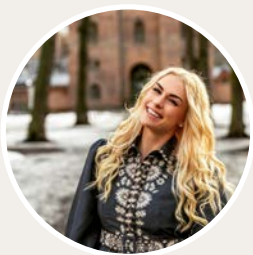


aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Katrine Edvardsen

**Mobil** 452 68 538

**E-post** katrine.edvardsen@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 851 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 247,-  
**Selger:** Ingvild Hegg Grimstad

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1898  
**BRA-i/BRA Total** 74/78 kvm  
**Tomtstr.:** 1221 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 230, bnr. 259  
**Andelsnr.:** 15  
**Oppdragsnr.:** 1002260105

# Særegen og pen 3-roms fabrikkleilighet med god planløsning.

Velkommen til en pen, særegen og luftig 3-roms i fabrikkgård i et urbant og sentrumsnært område. Leiligheten har flotte detaljer fra fabrikktiden, noe som gir et unikt preg. Her får kjøper også gleden av en god planløsning, to gode soverom, delvis åpen kjøkkenløsning, og pent flislagt bad. Med Gamlebyen og Oslo sentrum nesten vegg i vegg samt Bjørvika og Sørenga kun en gangbro unna, er denne kule leiligheten enhver storbyelskers drøm.

### Høydepunkter:

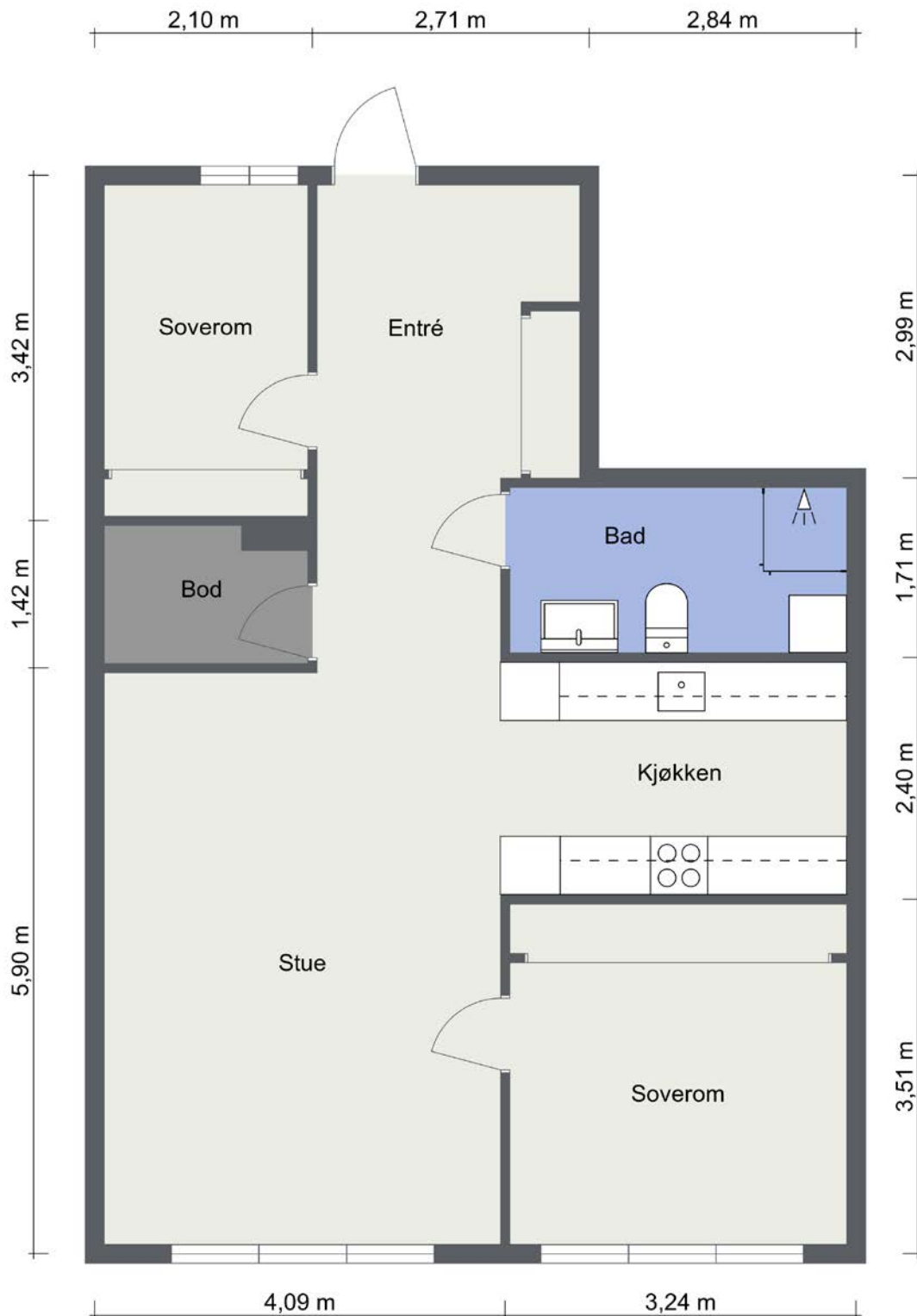
- God takhøyde
- Svært lys og luftig atmosfære
- Lekre detaljer
- Gjennomgående planløsning
- Tidløst kjøkken m/alt integrert
- To gode soverom med skyvedørsgarderobe
- Uteplass i svalgang
- Ingen fellesgjeld
- Ingen forkjøpsrett
- Skjermet beliggenhet
- Ca.5 min gåavstand til Bjørvika



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 24  |
| Tilstandsrapport .....  | 40  |
| Egenerklæring .....     | 57  |
| Energiattest .....      | 63  |
| Budskjema .....         | 105 |

# Planteegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

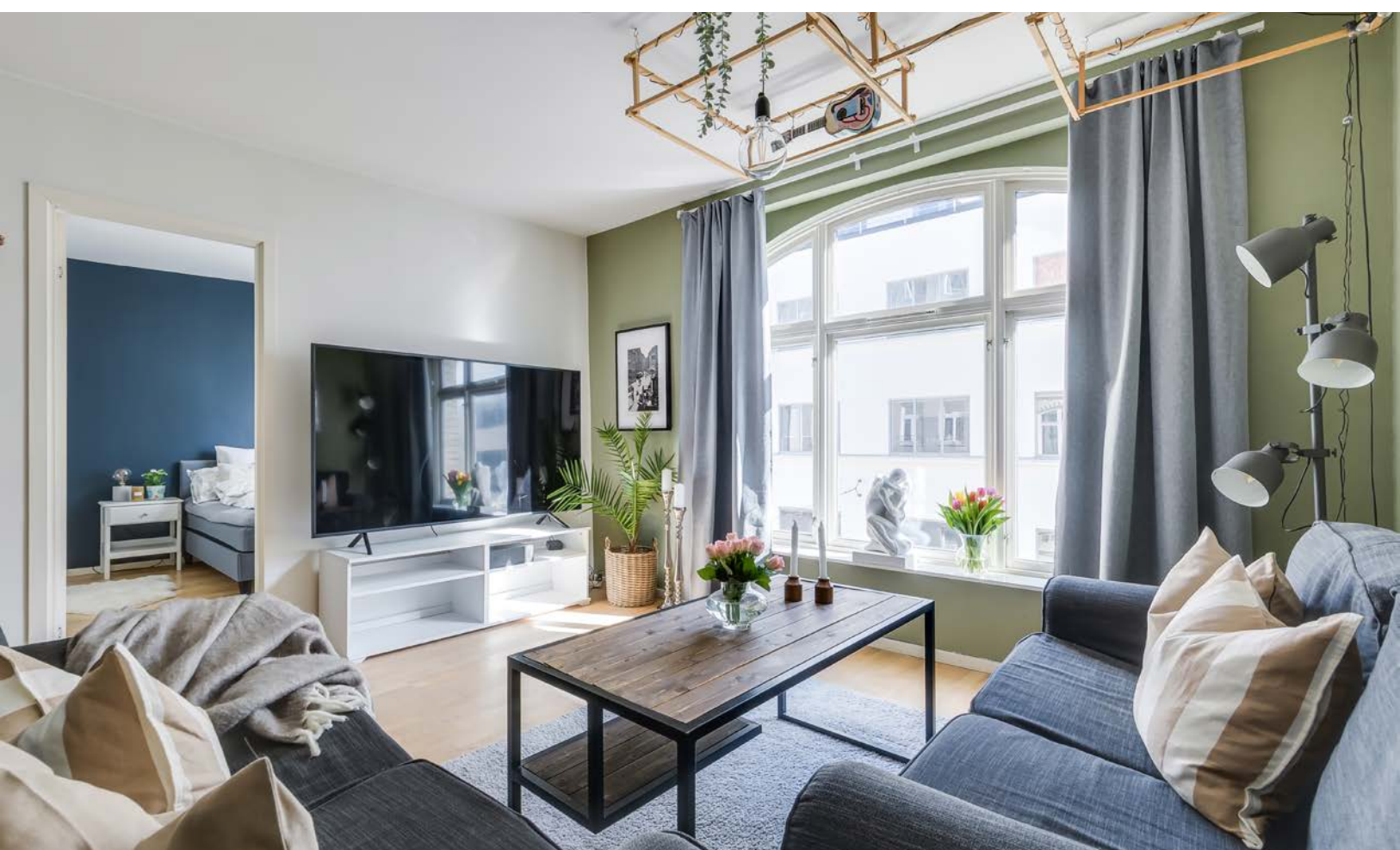
## Platous gate 11B

Velkommen til en pen, særegen og luftig 3-roms i fabrikkgård.

Leiligheten har flotte detaljer fra fabrikktiden, noe som gir et unikt preg.

Med Gamlebyen og Oslo sentrum nesten vegg i vegg samt Bjørvika og Sørenga kun en gangbro unna, er denne kule leiligheten enhver storbyelskers drøm.









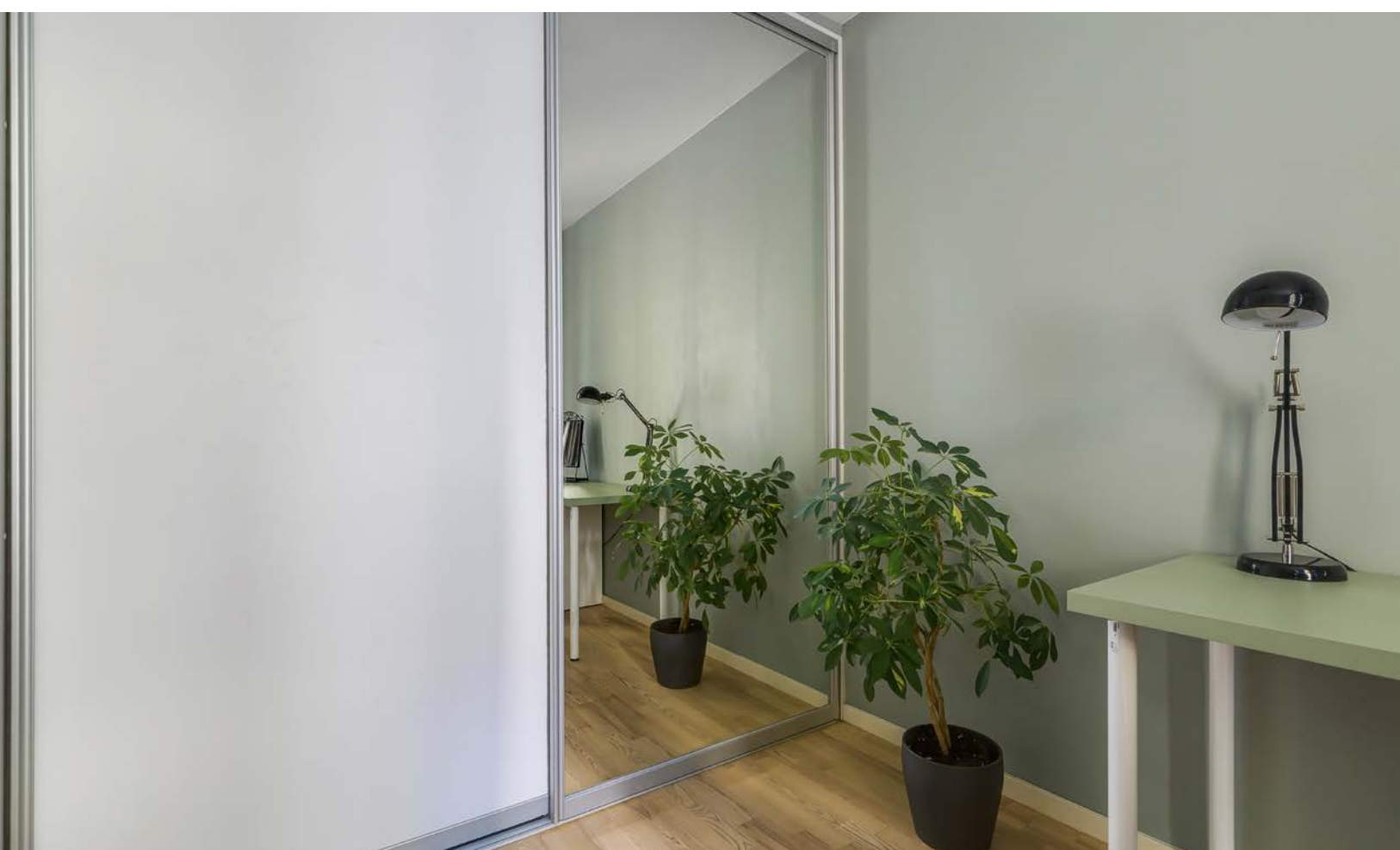








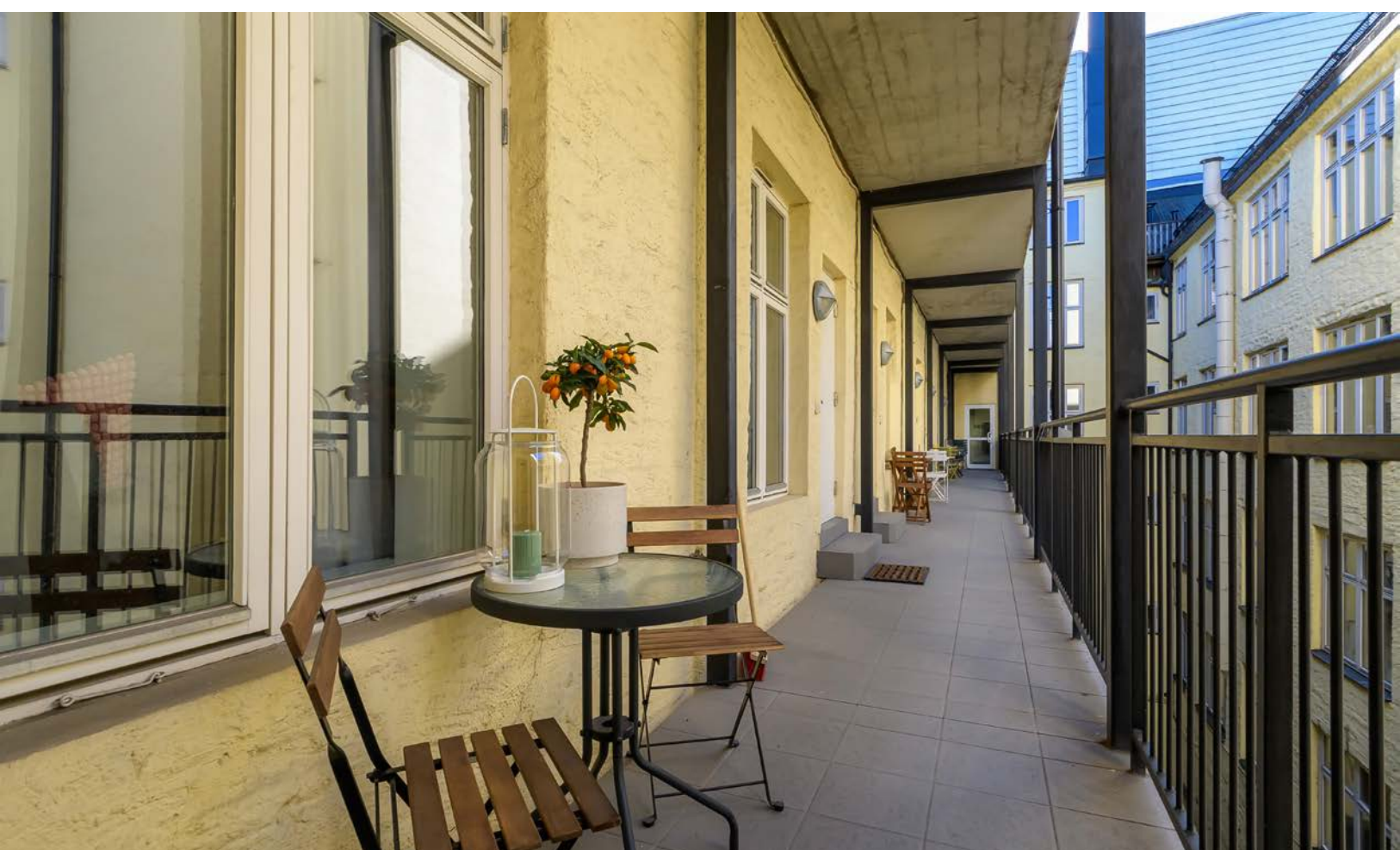




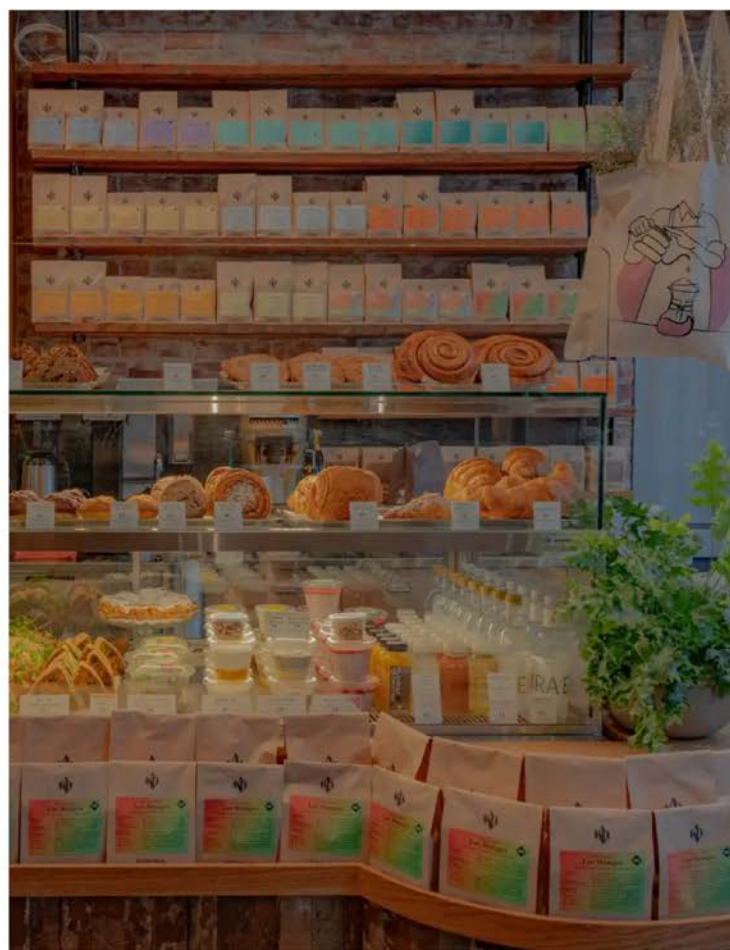


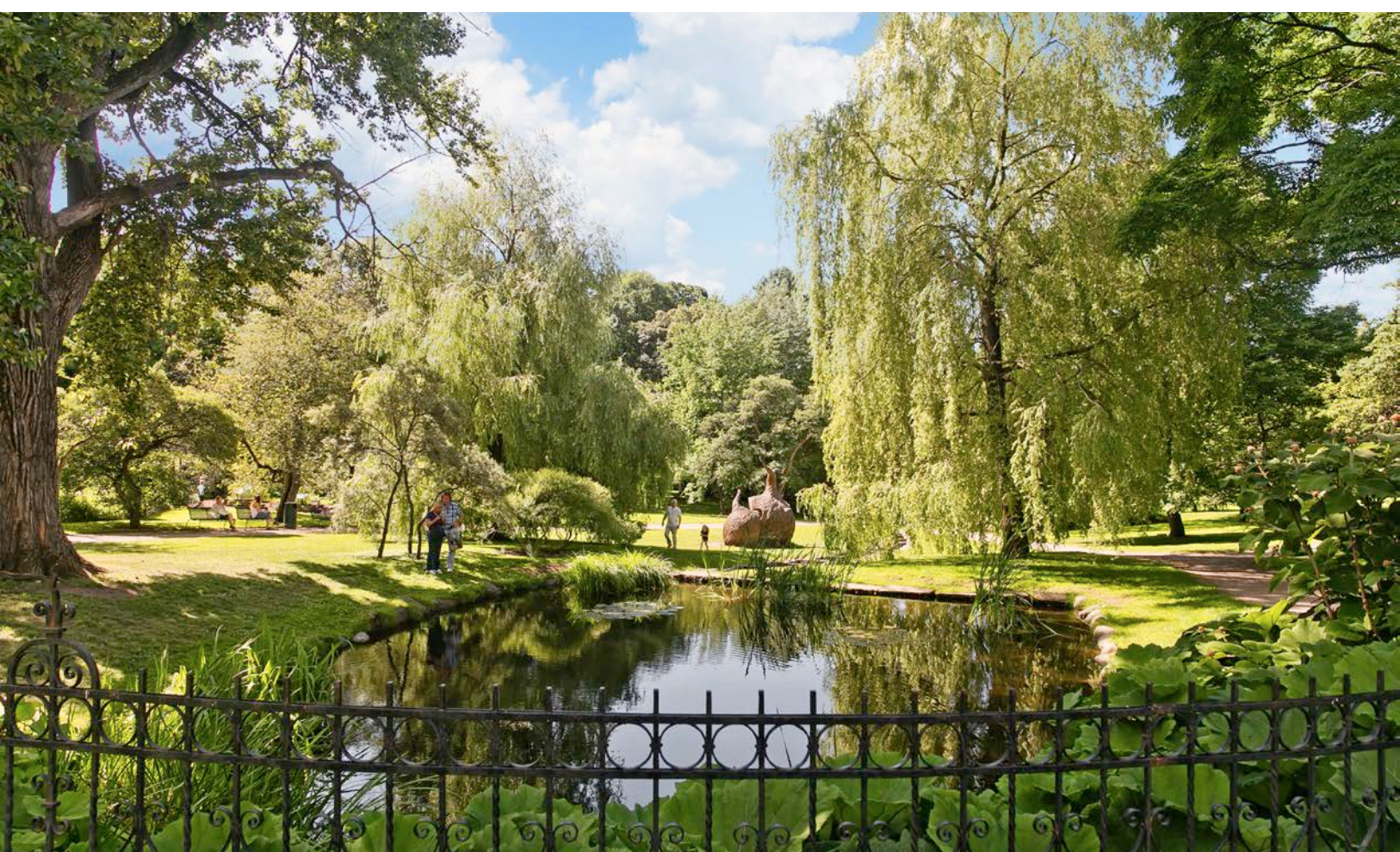














# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 74 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 78 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 74 kvm Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, stue og bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1 bod i 1. etasje på ca. 4 kvm.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1221 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning.

### 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 grønsakshandlene 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 Michelin-guiden.

Til glede for de badeglade har det nylig også kommet to tilskudd av bademuligheter; Oslobukta med bryggekant, 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 vedfyrte 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.

### **Bygningssakkyndig**

Pål Morten Pedersen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

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. 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**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
  - Det er kondens i toalett-sisterna, som kan gjøre at det innimellom kan komme ut litt vann. Varmekablene på badet funker ikke. Når badet blir "for kaldt", kommer det en lukt fra do.
  - Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?  
- Ja. Faglært arbeid: Sett på lekkasjen på sisterna, og åpnet en lufteluke på høyre side når du ser på doen. Utført av Harry Martinsen AS i 2025.

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

- Ja. Noen av tetningslistene er løse. Vinduene lekker også noe luft. Vinduene er muligens skiftet ut i 2004, når leiligheten ble utbygget.

- Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? 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. Skjevhet i gulv.

- 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?

- Ja. Det er generelt undertrykk i leiligheten, som blir verre når ventilene på vinduene er igjen. Andre i borettslaget har skrevet at de kan ha problemer med kondens/fukt i deres leilighet, men jeg har ikke merket noe i min.

- Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Ja Det kommer og går en litt vond lukt fra do (når det blir kaldt på toalettet). Det er også kondens i toalett-sisterna.

- Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Ja. Faglært arbeid: De åpna opp en lufteluke inne i innbygningen til toalett-sisterna, for å prøve å tørke opp. Utført av Harry Martinsen AS i 2025.

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

- Ja Det er et felles avtrekksanlegg for alle leilighetene i borettslaget. Dette er så vidt meg bekjent et mekanisk avtrekk, og "trekker" hele tiden. Dette gjør at det både blir undertrykk i leiligheten, og at kjøkkenavtrekket blir noe redusert.

- 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: Byttet termostatt på bad. Montert ledstripe på kjøkkenet.

Vennetjeneste av elektriker i 2020.

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 er ikke vedtatt enda, men det er snakk om at det skal skiftes ut vinduer.

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

- Ja. Oppvaskmaskina slipper ikke alltid ut vaskepulveret.

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

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, stue og bod.

Leiligheten disponerer også en bod i 1. etasje på ca. 4kvm.

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:

Utvendig > Vinduer:

- TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år). På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Noen av tetningslistene er løse. Vinduene lekker også noe luft.

Utvendig > Dører:

- Dør - TG2 - ikke merket med brannklassifisering eller lydisolering.

Innvendig > Overflater:

- TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Det er glipper mellom parkettbordene noen steder. Tak og veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 2 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 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er stedvis noe knirk i gulvene.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom > 4. Etasje > 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 ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
- Det er en høydeforskjell på ca. 18 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm. Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **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**

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. 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

Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: [https://](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/)

[www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/).

### **Forsikringsselskap 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**

### **Energimerke**

F

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 4 850 000

### Omkostninger kjøper

4 850 000 (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)

---

4 851 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 860 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 863 090 (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.

### 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 inkluderer bredbånd, dugnad, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 247

**Andel fellesformue**

Kr 10 749

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Platousgate 11 Borettslaget

**Organisasjonsnummer**

987587717

**Andelsnummer**

15

**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.

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. 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.

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 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. 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.

Det må forventes økning i fellesgjeld og felleskostnadene på sikt dersom det blir vedtatt at vinduene skal skiftes med låneopptak eller innskudd fra beboere. Megler har ikke mottatt ytterligere informasjon rundt fremtidig utskiftning av vinduene.

Oppussing av fellesinngangen - taket ved fellesinngangen har også flasset nesten helt av, vi bør få det ned og male om. Det ble vedtatt at fellesinngang pusses opp.

### **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 besluttet 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.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det foreligger ingen husordensregler for borettslaget, megler har ikke mottatt info om dyrehold. Det anbefales å sjekke med styret vedr. restriksjoner om dyrehold dersom dette er ønskelig.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Phm Forvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 230, bruksnummer 259 i Oslo kommune. Andelsnr. 15 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:

07.01.1888 - Dokumentnr: 900003 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:86

03.11.1999 - Dokumentnr: 62900 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:260

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:230 Bnr:262

09.03.2000 - Dokumentnr: 13976 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 26008/45001

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 18993/45001

Gjelder denne registerenheten med flere

### **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.

**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.

**Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

**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 dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17 145,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Katrine Edvardsen  
Partner / Eiendomsmegler  
[katrine.edvardsen@aktiv.no](mailto:katrine.edvardsen@aktiv.no)  
Tlf: 452 68 538

### **Oppdragstaker**

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

27.03.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Platous gate 11B , 0190 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 230, bnr. 259

 Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 18206-1090

Referansenummer: OS1937

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



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



Rapportansvarlig

*Pål M. Pedersen*

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grønland. Fra Grønlandskvartalet er det kort gangavstand til både Tøyenbadet, Botanisk hage og Middelalderparken med omkringliggende parkanlegg og kunstig innsjø.

Leiligheten er beliggende i 4. 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 som ikke virket på befaringsdagen.

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 søyler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

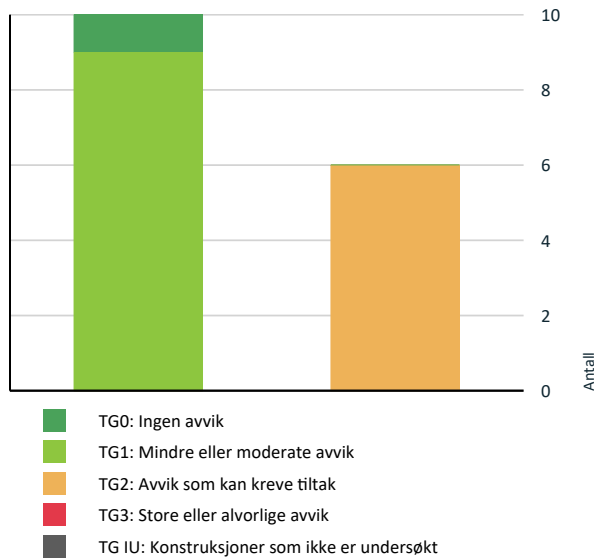
## Boligbygg med flere boenheter

- 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.

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. 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](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1899

### Kommentar

### Anvendelse

Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### ! TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer i leiligheten er i trerammer med 2-lags isolerglass produsert i 1995.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år).

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Noen av tetningslistene er løse. Vinduene lekker også noe luft.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### ! TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Malt entredør med sikkerhetslås.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør - TG2 - ikke merket med brannklassifisering eller lydisolering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å undersøke om dlren er lyd og brannklassifisert.

## INNENDIG

### ! TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene.

Malte slette veggoverflater.

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 256 cm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 pga: Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene. Det er glipper mellom parkettbordene noen steder.

Tak og veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Naturlig vedlikehold av parketten må påregnes på sikt.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 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 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Det er stedvis noe knirk i gulvene.

Tilstandsgrad 2 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.

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Det er hvite glatte innerdører.

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

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2004 da gården og leilighetene ble rehabilitert.

### 4. ETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

### 4. ETASJE > BAD

## Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er fliser på gulvet.

Varmekablene virker ikke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

# Tilstandsrapport

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

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

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt.

## 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.

## 4. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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



## 4. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene, hjørnedusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

Det er kondens i toalett-sisterna, som kan gjøre at det innimellom kan komme ut litt vann.  
Varmekablene på badet fungerer ikke.  
Når badet blir "for kaldt", kommer det en lukt fra do.

## 4. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

## 4. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

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

### 4. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

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

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt. Det er ikke tettehylser rundt vannrørene til kjøkkenbenken. TG 2

### 4. 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.

Fikk ikke testet stoppekranen da vaskemaskinen var i veien.



## 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.

# Tilstandsrapport

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

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.

Felles mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringskapet er plassert i entre med automatsikringer.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**2004 Det elektriske anlegget er modernisert i 2004 da gården ble rehabilitert.**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

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

**Ja**

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

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



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

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

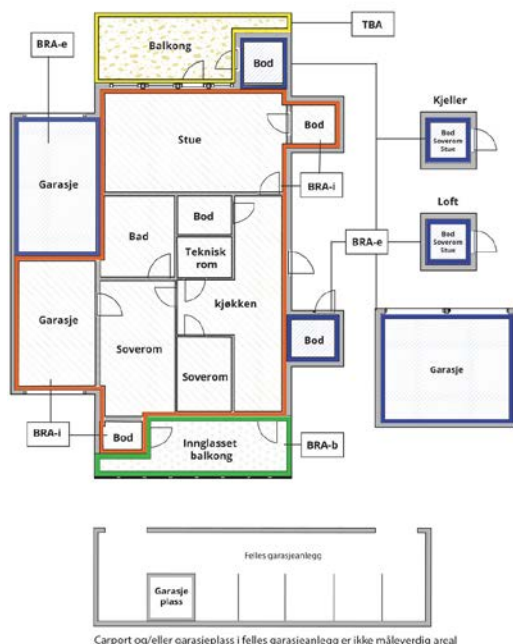
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 4. Etasje      | 74                            | 4                           |                            | 78  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>74</b>                     | <b>4</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>78</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4. Etasje | Entré, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, bod | Bod 2                       |                            |

### Kommentar

1 bod i 1. etasje på ca. 4 m<sup>2</sup>.

## 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?

☐ 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  |      | 0    | 1221.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Platous gate 11B

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 987587717 |           |                  | Grimstad Ingvild Hegg     |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

15

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Plantegninger        | 17.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 17.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 17.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 25.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 25.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Ingvild Hegg Grimstad

## Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Platous gate 11B

0190 OSLO

0301-230/259/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det er kondens i toalett-sisterna, som kan gjøre at det innimellom kan komme ut litt vann. Varmekablene på badet funker ikke. Når badet blir "for kaldt", kommer det en lukt fra do.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Harry Martinsen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Sett på lekkasjen på sisterna, og åpnet en lufteluke på høyre side når du ser på doen.

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?

♦ Ja

Noen av tetningslistene er løse. Vinduene lekker også noe luft. Vinduene er muligens skiftet ut i 2004, når leiligheten ble utbygget.

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

♦ 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

Skjevhet i gulv.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det er generelt undertrykk i leiligheten, som blir verre når ventilene på vinduene er igjen. Andre i borettslaget har skrevet at de kan ha problemer med kondens/fukt i deres leilighet, men jeg har ikke merket noe i min.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Det kommer og går en litt vond lukt fra do (når det blir kaldt på toalettet). Det er også kondens i toalett-sisterna.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Harry Martinsen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** De åpna opp en lufteluke inne i innbygningen til toalett-sisterna, for å prøve å tørke opp.

---

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

♦ **Ja**

Det er et felles avtrekksanlegg for alle leilighetene i borettslaget. Dette er så vidt meg bekjent et mekanisk avtrekk, og "trekker" hele tiden. Dette gjør at det både blir undertrykk i leiligheten, og at kjeckenavtrekket blir noe redusert.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **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?:** 2020

**Firmanavn:** Vennetjeneste av elektriker

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet termostatt på bad. Montert ledstripe på kjøkkenet.

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det er ikke vedtatt enda, men det er snakk om at det skal skiftes ut vinduer.

---

## 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?

♦ **Ja**

Oppvaskmaskina slipper ikke alltid ut vaskepulveret.

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

♦ **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

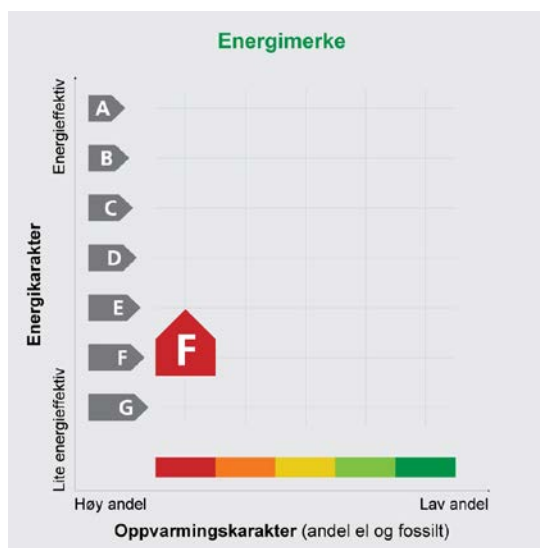
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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.

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Adresse               | Platous gate 11B |
| Postnr                | 0190             |
| Sted                  | Oslo             |
| Andels-/leilighetsnr. | 15 / 401         |
| Gnr.                  | 230              |
| Bnr.                  | 259              |
| Seksjonsnr.           |                  |
| Festenr.              |                  |
| Bygn. nr.             |                  |
| Bolignr.              | H0401            |
| Merkenr.              | A2020-1104009    |
| Dato                  | 02.03.2020       |



Innmeldt av Thomas Fiskerstrand

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk: 10 363 kWh pr. år

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

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| 10 363 kWh elektrisitet      | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin         | 0 kg gass        |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved      |

Fremtiden Eiendomsmegling AS  
Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO

Att.: Kristina Erevik

Deres ref.: 1002260105

Vår ref.: 067-1-15 Thomas Foss

20.03.2026

### **Andel 15 i Borettslaget Platousgate 11**

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

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| Boligselskap:              | Borettslaget Platousgate 11 |
| Org.nr.:                   | 987587717                   |
| Andelsnr. / leilighetsnr.: | 15                          |
| Forsikringsselskap:        | Gjensidige Forsikring ASA   |
| Polisenr.:                 | 80651711                    |
| Eier:                      | Grimstad, Ingvild Hegg      |
| Adresse:                   | Platous Gate 11, 0190 OSLO  |

### **Ligningsmessig fordeling:**

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Andel fellesgjeld pr 31.12.2025 | 0      |
| Andel formue pr 31.12.2025      | 10 749 |

### **Felleskostnader pr måned:**

|                 |          |
|-----------------|----------|
| DUGNAD          | 100,00   |
| FELLESKOSTNADER | 5 000,00 |
| BREDBÅND        | 147,00   |
| BREDBÅND        | 0,00     |

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Totale felleskostnader pr. mnd: | 5 247,00 |
|---------------------------------|----------|

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

### **Langsiktig gjeld:**

Se tilleggsopplysninger.

**Kontaktinformasjon**

Styreleder: Ayan Yusuf,

Mobil: 96700232

E-post: [ayanyusuf@hotmail.co.uk](mailto:ayanyusuf@hotmail.co.uk)

**Viktig informasjon til megler:**

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

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

**Melding fra megler ved salg:**

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

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.

Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

**Eierskiftemelding må sendes til [forvaltning@phm.no](mailto:forvaltning@phm.no)**

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

**Omkostninger:**

Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen  
**PHM Forvaltning AS**

Thomas Foss /S/

## 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 flasket 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!

### **Virkosomheten 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.

Virkosomheten 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 inntruffet 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

|                                  |          | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    | Budsjett 2024    | Budsjett 2025    |
|----------------------------------|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                  | Note     |                  |                  |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                 |          |                  |                  |                  |                  |
| 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        |
| <b>Sum inntekter</b>             |          | <b>4 143 572</b> | <b>3 212 290</b> | <b>2 142 898</b> | <b>2 346 000</b> |
| <b>Kostnader</b>                 |          |                  |                  |                  |                  |
| 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            |
| <b>Sum kostnader</b>             |          | <b>953 266</b>   | <b>1 210 439</b> | <b>1 122 118</b> | <b>1 281 000</b> |
| <b>Driftsresultat</b>            |          | <b>3 190 306</b> | <b>2 001 852</b> | <b>1 020 780</b> | <b>1 065 000</b> |
| <b>Finansinntekter/kostnader</b> |          |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                  |          | 27 034           | 28 653           | 0                | 0                |
| Finanskostnader                  |          | 816 054          | 774 049          | 804 000          | 780 000          |
| <b>Sum finans</b>                | <b>7</b> | <b>-789 020</b>  | <b>-745 396</b>  | <b>-804 000</b>  | <b>-780 000</b>  |
| <b>Resultat</b>                  |          | <b>2 401 286</b> | <b>1 256 456</b> | <b>216 780</b>   | <b>285 000</b>   |

## Borettslaget Platousgate 11

### Balanse 2024

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

## Borettslaget Platousgate 11

### Balanse 2024

|                                  | Note      | 2024              | 2023              |
|----------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital og gjeld</b>      |           |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>               |           |                   |                   |
| Andelskapital                    |           | 175 000           | 175 000           |
| Opptjent egenkapital             |           | 25 805 367        | 25 805 367        |
| Årets resultat                   |           | 2 401 286         | 0                 |
| <b>Sum egenkapital</b>           | <b>11</b> | <b>28 381 653</b> | <b>25 980 367</b> |
| <b>Gjeld</b>                     |           |                   |                   |
| 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        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>      |           | <b>36 493 218</b> | <b>38 749 621</b> |
| Leverandørgjeld                  |           | 28 561            | 27 998            |
| Annen kortsiktig gjeld           | 15        | 74 536            | 74 036            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>      |           | <b>103 097</b>    | <b>102 034</b>    |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>  |           | <b>64 977 967</b> | <b>64 832 021</b> |

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<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>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                |
| Akonto renter                | 0                | 0                | 612 000          | 780 000          |
| Akonto 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                |
| <b>Sum andre inntekter</b>   | <b>2 800 904</b> | <b>1 530 830</b> | <b>769 020</b>   | <b>1 003 000</b> |

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

**Note 2 Lønnskostnader**

|                           | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre    | 80 000           | 80 000           | 80 000           | 80 000           |
| Arbeidsgiveravgift        | 11 280           | 11 280           | 11 280           | 11 000           |
| <b>Sum lønnskostnader</b> | <b>91 280</b>    | <b>91 280</b>    | <b>91 280</b>    | <b>91 000</b>    |

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<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>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                |
| <b>Sum andre kostnader</b> | <b>311 080</b>   | <b>155 785</b>   | <b>0</b>         | <b>284 000</b>   |

**Note 4 Vedlikehold**

|                          | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>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                |
| <b>Sum vedlikehold</b>   | <b>41 273</b>    | <b>92 072</b>    | <b>190 000</b>   | <b>200 000</b>   |

**Note 5 Honorarer**

|                        | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> | <b>Budsjett<br/>2025</b> |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 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                        |
| <b>Sum honorar</b>     | <b>83 000</b>            | <b>105 708</b>           | <b>86 438</b>            | <b>90 000</b>            |

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

**Note 6 Andre kostnader**

|                            | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> | <b>Budsjett<br/>2025</b> |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 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                        |
| <b>Sum andre kostnader</b> | <b>5 924</b>             | <b>13 713</b>            | <b>4 000</b>             | <b>6 000</b>             |

**Note 7 Finans**

|                             | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Annen renteinntekt          | 0                | 27 488           | 0                | 0                |
| Renter og purregebyr kunder | 100              | 1 165            | 0                | 0                |
| Annen finansinntekt         | 26 934           | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum finansinntekter</b>  | <b>27 034</b>    | <b>28 653</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| 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                |
| <b>Sum finanskostnader</b>  | <b>816 054</b>   | <b>774 049</b>   | <b>804 000</b>   | <b>780 000</b>   |
| <b>Sum finans</b>           | <b>-789 020</b>  | <b>-745 396</b>  | <b>-804 000</b>  | <b>-780 000</b>  |

**Note 8 Bygninger**

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| BYGNINGER            |                   |
| Tilgang 2005         | 63 963 645        |
| <b>SUM BYGNINGER</b> | <b>63 963 645</b> |

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:

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

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**

|                          | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Regnskap<br/>2023</b> |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 01.01        | 25 980 367               | 24 723 911               |
| Årets resultat           | 2 401 286                | 1 256 456                |
| <b>Egenkapital 31.12</b> | <b>28 381 653</b>        | <b>25 980 367</b>        |

**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<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Forskudd fra kunder               | 33 584           | 6 177            |
| Påløpt rente                      | 3 666            | 67 859           |
| Avregning lån                     | 37 286           | 0                |
| <b>Sum annen kortsiktig gjeld</b> | <b>74 536</b>    | <b>74 036</b>    |

**Pantstillelse**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant;

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

---

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| <b>TOTALT</b> | <b>55 336 796</b> |
|---------------|-------------------|

---

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

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| <b>Bygninger</b> | <b>63 963 645</b> |
|------------------|-------------------|

**Note 17 Disponible midler**

|                                      | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>A. Disponible midler 01.01</b>    | <b>766 343</b> | <b>617 280</b> |
| 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        |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>    | <b>911 225</b> | <b>766 343</b> |

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over

**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) Nekte 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. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (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 borettslagslovens § 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-antenner, 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 rense 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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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 vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper 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 oppfyller 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 henges 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.

**PULS**



**PULS** arkitekter as - borgernvn. 66 - pb. 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter

Puls arkitekter AS  
postboks 135 Vinderen  
0319 OSLO

Dato: 30 NOV. 2005

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200203049-23  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kåre B. Moltubakk

Arkivkode: 531

Byggeplass: PLATOUS GATE 11

Eiendom: 230/259/0/0

Tiltakshaver: Platousgt. 11 AS

Adresse: Snarøyveien 137 A, 1367 SNARØYA

Søker: Puls arkitekter AS

Adresse: postboks 135 Vinderen, 0319 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Bruksendring

---

**FERDIGATTEST - PLATOUS GATE 11**

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

---

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1

  
Sven A. Sandberg  
For avdelingsenhetsleder

  
Kåre B. Moltubakk  
saksbehandler

**Kopi til:** Platousgt. 11 AS, Snarøyveien 137 A, 1367 SNARØYA



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 02180  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



## 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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](http://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<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                       | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus                                           | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                    | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte                                                                                        | Alle typer hytte (frittliggende og<br>knyttet sammen i rekke) med<br>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](http://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 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Katrine Edvardsen

**Telefon:** 452 68 538  
**E-post:** katrine.edvardsen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre