

aktiv.





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 4 190 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 191 390,-
Felleskostn.: Kr 2 889,-
Selger: Vegard Alexander
Wahnfried Meen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1899
BRA-i/BRA Total 38/45 kvm
Tomtstr.: 1221.9 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 259
Snr. 49
Andelsnr.: 26
Oppdragsnr.: 1002260102

Velkommen!

Velkommen til Platous gate 11B! En lys og innbydende 2-roms med svært sentral beliggenhet på Grønland.

Nå har du muligheten til å sikre deg en lys, luftig og lekker leilighet med de fleste kvaliteter man kan ønske seg i en bolig. Beliggenheten er ypperlig for deg som ønsker å bo rolig og tilbaketrukket, men samtidig sentralt, med en unik tilgang til både sjø, parker, byliv, festivalsommeren og ikke minst Barcode. Her har du åpen stue- og kjøkkenløsning, harmoniske fargevalg og store vinduer. Leiligheten er meget arealeffektiv og har en god planløsning. Bygget ble omgjort til leiligheter i 2004.

Høydepunkter:

- Sentral beliggenhet med "alt" i nærheten
- Lave felleskostnader, inkludert internett og varmtvann
- God standard
- Luftig beliggenhet i 5. etg
- To boder

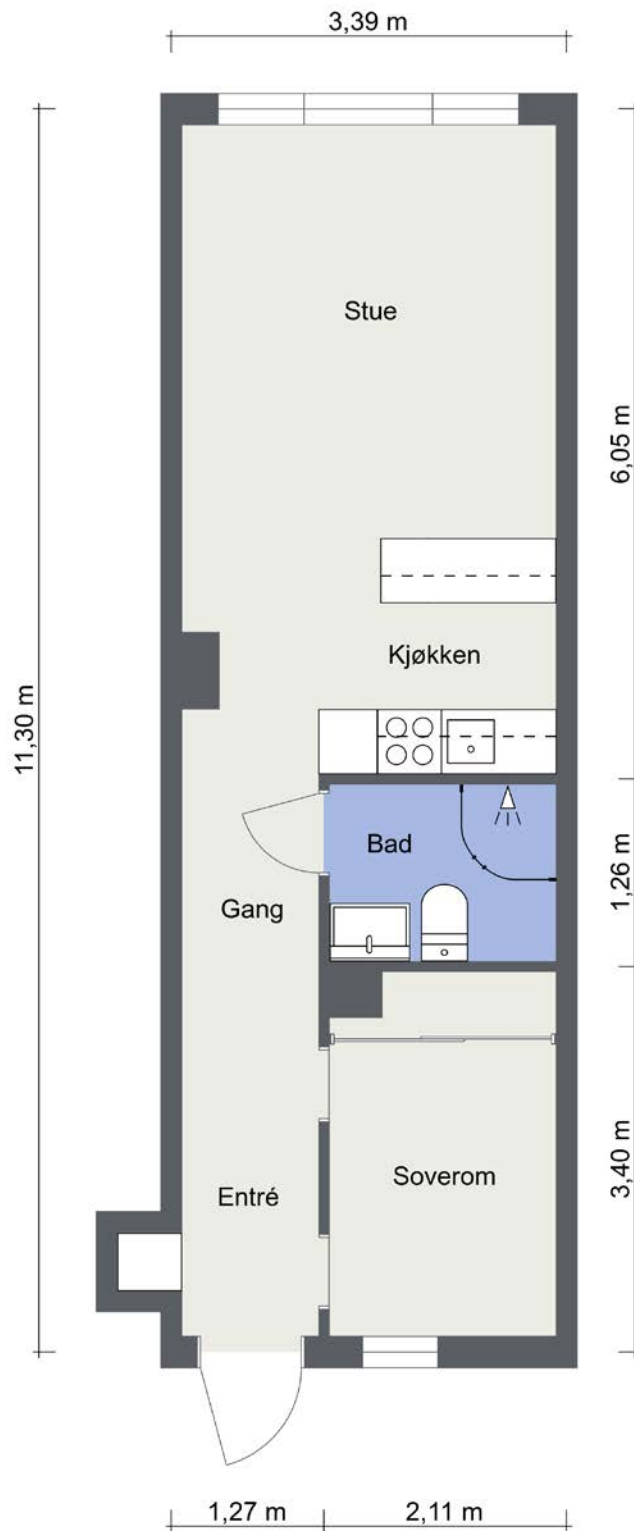
Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	23
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	67
Budskjema	126

Plantegning



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













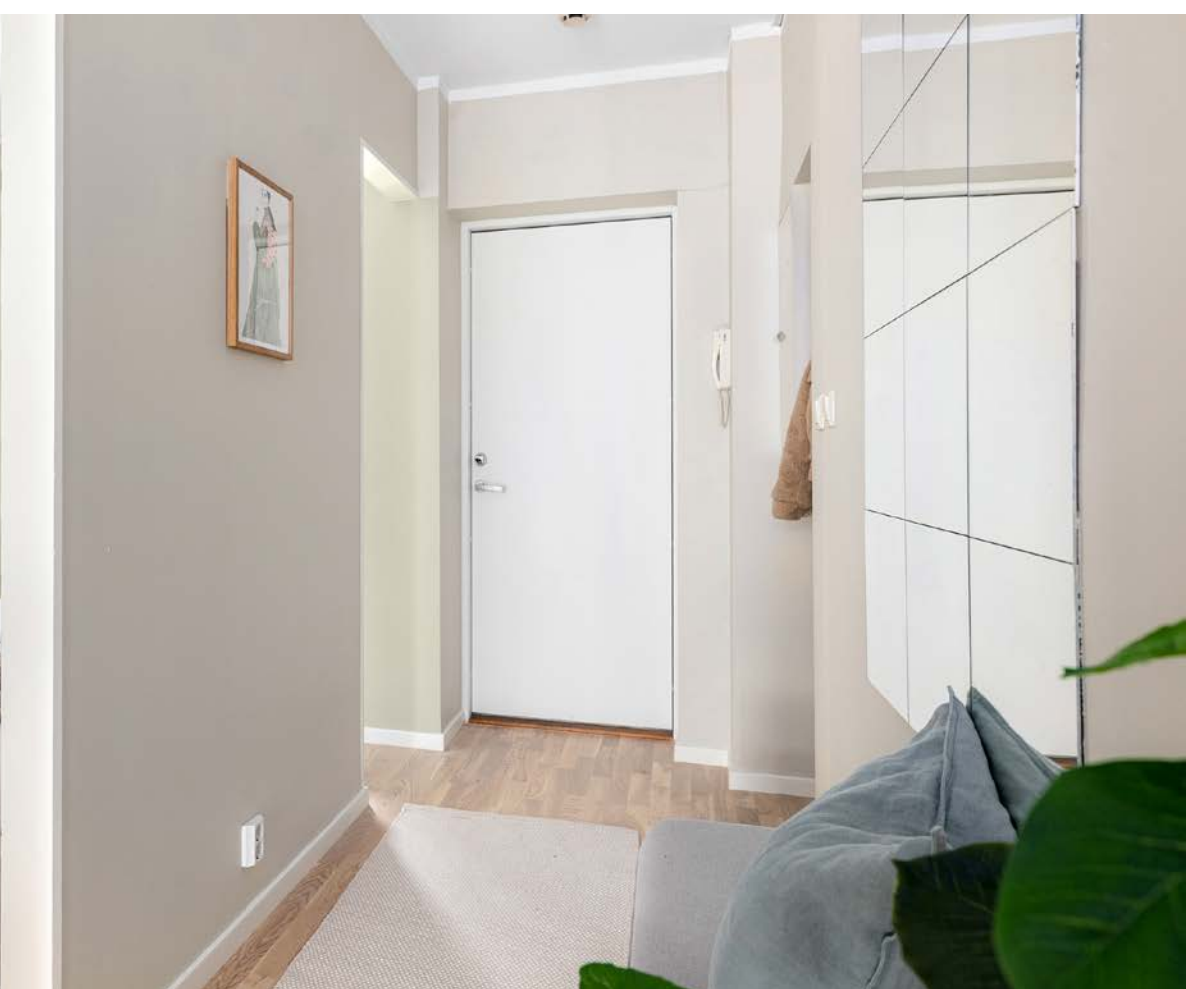






















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 45 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

BRA-e: 7 kvm To boder.

5. etasje

BRA-i: 38 kvm Entré, gang, stue, kjøkken, bad og soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1 bod i fellesgang i 5. etasje på 2,7 kvm.

