

The image shows a bright, modern interior space, likely a living room or a sunroom. Large windows on the right side allow natural light to flood the room. In the foreground, a wooden chair with a white cushion and a striped rug are visible. A white towel is draped over a metal rack in the background. The overall atmosphere is clean, bright, and inviting.

aktiv.

Platous gate 6 - sentralt på Grønland!

**Lys og lekker 3-roms med garasje
+ separat hybel. IN-ordning,
sikringsordning, husbankrente**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner

Karl S. Kjos

Mobil 414 09 949

E-post karl.kjos@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 090 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 886 686,-
Omkostn.: Kr 10 290,-
Total ink omk.: Kr 9 986 976,-
Felleskostn.: Kr 31 217,-
Selger: My Chi Se

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 104/110 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 257
Snr. 1
Andelsnr.: 402
Oppdragsnr.: 1002260070

Velkommen!

Velkommen til Platous gate 6 - En lys, innbydende 3-roms m/hybel beliggende sentralt til på Grønland, like ved Bjørvika, med alt hovedstaden har å by på rett utenfor døren!

Leiligheten skiller seg ut med sin gode takhøyde og vinduer fra gulv tak, og med en flytende overgang mellom inne og ute. Sydvendt vinterhage som fint kan benyttes ved flere årstider, og åpnes/lukkes etter ønske og behov. Privat og skjermet beliggenhet uten gjenboere, og med et grønt og frodig utsyn på sommerstid.

- IN-ordning med mulighet for å innfri lån og redusere felleskostnadene med kr. 21.597, /mnd
- Separat hybel med skattefri inntekt
- Garasjeplass
- A-konto varmtvann, oppvarming og internett i FK
- Sikringsordning
- Moderne bygg med heis
- Prisbelønnet takterasse
- Ca.5 min gåavstand til Bjørvika

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	64
Energiattest	72
Nabolagsprofil	126
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 110 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 104 kvm Entré, gang, hybel: entré, 2 bad, 2 soverom, 2 kjøkken og 2 stuer

BRA-e: 6 kvm 2 boder

Fellesarealer og rettigheter til bruk

2 boder i garasjekjelleren på ca. 3 + 3 m2.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles takterrasse med gressplen, prydbusker, trær, sittegrupper samt sandkasse og lekeplass for barn.

Beliggenhet

Området er perfekt for deg som ønsker å bo sentralt i Oslo, med kort vei til alt hovedstaden har å by på!

Rett utenfor døren finner du et rikt utvalg av ulike butikker, restauranter, kaféer og utesteder, samt et svært godt utvalg av kollektivtransport. Fra leiligheten er det kort vei til blant annet Botanisk hage, Grønland Bazar, Bjørvika, Munch Brygge, Tøyen Torg og Oslo Sentralstasjon.

Nærområdet er i svært positiv utvikling. I Urtegata kommer snart det storslåtte Urtekvartalet, som fylles med restauranter, kafeer, og nye arbeids- og studieplasser innenfor kreative næringer, kultur og tech. Hele prosjektet er estimert å være ferdigstilt

andre kvartal i 2025. Se www.urtekvartalet.no for mer informasjon.

Nærområdet byr på en rekke koselige kaféer og restauranter som Oslo Mekaniske Verksted, Vintage Kitchen, Olympen, Pigalle, Dattera til Hagen, Papegøye (Neongrut) og Flavour. På Grønland finner du blant annet vinmonopol, apotek, post og matbutikker. For den matglade finner du de landets mest spennende frukt- og grønnsaksbutikker i dette området. I tillegg er det flere dagligvarebutikker som Coop, Rema 1000 og Meny i nærheten.

Grønlands Torg og Tøyen Torg ligger noen minutter unna med et stort utvalg av kaféer og restauranter, enten det er for en rask lunsj, take away eller en større middag.

Gangavstand til det yrende livet på Grünerløkka med et drøss av populære spisesteder som tapasrestauranten Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Südøst, og flere unike forretninger på rekke og rad.

Akrobaten Gangbro knytter Grønland sammen med det spennende nye området i Oslo med Barcode, Sørenga, og Bjørvika. Havnefronten har vært i sterk utvikling de siste årene med Operaen, det nye Deichmanske Bibliotek og det nye Munchmuseet. I tillegg satses det stort på friområder og parkanlegg som skal pryde bydelen når alt står ferdig. Sørenga er allerede et populært mål, og er virkelig et eldorado på sommerstid med Sørenga sjøbad og flere spisesteder med uteservering og utsikt utover Oslofjorden.

Flotte tur og rekreasjonsområder som Klosterenga park, Botsparken, Middelalderparken, Vålerengaparken, Tøyenparken og Kampen park finner man i nærområdet. Alnaelva har en idyllisk tursti langs elvebredden mot sentrum og Lillomarka hvor man har utallige turmuligheter både sommer som vinter.

For den aktive har man et godt utvalg som Sats Bjørvika og Fresh Fitness Grønland. Ved Klosterenga og på Caltexløkka finnes det baner som blir aktivt brukt til fotball, slåball, basket o.l. På Rudolf Nilsens plass gjøres fotballbanen om til skøytebane om vinteren. Nye Jordal Amfi med parkanlegg har åpnet, og det nye Tøyenbadet er verdt et besøk.

Bydel Gamle Oslo har hatt en meget positiv utvikling de siste årene med blant annet nye bolig og byprosjekter som Kværnerbyen i Lodalen, Ensjo og utviklingen av Bjørvika og Fjordbyen. Velkommen til Gamle Oslo hvor endringer skjer stadig vekk og hever bydelen opp til nye høyder!

Godt kollektivtilbud i området med kort vei til offentlig kommunikasjon blant annet trikk, buss og T bane, samt gangavstand til Oslo Bussterminal og til Grønland T banestasjon, samt Oslo S / Karl Johans gate.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Enerhaugen barnehage (1-5 år) 0.2 km
- Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 0.3 km
- Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 0.3 km

Skoler:

- Vahl skole (1-7 kl.) 0.6 km
- Tøyen skole (1-7 kl.) 0.6 km
- Gamlebyen skole (1-7 kl.) 0.8 km
- Jordal skole (8-10 kl.) 1.3 km
- Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.4 km
- Hersleb videregående skole, 11 min gåavstand
- Elvebakken videregående skole, 15 min gåvstand

Skolekrets

Platous gate 6 sogner til Tøyen skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for;

- Buss fra Tøyengata (Linje 37) 0.1 km
- T-bane fra Grønland (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.4 km
- Trikk fra Heimdalsgata (Linje 17) 0.8 km
- T-bane fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) 1 km

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk på 5 etasjer og underliggende parkeringsplan med bærende konstruksjoner i betong og stål.

Grunnmur er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Drenering er antatt utført i henhold til gjeldene praksis.

Bygningens utvendige fasader består av fasadeplater og prefabrikkert betongelementer.

Etasjeskillere er utført i prefabrikkerte betongelementer.

Bygget har et flatt yttertak, som er antatt tekket med papp eller membran.

Vinduer er levert med 2-lags glass produsert i 2008. Boligen har en skyvedør med enkelt glass mellom stuen og vinterhagen, en skyvedør i vinterhagen med 2-lags glass produsert i 2008, samt en lyd- og brannklassifisert entredør med kikkehull.

Leiligheten har en sydvendt vinterhage/innglasset balkong i murkonstruksjon, med utvendige screens på vinduene.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Tak og veggger er normalt godt vedlikeholdt, men naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke lekkasjeåpning under toalettet.

- Våtrom - Etasje > Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Våtrom - Etasje > Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er felles balansert avtrekk fra kjøkken. Kjøkkenviften som er montert er en vanlig avtrekksvifte som ikke er lovlig. Det må påregnes å mointere ny kjøkkenvifte som passer til fellesanlegget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Lampen over speilet fungerer ikke optimalt, dvs. har man først slått av lyset, må man vente i noen minutter før man kan slå den på igjen, ellers vil ikke lampen lyse.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Tandbergs Elektriske AS, 2023

Beskrivelse: Skiftet termostaten til varmekablene på badet i utleiedelen.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Vi monterte to veggskap på badet selv.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det har vært taklekkasje over mellomtaket i 4. etasje i 2024.

4. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Firmanavn: Vet ikke/Håndtert av styret, 2024

Beskrivelse: Jeg antar det er faglært da styret i borettslaget har håndtert saken og lekkasjen er nå utbedret.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Vi rev ned det gamle kjøkkenet og monterte alt selv et nytt kjøkken i hoveddelen.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Beskrivelse: Da vi monterte et nytt kjøkken, monterte vi en kjøkkenvifte med motor. Slik jeg forstår det har borettslaget et fellesavtrekk der hver enkelt kan kun regulere sitt eget avtrekk ved å åpne eller lukke et spjeld i hetten på kjøkkenet. Da jeg ble gjort oppmerksom på at kjøkkenvifte med motor vil påvirke negativt på dette fellesavtrekket, sluttet vi å ta den i bruk. Det må påregnes å montere ny kjøkkenvifte som passer til

fellesanlegget.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Rørlegger og Bolig Konsulent AS, 2023

Beskrivelse: Montert nye romtermostater til vannbåren gulvvarme i utleiedelen.

Regulert fordelerstokk både i hoved-og utleiedelen.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: DeLilla AS, 2016

Beskrivelse: Montert multimedialkontakt samt stikkontakter og lysbrytere ifm. oppsett av nytt kjøkken i hoveddelen.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Vi har selv montert nye taklamper, vegglampe og lyskilde i underskapet over vasken på kjøkkenet i hoveddelen. Vi har også selv montert taklampe i utleiedelen.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: DeLilla AS

Beskrivelse: Rev ned lettvegger for å slå sammen et soverom med stuen. Bygget en ny halv vegg (for montering av kjøkkenskap).

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Separat utleiedel tilhørende hovedleilighet.

23. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Innvendige persienner fungerer ikke. Har ellers ikke behov for disse etter at solskjermene ble montert. Skinnene samt klesstangen til skyvedørsgarderoben i

gangen fungerer ikke optimalt. Knust nedre høyre del av et garderobeskap dør i et soverom.

Innhold

BRA-i 104 kvm: Entré, gang, hybel: entré, 2 bad, 2 soverom, 2 kjøkken og 2 stuer
BRA-e 6 kvm: 2 boder

Standard

Kjøkken:

Hvit høyglans kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2016. Kjøkkenet er utstyrt med vaskeum nedfelt i laminat benkeplate og en kjøkkenvifte med stålhet. Hvitevarer som kjøleskap, fryser, komfyr med keramisk topp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken 2:

Hvit kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter. Innredningen har en vaskeum nedfelt i laminat benkeplate. Det er en mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal. Hvitevarer som frittstående kjøleskap med fryser og komfyr med keramisk topp. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Originalt prefabriert bad fra byggeår. Badet har fliser på veggene og metallplater i taket. Det er en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Rommet er utstyrt med servant nedfelt i benkeplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene og hjørnedusj med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via felles mekanisk avtrekk med tilluft ved døren.

Bad 2:

Prefabriert badekabin fra byggeår. Badet har fliser på veggene og metall takplater. Det er en høydeforskjell på ca. 25 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Badet er utstyrt med servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene og hjørnedusj med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via felles mekanisk avtrekk med tilluft ved døren.

Innvendige overflater:

Gulv: Det er 3-stavs parkett på gulvene.

Vegger: Malte slette veggoverflater.

Himling: Malte slette tak. Takhøyden er 260 cm.

Vedlikehold: Skinnene samt klesstangen til skyvedørsgarderoben i gangen fungerer ikke optimalt. Knust nedre del av en garderobeskapdør i et soverom.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Det er rør i rørsystem med fordelerskap i gangen og på badene.

