjelder ikke i områder for boligbebyggelse, jfr. par. 17.

f. Byplanrådet kan i forretnings- og industristrøket gi fradrag for golvareal som bare er i bruk til andre tider enn vanlig i disse strøk.

Forretningsbebyggelse

§ 3. I de områder for forretningsstrøk som er vist på kartet tillates bare oppført bygninger bestemt for kontor, forretningslokaler, håndverk og lett industri med tilhørende nødvendige lager. Hvor forretningsstrøk grenser til boligstrøk, skal det tas hensyn til dette ved utformingen av kvartalene og ved vurderingen av de virksomheter som plasseres der. Byplanrådet kan tillate at det i forretningsstrøket oppføres eller innredes hoteller, hospitser, hybelhus o. lign. samt for øvrig vaktmesterleiligheter o. lign. som ansees nødvendig.

§ 4. Utnyttelsesgraden i forretningsstrøk skal for de enkelte kvartaler ikke overstige 2,5.

§ 5.

a. Det skal skaffes parkerings- eller garasjeplass på egen grunn for 1 bil pr. 100 m2 brutto golvareal. Det skal dessuten avsettes tilstrekkelig plass på egen grunn til av- og pålessing av varer. Antall av- og pålessingsplasser avgjøres i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet. Byplanrådet kan tillate at den forlangte parkerings- og garasjeplass skaffes utenfor eiendommen, når slik plass sikres til eiendommens bruk på en eller annen måte som byplanrådet finner betryggende.
b. Hvor det i byplan (reguleringsplan) er forutsatt felles garasjeanlegg for flere eiendommer eller for et helt kvartal, og eiendommenes eller kvartalets utbygning ikke skjer samtidig og under ett, skal den enkelte eiendoms garasjeanlegg utføres slik at det uten tekniske vanskeligheter kan tilknyttes det felles anlegg.

Bebyggelse for lett industri og håndverk.

§ 6. I de områder for lett industri og håndverk som er vist på kartet tillates bare oppført bygninger med dette formål samt lagerbebyggelse. Byplanrådet kan dog tillate oppført eller innredet bygninger for kontorer og forretninger samt for øvrig vaktmesterleiligheter o.lign. som ansees som nødvendig.
Med hensyn til virksomheter som kan volde ulemper for tilgrensende strøk vises til par. 63 i bygningsvedtektene for Oslo.

§ 7. Hvor strøk for lett industri og håndverk grenser til strøk regulert for andre formål skal det tas hensyn til dette ved utformingen av kvartalene, og ved vurderingen av de virksomheter som plasseres der jfr. par. 63 i bygningsvedtektene.

§ 8. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 2,5 for strøk eller kvartaler som bebygges med lett industri eller håndverk, og 3,5 når det oppføres lagerbygninger. Utnyttelsesgraden regnes etter en normal etasjehøyde på 3,0 m.

§ 9. Det skal i strøket skaffes parkerings- eller garasjeplass på egen grunn for 1 bil pr. 200 m2 brutto golvareal. For lagerbygg kan dette krav skjerpes eller lempes etter byplanrådets bestemmelse. Hvis kontorer og forretninger blir tillatt oppført i strøket får bestemmelsene i par. 5 tilsvarende anvendelse.

Bebyggelse for jernbaneformål og tungindustri

§ 10. I de områder for jernbane og tungindustri som er vist på kartet tillates bare oppført bygninger med dette formål samt lagerbebyggelse. Byplanrådet kan dog tillate oppført eller innredet lokaler for håndverk eller lett industri, vaktmesterleiligheter o. lign. som ansees nødvendig samt kontorer som har tilknytning til virksomheten i strøket. I særlige tilfelle kan tillates innredet kontorer som ikke har tilknytning til virksomheter i strøket, samt forretninger.

§ 11. På eiendommer regulert til tungindustri kan bygningsrådet forby virksomhet som det finner ikke bør være i det sentrale område på grunn av særlige ulemper, jfr. bygningsvedtektenes par. 63.

§ 12. For jernbaners områder fastsettes bestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjetall i hvert enkelt tilfelle. For øvrig får bestemmelsene i par. 8 tilsvarende anvendelse.

§ 13. Det skal i strøket skaffes parkerings- eller garasjeplass på egen grunn for 1 bil pr. 250 m2 brutto golvareal. Hvis kontorer og forretninger blir tillatt oppført i strøket får bestemmelsene i par. 5 tilsvarende anvendelse.

Offentlig bebyggelse

§ 14. Utnyttelsesgraden fastsettes av byplanrådet under hensyn til bebyggelsens og strøkets karakter og trafikkforholdene. Antall bil- plasser på egen grunn fastsettes av byplanrådet i hvert enkelt tilfelle etter samme retningslinjer som for tilsvarende privat bebyggelse.

Boligbebyggelse

§ 15. I de områder for boligbebyggelse som er vist på kartet tillates bare oppført beboelseshus og garasjer som hører til disse. Hvor det på planen er vist forretningsbebyggelse i boligstrøk er det tillatt å innrede forretninger, kontorer og lokaler for håndverk i 1. og eventuelt 2. etasje. Det tillates ikke håndverksbedrifter som med støy, røyk, lukt eller skjemmende utseende er til særlig ulempe for strøket, jfr. bygningsvedtektenes par. 63.

§ 16. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 1,0. Byplanrådet kan heve den tillatte utnyttelsesgraden inntil 1,2 ved særlige gode kvartalsløsninger.

§ 17. Det skal på egen grunn anordnes oppstillingsplass for 1 bil pr. 3 leiligheter, og for forretninger og kontorer skal dessuten anordnes 1 bilplass pr. 100 m2 brutto golvareal. Av- og pålessing av varer må foregå på egen grunn. Byplanrådet kan tillate at den forlangte parkerings- eller garasjeplass skaffes utenfor eiendommen, når den sikres til eiendommens bruk på en måte som byplanrådet finner betryggende.

Alminnelige bestemmelser.

§ 18. Når en eiendom støter til 2 gater, avgjør byplansjefen hvilken av gatene eiendommen skal ha innkjørsel fra. Hvor det er regulert felles innkjørsel, er egne innkjørsler til de enkelte eiendommer ikke tillatt. For felles innkjørsel og for innkjørsel til en enkelt eiendom fastsetter byplansjefen høyde og bredde.

§ 19. Ingen tomt må beplantes med trær som kan være til ulempe for naboer eller trafikken. For øvrig gjelder bestemmelsen i bygningsvedtektenes par. 149. Parkanlegg, forhager og beplantninger skal opparbeides etter en plan godkjent av bygningsrådet.

§ 20. Fra bestemmelsen i denne vedtekt kan byplanrådet (eller bygningsrådet i de tilfelle dette er rette organ) meddele unntak innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo.

§ 21. Grunneier er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

§ 22. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo til anvendelse.

Oslo

S-179GO

Reguleringsplan. Indre bydeler IV og Grunerløkka (NB.Unntak)

Vedtaksdato: 22.12.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200540

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V20090, 15179, 12175, 19479, 6182, V230458, V240981, V190192, V120105, V070905, V070905N2, V050900

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

Indre bydelsplan IV og Grunerløkka (NB Unntak)

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	**Vedtatt:**	**Godkjent av bystyret:**	**Stadfestet av dept:**	**Byplan**
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk , men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" -

Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

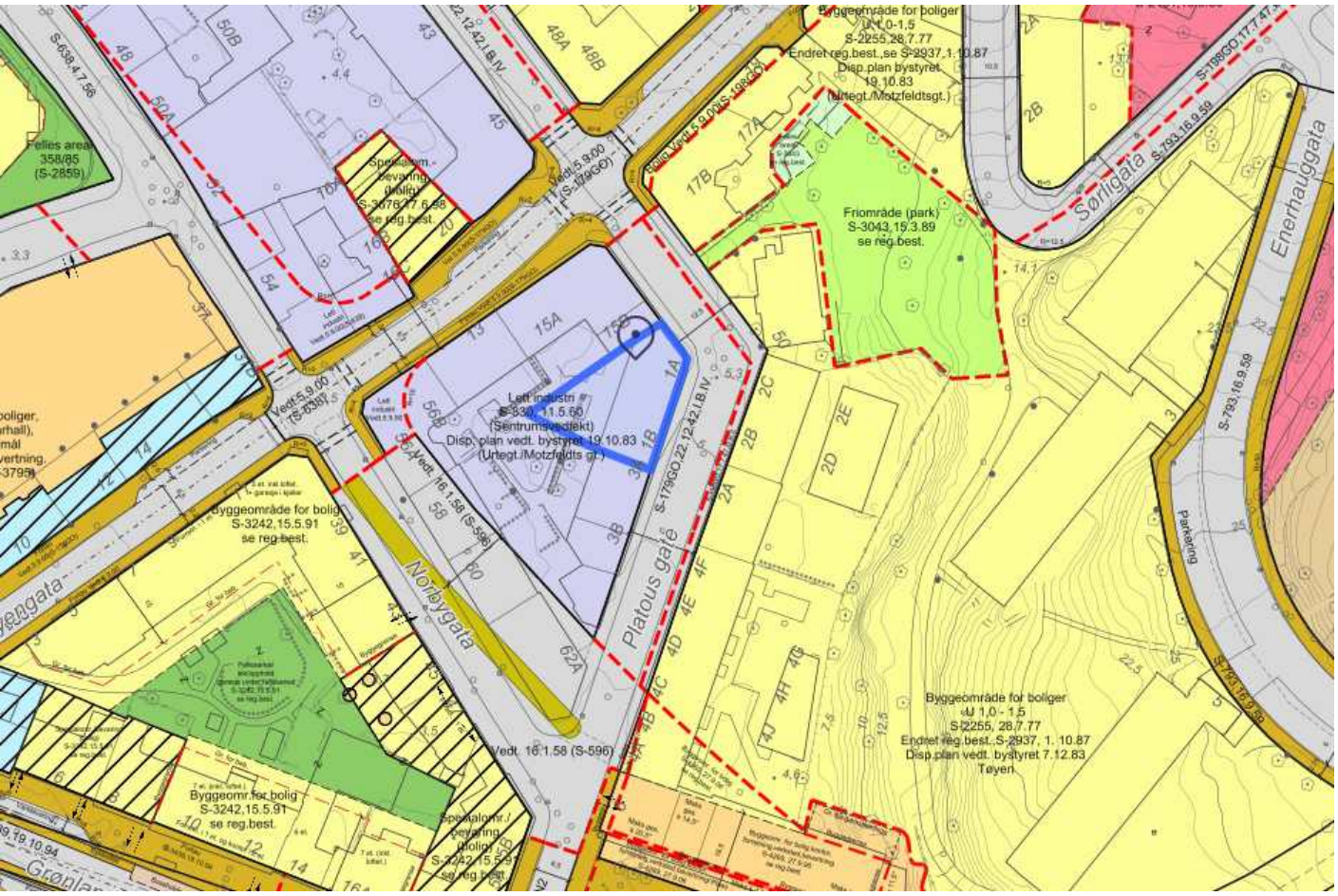
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.


Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,se S-2937,1.10.87
Disp.plan bystyret
19.10.83
(Urtegt./Motzfeldtsgt.)
Friområde (park)
S-3043,15.3.89
se reg.best.
Sørligata
Enerhaugata
Platous gate
Nordbygata
Parkering
Lett industri
S-830, 11.5.66
(Sentrumsvedtekt)
Disp. plan vedt. bystyret 19.10.83
(Urtegt./Motzfeldts gt.)
Vedt. 16.1.58 (S-596)
Byggeområde for bolig
S-3242,15.5.91
se reg.best.
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
Tøyen
Felles areal
358/85
(S-2859)
Spesialområde
bevaring
(bolig)
S-3076,17.6.98
se reg.best.
Vedt.5.9.00
(S-1796/00)
Grønlandsleiret

Platous gate 1A

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 485 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	7 min 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	8 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Norbygata Linje 5N, 60	2 min 0.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	38 min

BARNEHAGER

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.2 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 0.2 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 ... 58 barn	3 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Nordbygata dagligvare	1 min
Coop Extra Grønlandsleiret	2 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	2 min
Apotek 1 Grønland	2 min
Grønland Basar Vinmonopol	2 min

SPORT

Urtehagen balløkke	2 min
Tøyenhagen balløkke	5 min
Fresh Fitness Grønland	2 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	3 min

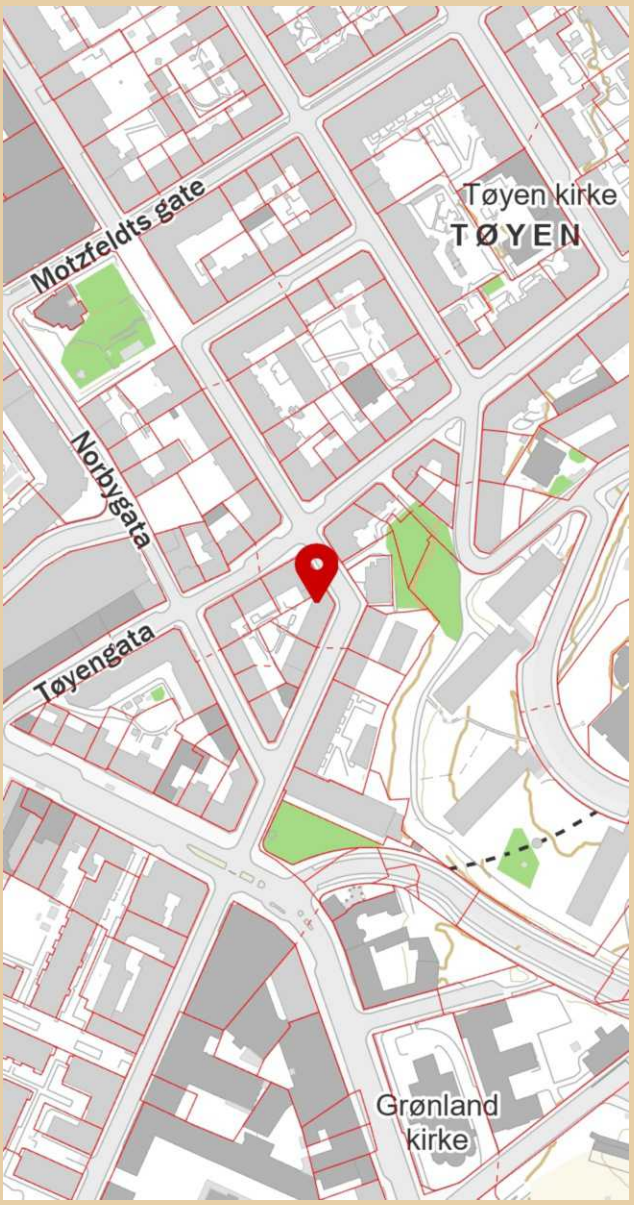
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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 1A, 0190 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 252, andelsnr. 3 i BORETTSLAGET PLATOUSG 1-4 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250282

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Marianne Dåsnes

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 990 05 000

E-post: marianne.dasnes@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.