1 bod i 1. etasje på 4,2 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1221.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Beliggenheten er perfekt for deg som ønsker å bo sentralt med "alt" innen kort gangavstand, samtidig tilbaketrukket fra vei- og biltrafikk. Platous gate er en av Grønlands rolige og mest tilbaketrukkede sidegater, kun noen få kvartaler unna broen over til Bjørvika og Munch brygge.

Innen få skritt finner du alt fra trikk, t-bane, bussforbindelser, Oslo S og Karl Johan. Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny, Rema 1000 eller Coop extra, som alle ligger innen noen hundre meters rekkevidde. På Grønland finner du dessuten det beste utvalget av frukt og grønt i de mange grønsakshandelene som er spredt i gatene, hvor det bugner av frisk og eksotisk frukt og grønt samt spennende krydder og matvarer til rimelige priser.

Teaterplassen er Grønlands solfylte samlingspunkt, hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebar, restauranter og flere populære barer/puber som populære Oslo mekaniske verksted. Her har man alt fra LeMeo Sushi til Grønland Gym og Mad Goat Tap Room. En hyggelig spasertur gjennom Grønland tar deg forbi fargerike frukt- og grøntboder, spisesteder og barer, og fører deg til Gamle Oslo og Middelalderparken med vannspeilet. Er du sprek kan du løpe opp kjærlighetsstien til Ekebergrestauranten, som gir deg Oslos flotteste utsikt utover fjorden, byen og Bjørvika.

På Grønland bor du dessuten også vegg-i-vegg med Tøyen, og det vellykkede "Tøyenløftet" har sørget for at gamle fasader har blitt pusset opp, og mange nye, spennende spisesteder, barer og forretninger har funnet veien til området. Tøyen torg bugner av spennende serveringssteder som for eksempel Postkontoret og Skatten. Populære Postkontoret kan by på prisvinnende pizza, et bredt ølutvalg, shuffleboard og en intim scene hvor det stadig spilles konserter. Et besøk på Skatten er å anbefale. De har fersk bakst og brød fra sitt eget bakeri syv dager i uken. På kvelden forvandles den til en av Oslos beste cocktailbarer. I høst planlegger driverne av populære Skaal matbar på Grünerløkka å åpne matservering i de gamle lokalene til Grådi på Sørli plass.

Botanisk hage ligger rett opp i gata. Et perfekt sted for hyggelige søndagspikniker. Tøyenparken hvor den populære Øyafestivalen arrangeres ligger like opp i gata og kun en kort rusletur unna. Videre er Ola Narr / Tøyenparken et sted med fine løpemuligheter. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sørenga har det seneste året blitt en populær badeplass under sommerhalvåret. Hvis man heller foretrekker basseng, så er det Tøyenbadet som gjelder. Her tilbys både innen- og utendørsbasseng.

De siste årene har det skjedd mye i denne delen av bydel Gamle Oslo. Det er nemlig ikke så veldig lenge siden Bjørvika var kontainerhavn preget av tett trafikk. I dag ligger motorveien i tunnel under bakken, sikten mot sjøen er åpnet opp og bygninger og byliv har nærmest vokst opp fra fjorden. Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika rene godtebutikken. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika er yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende.

Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av det nye Munchmuseet, ligger Oslobukta:

En rusletur langs kanalene mellom byggene gir de besøkende en følelse av å gå langs kanalene i Venezia eller mellom rorbuene i Lofoten.

Her ligger også gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser ved fjorden, her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO, The Vandeley og Maaemo med tre stjerner i Michelinguiden.

Til glede for de badeglade har det nylig også kommet to tilskudd av bademuligheter;

Oslobukta med bryggekanal, flytebrygge og badestige på baksiden av Munch museet, samt den helt nye sandstranden Operastranden på fremsiden av operabygget.

Rusler du utover til Sørenga, er det muligheter for saunabesøk, og kajakkpadling. Her finner du dessuten det som omtales som Europas flotteste bryggeanlegg med Oslos største utendørs badeanlegg og sandstrand for de minste. På motsatt side av Sørenga står kunstlandsbyen SALT for et rikt kulturprogram - og en vedfyrt badstue som er blitt meget populært for Osloborgere året rundt.

Det har med andre ord de siste årene skjedd store positive endringer i bydelen, og slik vil det også fortsette i årene fremover.

Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendige fasader ved sokkel / 1. etasje er kledd med naturstein, i bakgården er fasader med pusset og malt utførelse. Klassisk utførelse av fasader fra 1. etg. med teglstein, flisemønster og ornamenter ved søyler og rundt vinduer. Grunnmur er oppført i teglstein. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig med spekkmurt teglstein, malt teglstein mot bakgård. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja
Bom og sprekker i noen fliser (sprekker utbedres nå), samt løse fuger som også utbedres.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Gullhender AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av fliser med sprekker samt fuger.

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?: 2011

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av nytt dusjarmatur og dusjdører.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Tochukwu Enwereobi Rørlegger Bedrift

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av nytt skap og speil, samt ny vask på badet.

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

En sprekke i hjørnet på stuen samt inne i garderobeskap.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Det har vært fuktproblematikk og vanninntrengning i 1. etasje i bygningen, men det er utenfor leiligheten (gjelder leilighetene i 1. etasje og ikke bodområdet med bod som tilhører leiligheten). Dette er utbedret gjennom forsikring. Jeg svarer nei under da jeg ikke har detaljer om hvem som utførte og når dette skjedde, men antatt av faglærte.

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

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?: 2024

Firmanavn: Tandberg Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring etter el-tilsyn: Festing av stikkontakt ved kjøkkenbenken samt terminering/avslutning av elektrisk ledning over speil på badet.

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

Bygningen har vært endret siden 1899.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja

Jeg kjenner ikke detaljer rundt dette. Bygningen er fra 1899 og har vært både verksted og bibliotek har jeg fått høre. Antar at alle tiltak er blitt godkjent. Har ikke satt meg inn i

dette, siden dette aldri har vært et tema. Dette bør vel finnes offentlig tilgjengelig.

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

Har boligsalgsrapport/takst fra forrige salg i 2011.

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

Det planlegges bytte av vinduer i 2027 i følge styret, men usikker på hva dette betyr konkret for økonomien. Ved henvendelse til styreleder sier hun at det "nok blir en økning", men akkurat hvor mye per leilighet vet man ikke på nåværende tidspunkt.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Entré, gang, stue, kjøkken, bad og soverom. I tillegg disponerer leiligheten to boder.

Boligen disponerer eksterne boder som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer: TG 2 er satt med bakgrunn i alder. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
- Utvendig > Dører: Døren er antagelig ikke lyd og brannklassifisert.
- Innvendig > Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er en svelleskade nederst på døren til badet.
- Bad > Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

- Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i leilighetens lengde på mellom 15 og 45 mm, i tillegg til lokale skjevheter. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Det er lagt ny parkett, vegger og tak er malt i 2026.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale for bredbånd som er inkludert i felleskostnadene. Dersom andelseier ønsker ytterligere hastighet eller kabel-tv må dette ordnes på egen regning.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 1 925 kroner for ett år
El-motorsykel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 80651711

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad. Det er felles varmtvann.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 190 000

Omkostninger kjøper

4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 191 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 200 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 203 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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 1 013 844 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 055 377 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Felleskostnadene er på kr 2 889,- pr. måned og er fordelt slik:

- TV/Bredbånd kr 147,-
- Dugnad kr 100,-
- Felleskostnader kr 2 642,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av borettslagets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 889

Borettslaget

Borettslagsnavn

Platousgate 11 Borettslaget

Organisasjonsnummer

987587717

Andelsnummer

26

Om borettslaget

Platousgate 11 Borettslaget består av 35 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987587717, og ligger i

bydel Gamle Oslo.

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

VEDLIKEHOLD

Det ble gjennomført en større rehabilitering i oppgang, etter styrtregn og vannskade i høsten 2022. Videre jobbes det med å utvikle en vedlikeholdsplan for blant annet vinduer og bad, slik at det er forutsigbart for andelseiere og økonomien til borettslaget, når dette skal gjøres i fremtiden.

Vinduer

Vinduene i bygget er over 20 år gamle, og flere beboere har meldt om problemer som råte, dårlig ventilasjon, susing og vinduer som ikke lar seg åpne. Styret vurderer derfor at det er behov for utskifting av vinduene i hele bygget. Siden byggets fasade er vernet/fredet, innebærer utskifting av vinduer en mer omfattende prosess enn normalt. Det vil være nødvendig å søke kommunen om godkjenning, og i tillegg må nye vinduer oppfylle krav til både utseende og teknisk standard. Styret har fått fullmakt til å utrede og forberede en sak om utskifting av vinduer.

Bad

Badene i bygget er fra rundt 2004, og flere nærmer seg eller har passert normal levetid for våtrom. Styret ønsker å undersøke behov og muligheter for en eventuell oppgradering eller utskifting av badene, både med tanke på teknisk tilstand og fremtidig vedlikehold. Styret har fått fullmakt til å utrede saken videre, slik at et bedre beslutningsgrunnlag kan presenteres ved en senere anledning.

Det er også ytret ønske om følgende:

- Fellesinngang pusses opp
- Taket til inngangspartiet renoveres

Sikringsordning fellesgjeld

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 259, seksjonsnummer 49 i Oslo kommune. Andelsnr. 26 i Platousgate 11 Borettslaget med orgnr. 987587717

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/259/49:

03.09.1847 - Dokumentnr: 900048 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1899 - Dokumentnr: 900835 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1899 - Dokumentnr: 900836 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1900 - Dokumentnr: 900327 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1900 - Dokumentnr: 900328 - Erklæring/avtale
Best om luftventiler
Rettighetshaver: Platousgt.11, 13 og 15
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1900 - Dokumentnr: 900329 - Erklæring/avtale
Best om å anbringe 2 luftventiler ut mot privat veg
Rettighetshaver: Platousgt.11,13 og 15
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1900 - Dokumentnr: 900330 - Erklæring/avtale
Best om anbringelse av luftventiler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1904 - Dokumentnr: 921221 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1904 - Dokumentnr: 921222 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1904 - Dokumentnr: 921223 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1913 - Dokumentnr: 900811 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1917 - Dokumentnr: 912665 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1917 - Dokumentnr: 912666 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Platousgt.11,13 og 15
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1917 - Dokumentnr: 912667 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Platousgt.11,13 og 15
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1921 - Dokumentnr: 925079 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1939 - Dokumentnr: 305240 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1939 - Dokumentnr: 308355 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1939 - Dokumentnr: 308356 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1939 - Dokumentnr: 308357 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1943 - Dokumentnr: 304313 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1955 - Dokumentnr: 304130 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2004 - Dokumentnr: 8222 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:23
rett til adkomst gjennom forgården
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2005 - Dokumentnr: 87173 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2005 - Dokumentnr: 87173 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 26008/45001

Ny seksjon:

Snr: 49

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 625/45001

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 24-58

15.09.1989 - Dokumentnr: 62732 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:250

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om garasje/parkering

Slettes kun av Oslo kommune v/Boligdirektøren

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1

22.01.1992 - Dokumentnr: 3989 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:187

DIV.BEST. OM TEKNISKE LEDNINGER, BEGRENSET ADKOMST M.M.

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA OSLO KOMMUNE VED DIREKTØR FOR EIENDOM OG UTBYGGING.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1

22.01.1992 - Dokumentnr: 3990 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:187

DIV.BEST. OM TEKNISKE LEDNINGER, BEGRENSET ADKOMST M.M.

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA OSLO KOMMUNE VED DIREKTØR FOR ETAT FOR EIENDOM OG UTABYGGING.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1

28.08.2002 - Dokumentnr: 55892 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263 Snr:1-117

Bruksrett

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune direktørens for Eiendoms- og byfnyelsesetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2002 - Dokumentnr: 56670 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:187

bestemmelser om gårdsrom og uteareale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, eid. og
byfornyelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1

04.02.2004 - Dokumentnr: 8222 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:23

Rett til bruk av bakgårdens adkomst til kvartalets indre
sone - Stiklestad-kvartalet.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:259 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2007 - Dokumentnr: 339947 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:458 Snr:27
Bestemmelse om bruksrett til fellesområde.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2007 - Dokumentnr: 339947 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:82
Bestemmelse om bruksrett til fellesområde.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

23.08.2007 - Dokumentnr: 669386 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:462
Bestemmelse om fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 30.11.2005. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.11.2005.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor, spesialområde bevaring blandet, bebyggelse som inngår i planen og felles lekeareal etter bestemmelsene i S-4095 vedtatt 09.06.2004. Eiendommen er også regulert til offentlig kjørebane/veigrunn.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

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

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Betalingsutsettelse
2 000 Digital annonsering
5 000 Fotograf
1 910 Garantipremie/inneståelse
13 900 Markedspakke basis
6 900 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 390 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse per stk. (2800,- to stk ink)
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 104 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

02.04.2026


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Platous gate 11B , 0190 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 230, bnr. 259, snr. 49

 Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 18206-1087

Referansenummer: WJ1069

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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. Fra Grønlandskvartalet er det kort gangavstand til både Tøyenbadet, Botanisk hage og Middelalderparken med omkringliggende parkanlegg og kunstig innsjø.

Leiligheten er beliggende i 5. etasje. Det er heis i bygget.

Bygningen var tidligere fabrikkbygg som i 2004 ble omgjort til leiligheter. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad. Det er felles varmtvann.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Utvendige fasader ved sokkel / 1. etasje er kledd med naturstein, i bakgården er fasader med pusset og malt utførelse. Klassisk utførelse av fasader fra 1. etg. med teglstein, flisemønster og ornamenter ved søyler og rundt vinduer.

Grunnmur er oppført i teglstein.

Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig med spekkmurt teglstein, malt teglstein mot bakgård.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

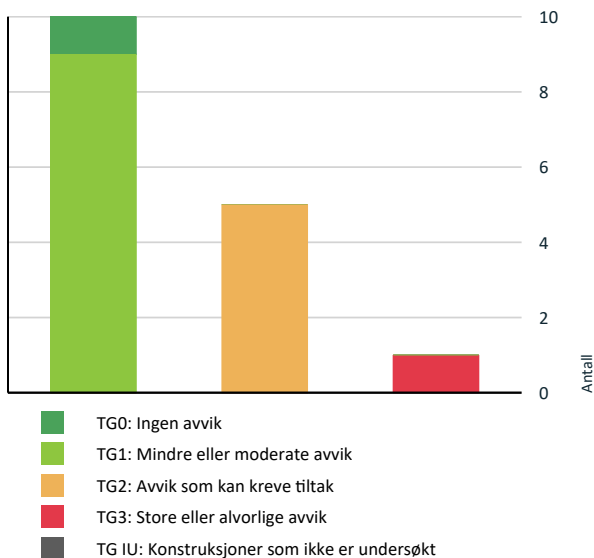
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Fant ikke byggemeldte tegninger over Platous gate 11 B på Plan og bygg sine hjemmesider.

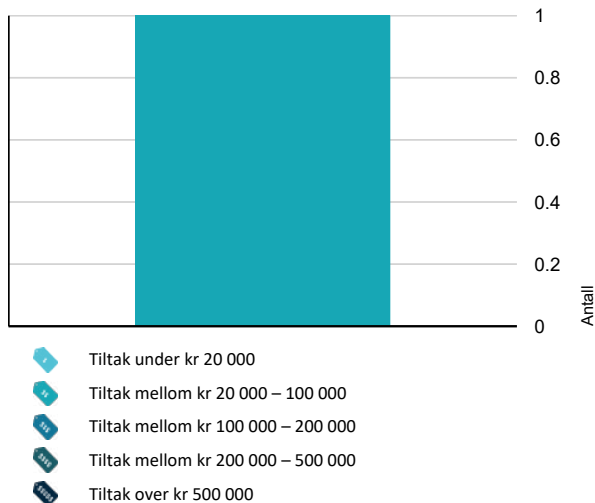
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1899 **Kommentar**

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass produsert i 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes naturlig vedlikehold og at vinduer må skiftes ut på sikt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hvit glatt entredør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 pga: Døren er antagelig ikke lyd og brannklassifisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes naturlig vedlikehold og at dører må skiftes ut på sikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene.
Ny parkett i 2026.

Det er malte slette veggoverflater.

Det er malte takoverflater .
Takhøyden er 258 cm.

Tak og veggoverflatene er pusset opp og malt i 2026 og er godt vedlikeholdt.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i leilighetens lengde på mellom 15 og 45 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvit glatt dør til badet. Det er ikke dører til soverommet.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er en svelleskade nederst på døren til badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Naturlig vedlikehold må påregnes.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2004.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er en høydeforskjell på ca. 18 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tg 2 pga: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ståsluk. Membranen er festet til klemringen på sluket.

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.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dusjen vender mot naboen og mot fastmontert kjøkkeninnredning.

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

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvit kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter. Integret kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

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

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rørsystem med fordelerskap på badet. 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

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Naturlig ventilering med spalventiler i vinduer. Felles mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskapet 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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Utbedring etter el-tilsyn: Festing av stikkontakt ved kjøkkenbenken samt terminering/avslutning av elektrisk ledning over speil på badet.

Det er antatt at det elektriske anlegget ble modernisert i 2004 i forbindelse med rehabilitering av gården og alle leilighetene.

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Det er foretatt en kontroll av det lokale eltilsyn 2024. Manglene er utbedret.



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 bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Det er felles brannvarslingsanlegg og brannslukningsapparat i leiligheten.

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.



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'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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)		
5. Etasje	38	7		45	
SUM	38	7			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

1 bod i fellesgang i 5. etasje på 2,7 m2.

1 bod i 1. etasje på 4,2 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Fant ikke byggemeldte tegninger over Platous gate 11 B på Plan og bygg sine hjemmesider.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er lagt ny parkett, vegger og tak er malt i 2026.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	259		49	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Platous gate 11B

Hjemmelshaver

Borettslaget Platousgate 11

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
987587717			Meen Vegard Alexander Wahnfried

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

26

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	23.03.2026	
---	------------	--

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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

Vegard Alexander Wahnfried Meen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2011
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Platous Gate 11B

0190 Oslo

0301-230/259/0/49



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Bom og sprekker i noen fliser (sprekker utbedres nå), samt løse fuger som også utbedres.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Gullhender AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av fliser med sprekker samt fuger.

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?:** 2011

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av nytt dusjarmatur og dusjdører.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Tochukwu Enwereobi Rørlegger Bedrift

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av nytt skap og speil, samt ny vask på badet.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

En sprekke i hjørnet på stuen samt inne i garderobeskap.

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



♦ **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?

♦ **Ja**

Det har vært fuktproblematikk og vanninntrengning i 1. etasje i bygningen, men det er utenfor leiligheten (gjelder leilighetene i 1. etasje og ikke bodområdet med bod som tilhører leiligheten). Dette er utbedret gjennom forsikring. Jeg svarer nei under da jeg ikke har detaljer om hvem som utførte og når dette skjedde, men antatt av faglærte.

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2024

Firmanavn: Tandberg Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring etter el-tilsyn: Festing av stikkontakt ved kjøkkenbenken samt terminering /avslutning av elektrisk ledning over speil på badet.

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**

Bygningen har vært endret siden 1899.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Jeg kjenner ikke detaljer rundt dette. Bygningen er fra 1899 og har vært både verksted og bibliotek har jeg fått høre. Antar at alle tiltak er blitt godkjent. Har ikke satt meg inn i dette, siden dette aldri har vært et tema. Dette bør vel finnes offentlig tilgjengelig.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Har boligsalgsrapport/takst fra forrige salg i 2011.

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?

♦ **Ja**

Det planlegges bytte av vinduer i 2027 i følge styret, men usikker på hva dette betyr konkret for økonomien. Ved henvendelse til styreleder sier hun at det "nok blir en økning", men akkurat hvor mye per leilighet vet man ikke på nåværende tidspunkt.

Generelt

29. Har boligen 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.

Nabolagsprofil

Platous gate 11B - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 487 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



Naboskapet

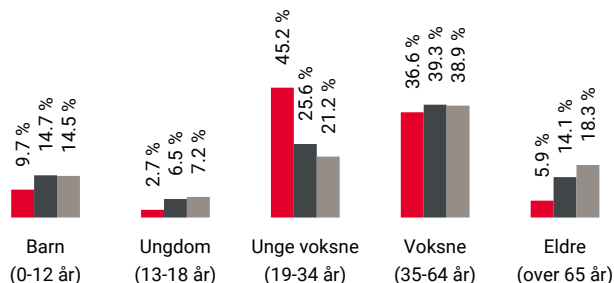
Høflige 56/100



Kvalitet på skolene

Bra 56/100

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

Papaya Kanvas-barnehage (0-5 år) 32 barn	2 min 0.1 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km




Dagligvare


Coop Extra Grønlandsleiret	1 min
Rema 1000 Trelastgården PostNord	2 min 0.1 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

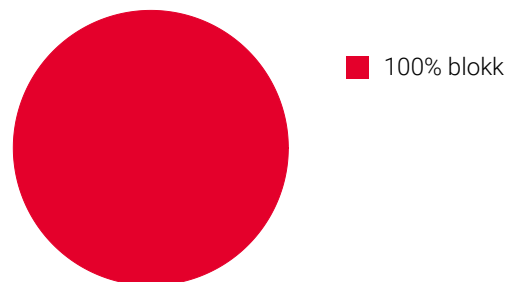
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 92/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

-  Jensens Have ballbinge 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Urtehagen balløkke 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Fresh Fitness Grønland 1 min 
-  Grip Gym 3 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.»

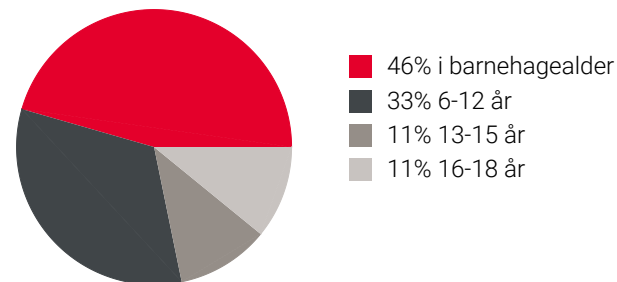
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 3 min 
-  Vitusapotek Grønland Basar 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

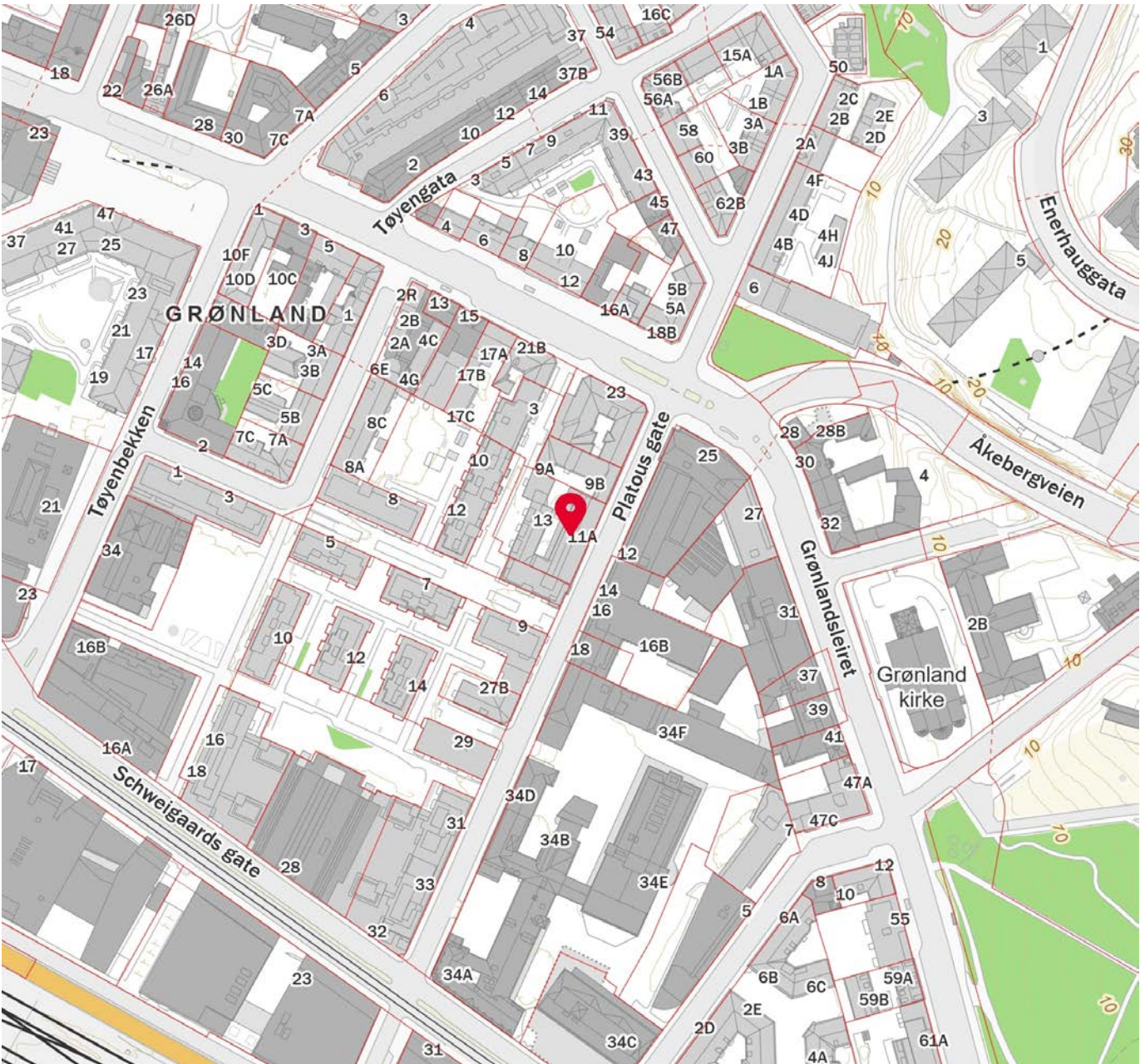


0% 57%

- 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 i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 25.03.2026
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

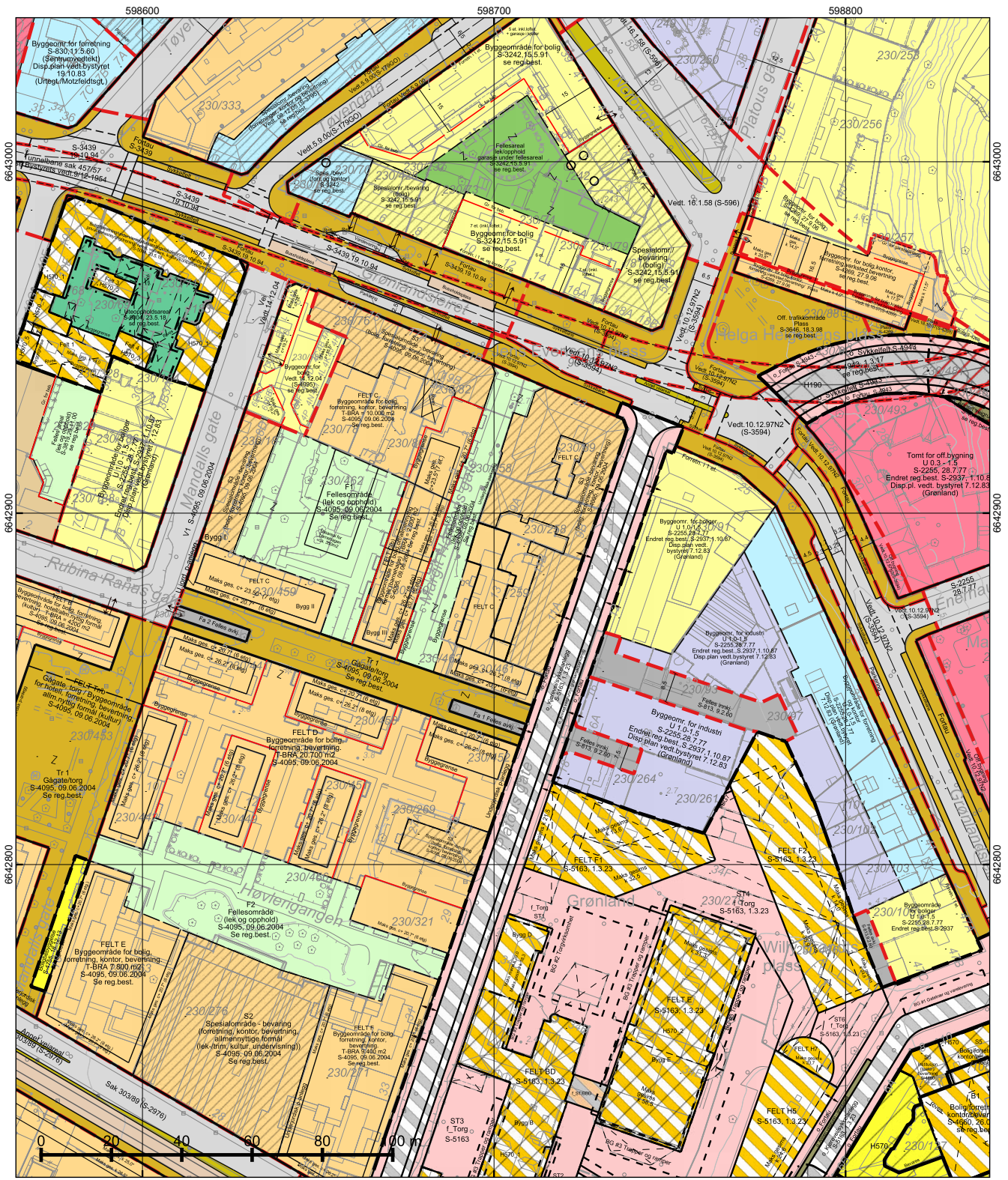
Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 334634/ 86529336	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: PLATOUS GATE 11B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/259	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 25.03.2026
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

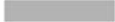
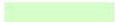
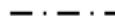



































































Originalformat: A3

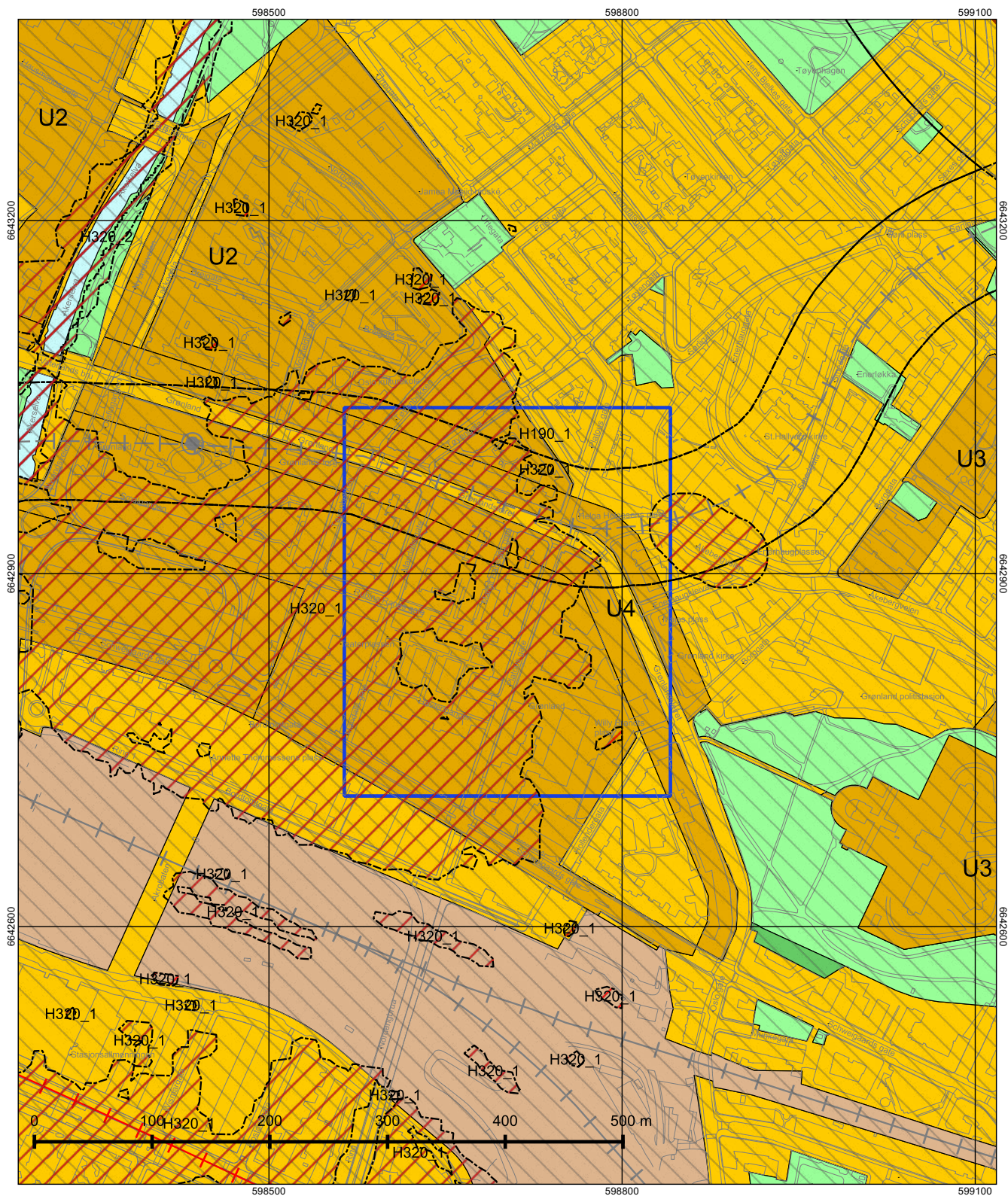
Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkennivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 334634/ 86529336	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: PLATOUS GATE 11B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/259	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		RpSikringSone
	72 - Felles lekeareal		RpSikringGrense
	74 - Felles gårdsplass		RpFareSone
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		RpFareGrense
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		76 - Felles underjordisk anlegg
	121 - Forretning og kontor		311 - Annet veiareal
	140 - Bolig/forr./kontor		312 - Fortau
	144 - Forr./bolig		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	150 - Industri m.tilh.anlegg		325 - Veggrunn i tunnel
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		913 - Formålgrensning
	170 - Privat institusjon		930 - Reguleringslinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		936 - Regulert fotgjengerovergang
	311 - Annet veiareal		964 - Regulert u-gradgrense
	312 - Fortau		Formålgrense
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Plangrense (gammel lov)
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Plangrense (ny lov)
	316 - Gatetun/gågate		RpRegulertHøyde
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Feltinndeling
	330 - Parkering/utfartsparkering		Grense for bebyggelse
	335 - Torg		Byggegrense
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Beregnet senterlinje veg
	1110 - Boligbebyggelse		Bygningens avgrensing i beb. plan
	1600 - Uteoppholdsareal		Bygning som forutsettes revet
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	2011 - Kjøreveg		Byggegrense
	2012 - Fortau		Bebyggelse som inngår i planen
	2013 - Torg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2017 - Sykkelveg/-felt		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Oppheving av eiendomsgrense
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		Inn-/utkjøring
	2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål		Avkjørsel
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	661 - Spesialområde bevaring forretning		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 25.03.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 334634/86529336
 Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNf-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNf-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

**Vedtekter
for
Platousgate 11 Borettslag Org. nr. 987587717**

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettsrett og overlating av bruk

4-1 Borettsretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to høyst fire andre medlemmer med opp til to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år såfremt annet ikke er angitt. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Regler om ro og orden

12-1 Husordensregler

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

Bruk av motorkjøretøy i bakgården er ikke tillatt mellom kl. 23 og 07 på hverdager og kl. 23 og 10 i helger og helligdager.

12-2 Avfallshåndtering

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

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

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

Innkalling

Ordinær generalforsamling 2025

Borettslaget Platousgate 11

Tidsrom	26. jun. 18:00 - 29. jun. 23:59
Invitasjon sendt	26. jun. 14:50
Møteform	Digitalt
Møteleder	Thomas Foss
Referent	Thomas Foss
Protokollvitne	Thibaud Poinard

Kommentar

Det blir avholdt teams-møte i forkant av avstemming. Teams-møtet starter 26.06.2025 kl.18, og det vil være mulig å stemme over sakene frem til 29.06.2025 kl.23:59

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.3. Møteleder

Thomas Foss

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.4. Referent

Thomas Foss

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.5. Protokollvitner

Thibaud Poinard

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg

STYRETS ÅRSBERETNING 2024.docx

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

3. Regnskap

Beskrivelse

Årsregnskap for 2024 følger vedlagt, og anbefales godkjent, med forutsetning om at revisjonsberetningen er ren.

Vedlegg

067 BRL Platousgate 11 Årsoppgjørspakke 2024 signert.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse

Styret foreslår at styrehonorar for perioden fra ordinær generalforsamling 2024 og ordinær generalforsamling 2025 fastsettes til kr 80 000 + arbeidsgiveravgift. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

5. Innkommende saker

5.1. Oppussing av bodene (innmeldt av Ivo Ivanov)

Beskrivelse

Oppussing av bodene - mange av bodene, særlig de rundt veggene trenger sanering. Både malingen og selve veggene har flasset helt av enkelte steder, det er ekkelt og usunt.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

5.2. Nye vinduer (innmeldt av Ivo Ivanov)

Beskrivelse

Nye vinduer - Dagens vinduer har svært dårlig isolasjonsevne, både når det gjelder støy og varme. Vinduene særlig i 5. etasje har en slik design som gjør det vanskelig eller umulig å vaske uten å risikere eget liv.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

5.3. Oppussing av fellesinngangen (innmeldt av Ivo Ivanov)

Beskrivelse

Oppussing av fellesinngangen - taket ved fellesinngangen har også flasket nesten helt av, vi bør få det ned og male om.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

5.4. Feil på lysene i Platous Gate 13 (innmeldt av Ivo Ivanov)

Beskrivelse

Varsle om feil på lysene i Platous Gate 13 - lyset i gangene i platous gate 13 som skal skrus på ved bevegelse har en slags defekt som gjør at de trigges av hverandre. Dette gjør at de lyser av og på av og på gjennom hele natten. Dette er veldig plagsomt særlig for de som har soverom mot indre gård.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

5.5. Renovasjon av tak inngangsparti (innmeldt av Thibaud Poinard)

Beskrivelse

Kan vi få et tilbud fra et firma for å renovere takene i inngangspartiet til bygningen vår, mellom hovedporten og bakgården?

Jeg tror ikke det vil være en stor kostnad, og det vil gjøre det mye mer tiltalende. Bygningen vår er fin i sin helhet, så det ville være flott å få ordnet dette.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

6. Saker fra styret

6.1. Utskifting av vinduer i bygget

Beskrivelse

Vinduene i bygget er over 20 år gamle, og flere beboere har meldt om problemer som råte, dårlig ventilasjon, susing og vinduer som ikke lar seg åpne. Styret vurderer derfor at det er behov for utskifting av vinduene i hele bygget.

Siden byggets fasade er vernet/fredet, innebærer utskifting av vinduer en mer omfattende prosess enn normalt. Det vil være nødvendig å søke kommunen om godkjenning, og i tillegg må nye vinduer oppfylle krav til både utseende og teknisk standard.

Forslag til vedtak:

Styret ønsker generalforsamlingens godkjenning til å starte prosessen med:

Å søke nødvendige tillatelser fra kommunen og andre instanser

Å innhente tilbud og kostnadsoverslag fra leverandører

Å legge frem konkrete forslag og budsjett for beslutning på et senere tidspunkt

Denne saken gjelder altså ikke endelig beslutning om gjennomføring, men å få mandat til å utrede og forberede tiltaket videre.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

7. Kartlegging og mulig oppgradering av bad

Beskrivelse

Badene i bygget er fra rundt 2004, og flere nærmer seg eller har passert normal levetid for våtrom. Styret ønsker å undersøke behov og muligheter for en eventuell oppgradering eller utskifting av badene, både med tanke på teknisk tilstand og fremtidig vedlikehold.

Formål:

Dette gjelder ikke en beslutning om oppussing nå, men en vurdering av om det er behov og ønske blant beboerne for å gå videre med et felles tiltak. Dersom det er interesse, ønsker styret å starte en kartlegging og innhente informasjon og tilbud.

Badene i bygget er fra rundt 2004, og flere nærmer seg eller har passert normal levetid for våtrom. Styret ønsker å undersøke behov og muligheter for en eventuell oppgradering eller utskifting av badene, både med tanke på teknisk tilstand og fremtidig vedlikehold.

Formål:

Dette gjelder ikke en beslutning om oppussing nå, men en vurdering av om det er behov og ønske blant beboerne for å gå videre med et felles tiltak. Dersom det er interesse, ønsker styret å starte en kartlegging og innhente informasjon og tilbud.

Forslag til vedtak:

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å:

Kartlegge teknisk tilstand og behov knyttet til badene

Innhente tilbud og kostnadsoverslag for eventuell felles oppgradering

Vurdere ulike modeller for gjennomføring og finansiering

Presentere konkrete alternativer og forslag for videre behandling

Det vil ikke tas noen beslutning om gjennomføring nå – dette handler kun om å utrede saken videre og få et bedre beslutningsgrunnlag.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å:

Kartlegge teknisk tilstand og behov knyttet til badene

Innhente tilbud og kostnadsoverslag for eventuell felles oppgradering

Vurdere ulike modeller for gjennomføring og finansiering

Presentere konkrete alternativer og forslag for videre behandling

Det vil ikke tas noen beslutning om gjennomføring nå – dette handler kun om å utrede saken videre og få et bedre beslutningsgrunnlag.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

8. Valg

Styreleder

Ayan Yusuf (gjenvalg) (For 1 år)

Styremedlem (2 til valg)

Pernille Margrete Randen (gjenvalg) (For 1 år)

Malgorzata Ejme (gjenvalg) (For 1 år)

STYRETS ÅRSBERETNING 2025 FOR Borettslaget Platousgate 11

Tillitsvalgte

På ekstraordinært årsmøte 30.10.2024 fikk styret følgende styresammensetning;

Ayan Yusuf	styreleder	2024 til 2025
Pernille Randen	styremedlem	2024 til 2025
Malgorzata Ejme	styremedlem	2024 til 2025

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av PHM Forvaltning AS. Kontaktperson er Thomas Foss
Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.
Selskapets revisor er BDO AS

Ren Service AS leverer renholdstjenester

Takster og forsikringer

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

Møtevirkosomhet

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Arrangert to dugnader
- Ventilasjonsservice fra Solheim & Larsen AS
- Oppdatering og service på overvåkingssystem fra Tekniko AS
- Innhenting av tilbud på bad
- Innhenting av tilbud på nye vinduer
- Diverse innmeldte saker fra beboere

Det har vært 7 overdragelser i perioden. Styret ønsker de nye aksjonærene/sameierne/andelshaverne velkommen!

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om borettslag/lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift anses å være til stede, og regnskapet er utarbeidet i tråd med dette. Selskapets likviditet vurderes som tilfredsstillende. For nærmere detaljer vises det til årsregnskapet med tilhørende noter, budsjett og styrets kommentarer, som gjennomgås under regnskapsbehandlingen på generalforsamlingen.

Det har ikke intruffet hendelser etter regnskapsårets slutt som i vesentlig grad påvirker selskapets økonomiske stilling eller resultat.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Borettslaget Platousgate 11

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		1 296 888	1 658 570	1 373 878	1 297 000
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		45 780	22 890	0	46 000
Andre inntekter	1	2 800 904	1 530 830	769 020	1 003 000
Sum inntekter		4 143 572	3 212 290	2 142 898	2 346 000
Kostnader					
Lønn	2	91 280	91 280	91 280	91 000
Kommunale avgifter		449	0	0	0
Andre driftskostnader	3	311 080	155 785	0	284 000
Vaktmester og renhold		86 540	71 601	67 200	85 000
Kostnader sameie		333 720	662 996	670 000	525 000
Reparasjon og vedlikehold	4	41 273	92 072	190 000	200 000
Honorarer	5	83 000	105 708	86 438	90 000
Forsikring		0	17 283	13 200	0
Andre kostnader	6	5 924	13 713	4 000	6 000
Sum kostnader		953 266	1 210 439	1 122 118	1 281 000
Driftsresultat		3 190 306	2 001 852	1 020 780	1 065 000
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		27 034	28 653	0	0
Finanskostnader		816 054	774 049	804 000	780 000
Sum finans	7	-789 020	-745 396	-804 000	-780 000
Resultat		2 401 286	1 256 456	216 780	285 000

Borettslaget Platousgate 11

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	8	63 963 645	63 963 645
Sum anleggsmidler	8	63 963 645	63 963 645
Omløpsmidler			
Kundefordringer		150	114 565
Sum fordringer	9	150	114 565
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	10	1 014 173	753 812
Sum omløpsmidler		1 014 322	868 376
Sum eiendeler		64 977 967	64 832 021

Borettslaget Platousgate 11

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital		25 805 367	25 805 367
Årets resultat		2 401 286	0
Sum egenkapital	11	28 381 653	25 980 367
Gjeld			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	681 545	925 018
Borettsinnskudd	13	24 344 550	24 344 550
Gjeld kredittinstitusjoner	14	11 467 123	13 480 053
Sum langsiktig gjeld		36 493 218	38 749 621
Leverandørgjeld		28 561	27 998
Annen kortsiktig gjeld	15	74 536	74 036
Sum kortsiktig gjeld		103 097	102 034
Sum egenkapital og gjeld		64 977 967	64 832 021

OSLO,
Borettslaget Platousgate 11

Ayan Mohammed Yusuf
Styrets leder

Malgorzata Weronika Ejm
Styremedlem

Pernille Margrete Randen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Dugnad	42 000	10 800	0	42 000
Eiendomsskatt	10 416	5 208	0	10 000
Innfrielser	1 841 435	1 022 498	0	0
Åkonto renter	0	0	612 000	780 000
Åkonto avdrag	0	0	157 020	171 000
Avregning lån pr 31.12	907 053	482 227	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	0	10 097	0	0
Sum andre inntekter	2 800 904	1 530 830	769 020	1 003 000

Inntekt kr 907 053 er utligning mellom innkrevd renter og avdrag mot rentekostnad og ordinære avdrag.

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	11 280	11 000
Sum lønnskostnader	91 280	91 280	91 280	91 000

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP. Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 80 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
FK Sameiet Kabel Tv og	41 544	20 790	0	42 000
FK Sameiet oppvarming	241 848	120 924	0	242 000
Brannsentral	21 662	0	0	0
Container	6 026	9 471	0	0
Velferdskostnader	0	4 263	0	0
Driftsmateriale	0	338	0	0
Sum andre kostnader	311 080	155 785	0	284 000

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygning	0	0	190 000	200 000
Vedlikehold elektro	8 376	18 481	0	0
Vedlikehold brannsentral	0	18 235	0	0
Vedlikehold ventilasjon	5 933	5 704	0	0
Vedlikehold heis	26 964	39 170	0	0
Vedlikehold uteområde	0	10 482	0	0
Sum vedlikehold	41 273	92 072	190 000	200 000

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	9 248	9 860	9 000	10 000
Regnskapshonorar	0	48 508	0	0
Forretningsførsel	73 752	36 876	77 438	80 000
Andre forvaltningstjn.	0	5 000	0	0
Honorar annet	0	4 988	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	478	0	0
Sum honorar	83 000	105 708	86 438	90 000

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

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen kontorkostnad	0	4 153	0	0
Gave, fradragsberettiget	0	1 000	0	0
Gebyr	0	1 000	0	0
Øreavrunding	-89	0	0	0
Eiendomsskatt	0	3 029	0	0
Bank	6 014	3 995	4 000	6 000
Annen kostnad,	0	536	0	0
Sum andre kostnader	5 924	13 713	4 000	6 000

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	0	27 488	0	0
Renter og purregebyr kunder	100	1 165	0	0
Annen finansinntekt	26 934	0	0	0
Sum finansinntekter	27 034	28 653	0	0
Annen rentekostnad	72 408	53 836	0	0
Renter IN-lån(66951)	743 646	719 992	804 000	780 000
Morarente og purregebyr	0	221	0	0
Sum finanskostnader	816 054	774 049	804 000	780 000
Sum finans	-789 020	-745 396	-804 000	-780 000

Note 8 Bygginger

BYGNINGER	
Tilgang 2005	63 963 645
SUM BYGNINGER	63 963 645

Borettslaget eier ikke tomten, det er en seksjon i Sameiet Platousgate 11 - 13, Gnr 230/bnr 259.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf noten om drift og vedlikehold.

Note 9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-33 434	25 817
Forskudd kunder	33 584	6 177
Andre kortsiktige fordringer	0	82 571
Sum kundefordringer	150	114 565
Sum fordringer	150	114 565

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

Note 10 Bank

Bank innskuddet består av boligselskapet driftskonto i DnB kr 1 014 173.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	25 980 367	24 723 911
Årets resultat	2 401 286	1 256 456
Egenkapital 31.12	28 381 653	25 980 367

Note 12 Andel egenkapital i fellesanlegg

Garantiansvar/Andel anleggsmidler/Langsiktig gjeld i Fellesanlegg

Selskapet eier 24.234/45.001, dvs 53,85% av Sameiet Platousgate 11-13.

Selskapet har pro rata ansvar for sin del av gjelde i sameiet, bortsett fra langsiktig gjeld (lånet), som kun gjelder de øvrige sameierne.

Selskapets andel i sameiet vises i balansen som sum anleggsmidler under posten # Andel egenkapital i fellesanlegg#

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

Note 13 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd: Kr. 24 344 550
Opprinnelig 2005

Note 14 Langsiktig gjeld**Obos lån nr 9820 73 66951**

Renter 31.12.24: 5,70%, løpetid 31 år		
Opprinnelig lånebeløp 2008	39 444 095	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 944 946	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	171 495	
Nedbetalt tidligere, IN	23 019 096	
Nedbetalt i år, IN	1 841 435	
Lånesaldo 31.12		11 467 123
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2039		
Sum langsiktig gjeld		11 467 123

Til info, Det vil bli en ekstra nedbetaling på lånet i 2025, som det var i 2024.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

Note 15 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	33 584	6 177
Påløpt rente	3 666	67 859
Avregning lån	37 286	0
Sum annen kortsiktig gjeld	74 536	74 036

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant;

Borettsinnskudd	24 344 550
Pantelån	11 467 123
Beregnende IN forpliktelser	19 547 930

TOTALT **55 336 796**

Eiendommen er som stillet til sikkerhet hadde pr 31.12.2024 følgende bokførte verdi;

Bygninger **63 963 645**

Note 17 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	766 343	617 280
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	2 401 286	1 256 456
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-2 012 930	-1 210 411
Endring EK fellesanlegg	-243 473	103 018
B. Årets endring i disponible midler	144 883	149 062
C. Disponible midler 31.12	911 225	766 343

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over

resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Platousgate 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Platousgate 11.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap for 2024• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneco Dokumentnøkkel: LBSRY-38ICZ-Y3PJ0-2TYTD-5XHK1-QZLUU

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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

På vegne av: Bdo AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-07-09 08:13:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LBSRY-38ICZ-Y3PJ0-2TYTD-5XHK1-QZLUU

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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Protokoll

Ordinær generalforsamling 2025

Borettslaget Platousgate 11

Tidsrom	26. jun. 18:00 - 29. jun. 23:59
Invitasjon sendt	26. jun. 14:50
Møteform	Digitalt
Møteleder	Thomas Foss
Referent	Thomas Foss
Protokollvitne	Thibaud Poinard

Kommentar

Det blir avholdt teams-møte i forkant av avstemming. Teams-møtet starter 26.06.2025 kl.18, og det vil være mulig å stemme over sakene frem til 29.06.2025 kl.23:59

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Innkalling godkjennes

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Dagsorden godkjennes

1.3. Møteleder

Thomas Foss

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Thomas Foss ble valgt som møteleder

1.4. Referent

Thomas Foss

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Thomas Foss ble valgt som referent

1.5. Protokollvitner

Thibaud Poinard

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Thibaud Poinard ble valgt som protokollvitne

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

11 andeler har stemt digitalt, 0 fullmakter

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg

STYRETS ÅRSBERETNING 2024.docx

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Styrets årsberetning godkjennes

3. Regnskap

Beskrivelse

Årsregnskap for 2024 følger vedlagt, og anbefales godkjent, med forutsetning om at revisjonsberetningen er ren.

Vedlegg

067 BRL Platousgate 11 Årsoppgjørspakke 2024 signert.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Årsregnskap for 2024 godkjennes, med forutsetning om at revisjonsberetning er ren.

4. Honorar til styret

Beskrivelse

Styret foreslår at styrehonorar for perioden fra ordinær generalforsamling 2024 og ordinær generalforsamling 2025 fastsettes til kr 80 000 + arbeidsgiveravgift. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Styrehonorar for perioden fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025 fastsettes til kr 80 000 + arbeidsgiveravgift. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkommende saker

5.1. Oppussing av bodene (innmeldt av Ivo Ivanov)

Beskrivelse

Oppussing av bodene - mange av bodene, særlig de rundt veggene trenger sanering. Både malingen og selve veggene har flasset helt av enkelte steder, det er ekkelt og usunt.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Forslag nedstemt. 5 stemmer for, 6 stemmer mot.

5.2. Nye vinduer (innmeldt av Ivo Ivanov)

Beskrivelse

Nye vinduer - Dagens vinduer har svært dårlig isolasjonsevne, både når det gjelder støy og varme. Vinduene særlig i 5. etasje har en slik design som gjør det vanskelig eller umulig å vaske uten å risikere eget liv.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Vinduer byttes. 7 stemmer for, 4 stemmer mot.

5.3. Oppussing av fellesinngangen (innmeldt av Ivo Ivanov)

Beskrivelse

Oppussing av fellesinngangen - taket ved fellesinngangen har også flasket nesten helt av, vi bør få det ned og male om.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Fellesinngang pusses opp. 8 stemmer for, 3 stemmer mot.

5.4. Feil på lysene i Platous Gate 13 (innmeldt av Ivo Ivanov)

Beskrivelse

Varsle om feil på lysene i Platous Gate 13 - lyset i gangene i platous gate 13 som skal skrus på ved bevegelse har en slags defekt som gjør at de trigges av hverandre. Dette gjør at de lyser av og på av og på gjennom hele natten. Dette er veldig plagsomt særlig for de som har soverom mot indre gård.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Det varsles om feil på lysene i Platous gate 13. 9 stemmer for, 2 stemmer mot.

5.5. Renovasjon av tak inngangsparti (innmeldt av Thibaud Poinard)

Beskrivelse

Kan vi få et tilbud fra et firma for å renovere takene i inngangspartiet til bygningen vår, mellom hovedporten og bakgården?

Jeg tror ikke det vil være en stor kostnad, og det vil gjøre det mye mer tiltalende. Bygningen vår er fin i sin helhet, så det ville være flott å få ordnet dette.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Taket til inngangspartiet renoveres. 10 stemmer for, 1 stemme mot.

6. Saker fra styret

6.1. Utskifting av vinduer i bygget

Beskrivelse

Vinduene i bygget er over 20 år gamle, og flere beboere har meldt om problemer som råte, dårlig ventilasjon, susing og vinduer som ikke lar seg åpne. Styret vurderer derfor at det er behov for utskifting av vinduene i hele bygget.

Siden byggets fasade er vernet/fredet, innebærer utskifting av vinduer en mer omfattende prosess enn normalt. Det vil være nødvendig å søke kommunen om godkjenning, og i tillegg må nye vinduer oppfylle krav til både utseende og teknisk standard.

Forslag til vedtak:

Styret ønsker generalforsamlingens godkjenning til å starte prosessen med:

Å søke nødvendige tillatelser fra kommunen og andre instanser

Å innhente tilbud og kostnadsoverslag fra leverandører

Å legge frem konkrete forslag og budsjett for beslutning på et senere tidspunkt

Denne saken gjelder altså ikke endelig beslutning om gjennomføring, men å få mandat til å utrede og forberede tiltaket videre.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Styret får fullmakt til å utrede og forberede en sak om utskifting av vinduer. I sak 5.2 ble det vedtatt at vinduer skal byttes. Enstemmig vedtatt.

7. Kartlegging og mulig oppgradering av bad

Beskrivelse

Badene i bygget er fra rundt 2004, og flere nærmer seg eller har passert normal levetid for våtrom. Styret ønsker å undersøke behov og muligheter for en eventuell oppgradering eller utskifting av badene, både med tanke på teknisk tilstand og fremtidig vedlikehold.

Formål:

Dette gjelder ikke en beslutning om oppussing nå, men en vurdering av om det er behov og ønske blant beboerne for å gå videre med et felles tiltak. Dersom det er interesse, ønsker styret å starte en kartlegging og innhente informasjon og tilbud.

Badene i bygget er fra rundt 2004, og flere nærmer seg eller har passert normal levetid for våtrom. Styret ønsker å undersøke behov og muligheter for en eventuell oppgradering eller utskifting av badene, både med tanke på teknisk tilstand og fremtidig vedlikehold.

Formål:

Dette gjelder ikke en beslutning om oppussing nå, men en vurdering av om det er behov og ønske blant beboerne for å gå videre med et felles tiltak. Dersom det er interesse, ønsker styret å starte en kartlegging og innhente informasjon og tilbud.

Forslag til vedtak:

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å:

Kartlegge teknisk tilstand og behov knyttet til badene

Innhente tilbud og kostnadsoverslag for eventuell felles oppgradering

Vurdere ulike modeller for gjennomføring og finansiering

Presentere konkrete alternativer og forslag for videre behandling

Det vil ikke tas noen beslutning om gjennomføring nå – dette handler kun om å utrede saken videre og få et bedre beslutningsgrunnlag.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å:

Kartlegge teknisk tilstand og behov knyttet til badene

Innhente tilbud og kostnadsoverslag for eventuell felles oppgradering

Vurdere ulike modeller for gjennomføring og finansiering

Presentere konkrete alternativer og forslag for videre behandling

Det vil ikke tas noen beslutning om gjennomføring nå – dette handler kun om å utrede saken videre og få et bedre beslutningsgrunnlag.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Styret får fullmakt til å utrede saken videre, slik at et bedre beslutningsgrunnlag kan presenteres ved en senere anledning.

8. Valg

Styreleder

Ayan Yusuf (gjenvalg) (For 1 år)

Vedtak

Ayan Yusuf ble valgt som styreleder for 1 år.

Styremedlem (2 til valg)

Pernille Margrete Randen (gjenvalg) (For 1 år)

Malgorzata Ejme (gjenvalg) (For 1 år)

Vedtak

Pernille Margrete Randen ble valgt som styremedlem for 1 år.

Malgorzata Ejme ble valgt som styremedlem for 1 år.

Signaturer

Thomas Foss /sign

30.06.2025 13:16

Thibaud Poinard /sign

30.06.2025 13:25



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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 nettkrenkelseser
- 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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 11B
0190 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl S. KjosTelefon: 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 viderefordlet 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