Stoppekraner er i fordelerskapet.

- Avløpsrør: Det er plast og støpejern avløpsrør. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.
- Ventilasjon: Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg fra byggeår.
- Vannbåren varme: Det er vannbåren varme med gulvvarme. Varmekabler på badene.
- Branntekniske forhold: Det er felles brannvarslingsanlegg for bygget. Det er installert sprinkleranlegg og brannslange.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Skiftet termostaten til varmekablene på badet i utleiedelen

2016:

- Ny kjøkkeninnredning

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- fått LED belysning med automatisk tidsstyring i alle fellesområder og svalganger.

2023:

- Lekkasjen i taket over 303 er utbedret.
- oppgradere varmemålerne da de var over forventet levetid.
- nye vannmålere og rørinspeksjon
- skifte av lamper fellesareal

Parkering

Evigvarende leierett til plass nummer 5 i garasjeanlegget hvor USBL eiendom eier anlegget. Leier har rett til å overdra leieretten til eksterne kjøpere, ref §1 i leiekontrakten. Selger opplyser om at det betales 200,- /mnd i felleskostnader for plassen. Faktureres separat.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP6518964

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Energi

Oppvarming

Fjernvarme. Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i gulvene, unntatt vinterhage, og varmekabler på badene.

Energimerke

B

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 7 090 000

Omkostninger kjøper

7 090 000 (Prisantydning)

2 886 686 (Andel av fellesgjeld)

9 976 686 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

10 290 (Omkostninger totalt)

19 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

9 986 976 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 995 876 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 998 676 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 258 226 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 9 032 903 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

31 217 kr i måneden

- Felleskostnader drift: 8 686 kr i måneden
- Fjernvarme og strøm akonto: 665 kr i måneden
- Renter IN-lån: 9 202 kr i måneden
- Avdrag IN-lån: 12 395 kr i måneden
- Internett Telia: 269 kr i måneden

- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 31 217

Andel Fellesgjeld

Kr 2 886 686

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

24.02.2026

Andel fellesformue

Kr 49 113

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Platous gate 6 borettslag

Organisasjonsnummer

994028766

Andelsnummer

402

Om borettslaget

Platous gate 6 består av 26 andeler og 3 næringslokaler.

Er det planlagt noe vedlikehold / rehabilitering i nærmere fremtid som vil påvirke fellesgjeld / felleskostnader?

Svar fra styret: det er per dags dato ikke planlagt noe konkrete arbeider ifm veldikehodl på bygget, men det har vært en del taklekkasjer og generalforsamlingen har bevilget i 2024 at Styret kan ta opp et lån inntil 8 MNOK for utbedringen av taket.

Evt kostander som dette medfører vil bli fordelt som et felleslån mellom andelseierne.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 115027500, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 24-02-2026: 4.12% pa.

Antall terminer til innfrielse: 170

Saldo per 24-02-2026: kr 27124591

Andel av saldo: kr 2775616

(siste termin 30-03-2040)

flytende rente

IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 16368438018, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24-02-2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41

Saldo per 24-02-2026: kr 2019541

Andel av saldo: kr 111070

(siste termin 31-03-2036)

rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommande årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2024 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2024: overskudd (1 643 185,-)

Årsresultat for 2023: overskudd (1 216 777,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Generalforsamlingen godkjenner et låneopptak på inntil 8.000.000 for å få reparert taket og at oppstart skjer etter styrets vurdering. Det samtykkes samtidig til at det tas sikkerhet i borettslagets eiendom, gnr. 230 bnr. 257, snr. 1 i Oslo kommune, og at långiver ved behov kan tinglyse pant med prioritet foran borettsinnskuddet pålydende 14.864.000,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Orienteringssak: Organisering mellom borettslaget, næring og garasje - opprettelse av et Sameie.

Vann i garasjen: Styret vurderer videre tiltak som avfukter.

Gulvvarme og fjernvarme: For å redusere problemene vil vi inngå en avtale om fast

vedlikehold av fjernvarmesystemet, inkludert gulvvarme med en rørlegger.
Solskjerming: Det er innhentet pristilbud for reparasjon som er pålydende ca. 200.000 NOK. Saken følges opp og det hentes flere priser inn.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Borettslaget tillater i utgangspunktet kjæledyr. Hold av slike skal meldes til styret ved anskaffelse, eller snarest mulig ved innflytting. Kjæledyr skal alltid være under eiers kontroll. På borettslagets område skal ekskrementer fjernes. Styret varsles når kjæledyr ikke lenger holdes. Borettslaget vil nekte hold av kjæledyr om dyret kan være til sjenanse eller kan oppfattes som truende for lagets beboere eller naboer, eller om dette må til for å ivareta eiendommens standard eller dyrets velvære. Hundeeiere i borettslaget forplikter seg til å sette seg inn i bestemmelser for hundehold i Oslo kommune, p.t. Politivedtektene og viltloven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre,

plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 257, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune. Andelsnr. 402 i Platous gate 6 borettslag med orgnr. 994028766

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Platous gate 6 datert 12.10.2012

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.10.2012.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

I henhold til en oversikt fra oktober 2009, pågår det arbeid med kommunedelplan for byutvikling og bevaring i Indre Oslo.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

Ansvarlig megler bistår av

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

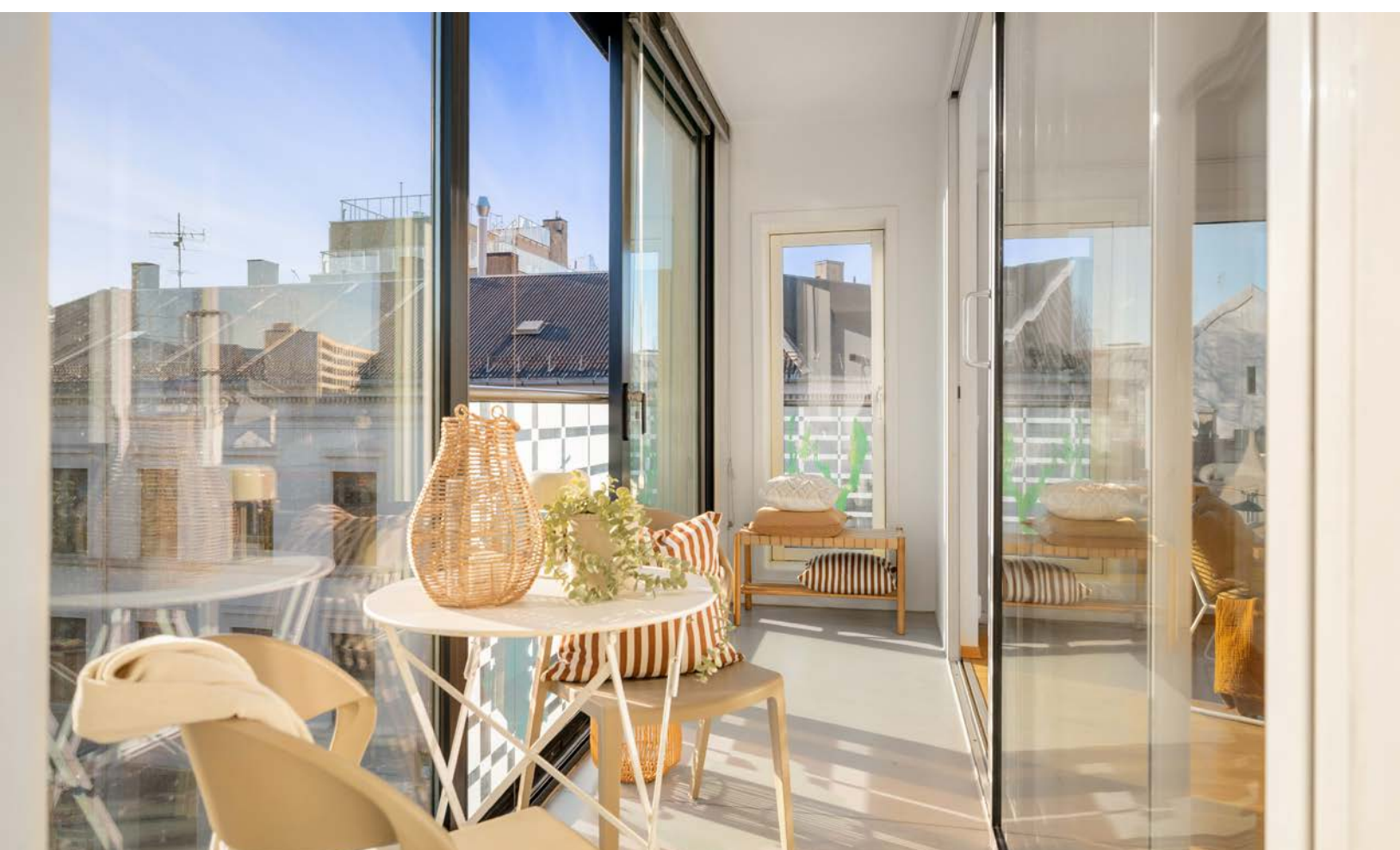
Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

10.03.2026



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









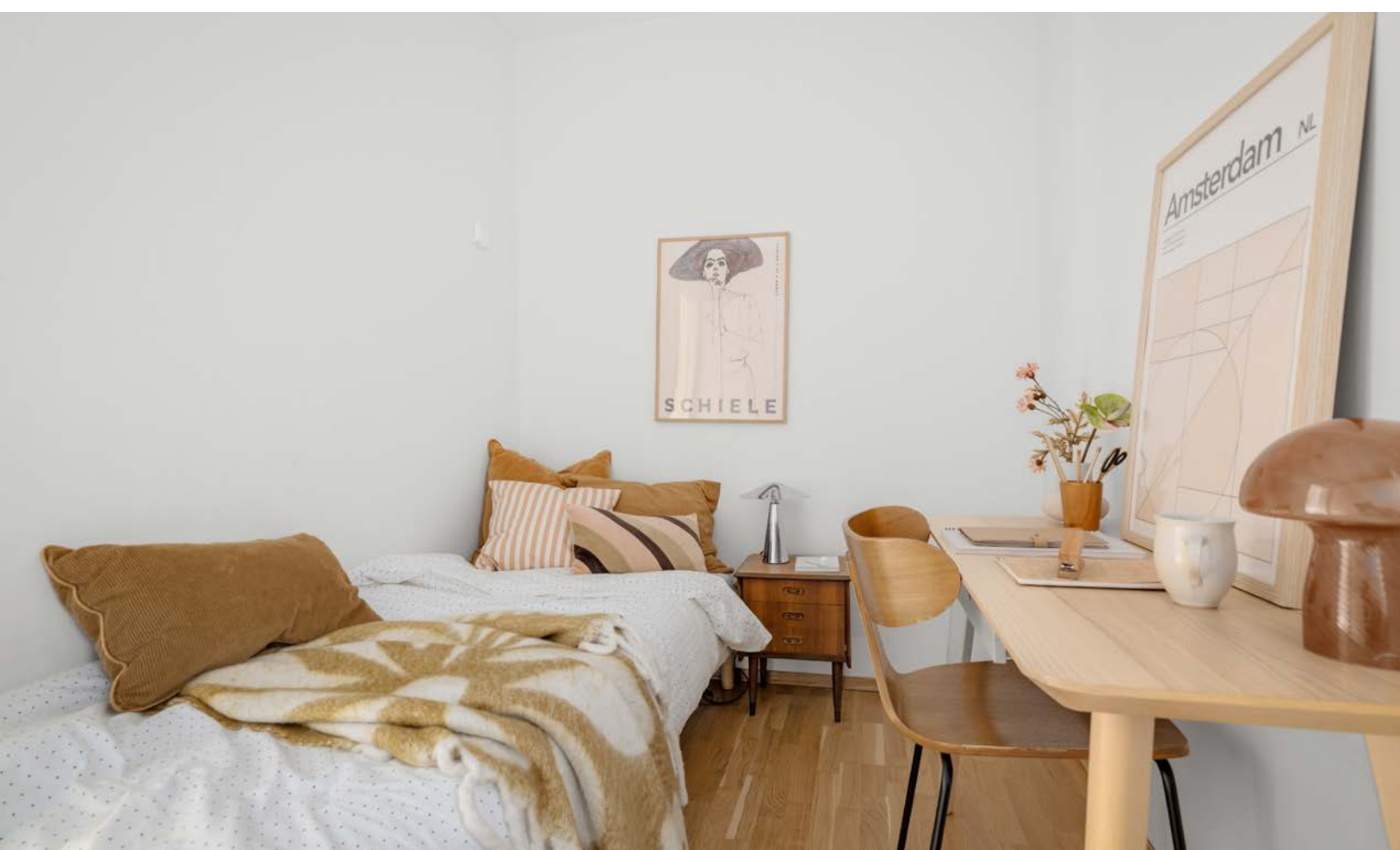




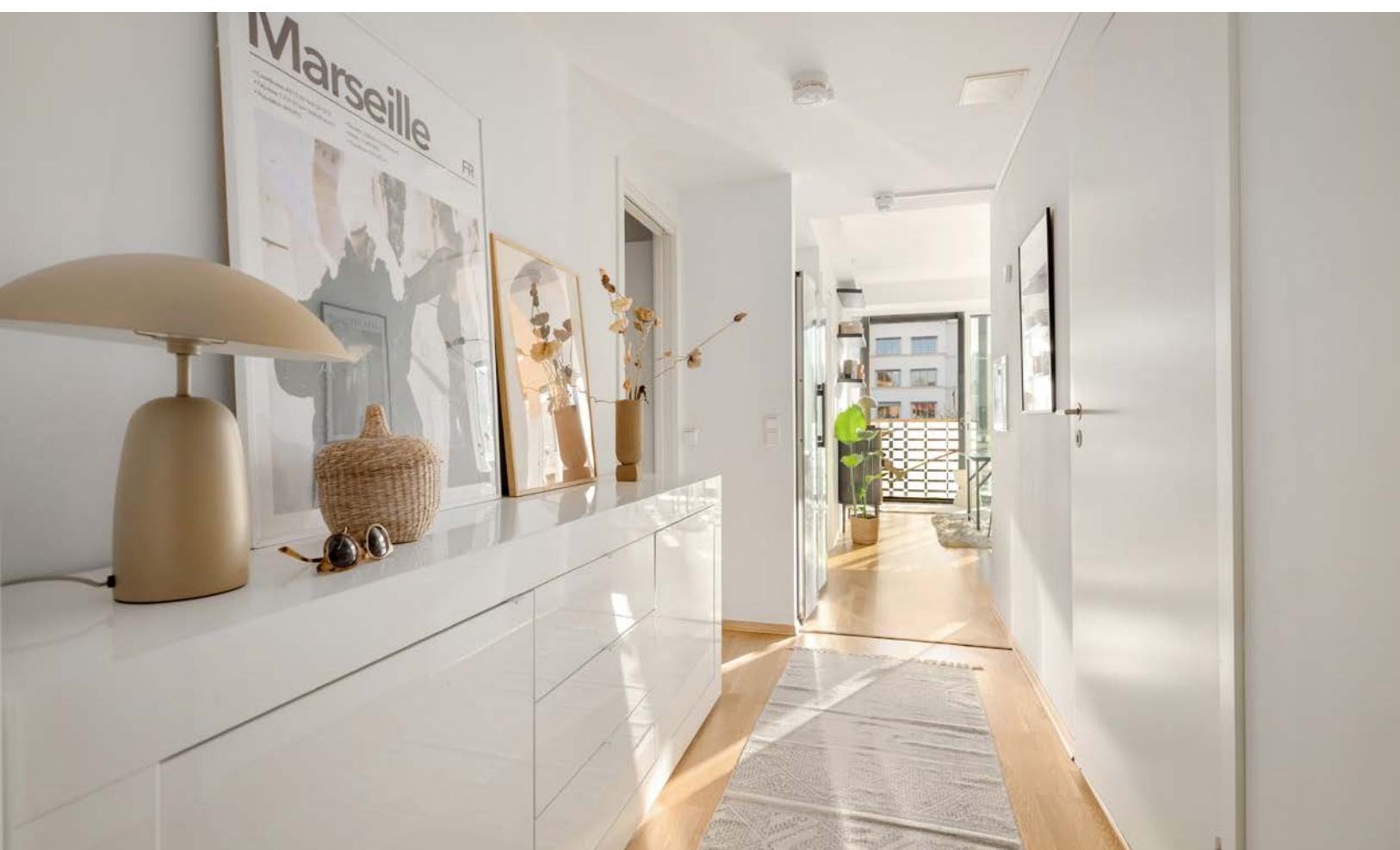










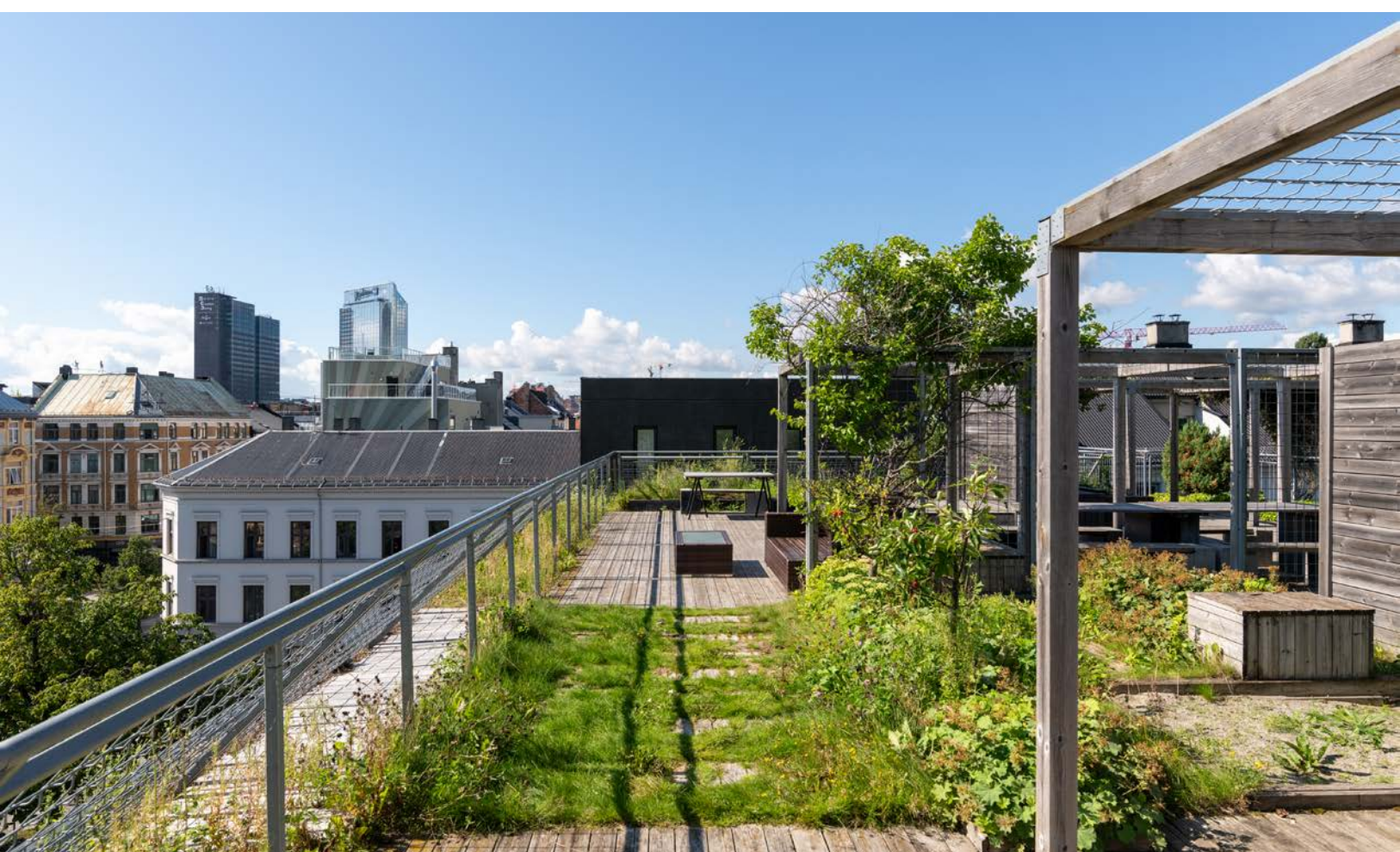




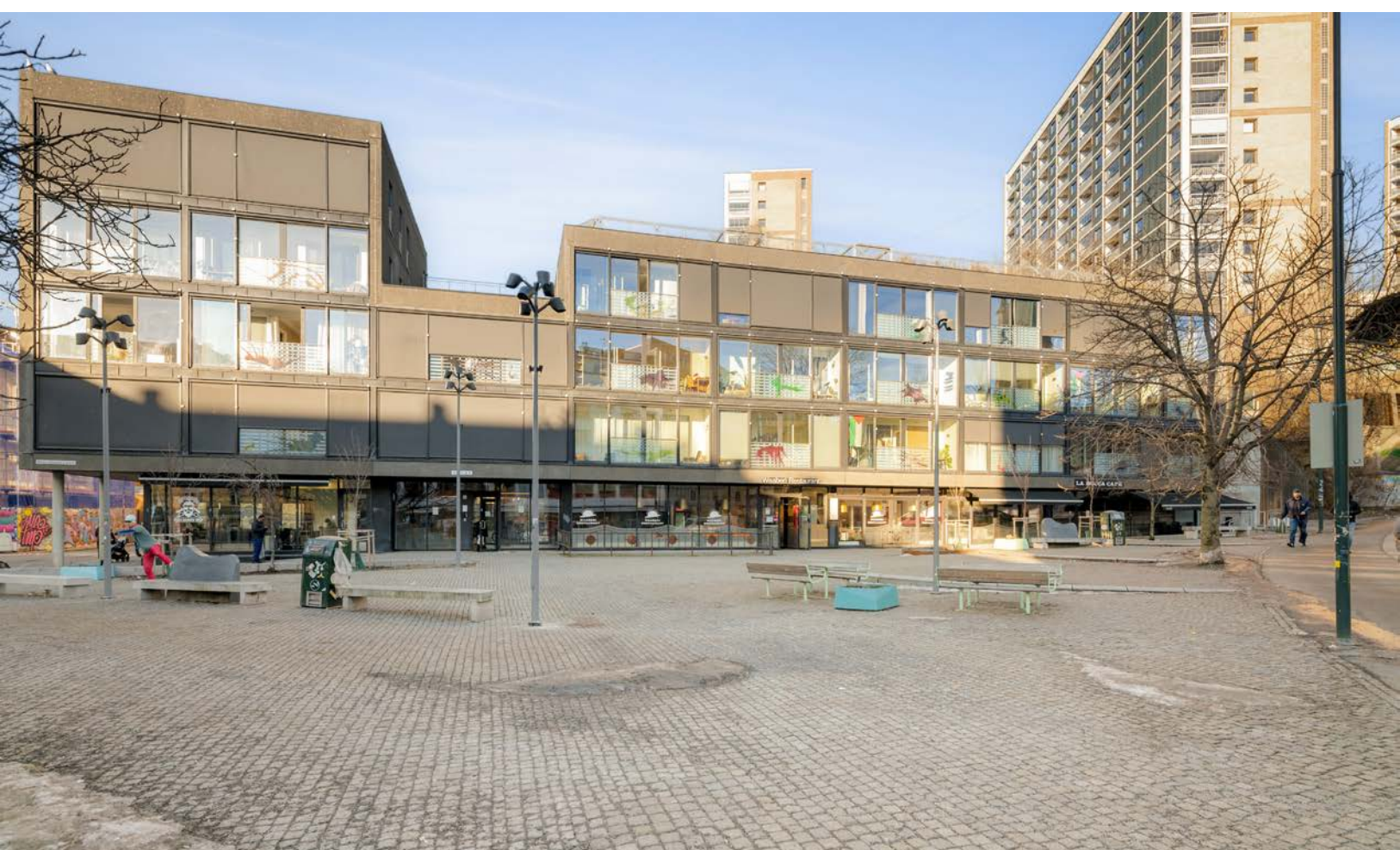




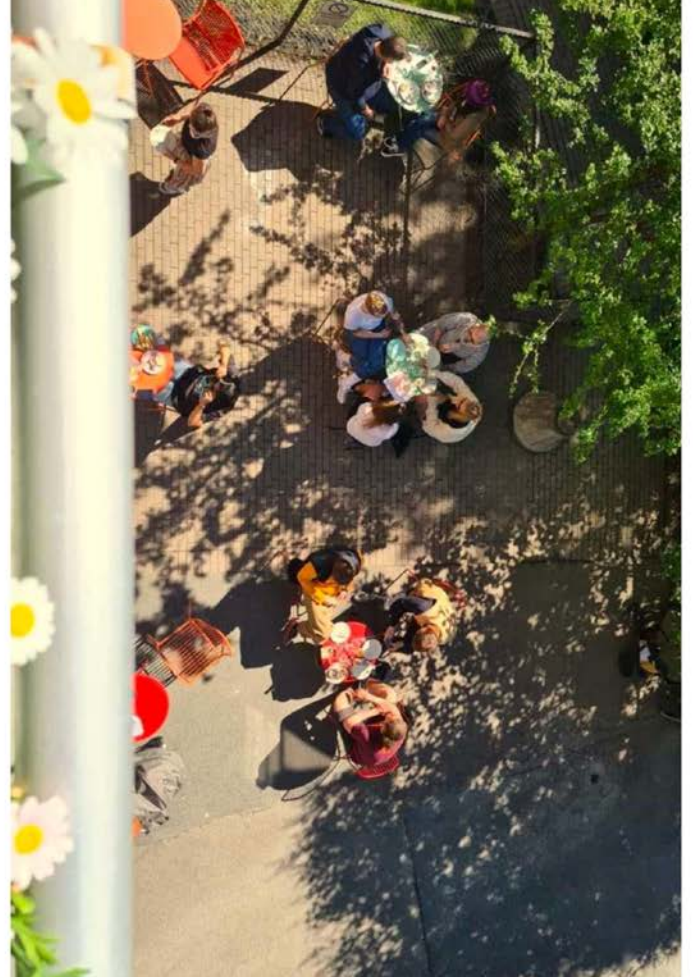




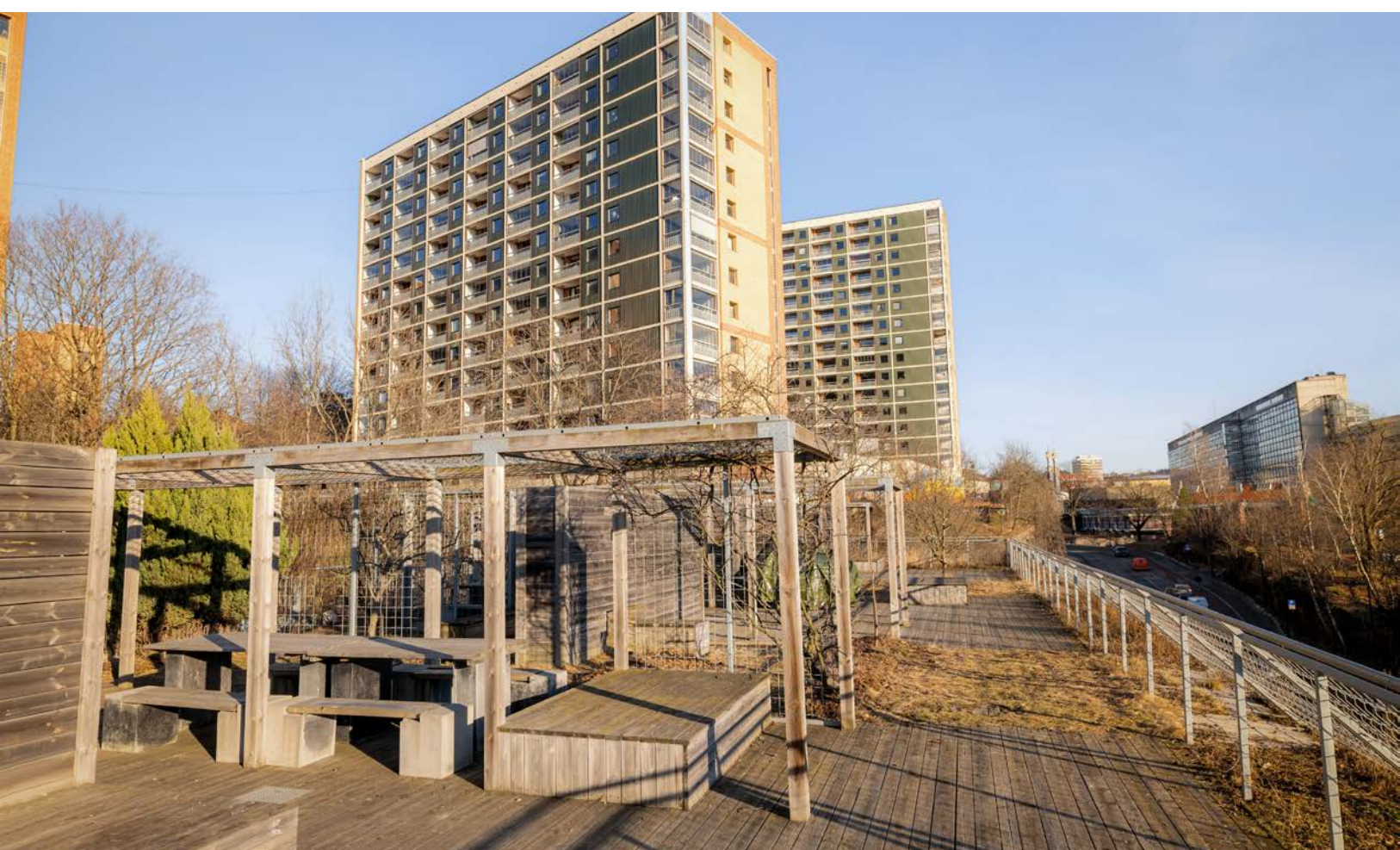












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Platous gate 6 , 0190 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 230, bnr. 257, snr. 1

 Andelsnummer 402

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 18206-1071

Referansenummer: AT4412

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Pål M. Pedersen

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grønland med umiddelbar nærhet til mange fasiliteter, kort vei til Bjørvika, Sørenga og Oslo S. Det er kort vei til Botanisk hage, Botsparken, Kampen park, Sofienbergparken, Oslofjorden med lokale badestrender som Sørenga sjøbad og Operastranda. Felles takterrasse med gressplen, prydbusker, trær, sittegrupper samt sandkasse og lekeplass for barn.

Leiligheten ligger i 4. etasje. Det er heis i bygget. Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder. Stort sett med standard fra byggeår.

Boligen er oppvarmet med varmekabler på badet, ellers vannbåren varme i øvrige gulv med unntak av vinterhage. Felles varmtvann.

Selger eier i dag en plass i garasjeanlegget som ligger i kjelleren, med fjernstyrt og motorisert garasjeport. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligblokk på 5 etasjer og underliggende parkeringsplan med bærende konstruksjoner i betong og stål.

Etasjeskillere og utvendige fasader av fasadeplater og prefabriert betongelementer.

Flatt yttertak, antatt tekket med papp/membran.

Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Drenering antas utført i henhold til gjeldene praksis.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

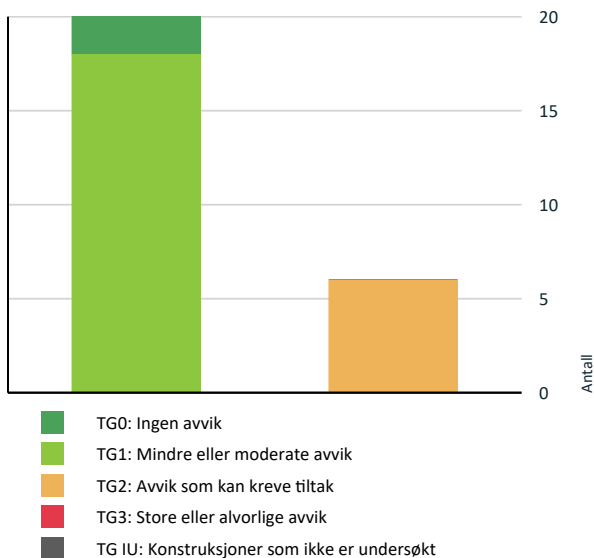
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2009

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Vinduer med 2-lags glass produsert i 2008.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Dører

Kommentar

Skyvedør med enkelt glass mellom stuen og vinterhagen. Skyvedør i vinterhagen med 2-lags glass produsert i 2008.

Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Sydvendt vinterhage/innglasset balkong i murkonstruksjon på ca. 12 m²,

Det er utvendige screens på vinduene i vinterhagen. Det er utelys og stikkontakt på vinterhagen.

Vinterhagen er normalt godt vedlikeholdt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Det er 3-stavs parkett på gulvene.

Det er malte slette tak og veggoverflater.
Takhøyden er 260 cm.

Skinnene samt klesstangen til skyvedørgarderoben i gangen fungerer ikke optimalt. Knust nedre del av et garderobeskap dør i et soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Tak og veggger er normalt godt vedlikeholdt, men naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Boligen har etasjeskille i prefabrikkerte betongelementer.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

1 TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Hvite skyvedører til soverommene, hvit glatt dør til badene.

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er en liten svelleskade nederst på døren til badet.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Originalt prefabrikkert bad fra byggeår.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Det er fliser på veggene. Metallplater i taket.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Det er en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Dette er innenfor dagens krav.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

På badet er det servant nedfelt i benkeplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke lekkasjeåpning under toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er felles mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved døren.

ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

ETASJE > BAD 2

Generell

Kommentar

Prefabrikkert badekabin fra byggeår.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Det er fliser på veggene. Metall takplater.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Det er en høydeforskjell på ca. 25 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk.

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult susterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er felles mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved døren.

ETASJE > BAD 2

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Hvit høyglans kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøleskap, fryser, komfyr med keramisk topp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2016 som er normalt godt vedlikeholdt.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt. TG 2

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Det er en kjøkkenvifte med stålhette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er felles balansert avtrekk fra kjøkken. Kjøkkenviften som er montert er en vanlig avtrekksvifte som ikke er lovlig. Det må påregnes å montere ny kjøkkenvifte som passer til fellesanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes å montere godkjent avtrekksvifte for det balansert ventilasjonsanlegget.



ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Hvit kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp. Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt. TG 2

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Det er rør i rørsystem med fordelerskap i gangen og på badene. Det er stoppekraner i fordelerskapet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg.

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Kommentar

Det er vannbåren varme med gulvvarme. Varmekabler på badene.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Kommentar

Sikringskapet er plassert i entre med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Skiftet termostaten til varmekablene på badet i utleiedelen i 2023. Det er i tillegg montert mediakontakt, stikkontakt, og dobbeltbrytere i hoveddelen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det felles brannvarslingsanlegget for bygget. Det er installert sprinkleranlegg. Brannslange.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

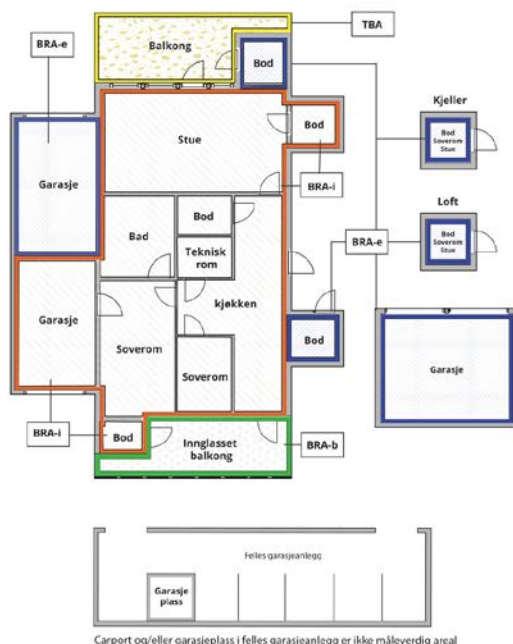
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	104	6		110	
SUM	104	6			
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, hybel: entré 2, bad 2, stue, kjøkken 2	Bod, bod 2	

Kommentar

2 boder i garasjekjelleren på ca. 3 + 3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	257		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Platous gate 6							
Hjemmelshaver Platous Gate 6 Borettslag							

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
994028766			Se My Chi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
402

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grønland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles takterrasse med gressplen, prydbusker, trær, sittegrupper samt sandkasse og lekeplass for barn.

Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

My Chi Se

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Platous Gate 6

0190 Oslo

0301-230/257/0/1

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1002260070 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Lampen over speilet fungerer ikke optimalt, dvs. har man først slått av lyset, må man vente i noen minutter før man kan slå den på igjen, ellers vil ikke lampen lyse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Tandbergs Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet termostaten til varmekablene på badet i utleiedelen.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Vi monterte to veggskap på badet selv.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Det har vært taklekkasje over mellomtaket i 4. etasje i 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke/Håndtert av styret

Beskrivelse av arbeidet: Jeg antar det er faglært da styret i borettslaget har håndtert saken og lekkasjen er nå utbedret.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Vi rev ned det gamle kjøkkenet og monterte alt selv et nytt kjøkken i hoveddelen.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Da vi monterte et nytt kjøkken, monterte vi en kjøkkenvifte med motor. Slik jeg forstår det har borettslaget et fellesavtrekk der hver enkelt kan kun regulere sitt eget avtrekk ved å åpne eller lukke et spjeld i hetten på kjøkkenet. Da jeg ble gjort oppmerksom på at kjøkkenvifte med motor vil påvirke negativt på dette fellesavtrekket, sluttet vi å ta den i bruk. Det må påregnes å montere ny kjøkkenvifte som passer til fellesanlegget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rørlegger og Bolig Konsulent AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert nye romtermostater til vannbåren gulvvarme i utleiedelen. Regulert fordelerstokk både i hoved-og utleiedelen.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: DeLilla AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert multimediakontakt samt stikkontakter og lysbrytere ifm. oppsett av nytt kjøkken i hoveddelen.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Vi har selv montert nye taklamper, vegglampe og lyskilde i underskapet over vasken på kjøkkenet i hoveddelen. Vi har også selv montert taklampe i utleiedelen.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Rev ned lettvegger for å slå sammen et soverom med stuen. Bygget en ny halv vegg (for montering av kjøkkenskap). Arbeidet ble utført av firmaet DeLilla AS.

Er tiltaket godkjent av kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Separat utleiedel tilhørende hovedleilighet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Innvendige persienner fungerer ikke. Har ellers ikke behov for disse etter at solskjermene ble montert. Skinnene samt klesstangen til skyvedørgarderoben i gangen fungerer ikke optimalt. Knust nedre høyre del av et garderobeskap dør i et soverom.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

UTLEIEMEGLEREN

UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Platous gate 6. 0190 OSLO

GNR.**230** BNR. **257** SNR. **1** Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedssleie: 13 500,- pr. mnd.

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedssleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verddivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 10/03-2026

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

UTLEIEMEGLEREN GRØNLAND OG BJØRVIKA AS

Jens Jacobsen

47927672

jens.jacobsen@utleiemegleren.no





Adresse

Platous gate 6, 0190 OSLO

Dato for energimerking

25.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263315

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

81868735

Gårdsnummer

230

Bruksnummer

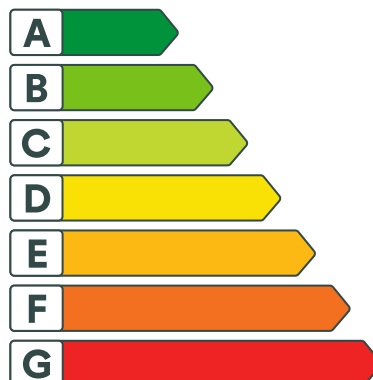
257

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0407



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2009

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

104,0 m²

Oppvarmet bruksareal

104,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

93,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

93,55 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 850 kWh



Platous gate 6, 0190 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Platous gate 6, 0190 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



INNKALLING 2025

Platous gate 6 Borettslag

Onsdag 04.06.2025 kl. 17:00

Foajeen, Platous gate 6

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Platous gate 6 Borettslag

Tid og sted: Onsdag 04.06.2025 kl. 17:00 - Foajeen, Platous gate 6

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 (Her registreres den første av flere mulige saker fra styret)

5.2 (Her legges sak 2 til)

5.3 (Her legges sak 3 til)

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

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

5. Andre saker

5.1 (Her registreres den første av flere mulige saker fra styret)

Fyll inn ny overskrift, beskrivelse og forslag til vedtak.

Ønsker styret å legge til flere saker - trykk på "legg til sak under denne".

Dersom styret ikke skal registrere noen saker må teksten over, samt overskriften fjernes.

Forslag til vedtak: Fyll inn forslagsstillers forslag til vedtak

5.2 (Her legges sak 2 til)

Her legger styret til beskrivelse av sak 2

Forslag til vedtak: Fyll inn forslagsstillers forslag til vedtak

5.3 (Her legges sak 3 til)

Her legger styret til beskrivelse av sak 3

Forslag til vedtak: Fyll inn forslagsstillers forslag til vedtak

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Rainer-Helge Braun

Styremedlem, Kjetil Magne Eikeland
Styremedlem, Jon-Erik Solaas
Varamedlem, Natanja Weist

Eventuelle kandidater kan melde seg under generalforsamlingen, eller orientere styret på forhånd.

6.1 Valg av leder

Rainer-Helge Braun er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Kjetil Magne Eikeland er på valg.

6.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 367 317	375 200
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 216 777	2 399 319
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 250 005	-2 650 754
Endringer i andre langsiktige poster	1 275 517	1 243 552
B. Årets endring disponible midler	242 289	992 117
C. Disponible midler	1 609 606	1 367 317
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 900 136	1 894 237
Kortsiktig gjeld	-290 530	-526 921
C. Disponible midler	1 609 606	1 367 317

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Platous gate 6 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	4 632 598	4 527 153	4 703 847	0
Sum leieinntekt		4 632 598	4 527 153	4 703 847	0
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	0	15 000	103 193	0
Sum annen inntekt		0	15 000	103 193	0
Sum inntekt		4 632 598	4 542 153	4 807 040	0
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	6	14 100	7 050	14 000	0
Styrehonorar	6	100 000	50 000	100 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		250 714	69 718	95 000	0
Kostnad eiendom/lokale	8	104 717	144 052	113 000	0
Kommunale avgifter/renovasjon		224 957	251 442	412 772	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	9	6 188	5 938	6 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	226	4 488	5 000	0
Reparasjon og vedlikehold	11	1 379 355	554 371	638 000	0
Revisjonshonorar		5 560	5 310	5 000	0
Forretningsførerhonorar		93 173	88 399	74 000	0
Andre honorar	12	16 250	71 056	17 000	0
TV/bredbånd		65 963	63 395	67 000	0
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	5 741	0	0
Kontingent og gaver		8 300	8 300	9 000	0
Forsikring		277 441	236 289	278 000	0
Andre kostnader	13	7 312	4 029	4 000	0
Sum kostnad		2 554 256	1 569 578	1 837 772	0
Driftsresultat før IN		2 078 342	2 972 575	2 969 269	0
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		587 464	512 691	0	0
Driftsresultat etter IN		2 665 806	3 485 265	2 969 269	0
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 379	4 288	0	0
Rentekostnad		1 464 408	1 090 234	1 326 084	0
Netto finansposter		1 449 029	1 085 946	1 326 084	0
Årsresultat		1 216 777	2 399 319	1 643 185	0
Overført til/fra annen egenkapital		1 216 777	0	0	0
Overført sameiekapital		0	2 399 319	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 216 777	2 399 319	0	0

Balanse 2024 Platous gate 6 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	71 922 000	71 922 000
Påkostninger	7	301 250	301 250
Sum anleggsmidler		72 223 250	72 223 250
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	28 564
Kundefordringer		1	0
Kostnader til avregning		789 379	853 941
Andre kortsiktige fordringer		102 161	225 203
Forskuddsbetalte kostnader		85 534	80 143
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		923 061	706 387
Sum omløpsmidler		1 900 136	1 894 237
SUM EIENDELER		74 123 386	74 117 487

Balanse 2024 Platous gate 6 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		130 000	130 000
Sum innskutt egenkapital		130 000	130 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 525 832	13 309 055
Sum opptjent egenkapital		14 525 832	13 309 055
Sum egenkapital	14	14 655 832	13 439 055
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	30 735 963	32 985 968
Borettsinnskudd		14 864 000	14 864 000
IN nedbetalt fellesgjeld	15	13 577 061	12 301 544
Sum langsiktig gjeld		59 177 024	60 151 512
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	23 292
Leverandørgjeld		92 530	187 140
Påløpne renter		667	740
A konto til avregning		145 032	145 032
Annen kortsiktig gjeld		52 301	170 717
Sum kortsiktig gjeld		290 530	526 921
Sum gjeld		59 467 554	60 678 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 123 386	74 117 487
Pantstillelser	16	59 177 024	60 151 512

Sted: _____

Dato: _____

Rainer-Helge Braun
Styreleder

Jon-Erik Solaas
Styremedlem

Kjetil Magne Eikeland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene på avdeling.

Avd 00 = Bolig

Avd 01 = Næring

Avd 02 = Garasje

Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter:

Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling drift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	2 400	4 440 820	4 594 236	0
Sum leieinntekt	2 400	4 440 820	4 594 236	0
Annen inntekt				
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	587 464	512 691	0	0
Diverse inntekt	0	15 000	0	0
Sum annen inntekt	587 464	527 691	0	0
Sum inntekt	589 864	4 968 511	4 594 236	0
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	0	7 050	14 000	0
Styrehonorar	0	50 000	100 000	0
Driftskostnad				
Energikostnad	235 626	55 149	95 000	0
Kostnad eiendom/lokale	94 717	144 052	113 000	0
Kommunale avgifter/renovasjon	202 162	251 442	309 579	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	4 525	5 938	6 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	226	4 488	5 000	0
Reparasjon og vedlikehold	1 307 498	511 719	638 000	0
Revisjonshonorar	4 066	3 883	5 000	0
Forretningsførerhonorar	68 137	68 605	54 000	0
Andre honorar	14 834	70 082	17 000	0
TV/bredbånd	65 963	63 395	67 000	0
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr	0	5 741	0	0
Kontingent og gaver	8 300	8 300	9 000	0
Forsikring	204 136	162 550	204 000	0
Andre kostnader	6 427	2 653	4 000	0
Sum kostnad	2 216 618	1 415 046	1 640 579	0
Driftsresultat	-1 626 754	3 553 465	2 953 657	0
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	0	4 288	0	0
Rentekostnad	1 312 707	1 090 234	1 326 084	0
Netto finansposter	1 312 707	1 085 946	1 326 084	0
Arsresultat	-2 939 461	2 467 519	1 627 573	0
Overført sameiekapital	0	2 466 142	0	0
SUM OVERFØRINGER	0	2 466 142	0	0

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	0	43 860	59 211	0
Sum leieinntekt	0	43 860	59 211	0
Annen inntekt				
Diverse inntekt	0	0	103 193	0
Sum annen inntekt	0	0	103 193	0
Sum inntekt	0	43 860	162 404	0
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Energikostnad	7 575	6 677	0	0
Kommunale avgifter/renovasjon	11 444	0	103 193	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	835	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	-5 955	21 413	0	0
Revisjonshonorar	750	716	0	0
Forretningsførerhonorar	12 569	9 938	10 000	0
Andre honorar	711	974	0	0
Forsikring	36 731	37 021	37 000	0
Andre kostnader	358	0	0	0
Sum kostnad	65 018	76 738	150 193	0
Driftsresultat	-65 018	-32 878	12 211	0
Årsresultat	-65 018	-32 878	12 211	0
Overført sameiekapital	0	-32 878	0	0
SUM OVERFØRINGER	0	-32 878	0	0

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 02

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	11 400	42 473	50 400	0
Sum leieinntekt	11 400	42 473	50 400	0
Annen inntekt				
Sum inntekt	11 400	42 473	50 400	0
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Energikostnad	7 513	7 893	0	0
Kostnad eiendom/lokale	10 000	0	0	0
Kommunale avgifter/renovasjon	11 351	0	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	828	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	77 812	21 239	0	0
Revisjonshonorar	744	710	0	0
Forretningsførerhonorar	12 467	9 857	10 000	0
Andre honorar	705	0	0	0
Forsikring	36 574	36 719	37 000	0
Andre kostnader	356	0	0	0
Sum kostnad	158 350	76 418	47 000	0
Driftsresultat	-146 950	-33 945	3 400	0
Arsresultat	-146 950	-33 945	3 400	0
Overført sameiekapital	0	-33 945	0	0
SUM OVERFØRINGER	0	-33 945	0	0

Note 4 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 809 036	1 746 660
3609 Leie parkering	47 400	8 069
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	66 144	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 346 223	1 118 315
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 363 795	1 654 109
Sum	4 632 598	4 527 153

Note 5 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	0	15 000
Sum	0	15 000

Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	100 000	50 000
Sum	114 100	57 050

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

Note 7 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	AMS-målere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	71 922 000	301 250
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	71 922 000	301 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	71 922 000	301 250
Anskaffelsesår :	2009	2019
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 29 andeler. Eiendommen er oppført på g.nr. 230, b.nr. 257 i Oslo Kommune. Eiertomt på 1 158,2 kvm. Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring SP587004.

Borettslaget eier tomten. G.nr 230, b.nr 257. Verdien av tomten er satt til 18 % av byggets bokførte verdi og utgjør kroner 12.946.000.

Note 8 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	44 888
6360 Annet renhold	27 125	16 125
6361 Fast renhold	77 592	79 084
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	3 955
Sum	104 717	144 052

Note 9 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	6 188	5 938

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	192	1 549
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	2 939
6552 Driftsmateriell	34	0
Sum	226	4 488

Note 11 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	989 206	165 384
6602 Vedlikehold VVS	26 973	76 626
6603 Vedlikehold elektro	28 143	20 775
6605 Vedlikehold fellesanlegg	202 475	0
6611 Vedlikehold heiser	23 776	47 042
6617 Vedlikehold brannvernustyr	12 068	189 044
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	73 896	45 500
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	2 666	0
6648 Vedlikehold dører og porter	20 151	0
Sum	1 379 355	554 371

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 12 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 250	13 875
6730 Teknisk honorar	0	53 181
6750 Vakthold	0	4 000
Sum	16 250	71 056

Note 13 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	1 550
7770 Betalingskostnader	1 096	1 377
7772 Omkostninger inkasso	736	638
7773 Omkostninger innkreving	2 218	484
7790 Andre kostnader	3 262	0
7792 Øredifferanse	-1	0
7795 Husleietap	1	-18
Sum	7 312	4 029

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	130 000	0	130 000
Sum innskutt egenkapital	130 000	0	130 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	13 309 055	1 216 777	14 525 832
Sum opptjent egenkapital	13 309 055	1 216 777	14 525 832
Sum egenkapital	13 439 055	1 216 777	14 655 832

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Refinansiering ifm vedlikehold tak	Refinansiering ifm vedlikehold tak	
Lånenummer:	16368438018	16367947962	115027500
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2010
Rentesats:	5.65 %	5.40 %	4.659 %
Beregnet innfridd:	30.03.2036	08.05.2024	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	2 230 000	1 250 000	59 618 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 250 000	31 736 305
Avdrag i perioden:	68 146	1 250 000	3 162 196
Opptak i perioden:	2 230 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	2 161 854	0	28 574 109
Saldo 5 år frem i tid:	1 366 175	0	21 300 961
Andelssaldo 01.01:	0	0	12 301 650
Innbetalt IN i perioden:	0	0	1 862 874
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	587 464
Andelssaldo 31.12:	0	0	13 577 061
Sum pantegjeld for lån:	2 161 854	0	42 151 170

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115027500	1	2 923 943	2 923 943
	1	1 829 865	1 829 865
	3	1 662 171	4 986 513
	2	1 598 639	3 197 278
	1	1 580 909	1 580 909
	1	1 521 872	1 521 872
	2	1 484 134	2 968 268
	1	1 456 061	1 456 061
	1	1 427 476	1 427 476
	1	1 375 539	1 375 539
	1	1 341 556	1 341 556
	1	1 162 781	1 162 781
	1	1 150 961	1 150 961
	1	1 097 033	1 097 033
	1	554 057	554 057
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368438018	2	118 897	237 794
	2	97 367	194 734
	12	84 243	1 010 916
	3	76 349	229 047
	2	73 546	147 092
	2	69 479	138 958
	3	67 770	203 310

Langsiktig gjeld

Lån 115027500 er et IN- lån med flytende rente. Lånet har 12 terminer i året, og er beregnet nedbetalt i 2040.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 16 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	44 313 024
Innskuddskapital	14 864 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	59 177 024
Bokført verdi av pantsatt eiendom	72 223 250

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Platous gate 6 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Platous gate 6 Borettslag

Styreleder	Rainer-Helge Braun (sign.)	21.05.2025
Styremedlem	Jon-Erik Solaas (sign.)	16.05.2025
Styremedlem	Kjetil Magne Eikeland (sign.)	15.05.2025



Til generalforsamlingen i Platous Gate 6 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Platous Gate 6 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-23 11:43:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: R397F-VCNYH-9IIXK-GIM3C-VEZHU-WZ43O

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Platous gate 6 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Rainer-Helge Braun
Styremedlem, Kjetil Magne Eikeland
Styremedlem, Jon-Erik Solaas
Varamedlem, Natanja Weist

Styret i Platous gate 6 Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Platous gate 6 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Platous gate 6 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 994028766

Platous gate 6 Borettslag består av 26 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Platous gate 6 Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587004. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Platous gate 6 Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av heiser
- Skifte og kontroll av belysning i fellesarealer

Styrets arbeid

Opprettelse av sameiet

Sameiet er opprettet. Vi har ikke fått sameiet som avtalepart og at regningene som er på sameiet blir sendt til sameiet. Det er avholdt et styremøte i sameiet. Fra Borettslaget er Kjetil Magne Eikeland, han er også leder av sameiet.

Belysning i fellesarealer og garasjeanlegg

Vi har nå fått LED belysning med automatisk tidsstyring i alle fellesområder og svalganger. Vi regner med vi vil spare en del på drift og vedlikehold samt strøm på det. Samt at vi får bedre lys.

Vann i garasjen

Om vinteren drar biler inn slaps som tiner når de står i garasjen. Det er ikke avløp der, så meningen er at det skal fordampe. Vinteren 2023/24 var det store problemer med vann, denne vinteren har det vært mindre problem. Styret vurderer videre tiltak som avfukter.

Ventilasjon

Det var store problemer med ventilasjonen rundt årsskiftet 2024/25 der det tok lang tid å få stabil drift. Noe av årsaken er at anlegget er fra da bygget var nytt og har eldes. Anlegget har vært stabilt på ettervinteren og våren. Oppvarming av luften før den sendes ut til leilighetene kostet ca 200.000 i 2023. Styret planlegger å sette ned temperaturen noe, slik at vi sparer energi og penger.

Taklekkasje

Styret har ikke gjort noe med mulig taklekkasje fra hovedtaket. Etter det vi har erfart er har det heller ikke vært mye lekkasjer 2024/25 vinteren. Vi er ikke sikre på at det er taket som er utett. Det er mulig det er fasaden som er problemet. Styret vil observerer situasjonen før vi bruker fellesmidler på et stort tiltak før vi er 100% sikre hva årsaken er.

Gulvvarme og fjernvarme

Særlig i starten av varmesesongen har det vært ustabilitet med gulvvarme. For å redusere problemene vil vi inngå en avtale om fast vedlikehold av fjernvarmesystemet, inkludert gulvvarme med en rørlegger.

Solskjerming

Det er noen enkelte duk som er løsnet i skinnene til solskjermingen Styret har bestilt vedlikehold der dette ble oppdaget. Det er innhentet pristilbud for reparasjon som er pålydende ca. 200.000 NOK som er nesten like dyrt som å bytte ut enkelte elementer med nye. Saken følges opp og det hentes flere priser inn.

Dugander

Vi har hatt en høstdugnad og en vårdugnad.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 04.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgis stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Platous gate 6 Borettslag onsdag 29.05.2024 kl. 17:00 - Vestibyen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Anders Gaasland

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 16

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024. Styret foreslår et samlet honorar på 100.000 som fordeles med 30.000 til hver av styremedlemmene og leder. 5.000 gis til hver av vararepresentantene.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 100.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Orienteringssak: Organisering mellom borettslaget, næring og garasje - opprettelse av et Sameie

Vi har flere uavklarte forhold på fordelingen av kostnader mellom borettslaget og næringsseksjonene.

For å få ansvarsforhold og fordeling av kostnader klarere frem mener styret det rette er å opprette et sameie der borettslaget og næring er representert. Dette sameie vil da være part for alt som har med hele eiendommen Platous gate 6.

Det er allerede etablert vedtekter gjeldende for sameiet, og eiendommen er seksjonert, så det eneste som gjenstår er å formelt opprette en juridisk enhet sammen med de andre eierne. Næring har gitt positive signaler til å igangsette arbeidet med dette sammen med oss.

Stemmetallet i et slikt sameie må avspeile fordelingsnøkkelen i sameiets vedtekter.

Vi er et lite borettslag, så det er naturlig at styret i borettslaget også er borettslagets representanter i sameiet. Vi ønsker derfor å orientere om forholdene i generalforsamlingen slik at samtlige er kjent med dette.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.2 Orienteringssak: Garasjen

Garasjen er en egen del i sameiet Platous gate 6. Eiendomsforholdene er noe komplisert, med flere eiere, inkludert en evigvarende leierett. Det er ikke noen klar part som ønsker å ta ansvar for driften av garasjen og kostnadene har delvis blitt tatt av styret i borettslaget.

Vi er avhengig av at det er noen som tar ansvar for driften og hvis ingen eier vil, må borettslaget gjøre det. Vi har derfor begynt å øke leien for plassene. Det ble 200 per plass per måned i 2024. Dette er fortsatt langt under det vanlige og vi tar sikte på å øke dette slik at kostandene blir dekket og et lite overskudd til dekking av administrasjon og forefallende arbeid. Dette er en grei måte også om vi får operasjonalisert et sameie.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.3 Låneopptak: Lekkasje i tak

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner et låneopptak på inntil 8.000.000 for å få reparert taket og at oppstart skjer etter styrets vurdering. Det samtykkes samtidig til at det tas sikkerhet i borettslagets eiendom, gnr. 230 bnr. 257, snr. 1 i Oslo kommune, og at långiver ved behov kan tinglyse pant med prioritet foran borettsinnskuddet pålydende 14.864.000,-

Vedtatt med nødvendig 2/3-flertall.
12 stemmer for.
4 stemmer mot.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges et nytt medlem for styret for to år. Jon-Erik Solaas har sagt seg villig til å stille.

Vedtak:

Valgt ble: Jon-Erik Solaas for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Judith Natanja Weist har vært styremedlem og leder i mange år. Hun har en verdifull oversikt over historikken.

Vedtak:

Valgt ble: Judith Natanja Weist for 2 år.

Nytt styre består av:

Styreleder: Rainer-Helge Braun
Styremedlem: Kjetil Magne Eikeland
Styremedlem: Jon-Erik Solaas
Varamedlem: Judith Natanja Weist

Protokoll for Platous gate 6 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	30.05.2024
Protokollvitne	Anders Gaasland (sign.)	30.05.2024

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 24.02.26 Side 1 av 3

Platous gate 6 Borettslag	V ³ r ref.:	482/402	Fjdselsdato eier:	30.01.1976
Platous gate 6	Type:	Borettslag tilknyttet		
0190 OSLO	Eiere:	My Chi Se		
Organisasjonsnr: 994 028 766	Andelsnr:	402		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 31 217

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	8 686
	Fjernvarme og strym akonto	665
	Renter IN-l ³ n	9 202
	Avdrag IN-l ³ n	12 395
Tilleggsytelser:	Internett Telia	269

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fjrr l³ net er nedbetalt.

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjpper og selger gjrr opp seg imellom for oppgjrrsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	2 886 686	Gjeld siste ³ rsoppg.:	2 898 508
Klient ajourf. l ³ n:	42 032 450,11	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	29 259 663

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 115027500, Den Norske Stats HusbankAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 24.02.2026: 4.12% pa.

Antall terminer til innfrielse: 170

Saldo per 24.02.2026: 27 124 591

Andel av saldo: 2 775 616

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.03.2040)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fjrr nedbetaling.

L³ nenummer: 16368438018, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 24.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41

Saldo per 24.02.2026: 2 019 541

Andel av saldo: 111 070

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2036)

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rainer-Helge Braun

Adresse: Platous gate 6

Postnr/-sted: 0190 OSLO

Telefon: Mob.: 95334372

E-post: styretpg6@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	49 113	Gjeld:	2 898 508	Andre inntekter:	1 161
		Utgifter:	135 216		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 24.02.26 Side 2 av 3

Platous gate 6 Borettslag	V ³ r ref.:	482/402	Fjdselsdato eier:	30.01.1976
Platous gate 6	Type:	Borettslag tilknyttet		
0190 OSLO	Eiere:	My Chi Se		
Organisasjonsnr:	994 028 766			

6: Ligning - 2025

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	989 000
Andelsnr:	402	Partialobligasjonsnr:	402

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2009
G³ rds/bruksnr: 230/257
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6518964.
--------------	------------------------	-----------	------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.04.2009	SS Bnr:	H0407
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Sentralvarme
Heis:	J a		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap 2 - Medlem i Usbl/S torbymedlem		

Fasiliteter:

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vN³ rt eierskifte i perioden m³ fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men n³ vN³ rende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spj³ rsm³ l eller klage p³ eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Borettslaget er n³ av 4 seksjoner p³ eiendommen. I tillegg til borettslaget er det to n³ ringsseksjoner (gateplan), samt n³ garasjeseksjon under bakken.

Parkering: Borettslaget eier ingen plasser i garasjeseksjonen, men enkelte plasser er eid av andelseiere i borettslaget.

Felles takhage kan benyttes av alle andelseiere i borettslaget.

Oppvarming/varmtvann: Sentralvarmeanlegg; fjernvarme samt varmtvann er et eget beln³ p³ felleskostnadene og betales akonto. Egen avregning vil bli foretatt ³ rlig. M³ lerstand m³ leses av ved eierskifter og meldes til Techem

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

Boligen vil frst kunne bli registrert p³ kjnper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 24.02.26 Side 3 av 3

Platous gate 6 Borettslag	V ³ r ref.:	482/402	Fjdselsdato eier:	30.01.1976
Platous gate 6	Type:	Borettslag tilknyttet		
0190 OSLO	Eiere:	My Chi Se		
Organisasjonsnr: 994 028 766				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Husordensregler i Platousgate 6 BRL.

1. Innledning

Borettslaget Platousgate 6 eies av de 26 andelseiere i fellesskap og er tilknyttet USBL.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for at eiendommen holdes i forsvarlig stand, for å skape den trygghet og orden som skal til for å skape trivsel i borettslaget.

Husordensreglene gjelder alle andelseiere, samt de som har tilhold i andelseiers leilighet, det være seg familiemedlemmer, besøkende eller framleietakere. Andelseier er ansvarlig for at disse overholdes.

2. Leilighet

Generell nattero skal herske mellom 23:00 og 07:00. Støyende arbeid skal avsluttes senest 19:00. Musikk-, sangundervisning og øvelser skal ha styrets skriftlige samtykke. Utilbørlig larm bør unngås på søn- og hellidager.

Andelseiere som arrangerer innflyttingsfest eller annet hyggelig lag som kan medføre støy ut over det normale, skal varsle dette ved skriftlig melding. Kan henges i heisen og på dør inn til trappeoppgang.

Vaskemaskiner, sentrifugering, tørketromler og enkelte eldre oppvaskmaskiner som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl.23:00 og kl.07:00.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

3. Fellesareal

Fellesareal skal ikke benyttes slik at dette sjenerer andre beboere. I utgangspunktet er det styret som disponerer fellesarealet, og sørger for diverse utstyr som møbler mm. som er innkjøpt til felles bruk og nytte.

Det skal ikke henses gjenstander på fellesareal uten avtale med styret. Slike gjenstander fjernes av styret uten varsel.

Mating av fugl og andre dyr fra eiendommen er ikke tillatt, med unntak av kjæledyr.

Dører/kjøreport til fellesareal skal som hovedregel være låst. Må de åpnes skal det sørges for tilstrekkelig kontroll med hvem som tar seg inn i bygget.

Det er ikke tillatt å kaste eller gjensette avfall i bakgården, svalgangene eller

fellesarealet.

Alle endringer av borettslagets fasade krever styrets skriftlige samtykke, og skal ikke foretas før dette evt. foreligger.

Dersom skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt andelseier eller beboer, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig for denne. Dersom skader ikke kan erstattes, vil skadene dekkes inn gjennom økning av husleie.

4. Nøkler

Andelseier skal melde fra til styret så snart som mulig dersom nøkler kommer på avveier.

Etterbestilling av nøkler skjer på eget skjema, signert av den eller de i styret som har fullmakt til å bekrefte andelseieres tilhørighet. Fås ved henvendelse til styreleder.

Påpasselige beboere er det beste hjelpemiddel mot ubudne gjester. Ikke slipp inn uvedkommende i bygningen. Ukjente personer innendørs bør i det minste vite hvor de skal. Borettslaget er tilknyttet G4S Security og kan kontaktes på 22062500. Begås det kriminelle handlinger treffes politiet på 112.

5. Skilt

Nyinnflyttede andelseiere skal snarest mulig melde fra til styret om ønsket navn på skilt til postkasse og callinganlegg. Borettslaget anskaffer dette i tråd med standard. Nye andelseiere får skiltene gratis. Ønskes ytterligere skilt for eksempel om husstanden endrer navn m.v. kjøpes dette etter veiledende priser fra borettslagets leverandør. Bestilles via styret.

Det er ikke tillatt å plassere egne klistrelapper eller lignende på ringetavle for callinganlegg. Unntak gjelder ved salg av leilighet ved bruk av meglers klistrelapper.

6. Klager / styret

Klager som ønskes eller krever styrebehandling skal alltid leveres skriftlig og signert til styrets leder eller til ett styremedlem. Klage på nabo bør først tas opp med denne.

Styret skal etter beste evne påse at borettslaget fungerer økonomisk og praktisk. Styret er tilgjengelig for beboers meninger, klager og forslag.

7. Heis

Heisdører skal ikke holdes oppe med makt, men ved å dekke til fotocelle i dørkarmen.

Hvis heisen blir stående mellom to etasjer, forsøk å kjør heisen ned til 1. etasje. Dersom det ikke lar seg gjøre eller dersom dørene ikke åpnes kan du benytte heisens alarmknapp som kontakter vaksentralen.

Det er bare styret som har fullmakt til å bestille service på heis. Skader på, i eller i tilknytning til heis skal straks meldes styret.

8. Kjæledyr m.v.

Borettslaget tillater i utgangspunktet kjæledyr.

Hold av slike skal meldes til styret ved anskaffelse, eller snarest mulig ved innflytting. Kjæledyr skal alltid være under eiers kontroll. På borettslagets område skal ekskrementer fjernes. Styret varsles når kjæledyr ikke lenger holdes.

Borettslaget vil nekte hold av kjæledyr om dyret kan være til sjenanse eller kan oppfattes som truende for lagets beboere eller naboer, eller om dette må til for å ivareta eiendommens standard eller dyrets velvære.

Hundeeiere i borettslaget forplikter seg til å sette seg inn i bestemmelser for hundehold i Oslo kommune, p.t. Politivedtektene og viltloven.

9. TV-anlegg

Alle leiligheter er knyttet til borettslagets felles digital-tv anlegg. Borettslaget sørger for avtale med leverandør av TV-signaler, som inngår i husleien.

Feil eller mangler ved kabel-TV anlegget skal fortrinnsvis meldes til Get, 02 123.

10. Avfallshåndtering

Innendørs fellesareal rengjøres av eksternt innleid firma. Beboerne har et ansvar for å sikre tilgjengeligheten slik at vask kan skje. Klager rettes til styret.

Husholdningssøppel skal pakkes forsvarlig inn og kastes i gjeldene beholder for restavfall. Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor kontaineren. Se oppslag for tømmedager.

Blandet avfall skal sorteres slik at ikke-papir/papp (f.eks isopor og plast) kastes i kontainer for restavfall og papir/papp kastes i kontainer for papir.

Papir/pappavfall skal komprimeres før det plasseres i beholderne for papir. Det er ikke tillatt å plassere papiravfall utenfor kontainerne. Se oppslag for tømmedager.

Avfall som ikke kan kastes i kontainerne har borettslaget intet ansvar for. Den enkelte beboer må selv sørge for at slikt avfall blir kjørt bort til kommunale avfallsplasser, enten på Haraldrud eller Grønmo der alt kan kastes avgiftsfritt. Se oppslag på dør inn til søppelrommet.

Borettslaget har engasjert USBL Eiendomsservice til å foreta normalt vaktmesterarbeid. Dette forhindrer ikke at hver enkelt andelseier bidrar med å fjerne eget eller sine gjesters avfall.

11. Framleie

Borettslagsloven gir adgang til at boliger kan bebos av andre enn de som er andelseiere for et visst tidsrom. Andelseier er pliktig til å sette seg inn i gjeldende regler før ev. framleie.

Det skal søkes om framleie dersom hele boligen leies ut. Eget skjema for dette fås ved henvendelse til borettslagets styre.

Andelseier er ansvarlig overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget og andelseiere måtte påføres av framleieforholdet. Framleietaker må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

Styret praktiserer forenklet behandling av framleieforhold der andelseier selv bor i leiligheten. I slike forhold skal andelseier melde utleie til styret når forholdet etableres og når det evt. avsluttes.

Andelseier som bor i leiligheten kan overlate bruken av leiligheten til andre i inntil 30 dager pr år jf. Borettslagsloven, men skal på forhånd sende skriftlig melding til styret om når og hvor lenge og hvem som disponerer boligen i utleieperioden. Både utleie og utlån regnes med i antall dager.

12. Generelt

Generelt sett er ethvert leieforhold i borettslag regulert av husleieloven, leiekontrakten, lagets vedtekter, vedtak i generalforsamling, husordensregler samt de rundskriv, oppslag eller vedtak som gis eller gjøres av styret.

Brudd på disse er å betrakte som misligholdelse og kan føre til at styret krever salg av andel og fraflytting.

Styret Platousgate 6 BRL

April 2010, oppdatert etter generalforsamling 04.06.2020.

Vedtekter

for

Platous gate 6 Borettslag Org. nr: 994 028 766

Vedtatt på generalforsamling den 20. april 2009, sist endret den 18. september 2009.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Platous gate 6 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl, som er forretningsfører.

1-3 Eiendommen

Borettslaget er en del av et overordnet eierseksjonssameie, bestående av samleseksjon bolig, garasjeseksjon og to næringsseksjoner.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har kjøper av næringslokalene rett til å eie inntil tre av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.
- (4) 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.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf. borettslagsloven § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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. borettslagsloven § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagsloven § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Platous gate 6

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 462 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Tøyengata Linje 37	2 min 0.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	12 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1 km
Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 232 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 345 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 300 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 587 elever, 39 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 420 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	11 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	16 min 1.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



Naboskapet

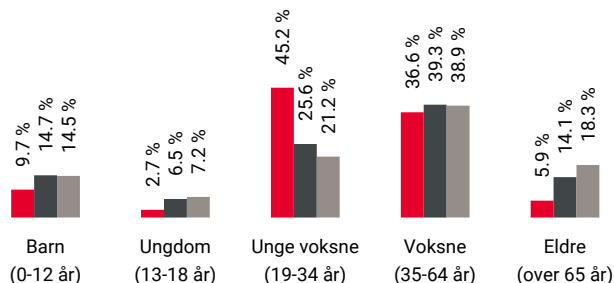
Høflige 56/100



Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 26 barn	3 min 0.2 km
Papaya kanvas-barnehage (1-5 år) 33 barn	3 min 0.2 km
Mosaikk barnehage (3-5 år) 60 barn	3 min 0.3 km

Dagligvare

Coop Extra Grønlandsleiret	1 min
Nordbygata dagligvare	1 min

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

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

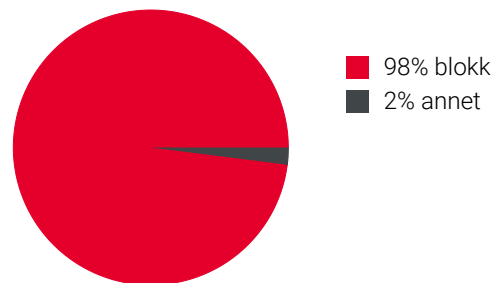
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 92/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

-  Urtehaven balløkke 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Jensens Have ballbinge 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Fresh Fitness Grønland 1 min 
-  Tøyen Fitness og Tr.senter 4 min 

Boligmasse



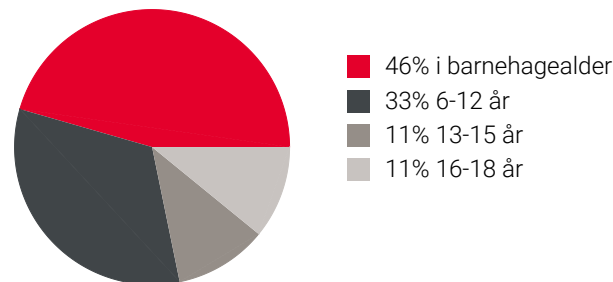
«Det er et veldig fint område, sentralt. Nært til marka og mange fasiliteter. Du vil aldri føle deg alene på Grønland. Mange mennesker døgnet rundt ute. Det er masse liv her ihvertfall.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 2 min 
-  Apotek 1 Grønland 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



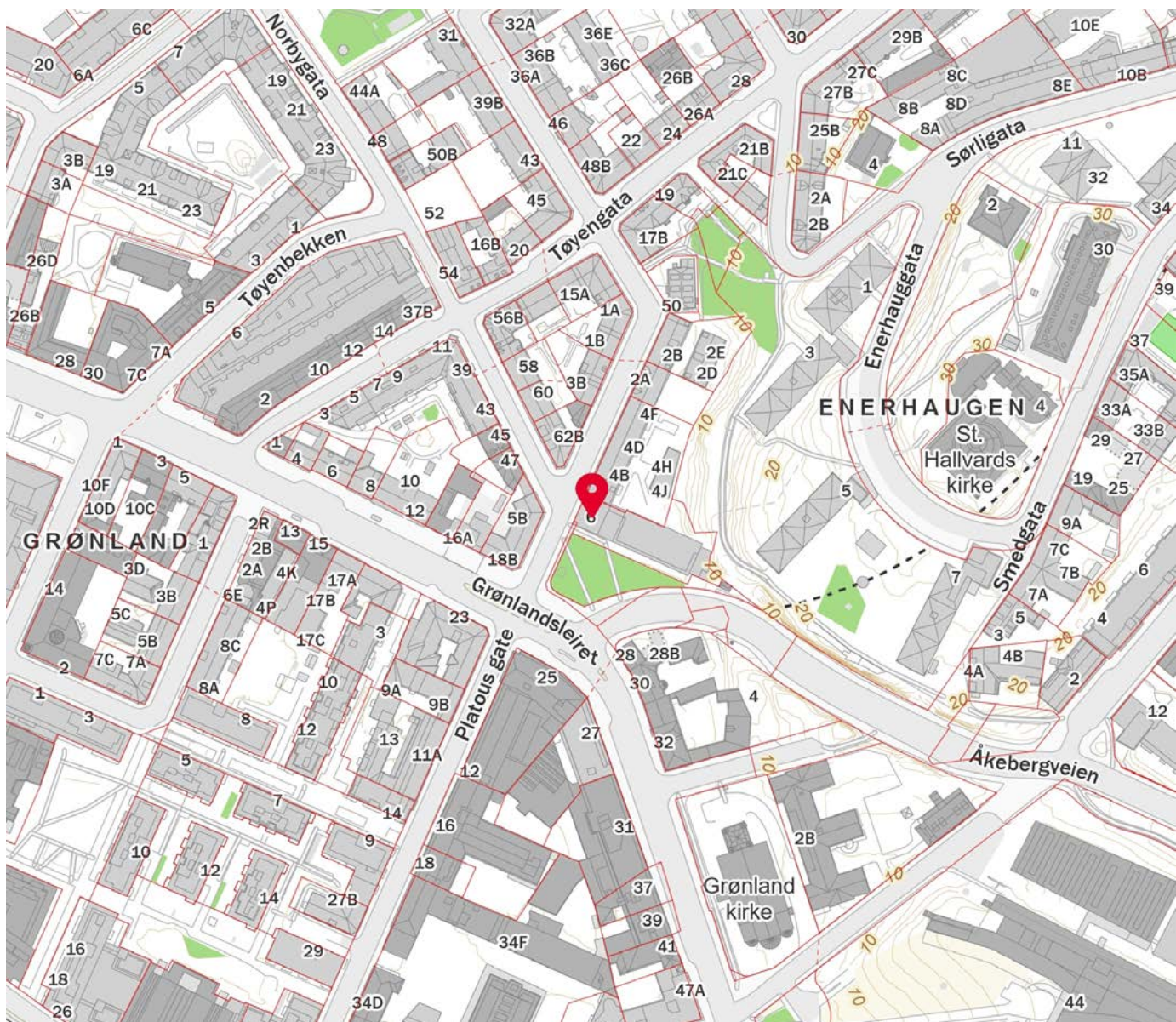
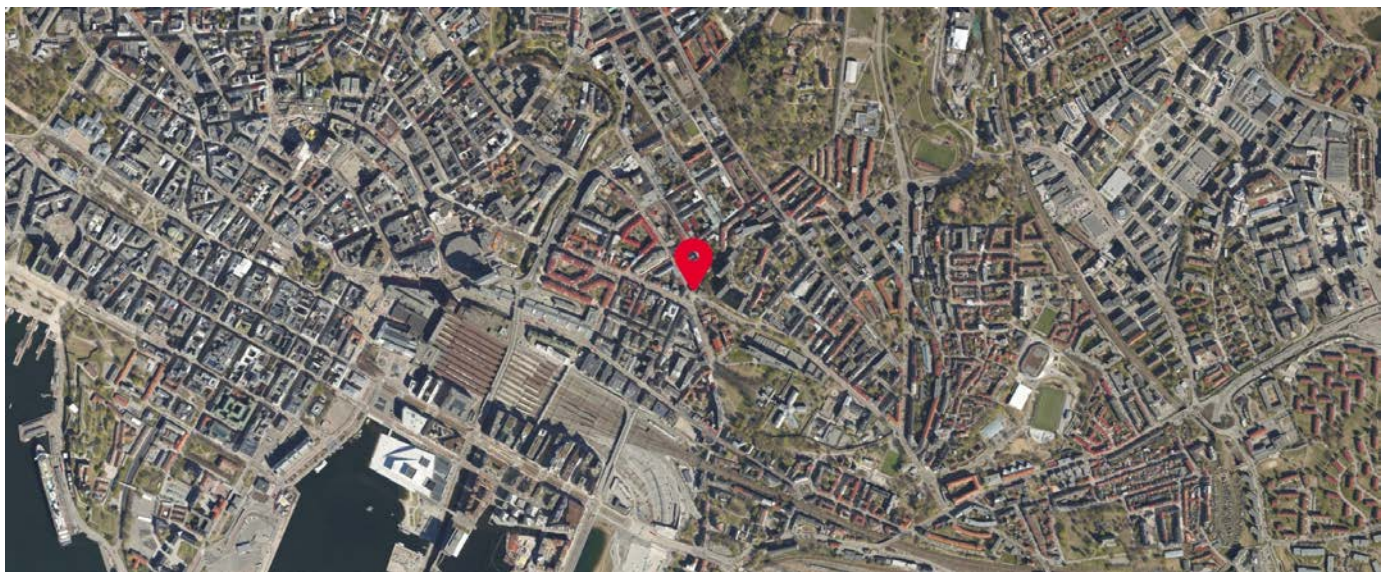
0% 57%

-  Grønlands torg/Grønlands park
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

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

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



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



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 eiendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Platous gate 6
0190 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl S. Kjos**Telefon:** 414 09 949
E-post: karl.kjos@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre