NORDVIK

Platous gate 4A

2 soverom | 114 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Platous gate 4A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
32	Om boligen
45	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.06.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomført og innholdsrik toppleilighet over 2 plan med privat takterrasse og balkong - 2 ildsteder - Gulvareal 122 kvm

Prisantydning	**9 400 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**9 496 160,-**
Fellesgjeld	**95 070,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 358,-**
BRA-i	**114 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

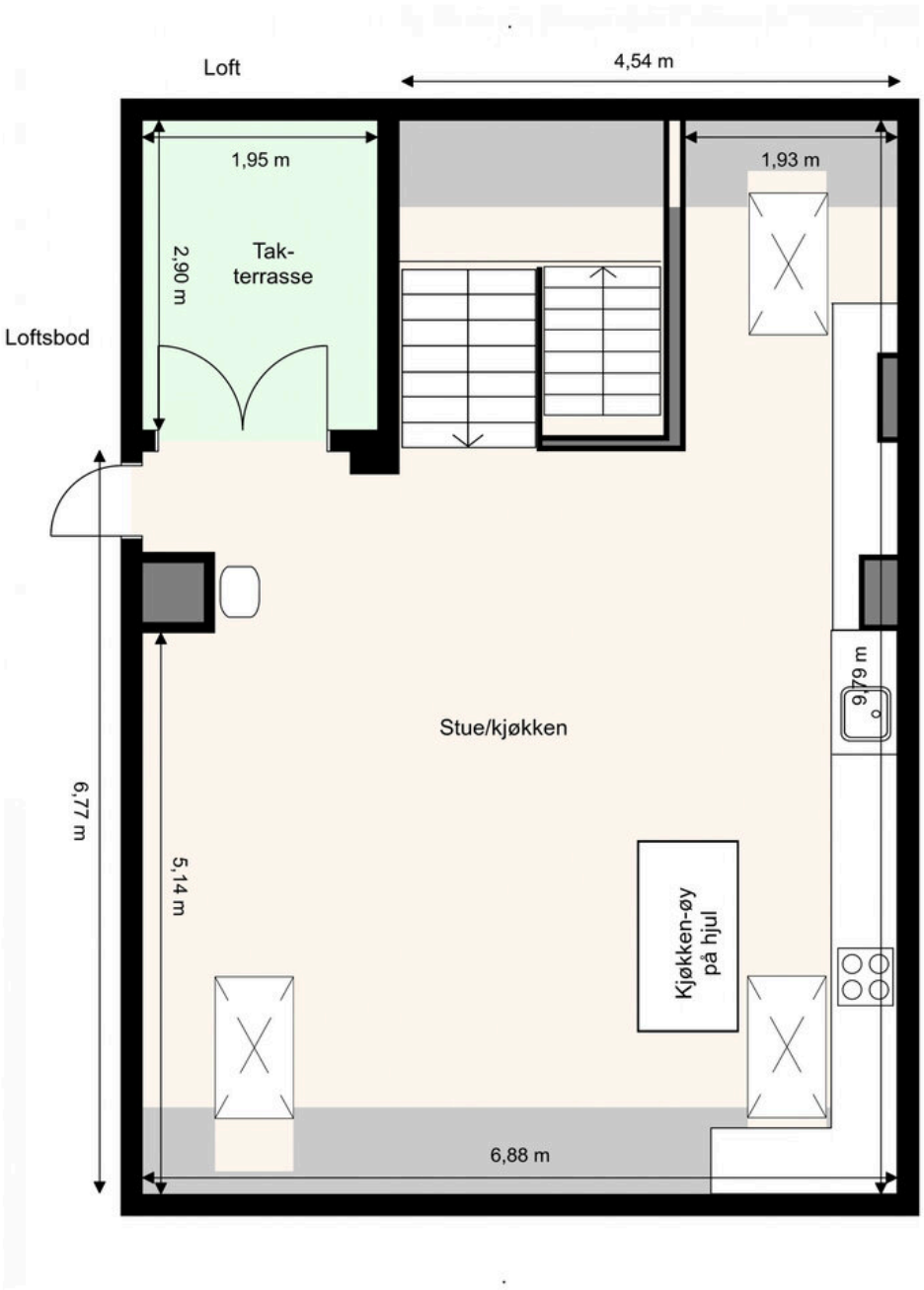
Nordvik ved Marcus Egeland har gleden av å presentere Platous gate 4A - en gjennomført og unik toppleilighet med attraktiv beliggenhet med alt du trenger i umiddelbar nærhet. Boligen går over to plan og ble ombygget og påkostet i 2018/2019 med gjennomtenkte detaljer og løsninger. Her bor du høyt og fritt i 4. og 5. etasje med gode sol- og utsiktsforhold. Boligen har to uteplasser med både privat takterrasse og balkong mot bakgård.

- Gjennomgående toppleilighet over to plan
- Innholdsrik planløsning og smarte løsninger
- Privat takterrasse mot bakgård på 6 m²
- Balkong mot bakgård på 3 m²
- 2 ildsteder
- Ombygget og påkostet i 2018/19
- Mulighet for 3 soverom
- Lyssystem fra Futurehome
- Varmtvann inkludert
- Tilbaketrukket beliggenhet i rolig gate
- 10 min å gå til Oslo S

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 58 kvm

Rune Kristiansen Takst AS
Platous gate 4 A. Oppdrag 25148



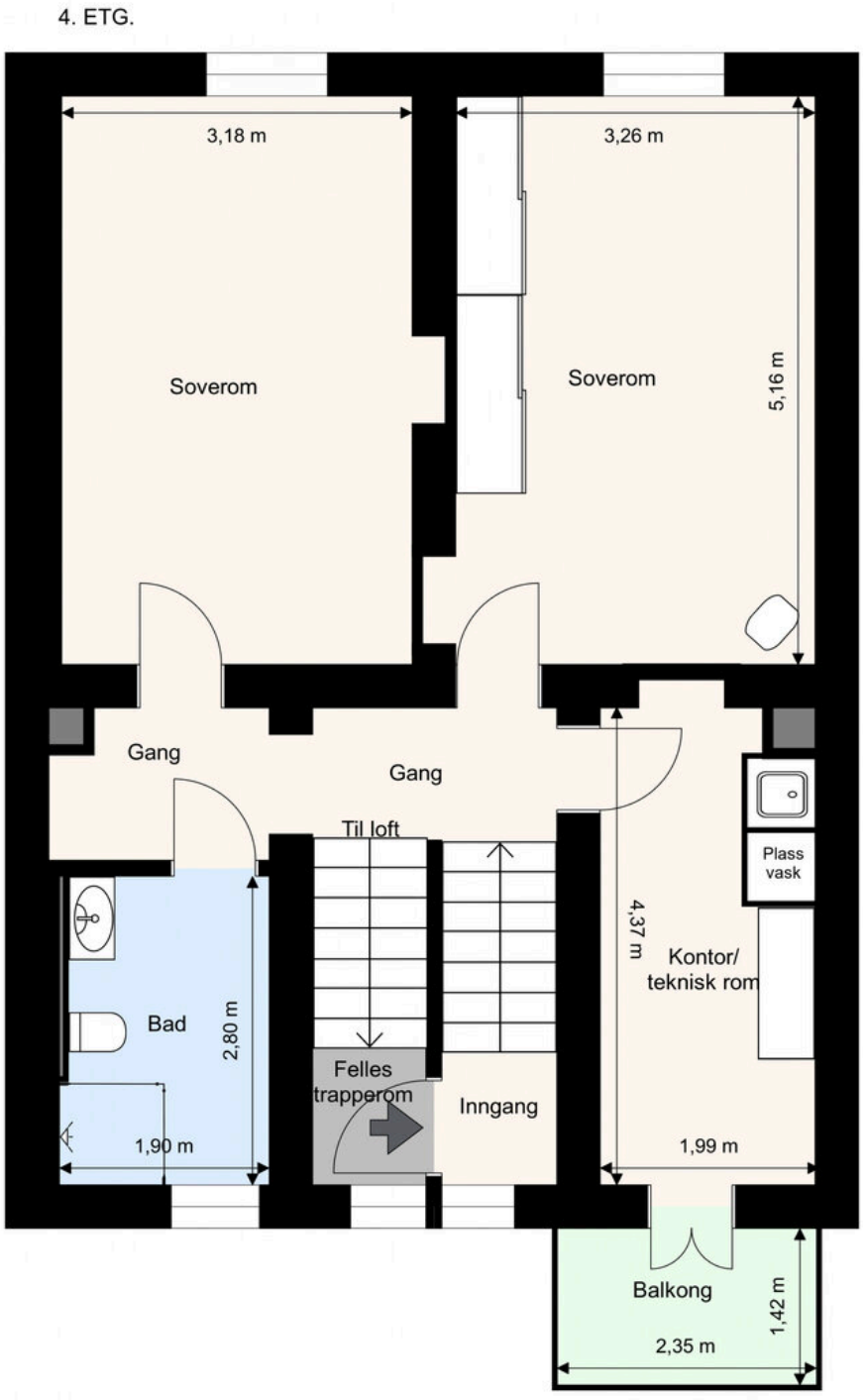
Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

Rune Kristiansen Takst AS
Platous gate 4 A. Oppdrag 25148



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.












































Miele
Miele



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0217/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Platous gate 4A, 0190 OSLO
Gnr 230, bnr 256 i Oslo kommune
Andelsnr 12 i Borettslaget Platousgate 1/4, org.nr. 957619398

Selgere
Malene Storrusten
Georg Schjerven Hansen

Kjøpesum og omkostninger
9 400 000,- (Prisantydning)
95 070,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 495 070,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 496 160,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 505 660,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 114 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 128 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, gang, 2 soverom, kontor/teknisk rom og bad
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 3 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Kjøkken og stue
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde i 4. etg. er målt til ca. 2,45-2,5 m.

Loftet har et totalt gulvareal, uten hensyn til skråtak/trapper/piper m.m. på ca. 60 kvm. Målbart areal er på ca. 52 kvm.

I tillegg har leiligheten følgende boder:
Loft: Loftsbod på 6 kvm. BRA-e. Gulvareal på ca. 7,7 kvm. (Denne boden blir vurdert til BRA-e, da den ligger utenfor leilighetens omsluttende vegger.)
Kjeller: Kjellerbod på ca. 8 kvm.
Det bemerkes at denne boden er en kjellerbod, og i denne type eldre bygårder, vil det være noe fuktig i

kjeller. Man må derfor være forsiktig med hva man lager her.

Innhold
Boligen går over to plan:
4. etasje: Entré, gang, 2 soverom, kontor/vaskerom og bad.
5. etajse (loft): Stue og kjøkken.

I tillegg disponerer boligen er kjeller- og en loftsbod.

Boligen er utstyrt med lyssystem fra Futurehome, som gjør det mulig å styre belysningen i hele boligen (unntatt bad) via app.

– 4. etasje –

Soverom
I 4. etasje finner du to romslige soverom med utsyn mot Oslo Plaza og taklandskapet på Grønland, hvor du kan nyte vakre solnedganger.

Hovedsoverommet har god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet har enstavsparkett, slette malte vegger og ekstra lydisolering i gulvet. Peisen tilfører både varme og atmosfære. Stor skyvedørsgarderobe gir rikelig med oppbevaringsplass. Det andre soverommet er også av god størrelse og har plass til dobbeltseng og oppbevaring. Rommet har hyller i nisje og eksponert teglsteinsvegg.

Kontor og vaskerom
Kontor med utgang til balkong vendt mot bakgården. Rommet har en spesialtilpasset skapløsning med plass til vaskemaskin og tørketrommel, samt egen vask. Dette gjør rommet ideelt som både hjemmekontor, hobbyrom og vaskerom. Hyller og plassbygd benk gir fleksible bruksmuligheter.

Rommet har dobbel balkongdør med utgang til solrik balkong mot bakgården. Det er tillatt å benytte både elektrisk grill og gassgrill. For dem som ønsker større uteplass, finnes det en felles grillplass med bord, benker og kullgrill tilgjengelig for beboerne på fellesområdene.

Bad
Moderne og romslig bad, oppgradert i 2012. Badet er innredet med dusj med innfellbare dusjdører, vegghengt toalett, servant med servantskap og speilskap.

– Loft –

Stue
Toppetasjen fremstår som et særdeles innbydende oppholdsrom med god takhøyde og et gulvareal på ca. 60 kvm. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen har flere naturlige soner og god plass til både sofagruppe, stort spisebord og kontorplass. Peisovn gir en lun varme og hyggelig stemning. Takvinduer skaper en luftig romfølelse og gir fine lysforhold.

Fra stuen er det utgang gjennom doble terrassedører til den private takterrassen som vender mot bakgården. Her kan du nyte gode solforhold og utsikt mot Ekeberg og Grønland kirke.

Kjøkken
Kjøkkenet er spesialbygget av Solfjeld Kjøkken i heltre og ble etablert i forbindelse med oppussing i regi av tidligere eier i 2018/2019. Innredningen har ekstra dype benkeplater og romslige skuffer. Kjøkkenet har spesialtilpasset stålvask fra Blanco med ekstra stor kum, og integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Stort kjøle- og fryseskap med vinskap i nisje. Kjøkkenøya gir ekstra arbeidsflate og god oppbevaringsplass.

Hyllesystemene er designet med fokus på maksimal funksjonalitet, blant annet med spesialtilpassede hyller for kaffemaskin eller barskap, samt integrert bokhylle for kokebøker. Overskap og skillevegg er håndlaget av smed og harmonerer med trappeoppgangens stil.

I forlengelsen av kjøkkeninnredningen er det etablert en kontorløsning i samme stil som resten av innredningen. Boligen fremstår som gjennomtenkt ned til detaljene, med løsninger som kombinerer funksjonalitet, estetikk og moderne komfort.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer
Vinduene fra 1984, er nå ca. 40 år gamle. Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m. Det er registrert noe og naturlig utvendig værslittasje/avflassing. Enkelte vinduer er noe trege ved åpning/lukking. De vurderes til TG-2.
Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens. Men vinduer har begrenset levetid, og må byttes på sikt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Membranen er fra 2005, og er nå over 20 år. Membraner som er over 20 år blir vurdert til TG-2 for alder. Gulvmembranen ligger skjult under tregulvet, og vurderingen blir da gjort ut i fra alder.
Konsekvens: For eldre membraner kan lekkasjer oppstå.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Avviket gjelder registrerte høydeforskjeller mellom rom. Det er registret noe høydeforskjell mellom gulv i liten gang og soverom. Det er registret større høydeforskjell mellom gulv i entre, og hovedsoverom. Grunnet

lydisolering av gulvet.
Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens. Man må være klar over forholdet.

Da det er lagt ny parkett på gulvet på loftet, har det øverste opptrinnet blitt høyere en i trappen for øvrig.
Konsekvens: Dette forholdet blir man vant til, men man kan "snuble" da opptrinn er ulike.

Innvendig > Innvendige dører
Enkelte av innerdørene subber noe mot dørterskel/dørkarmer, ved åpning/lukking.
Konsekvens: Dørene bør justeres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering er basert på alder på det gamle rør-opplegget i kontor/teknisk rom. Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.
Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Man må være klar over rør-oppleggets alder.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.
Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Ett sjekkpunkt er kontroll av tilluftsmulighet i oppholdsrom. I soverom i 4. etg. er det ikke etablert ventiler i vinduer eller yttervegger.
Lufting gjøres via vinduer. Dette blir vurdert til TG-2.
Konsekvens: Lufting må gjøres vi vinduer. På byggetidspunktet ble det ikke satt inn ventiler i fasaden mot gaten.
Når vinduer en gang skal byttes, bør det monteres vinduer med luftespalte i vinduene.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
Da kjøkken er flyttet internt i leiligheten, er det med dagens løsning ikke avtrekksventilasjon fra rommet. Dette vurderes til TG-2 i rapporten.
(Det er montert en kullfilterventilator)
Konsekvens: Det er vanskelig å gjøre tiltak, uten større inngrep i bygget.
Lufting gjøres via takvinduer.

Det er ikke avtrekk fra kontor/teknisk rom.
Konsekvens: Ved bruk med vaskemaskin/tørketrommel, vil alltid avgi en del fuktig luft. Da det ikke er avtrekk fra dette rommet, kan dette få innvirkning på leilighetens inneklima. Lufting må gjøres via balkongdør.

Kjøkken > Loft > Kjøkken/stue > Avtrekk
Da kjøkken er flyttet internt i leiligheten, er det med dagens løsning ikke permanent avtrekk, ut over kullfilter/om-luftsventilator. I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2 i denne rapporten.
Konsekvens: Det er vanskelig å gjøre tiltak.. Man må være klar over forholdet med begrenset avtrekk. I blokker av denne type er det i utgangspunktet ikke mulig/lovlig med andre løsninger en kullfilterventilator.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Våtrom > 4. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet:

Interntrapp
Innvendig vangetrapp i metallkonstruksjon. Dette er den originale trappen i det opprinnelige felles trapperommet, som i denne leiligheten blir interntrappen. Avviket gjelder vurdering av sikkerhets-forhold. Dette skal vurderes opp mot dagens krav. Det er ikke monter håndløper/rekkverk på begge sider av trappen. Det er åpninger i rekkverk som er over 10 cm. Det er lav høyde på rekkverk.
Konsekvens: Man må være klar over sikkerhetsrisikoen. For å ivareta dagens sikkerhetskrav, må tiltak gjøres.

Branncelleinndeling
Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten. Det er gitt ferdigattest for utvidelse av loftet.

Parkering
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, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Loftet ble innredet i 2005.

Forrige eier opplyser også at det var oppussing i 2019, hvor kjøkken ble flyttet opp i stue i 5. etg.

Terrassebord på takterrasse i 5. etasje er byttet nå våren 2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge opplysninger fra forrige eier, bad fra 2012, utført av NM Rør AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge opplysninger fra forrige eier lagt membran av NM rør AS ved renovering av bad i 2012.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NM bas AS, det foreligger en kvittering fra 2012 hvor det står hvilke arbeider som er utført.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eier ble piper oppgradert i regi av borettslag i 2013. Ovner av nyere dato, installer ført vi flyttet inn.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, i følge forrige eier ble sikringsskap og strøm byttet i 2019 av Gp Elektro AS, det foreligger samsvarserklæring.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge opplysninger fra forrige eier ble loft omgjort til del av leiligheten i 2005. Det foreligger ferdigattest fra Oslo kommune.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Byttet terrassebord på takterasse i 5 etg. våren 2026.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 4. og 5. etg, radon er normalt ikke et problem så høyt oppe i etasjene.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
takstrapport, juni 2026.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.
Det finnes ikke samsvarserklæring for el-arbeider i bad fra 2012.
For de øvrige el-arbeidene fra 2019, foreligger det samsvarserklæring.

Byggemåte
Grund/fundamentering:
Fundamentert til ukjent grunn.

Grunnmur:
Grunnmur i tegl/naturstein.

Yttervegger:
Yttervegger i murkonstruksjon, hulmur - utvendig pusset og malt.
Fasader ble rehabilitert i regi av borettslaget

Yttertak:
Takkonstruksjon tekket med takplater.

Etasjeskillere:
Trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Bygningen har en noe skjevheter/setninger, som må forventes av bygninger fra denne tiden.

Vinduer:
Loft: Takvinduer fra 2005. Vindu i vegg mot takterrasse fra 2019.
4. etg: Vinduer fra 1985 med 2-lags isolerglass. Vinduer mot gaten har i tillegg en utvendig ramme/glass, som en koblet løsning.

Dører:
Loft: Dobeltfløyet terrassedør til takterrasse. Fra 2005.
4. etg: Dobeltfløyet balkongdør fra 2018.
Loft: Brannklassifisert metall-dør.
4. etg: Hovedinngangsdør fra 2017. Metalldør som er brann-klassifisert.
I tillegg er det montert et ekstra glass på vindu mot branncelle/trappeoppgang.

Balkonger:
Utgang fra stue til takterrasse på ca. 5,7 kvm. Denne ble etablert in 2005, da loftet ble innredet. Selger opplyser at det elektrisk varmekabel ved sluk/avløp.
Vegger: Murpuss og fasadeplater.
Gulv: Tregulv. Nytt tregulv.
Det er montert utelampe og stikkontakt.
Utgang fra kontor/teknisk rom til balkong på ca. 3,3 kvm.
Rekkverkhøyde målt til ca. 120 cm.
Balkong fra 2018, i metall-konstruksjon. Det er lagt tregulv. Tregulv har normal brukslitasje.

Pipe:
Det er utført rehabilitering av pipen med montering av innvendig røykrør i stål. Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. utvendig på pipe, samt evnt. forhold med selve ildsted. Pipen ble rehabilitert i 2013.
MERK: Pipeløp på den siden av leiligheten som omfatter badet, og kjøkkeninnredningen, er blendet, og er ikke i bruk.
Ildsted: Vedovn i stue.
Ildsted: Vedovn i hovedsoverom.

Innvendige overflater:
Himling loft: Malte flater. Skråhimlinger.
Himling 4. etg: Malte flater. Innfelte downlights i alle rom, fra 2019.
Vegger loft: Malte flater. Fliser over kjøkkenbenk.
Vegger 4. etg: Original teglstein. Malte flater. Malt murpuss.
Gulv loft: En-stavs parkett. Normal overflateslitasje.
Gulv 4. etg: En-stavs parkett. Fliser i liten gang.
Eldre/originale metall-plater i entre.
Til orientering: Tidligere eier har opplyser at gulv i hovedsoverom er lydisolert mot underliggende leilighet. Dette er grunnen til høydeforskjell opp til gulvet i dette soverommet.
Disse opplysningene er ikke verifisert og det er ikke bekreftet med dokumentasjon.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad.

Det er felles varmtvann i selskapet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 358,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, felles bygningsforsikring, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Det blir i tillegg fakturert for eiendomsskatt hvert kvartal. Neste fakturering skjer i september og november på hhv kr 481,75.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 154 845,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 619 381,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 33 andeler.
Borettslaget Platousgate 1/4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer
957619398. Borettslaget Platousgate 1/4 ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Vaktmestertjenesten for Platous gate 1/4 er fra 01.03.2026 Vaktmester Aass.

Innkalling og protokoll fra årsmøtet 2026 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Styret har engasjert OBOS prosjekt til å utarbeide en ny vedlikeholdsplan for borettslaget. Denne vil bla. informere om når borettslaget må rehabilitere tak, vinduer og fasader. Dersom dette må finansieres med lån eller høyere felleskostnader vil styret kalle inn til ny generalforsamling for gjennomgang og avstemning.

Styret ønsker ny digital generalforsamling før igangsettelse av eventuelle større prosjekter.

Borettslaget har avtale med Mycoteam om soppinspeksjon en gang i året. Det har de siste årene vært få som har hatt åpne boder ved inspeksjon, noe som gjør at vi ikke får en fullstendig sjekk av byggene. Dette kan kan føre til økonomiske konsekvenser ved eventuelle forsikringssaker ettersom vi ikke har tilstrekkelig dokumentasjon på fullstendig sjekk av byggene. Utvikling av sopp i bygget kan føre til helseplager hvis dette får mulighet til å utvikle seg uten at vi oppdager det tidlig. I tillegg til dette må vi betale fullpris til Mycoteam selv om vi ikke får en full inspeksjon. Styret får fullmakt til å klippe låser.

Utleie "Det Grønne Hjørnet"
Styret jobbet aktivt med å finne nye leietakere til Det Grønne hjørnet i 2025, og inngikk korttidskontrakt med NORSK SOMALISK KOMITE NORGE fra 15.07.25 - 30.11.25. Grunnet korttidskontrakt var leien lav, nok til å dekke fellesutgift og strøm, men førte til et avvik i forhold til budsjettert inntekt for 2025.
Styret har i 2026 inngått leiekontrakt med Istar General Trading Establishment fra 01.03.2026. Grunnet erfaringer fra 2025 var styret tilbakeholdne i budsjettet for 2026. Inngått leiepris er 18 000kr per måned, noe som er høyere enn det som er budsjettert for i 2026. Istar General Trading Establishment driver import av hijab, parfyme etc. som de selger videre. De har ifølge kontrakten tillatelse til å drive kontorvirksomhet og butikk, og har oppgitt åpningstider fra kl. 12:00-18:00 på vinter, og til kl. 20:00 på sommeren. Vi har gjensidig 3 måneders oppsigelse dersom det skulle bli noen utfordringer.

Info fra styret:
Vi venter på vedlikeholdsplan fra Obos Prosjekt som vi har engasjert fordi vi vet at taket og vinduene må skiftes trolig innen 5 år. Det vil i den forbindelse mest sannsynlig tas opp lån og øke fellesgjelden. Dette vil stemmes over ved Generalforsamling.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 95 070,-pr. 03.06.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927029809
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo 1 740 810,00
Innfrielsesdato: 01.04.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Balkonglån som ikke alle har del i.

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927028225
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo 2 159 433,00
Innfrielsesdato: 01.10.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Felleslån

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Alle IN-lån er nedbetalt.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.
- Det er ikke tillatt å montere vifter hverken på kjøkken, bad eller andre steder. Det vil påvirke naboenes ventilering.
- Det er lov å bruke elektrisk- og gassgrill på balkongen. Bruk av kullgrill eller annen åpen flamme er ikke tillatt på balkongene.
- Borettslaget har felles brannvarslingsanlegg. Andelseier plikter å sette seg inn rutiner for felles brannvarslingsanlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Eier har selv ansvar for vask av trapp fra inngang og ned til etasjen under (altså vask av trapp for en halv etasje).

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold.

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

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 1494580.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 366 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i en klassisk bygård fra slutten av 1800-tallet midt i mellom Tøyen og Grønnland. Området er perfekt for deg som ønsker å bo sentralt i Oslo med kort vei til alt hovedstaden har å by på! Grønland, såvel som Gamlebyen er bydeler rike på impulser og med spennende utviklingsmuligheter. Områdene har de senere årene hatt en betydelig utvikling og fremstår i dag som et trendy og attraktivt boligområde med et rikt utvalg av kaffebarer, utesteder, fristende grønnsakforretninger m.m.

Av rekreasjonsmuligheter og servicetilbud kan man for eksempel benytte seg av Grønlandskvartalet som ligger en kort spasertur unna og består bl.a. av Tøyenbadet, Tøyenparken, Botanisk hage og Middelalderparken med omkringliggende parkanlegg og kunstig innsjø. Her kan man nyte fine dager i hyggelige og grønne omgivelser. Parken har rommet flere kulturarrangementer deriblant den populære Øyafestivalen. Det er også kort vei til noen av byens og landets viktigste museer og kulturminner. Karl Johans gate ligger kun en 10 minutters spasertur unna leiligheten.

Noen minutter unna ligger det nyutviklede Bjørvikaområdet. Gangbro over til Bjørvika finner du kun få minutter fra leiligheten. Maaemo restaurant er heller ikke langt unna og er verdt å nevne da det er den første nordiske restauranten i Guide Michelins historie som går direkte inn i guiden med to stjerner, nå tre stjerner.

Ekebergparken er en ny og spennende opplevelse som beboerne i denne bydelen vil ha stor glede av i årene som kommer.

Blokken ligger heller ikke langt unna Teaterplassen som

fungerer som et naturlig midtpunkt og møteplass. Her er det et stort åpent torg med utendørs scene, små forretninger, kaféer og spisesteder rundt. Flere treningssentre og døgnåpen nærbutikk i nærheten. Grønland regnes som det området med mest positiv og spennende utvikling i tiden fremover. Fra Teaterplassen kan man også spasere over den nye broen til operaen. Et rikt utvalg av forretninger finner man på Grønlands Torg. Oslo City og Byporten er en kort spasertur unna.

En gåtur unna finner du Sørenga sjøbad. Sjøbadet er et friskt tilskudd til øvrige badeplasser i Oslo, og den mest sentralt beliggende. Etter et forfriskende morgenbad kan du sette deg på en kafé på Havnepromenaden og nyte en god kopp kaffe og dagens aviser.

Alle t-baner stopper på Grønland stasjon, kort gange fra leiligheten - midt i hjertet av Grønland. Ellers er det et godt tilbud med buss og trikk i nærheten. Kort gange fra Grønland ligger Oslo Sentralbanestasjon og Jernbanetorget, Norges største og viktigste trafikknutepunkt. Oslo bussterminal ligger ikke langt fra leiligheten. Grønland har sykkelfelt i begge retninger, og ligger innenfor gangavstand til hele Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1880.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for innredning av loft datert 2005.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 2018.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkken er bl.a. flyttet opp på loftet, og soverom på loftet er fjernet.
Det er etablert et kontor/teknisk rom, i opprinnelig kjøkken i 4. etg.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- Pågående plansaker -

Saksnr: 202103235
Saken gjelder: Schweigaards gate 10 med flere (Galleri Oslo)
Galleri Oslo Utvikling ønsker å gjenåpne Akerselva og utvikle planområdet til et flerfunksjonelt byområde med arbeidsplasser, servicefunksjoner og boliger, i tråd med Oslos overordnede byutviklingsstrategi om fortetting i knutepunkt. Forslaget innebærer at dagens langstrakte bygg erstattes av mer oppdelt bebyggelse og nye byrom, og at Akerselva åpnes gjennom planområdet. Planalternativene skal kunne tilpasses beslutningen om ny utforming av Schweigaards gate og Nylandsveien, og fremtidig plassering og størrelse på Oslo bussterminal. Viktige tema i planarbeidet er blant annet bylandskap og høydevirkning, åpning av Akerselva, og forholdet til ny gate- og byromsstruktur og bussterminal.

- Pågående byggesaker -

Platous gate 6 - påbygg
Saksnummer: 202507754
Plan- og bygningsetaten avslo søknaden om påbygg, som de mottok 08.05.2025.

Platous gate 1 A - oppføring av balkong, to takvinduer og innvendig ombygging av loft
Saksnummer: 202510667
Gitt ferdigattest

Tøyengata 15A - oppføring av balkong
Saksnummer: 202602430
Tillatelse til tiltak

Tøyengata 17 B - utbygging av loft for underliggende leilighet, fem arker og fasadeendringer
Saksnummer: 202519853
Igangsettingstillatelse

Grønlandsleiret 16 A-B - oppføring av boligblokk
Saksnummer: 202509395

Platous gate 5 A-B - loftsutbygging i bevaringsverdig bebyggelse, 4 nye boliger i fjerde etasje - Tidligere brukt adresse Grønlandsleiret 18 A
Saksnummer: 202509001
Rammetillatelse er utgått.

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

301/230/256:
02.12.1873 - Dokumentnr: 916848 - Bestemmelse om gjerde

13.10.1953 - Dokumentnr: 314728 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.06.1954 - Dokumentnr: 308569 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. uthus for
WC
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

27.03.1965 - Dokumentnr: 505263 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

23.11.1990 - Dokumentnr: 71308 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:253
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:254
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:254 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:254 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:257
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:305
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:345 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:345 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:345 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:345 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:345 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:345 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:345 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:345 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:345 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:345 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:345 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:345 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:345 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:345 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:345 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:346 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:346 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:346 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:346 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:346 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:346 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:346 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:347
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:381
Rett til adkomst m.v. samt rett til å anlegge og vedlikeholde div. ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samt. fra Oslo kommune v/direktør for
Eiendom og Utbygging.

02.12.1873 - Dokumentnr: 900129 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TØYENGT 17B - UTGÅTT

22.03.1989 - Dokumentnr: 18479 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:253
Med flere bestemmelser
Slettes kun av Oslo kommune v/Boligdirektøren

20.12.1990 - Dokumentnr: 77697 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:254 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:254 Snr:2
Rett til adkomst,vedlikeh. av ledninger, plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år) Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på

dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet

eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum – estimert til kr. 47 475,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 375,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. juni 2026

Ansvarlig megler
Marcus Egeland, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 98039150

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Platous gate 4A

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 488 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	9 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min 1.1 km

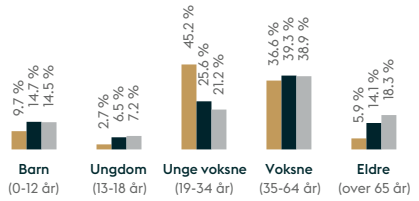
Offentlig transport

Tøyengata Linje 37	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	37 min

Barnehager

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.2 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (... 60 barn	3 min 0.3 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 å... 32 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Kvalitet på skolene
Bra 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

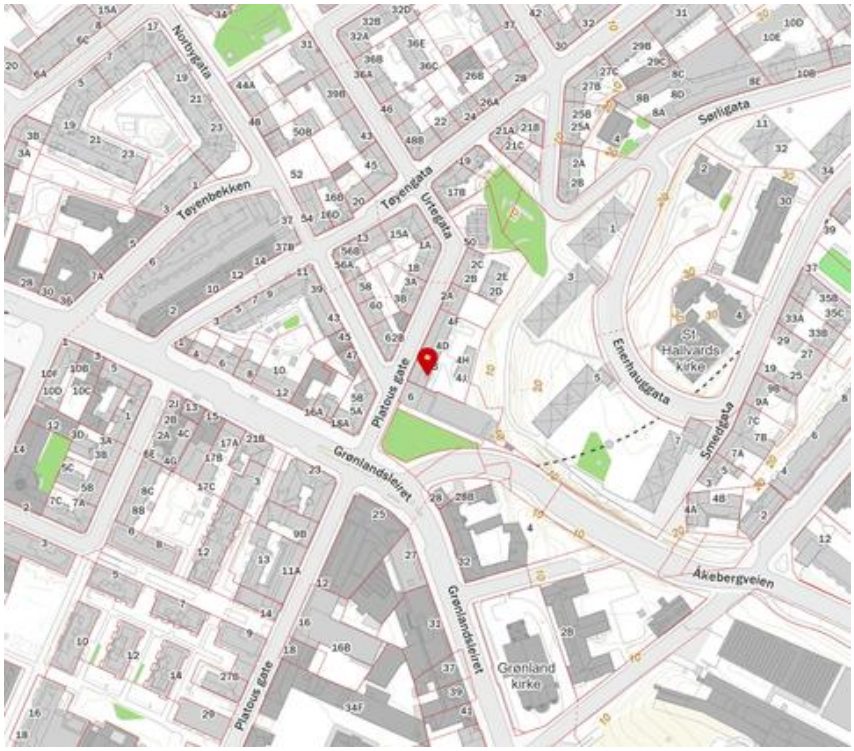
Sport

Urtehagen balløkke	4 min
Jensens Have ballbinge	5 min
Fresh Fitness Grønland	1 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Platous gate 4 A, 0190 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 256

Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15641-25148 **Referansenummer:** RK3572

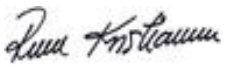
Foretak: Rune Kristiansen Takst AS **Takstingeniør:** Rune Kristiansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

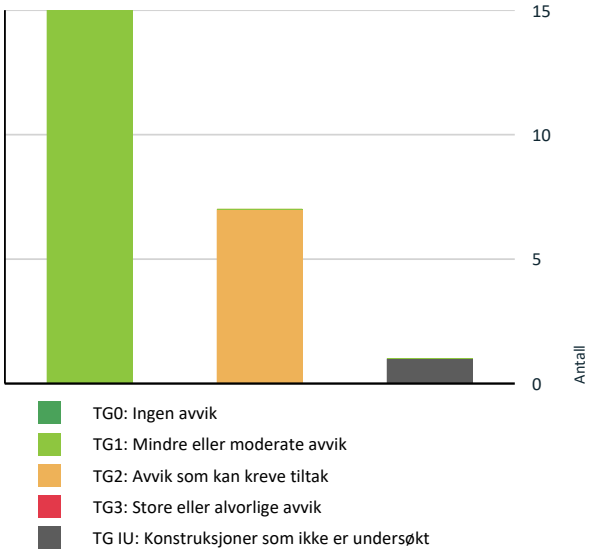
Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort noe avvik i leiligheten.
Kjøkken er bl.a. flyttet opp på loftet, og soverom på loftet er fjernet.
Det er etablert et kontor/teknisk rom, i opprinnelig kjøkken i 4. etg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Loft > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1892

Tilbygg / modernisering

2005	Ombygging	Loftet ble innredet og slått sammen med 4. etg. Dette ble utført av en tidligere eier.

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

Beskrivelse

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

Grund/fundamentering: Fundamentert til ukjent grunn.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

-Yttervegger: Yttervegger i murkonstruksjon, hulmur - utvendig pusset og malt.
Fasader ble rehabilitert i regi av borettslaget i

-Yttertak: Takkonstruksjon tekket med takplater.

-Etasjeskillere: Trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Bygningen har en noe skjevheter/setninger, som må forventes av bygninger fra denne tiden.

Disse bygningsdelene er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Loft: Takvinduer fra 2005. Vindu i vegg mot takterrasse fra 2019.
4. etg. Vinduer fra 1985 med 2-lags isolerglass. Vinduer mot gaten har i tillegg en utvendig ramme/glass, som en koblet løsning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene fra 1984, er nå ca. 40 år gamle.
Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
Det er registrert noe og naturlig utvendig værslittasje/avflassing.
Enkelte vinduer er noe trege ved åpning/lukking.
De vurderes til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens. Men vinduer har begrenset levetid, og må byttes på sikt.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Loft: Dobeltfløyet terrassedør til takterrasse. Fra 2005.
Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: Døren subber noe mot terskel.

4. etg: Dobeltfløyet balkongdør fra 2018.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Loft: Brannklassifisert metall-dør.
4. etg: Hovedinngangsdør fra 2017. Metalldør som er brann-klassifisert.
I tillegg er det montert et ekstra glass på vindu mot branncelle/trappeoppgang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til takterrasse på ca. 5,7 kvm.
Denne ble etablert in 2005, da loftet ble innredet.
Selger opplyser at det elektrisk varmekabel ved sluk/avløp.

Vegger: Murpuss og fasadeplater.
Gulv: Tregulv. Nytt tregulv.
Det er montert utelampe og stikkontakt.

Membran: Fra 2005.
Sluk: Fra 2005. Dette ligger under tregulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen er fra 2005, og er nå over 20 år.
Membraner som er over 20 år blir vurdert til TG-2 for alder.

Gulvmembranen ligger skjult under tregulvet, og vurderingen blir da gjort ut i fra alder.

Konsekvens: For eldre membraner kan lekkasjer oppstå.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Utgang fra kontor/teknisk rom til balkong på ca. 3,3 kvm.
Rekkverkhøyde målt til ca. 120 cm.
Balkong fra 2018, i metall-konstruksjon. Det er lagt tregulv. Tregulv har normal brukslitasje.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader beskrevet.
Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Noe overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Takoverflater

Beskrivelse

Loft: Malte flater. Skråhimlinger.
4. etg: Malte flater. Innfelte downlights i alle rom, fra 2019.

TG 1 Veggoverflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Loft: Malte flater. Fliser over kjøkkenbenk.
4. etg: Original teglstein. Malte flater. Malt murpuss.

TG 1 Gulvoverflater

Beskrivelse

Loft: En-stavs parkett. Normal overflateslitasje.
4. etg: En-stavs parkett. Fliser i liten gang. Eldre/originale metall-plater i entre.

Til orientering: Tidligere eier har opplyser at gulv i hovedsoverom er lydisolert mot underliggende leilighet. Dette er grunnen til høydeforskjell opp til gulvet i dette soverommet.
Disse opplysningene er ikke verifisert og det er ikke bekreftet med dokumentasjon.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag.
Antatt isolert med stublofts-leire.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert vesentlige skjevheter i de rom jeg valgte å gjøre målinger.
Dette gjaldt loftet, samt soverom i 4. etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gjelder registrerte høydeforskjeller mellom rom.
Det er registret noe høydeforskjell mellom gulv i liten gang og soverom.
Det er registret større høydeforskjell mellom gulv i entre, og hovedsoverom. Grunnet lydisolering av gulvet.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens. Man må være klar over forholdet.

Da det er lagt ny parkett på gulvet på loftet, har det øverste opptrinnet blitt høyere en i trappen for øvrig.
Konsekvens: Dette forholdet blir man vant til, men man kan "snuble" da opptrinn er ulike.



Høydeforskjell gulv.



Høye på opptrinn i trapp..

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.
Det er utført rehabilitering av pipen med montering av innvendig røykrør i stål..

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. utvendig på pipe, samt evnt. forhold med selve ildsted.
Pipen ble rehabilitert i 2013.

Tilstandsrapport

MERK: Pipeløp på den siden av leiligheten som omfatter badet, og kjøkkeninnredningen, er blendet, og er ikke i bruk.

Ildsted: Vedovn i stue.
Ildsted: Vedovn i hovedsoverom.

TG 1 Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Loft: Ingen varmekilde montert, ut over vedovn.
4. etg: Oppvarming med panelovner. Elektrisk gulvvarme i bad.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

4. etg: Hvitmalte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte av innerdørene subber noe mot dørterskel/dørkarmer, ved åpning/lukking.

Konsekvens: Dørene bør justeres.

VÅTROM

4. ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset/modernisert i 2012.

Det er fremvist dokumentasjon med en beskrivelse av arbeidene, på faktura fra utførende.
Det er fremvist en FDV-mappe, med produkt-beskrivelse av hvilke komponenter som er benyttet.

4. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser og felt med malte flater.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

4. ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv-overflate: Fliser.

4. ETG. > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk gulvvarme

Beskrivelse

Elektrisk gulvvarme fra 2012.

4. ETG. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulv for øvrig: Ja.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 30 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. Ja.
Er det synlig klemring i sluket: Ja.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Toppmembran.
Alder: Fra 2012.

Type veggmembraner: Smøremembran/membranplater.
Alder: Fra 2012.

Forventet brukstid for topp-membraner/smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 14 år gammelt. Membraner blir da vurdert til TG-1.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Det er fremvist dokumentasjon med en beskrivelse av arbeidene, på faktura fra utførende.

4. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, servant/servantskap, og speilskap.

4. ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot naboleilighet/yttervegg.
Å ta et hull i vegg andre steder inn mot badet, vil ikke gi et riktig bilde av forholdene, og blir derfor ikke gjort.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN/STUE

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken: Spesialbygget kjøkkeninnredning i heltre.
Alder: Fra 2019.
Fronter: Malte/glatte fronter.
Skuffer: Heltre skuffer.
Benkeplate: Heltre benkeplate.
Oppvaskkum: Rustfritt benkeneslag.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.
Side by side kjøl/frys.
Kullfilterventilator.

Det er montert automatisk vannstopper, og komfyrvakt.

LOFT > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Er det montert ventilator over kokesone: Ja. Det er montert kullfilter-ventilator.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Da kjøkken er flyttet internt i leiligheten, er det med dagens løsning ikke permanent avtrekk, ut over kullfilter/om-luftsventilator.
I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2 i denne rapporten.

Konsekvens: Det er vanskelig å gjøre tiltak.. Man må være klar over forholdet med begrenset avtrekk.
I blokker av denne type er det i utgangspunktet ikke mulig/lovlig med andre løsninger en kullfilterventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad/kjøkken: Rør i rør opplegg, ført til fordelerskap, plassert i liten gang.

I tillegg er det lagt opp vann-rør i opprinnelig kjøkken, dagens kontor/tekniske rom.
Dette er eldre kobber-rør.

Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i bad: Ja.

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kontor/teknisk rom. Ja.

Har leiligheten stoppekraner: Ja. I tillegg felles stoppekran i kjeller.

På loft er det lagt klart et avløps-rør, plassert inne i innkassing ved pipe. Nærmere hvor dette røret er ført, er ikke kjent, men sannsynlig er det ført ned til avløp i opprinnelig kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder på det gamle rør-opplegget i kontor/teknisk rom.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.
Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Man må være klar over rør-oppleggets alder.

Tilstandsrapport



Fordelerskap.



Rør-opplegg i teknisk rom.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar og vurderes ikke i denne rapporten.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten:
Loft: Takvinduer kan stilles i lufte-stilling.
4. etg. Kun spalteventil i ett vindu, samt veggventil i kontor/teknisk rom.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja, det er en avtrekksventil.
Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Ett sjekkpunkt er kontroll av tilluftsmulighet i oppholdsrom. I soverom i 4. etg. er det ikke etablert ventiler i vinduer eller yttervegger.
Lufting gjøres via vinduer. Dette blir vurdert til TG-2.

Konsekvens: Lufting må gjøres vi vinduer. På byggetidspunktet ble det ikke satt inn ventiler i fasaden mot gaten.
Når vinduer en gang skal byttes, bør det monteres vinduer med luftespalte i vinduene.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
Da kjøkken er flyttet internt i leiligheten, er det med dagens løsning ikke avtrekksventilasjon fra rommet. Dette vurderes til TG-2 i rapporten.
(Det er montert en kullfilterventilator)

Konsekvens: Det er vanskelig å gjøre tiltak, uten større inngrep i bygget.
Lufting gjøres via takvinduer.

Det er ikke avtrekk fra kontor/teknisk rom.
Konsekvens: Ved bruk med vaskemaskin/tørketrommel, vil alltid avgi en del fuktig luft. Da det ikke er avtrekk fra dette rommet, kan dette få innvirkning på leilighetens inneklima. Lufting må gjøres via balkongdør.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles varmtvann i selskapet. Dette vil da være omfattet av selskapets vedlikeholdsplikt, og blir ikke vurdert i rapporten.
Det kommenteres at disse er av noe eldre type.

TG 1 Teknisk rom

Beskrivelse

Opprinnelig kjøkken i 4. etg. er i denne leiligheten benyttet som et kontor/teknisk rom.
Det er rør-opplegg/avløp i rommet.
Det er montert en skyllekum, samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Det er ikke sluk i rommet, men det er lagt opp føler med automatisk vannstopper.

(Forhold vedr. ventilasjon og rør-opplegg, er beskrevet under de respektive punktene for dette.)



Opplegg for vaskemaskin.

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

Sikringsskap:
Hovedsikringer: 32 amp. automatsikring.
Sikringer: Jordfeilautomater.
10 amp: 1 kurs.
15 amp: 9 kurser.
25 amp: 1 kurs.

Oppgraderinger:
Opplyst ved forrige salg: Ved oppussing ferdig 2019 ble sikringskap flyttet og byttet, og resten av det elektrisk anlegg i leiligheten oppgradert.

Samsvarserklæring: Det foreligger samsvarserklæring for disse arbeidene.

Det meste av el-anlegget i badet er fra 2012.
På faktura fra utførende er følgende opplyst: Elektriker: Legging av varmekabler gulv. Montere downlights. Legge strøm til lys over speil samt en stikkontakt. Legge strøm til vaskemaskin.
Det er ikke fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene.

Tilstandsrapport

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.
   2019 El-anlegg for uten i bad, ble oppgradert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det finnes ikke samsvarserklæring for el-arbeider i bad fra 2012.
   For de øvrige el-arbeidene fra 2019, foreligger det samsvarserklæring.

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

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

Generell kommentar

Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon for vurdering av et el-anlegg. anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.

Jeg har ikke autorisasjon/lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.
I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.
Evnt. avvik fra vår sjekkliste skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Registrerte avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for alle utførte el-arbeider i leiligheten.

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Branncelleinndeling, rømningsveier, rekkverk/fallsikring og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet skal bemerkes og beskrives i rapporten.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på disse området.
Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forhold ved boligen som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

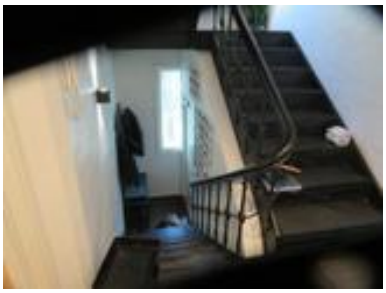
Interntrapp

Beskrivelse

Innvendig vangetrapp i metallkonstruksjon.
Dette er den originale trappen i det opprinnelige felles trapperommet, som i denne leiligheten blir interntrappen.

Avviket gjelder vurdering av sikkerhets-forhold.
Dette skal vurderes opp mot dagens krav.
Det er ikke monter håndløper/rekkverk på begge sider av trappen.
Det er åpninger i rekkverk som er over 10 cm.
Det er lav høyde på rekkverk.

Konsekvens: Man må være klar over sikkerhetsrisikoen.
For å ivareta dagens sikkerhetskrav, må tiltak gjøres.



Trapp.



Høyt opptrinn på øverste trappetrinn.

Tilstandsrapport

Branncelleinndeling

Beskrivelse

Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.
Det er gitt ferdigattest for utvidelse av loftet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

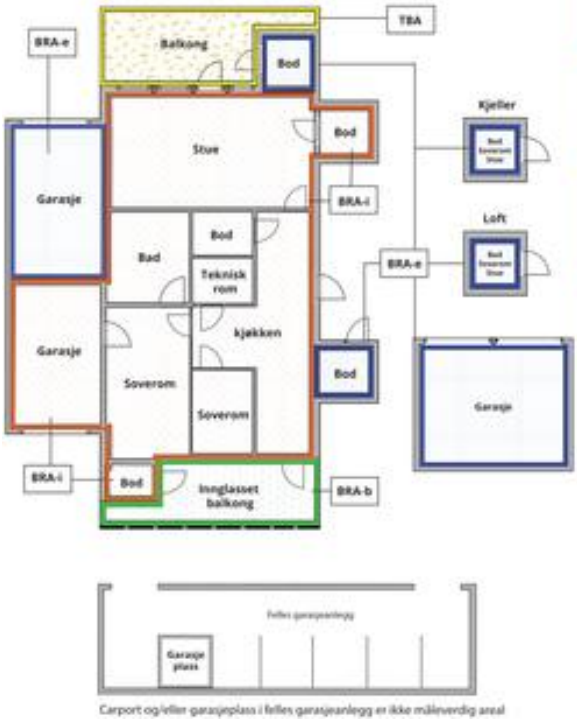
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsbod		6		6		2	8
Loft	52			52	6	8	60
4. etg.	62			62	3		62
Kjeller		8		8			8
SUM	**114**	**14**			**9**	**10**	**138**
SUM BRA	**128**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsbod			
Loft	Kjøkken/stue		
4. etg.	Inngang/entre, gang, 2 soverom, kontor/teknisk rom, bad		
Kjeller			

Kommentar

Takhøyde i 4. etg. er målt til ca. 2,45-2,5 m.

Loftet har et totalt gulvareal, uten hensyn til skråtak/trapper/piper m.m. på ca. 60 kvm. Målbart areal er på ca. 52 kvm.
I tillegg har leiligheten følgende boder:

Loft: Loftsbod på 6 kvm. BRA-e. Gulvareal på ca. 7,7 kvm. (Denne boden blir vurdert til BRA-e, da den ligger utenfor leilighetens omsluttende vegger.)

Kjeller: Kjellerbod på ca. 8 kvm.
Det bemerkes at denne boden er en kjellerbod, og i denne type eldre bygårder, vil det være noe fuktig i kjeller. Man må derfor være forsiktig med hva man lager her.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er gjort noe avvik i leiligheten.
Kjøkken er bl.a. flyttet opp på loftet, og soverom på loftet er fjernet.
Det er etablert et kontor/teknisk rom, i opprinnelig kjøkken i 4. etg.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei
Det er gitt ferdigattest for loftet, så disse forholdene blir da ikke vurdert nærmere i denne rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Georg Schjerven Hansen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	256		0			Ikke relevant

Adresse
Platous gate 4 A

Hjemmelshaver
Platousg 1-4 Borettslaget

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
957619398			Malene Storrusten og Georg Schjerven Hansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest for loftet fra 2005.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger
STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
For tiden er dette Norsk Standard NS 3600-2018.
Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.
Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.
Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.
Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. (Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.)
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.
For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til risikoen for skade.
Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på området.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.
Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.
Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.
Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.
Det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå.
I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b).
Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
5. juni 2026

Oppdragsnummer
36-0217/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Platous gate 4A, 0190 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Malene Storrusten, Georg Schjerven Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1494580.1
Forsikret i: Protector forsikring Asa

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge opplysninger fra forrige eier, bad fra 2012, utført av NM Rør AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge opplysninger fra forrige eier lagt membran av NM rør AS ved renovering av bad i 2012

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NM bas AS, det foreligger en kvittering fra 2012 hvor det står hvilke arbeider som er utført.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eier ble piper oppgradert i regi av borettslag i 2013. Ovner av nyere dato, installer ført vi flyttet inn.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, i følge forrige eier ble sikringsskap og strøm byttet i 2019 av Gp Elektro AS, det foreligger samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge opplysninger fra forrige eier ble loft omgjort til del av leiligheten i 2005. Det foreligger ferdigattest fra Oslo kommune.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet terrassebord på takterasse i 5 etg. våren 2026.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 4. og 5. etg, radon er normalt ikke et problem så høyt oppe i etasjene.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? takstrapport, juni 2026

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

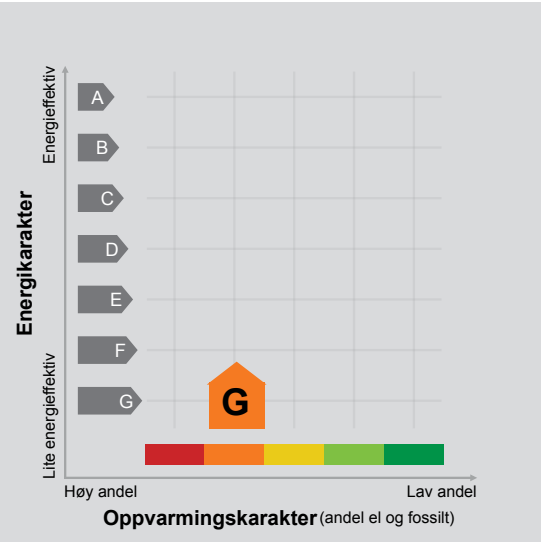
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 36-0217/26

ENERGIATTEST

Adresse	Platous gate 4A
Postnummer	0190
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	256
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80587546
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2024-42392
Dato	23.10.2024



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.

Målt energibruk 13 116 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:

12 056 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	800 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Tiltak utendørs
- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1880
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0217/26 . Vår ref.: 5080-1-12 Dato: 03.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Platousgate 1/4
Organisasjonsnr:	957619398
Andelseier:	Hansen, Georg Schjerven
Medeier:	Storrusten, Malene
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Platous gate 4 A, 0190 OSLO
Andelsnummer:	12
Gnr.	230
Bnr.	256
Borettsinnskudd:	Kr. 74 250,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1494580.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
Lånenr 29809 = Banlkonglån som ikke alle har del i (IN-ordning) Lånenr 28225 = felleslån (IKKE IN-ordning)

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927029809
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo	1 740 810,00
Innfrielsesdato:	01.04.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927028225
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%

Restsaldo	2 159 433,00
Innfrielsesdato:	01.10.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 358,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt 4.kvartal		481,75 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt 3.kvartal		481,75 fra 01.09.2026
Fellesutgifter	6 358,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	595,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 045,-
Annen formue:	65 861,-
Gjeld:	97 285,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927029809
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927028225
Restsaldo:	95 070,11
Kapitalkostnader:	907,73
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 95 070,11,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Rinde Hajo Dahl, e-post:platousgate_1-4@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5080
BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

21. mai 2026 kl. 18:30, Rom: Upartiskhet v/Røde Kors Konferansesenter, adresse: Hausmannsgate 5, 0186 Oslo.

.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Vedlikeholdsprosjekt i borettslaget
7. ekstra sikkerhet for porten
8. Tilgang til boder ved inspeksjon
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sverre Oddvar Hermanstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rinde Hajo Dahl og Thea Holti Steensrud er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 signert uten signid.pdf
2. Uavhengig_revisors_beretning_2025_s.5080.pdf
3. Nummerert_brev_nr._1_brudd_på_borettslagsloven_§_9-5_2025_s.5080.pdf

---

Sak 6

Vedlikeholdsprosjekt i borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har engasjert OBOS prosjekt til å utarbeide en ny vedlikeholdsplan for borettslaget. Denne vil bla. informere om når vi må rehabilitere tak, vinduer og fasader. Dersom dette må finansieres med lån eller høyere felleskostnader vil styret kalle inn til ny generalforsamling for gjennomgang og avstemning.

Styrets innstilling

Styret ønsker ny digital generalforsamling før igangsettelse av eventuelle større prosjekter.

Forslag til vedtak

Styret ønsker ny digital generalforsamling før igangsettelse av eventuelle større prosjekter.

Sak 7

ekstra sikkerhet for porten

Forslag fremmet av:
Kiva Shandra Mcfetridge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Platous gate 1: Vi har lagt merke til, og blitt fortalt av andre naboer, at inngangsporten vår enkelt kan åpnes ved å stikke en arm gjennom metallskinnene for å åpne døren. På grunn av dette har vi lagt merke til at mange ikke-beboere bruker gårdsplassen vår til enten narkotikamisbruk, dumping av søppel, og personlige gjenstander har blitt stjålet.

Styrets innstilling
Styret er enig med beboere i PG1 og kan videre ta kontakt med håndverker for å utbedre porten.

Forslag til vedtak
Vi vil foreslå å legge til noe på døren for å gjøre det vanskelig å åpne den utenfra, for eksempel å sveise en metallrist til døren.

Sak 8

Tilgang til boder ved inspeksjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har avtale med Mycoteam om soppinspeksjon en gang i året. Det har de siste årene vært få som har hatt åpne boder ved inspeksjon, noe som gjør at vi ikke får en fullstendig sjekk av byggene. Dette kan kan føre til økonomiske konsekvenser ved eventuelle forsikringssaker ettersom vi ikke har tilstrekkelig dokumentasjon på fullstendig sjekk av byggene. Utvikling av sopp i bygget kan føre til helseplager hvis dette får mulighet til å utvikle seg uten at vi oppdager det tidlig. I tillegg til dette må vi betale fullpris til Mycoteam selv om vi ikke får en full inspeksjon.

Styrets innstilling
Styret ønsker fullmakt til å klippe låser for boder som ikke blir låst opp i tide til inspeksjon.

Forslag til vedtak
Styret får fullmakt til å klippe låser.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Styrets innstilling

Styrets honorar har ikke blitt indeksjustert eller endret på mange år. Styret foreslår å øke honoraret til 60 000 kr, noe som samsvarer gjeldende priser for andre borettslag på vår størrelse. Styret mener beløpet bedre speiler rettferdig prising for styrearbeidet som gjøres, og håper det kan fremme rekrutering til styret. Til sammenligning ligger prisen for et eksternt styremedlem på 100 000 - 140 000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johan Rustad Tørklep
- Mikko Henrik Øyehaug Virtanen

  Jeg ønsker å delta i utviklingen i borettslaget. Jeg er god til å finne løsninger på problemer og er villig til å legge mye egeninnsats i forskjellige prosjekter om det er nødvendig. Om jeg får bli med ønsker jeg spesielt å fokusere på å utvikle bakgården som fellesareal slik at det kan bli mer tilgjengelig for flere å bruke.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mikko Henrik Øyehaug Virtanen

  Jeg ønsker å delta i utviklingen i borettslaget. Jeg er god til å finne løsninger på problemer og er villig til å legge mye egeninnsats i forskjellige prosjekter om det er nødvendig. Om jeg får bli med ønsker jeg spesielt å fokusere på å utvikle bakgården som fellesareal slik at det kan bli mer tilgjengelig for flere å bruke.
- Thea Holti Steensrud

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Rinde Dahl (2025-2027)

Styremedlem: Stine Brekke Vennemo (2025-2027)

Styremedlem: Ingrid Aass (2024-2026)

Varamedlem: Thea Holti Steensrud (2025-2026)

Varamedlem: Sjur Vidar Lilleås (2025-2026)

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ved platousgate_1-4@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Platousgate 1/4

Borettslaget består av 33 andeler.

Borettslaget Platousgate 1/4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 957619398. Borettslaget Platousgate 1/4 ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 230/256

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Platousgate 1/4 har ingen ansatte.

Vaktmester

Vaktmestertjenesten for Platous gate 1/4 er fra 01.03.2026 Vaktmester Aass. Vi byttet vaktmester i starten av 2026 da valgt leverandør ikke leverte tjenester iht. avtale.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1494580.1.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Krav på forsikringsmessig dekning av skade skjer via styret og forretningsfører. Ved akutt skadebegrensning kan den enkelte andelseier tilkalle nødvendige håndverkere for å begrense skadeomfanget. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styrets arbeid

- Antall styremøter i 2025: 9
- Styret har møttes fysisk og digitalt. Oppgaver blir stort sett behandlet på styremøtene, men oppgaver som ikke kan vente til neste styremøte utføres fortløpende.

Styrets arbeid i 2025/26:

- Daglig drift, regninger, behandling av utleiesøknader, andre henvendelser m.m.
- Oppfølging av vaktmestertjenesten. Sagt opp avtalen med Oslo og Viken Eiendomsdrift AS, inngått avtale med Vaktmester Aass fra 01.03.2026. Se avtale vedlagt.
- Oppfølging av ulike forsikringssaker og undersøkt ulike forsikringstilbud.
- Oppfølging av megler m.m. ved kjøp/salg av enheter.
- Brannverninspeksjon i regi av Firesafe. Generell oppfølging av Firesafe, fulgt opp falske alarmer.
- Oppfølging av sopp og skadedyrkontroll.
- Gjennomført vår- og høstdugnad med kontainer. Maling av fasade og port gjennomført. Vedlikehold ved fjerning av løv fra takrenner i brygghus og fjerning av graffiti på porter og knemur. Fjernet sykler som ikke brukes, samt gjenstander fra fellesområdene.
- Jobbet aktivt med budsjett og regnskap for kontroll.
- Gjennomført HMS-runde i alle oppganger og fellesområder.
- Samarbeidsmøter med de andre borettslagene i bakgården til nr. 1.
- Oppfølging av utleie av Platous gate 1 - "Det Grønne Hjørnet". Styret ordnet kortidsleie av DGH til NORSK SOMALISK KOMITE NORGE fra 15.07.25 til 30.11.25. Styret hyret inn ArealPartner Næringsmegling AS som ordnet utleie av DGH til Istar General Trading Establishment fra 01.03.2026 -. Klargjort til utleie, fjernet kjøkkeninnredning.
- Hatt kommunikasjon og befaringer angående vedlikehold av bygg, ved vinduer, tak og fasade. Inngått avtale med OBOS prosjekt om utarbeidelse av vedlikeholdsplan og oppfølging av denne.
- Talt opp antall boenheter med ildsted og senket kommunale utgifter.
- Kontaktet strøm- og internettleverandører og hentet tilbud.
- Hatt besøk av Elvia og utarbeidet tiltak for el-sikkerhet. Deriblant skiftet lamper i kjeller og bod, og sikret sikringsskap.
- Lagd skriv til beboerne om HMS i borettslaget, samt lagd nye branninstrukser til oppgangene.
- Kjøpt grill og forbedret uteareal.
- Byttet navn på ringeklokker og bestilt nøkler til beboere.

I perioden er det ikke utbetalt andre godtgjørelser til styrets medlemmer utover ordinært styrehonoraret som i 2025 var 40 000,- for styret samlet.

Årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Mindre avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere drift- og vedlikeholds kostnader, særlig penger avsatt til renovering av tak, som har blitt videre fremskjøvet.

Vi fikk inn mindre leieinntekter for Det Grønne Hjørnet enn budsjettert, noe som resulterte i et vesentlig avvik, men dette ble veid opp av de lave drifts- og vedlikeholdskostnadene.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd kr. 268 885 og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler pr. 31.12.2025 var kr. 1 494 767.

Budsjett 2026

Posten drift er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Posten vedlikehold er overført fra 2025 i avvente av eventuelle vedlikeholdsarbeid på tak.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på **uendrede** felleskostnader.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Utleie "Det Grønne Hjørnet"

Styret jobbet aktivt med å finne nye leietakere til Det Grønne hjørnet i 2025, og inngikk korttidskontrakt med NORSK SOMALISK KOMITE NORGE fra 15.07.25 - 30.11.25. Grunnet korttidskontrakt var leien lav, nok til å dekke fellesutgift og strøm, men førte til et avvik i forhold til budsjettert inntekt for 2025.

Styret har i 2026 inngått leiekontrakt med Istar General Trading Establishment fra 01.03.2026. Grunnet erfaringer fra 2025 var styret tilbakeholdne i budsjettet for 2026. Inngått leiepris er 18 000kr per måned, noe som er høyere enn det som er budsjettert for i 2026.

Istar General Trading Establishment driver import av hijab, parfyme etc. som de selger videre. De har ifølge kontrakten tillatelse til å drive kontorvirksomhet og butikk, og har oppgitt åpningstider fra kl. 12:00-18:00 på vinter, og til kl. 20:00 på sommeren. Vi har gjensidig 3 måneders oppsigelse dersom det skulle bli noen utfordringer.

BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4
ORG.NR. 957619398, KLIENTNR. 5080

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 373 936**	**1 187 377**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		268 885	336 684
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-148 054	-150 124
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**120 831**	**186 560**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 494 767**	**1 373 936**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 561 855	1 465 969
Kortsiktig gjeld		-67 088	-92 033
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 494 767**	**1 373 936**

Document ID 09222115557577150556

BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4
ORG.NR. 957619398, KLIENTNR. 5080

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	143 900	42 076	0	138 703
Innkrevde felleskostnader	2	1 781 146	1 947 124	1 985 000	1 806 708
Andre inntekter		0	0	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 925 046**	**1 989 200**	**1 995 000**	**1 955 411**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-6 000	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-13 720	-8 766	-20 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-77 140	-78 072	-79 000	-82 555
Konsulenthonorar		-30 723	-4 510	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-40 571	-145 395	-220 000	-210 000
Forsikringer		-215 589	-196 582	-240 000	-241 500
Kommunale avgifter	7	-483 184	-447 075	-504 000	-495 332
Energi/fyring	8	-153 295	-155 829	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-163 944	-142 557	-150 000	-170 000
Andre driftskostnader	9	-200 950	-176 850	-183 000	-163 365
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 424 755**	**-1 401 276**	**-1 597 000**	**-1 578 392**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**500 291**	**587 924**	**398 000**	**377 019**
DRIFTSRESULTAT		**500 291**	**587 924**	**398 000**	**377 019**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 508	7 910	0	0
Finanskostnader	11	-244 914	-259 150	-252 000	-220 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-231 406**	**-251 240**	**-252 000**	**-220 000**
ÅRSRESULTAT		**268 885**	**336 684**	**146 000**	**157 019**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		268 885	336 684		

Document ID 09222115557577150556

BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4
ORG.NR. 957619398, KLIENTNR. 5080

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 290 683	6 290 683
Tomt		2 268 291	2 268 291
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 558 974**	**8 558 974**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 922	18 619
Forskuddsbetalte kostnader		45 488	42 346
Andre kortsiktige fordringer	13	761	5 500
Driftskonto OBOS-banken		276 707	1 399 504
Sparekonto OBOS-banken		1 207 977	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 561 855**	**1 465 969**
SUM EIENDELER		**10 120 829**	**10 024 943**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 33 * 100		3 300	3 300
Annen egenkapital	14	3 674 513	3 405 628
SUM EGENKAPITAL		**3 677 813**	**3 408 928**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 967 528	4 115 582
Borettsinnskudd	16	2 408 400	2 408 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 375 928**	**6 523 982**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 959	40 453
Leverandørgjeld		25 146	50 221
Påløpte renter		1 204	1 359
Annen kortsiktig gjeld	17	13 779	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**67 088**	**92 033**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 120 829**	**10 024 943**
Pantstillelse	18	8 991 425	8 991 425
Garantiansvar		0	0

Document ID 09222115557577150556

Oslo, __.__.2026
Styret i Borettslaget Platousgate 1/4

Rinde Hajo Dahl | Ingrid Aass | Stine Brekke Vennemo

Document ID 09222115557577150556

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres 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.
Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	3 878
Fellesutgifter	1 733 268
Leie	44 000
Kapitalkostnader Balkonglån (IN)	144 295
Reg.kapitalkostnader Balkonglån (IN)	-395

Fratrekk kapitalkostnader	-143 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 781 146**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-40 000
SUM STYREHONORAR	**-40 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 720
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 720**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-721
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 463
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 630
Kostnader dugnader	-5 757
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-40 571**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 717
Vann- og avløpsgebyr	-311 310
Feie- og tilsynsgebyr	-5 832
Renovasjonsgebyr	-159 326
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-483 184**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-153 295
SUM ENERGI / FYRING	**-153 295**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 346
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 742
Vaktmestertjenester	-122 976

Andre driftskostnader	-20 938
Andre kontorkostnader	-12 020
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 735
Øreavrunding	7
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-200 950**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 503
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 977
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 028
SUM FINANSINNTEKTER	**13 508**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på Balkong Lån	-107 596
Renter og gebyr på Lån	-137 168
Renter på leverandørgjeld	-150
SUM FINANSKOSTNADER	**-244 914**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	6 290 683
SUM BYGNINGER	**6 290 683**

Gnr. 230 Bnr. 256
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning Balkong, IN lån	761
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**761**

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 270 760
Egenkapital fra IN tidligere	482 762
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-79 009
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**3 674 513**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2017	-2 526 586	
Nedbetalt tidligere	205 087	
Nedbetalt i år	111 758	
		-2 209 741
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-2 584 525	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	307 680	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	36 296	
Nedbetalt tidligere, IN	482 762	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-1 757 787
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 967 528**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 408 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 408 400**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-13 779
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-13 779**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 408 400
Pantelån	3 967 528
Beregnede IN forpliktelser	403 753
TOTALT	**6 519 828**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 290 683
Tomt	2 268 291
TOTALT	**8 558 974**

Document ID 09222115557577150556

Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Platousgate 1/4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Platousgate 1/4.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap for 2025 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: ZKO9I-CI1TX-QBERS-230NK-UP40N-X19RA

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å informere om at av borettsinnskuddet på kr 2 408 400,-, er kr 1 500,- ikke tinglyst, som borettslagsloven krever iht borettslagsloven § 2-11.

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZKO9I-CI1TX-QBERS-230NK-UP40N-X19RA

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Borettslaget Platousgate 1-4
Freserveien 1,
0195 Oslo

Oslo

Skriftlig kommunikasjon med styret etter revisorloven § 9-5, nr. 1

BDO AS har gjennomført revisjonen for regnskapsåret 2025 for Borettslaget Platousgate 1-4. Som en del av revisjonen, skal vi kommunisere alle forhold som er fremkommet ved revisjonen og som styret bør gjøres kjent med for å kunne ivareta sitt ansvar og oppgaver, skriftlig til styret.

Manglende pantstillelse av borettsinnskudd

Observasjon
Vi har sett at deler av innskuddet på andelshaverne i borettslaget har skutt inn ikke er pantesikret. Borettslagsloven § 2-11 krever at innskuddet skal pantesikres.

Konsekvens
Manglende pantesikkerhet medfører at andelshaverne ikke får den sikkerheten for innskuddet de skal ha f.eks i tilfellet borettslaget skulle gå konkurs.

Omtale i revisjonsberetningen
Vi vil omtale forholdet i revisjonsberetningen med følgende tekst:

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å informere om at av borettsinnskuddet på kr 2 408 400,-, er kr 1 500,- ikke tinglyst, som borettslagsloven krever iht borettslagsloven § 2-11.

Anbefaling
Vi anbefaler at borettslaget sørger for at innskuddet blir pantesikret.

Avslutning

Dersom det er spørsmål eller uklarheter i forbindelse med brevet eller andre forhold, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen
BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ODJO4-JGZFE-02OS9-3I732-QCLRB-HQUE1

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

Organisasjonsnummer: 957619398
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:30, Rom: Upartiskhet v/Røde Kors Konferansesenter, adresse: Hausmannsgate 5, 0186 Oslo. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Sverre Oddvar Hermanstad er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Rinde Hajo Dahl og Thomas André Hansen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Vedlikeholdsprosjekt i borettslaget

Styret har engasjert OBOS prosjekt til å utarbeide en ny vedlikeholdsplan for borettslaget. Denne vil bla. informere om når vi må rehabilitere tak, vinduer og fasader. Dersom dette må finansieres med lån eller høyere felleskostnader vil styret kalle inn til ny generalforsamling for gjennomgang og avstemning.

Styrets innstilling
Styret ønsker ny digital generalforsamling før igangsettelse av eventuelle større prosjekter.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ønsker ny digital generalforsamling før igangsettelse av eventuelle større prosjekter.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. ekstra sikkerhet for porten

Fremmet av: Kiva Shandra Mcfetridge

Platous gate 1: Vi har lagt merke til, og blitt fortalt av andre naboer, at inngangsporten vår enkelt kan åpnes ved å stikke en arm gjennom metallskinnene for å åpne døren. På grunn av dette har vi lagt merke til at mange ikke-beboere bruker gårdsplassen vår til enten narkotikamisbruk, dumping av søppel, og personlige gjenstander har blitt stjålet.

Styrets innstilling
Styret er enig med beboere i PG1 og kan videre ta kontakt med håndverker for å utbedre porten.

> **Forslag til vedtak:**
> Vi vil foreslå å legge til noe på døren for å gjøre det vanskelig å åpne den utenfra, for eksempel å sveise en metallrist til døren.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Tilgang til boder ved inspeksjon

Borettslaget har avtale med Mycoteam om soppinspeksjon en gang i året. Det har de siste årene vært få som har hatt åpne boder ved inspeksjon, noe som gjør at vi ikke får en fullstendig sjekk av byggene. Dette kan kan føre til økonomiske konsekvenser ved eventuelle forsikringssaker ettersom vi ikke har tilstrekkelig dokumentasjon på fullstendig sjekk av byggene. Utvikling av sopp i bygget kan føre til helseplager hvis dette får mulighet til å utvikle seg uten at vi oppdager det tidlig. I tillegg til dette må vi betale fullpris til Mycoteam selv om vi ikke får en full inspeksjon.

Styrets innstilling
Styret ønsker fullmakt til å klippe låser for boder som ikke blir låst opp i tide til inspeksjon.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til å klippe låser.

✓ **Vedtatt.**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Styrets innstilling
Styrets honorar har ikke blitt indeksjustert eller endret på mange år. Styret foreslår å øke honoraret til 60 000 kr, noe som samsvarer gjeldende priser for andre borettslag på vår størrelse. Styret mener beløpet bedre speiler rettferdig prising for styrearbeidet som gjøres, og håper det kan fremme rekrutering til styret. Til sammenligning ligger prisen for et eksternt styremedlem på 100 000 - 140 000 kr.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mikko Henrik Øyehaug Virtanen

Følgende stilte til valg:
Johan Rustad Tørklep
Mikko Henrik Øyehaug Virtanen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Dustin Paxton O'Neall
Thea Holti Steensrud

Følgende stilte til valg:
Dustin Paxton O'Neall
Thea Holti Steensrud
Mikko Henrik Øyehaug Virtanen

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET PLATOUSGATE 1/4

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

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

2 Andeler, andelseiere

2.1 Andeler

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

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

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

3 Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

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

3.2 Overlating av bruk (framleie)

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

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

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

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

3.3 Bygningsmessige arbeider

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

4 Vedlikehold

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

4.3 Utbedringsansvar og erstatning

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

5 Felleskostnader

5.1 Felleskostnader

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

5.2 Betaling av felleskostnader

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

5.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

5.4 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Mislighold

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

6.2 Pålegg om salg

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

6.3 Fravikelse

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

7 Styret

7.1 Styret

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

7.2 Styrets oppgaver

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

7.3 Styrets vedtak

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

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

7.4 Representasjon og fullmakt

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

8 Generalforsamling

8.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

8.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

8.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Styrets årsberetning

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

8.5 Møterett

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

8.6 Møteledelse og protokoll

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

8.7 Stemmerett og fullmakt

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

8.8 Vedtak på generalforsamlingen

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

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

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

9.2 Taushetsplikt

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

9.3 Mindretallsvern

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

eller borettslaget, for eksempel:

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

10 Diverse

10.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

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

11.2 Forholdet til borettslovene

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

ooo000ooo

Husordensregler for Borettslaget Platous gate ¼

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

Ansvar

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

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

Enhver beboer må ta hensyn til sine naboer.

Antenner

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

Avløp

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

Avtrekk og vifter

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

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

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

Bakgård og portrom

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

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

Balkong

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

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

Boder

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

Borettslagets forsikring

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

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

Fellesrom

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

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

Felles brannvarslingsanlegg

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

Fravær

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

Grilling

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

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

Husdyrhold

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

Husholdningsavfall

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

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

Kommunikasjon

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

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

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

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

Lading av batterier

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

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

Låsing

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

Mating av fugler eller andre dyr

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

Navneskilt

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

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

Overlating av leiligheten til ny eier

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

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

Renhold

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

Ro i leiligheten

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

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

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

Vaktmester

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

Vedfyring

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

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

Styret – 08.09.2025

Revisjonshistorikk

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 17 NOV 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200502044-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marita Grande | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 4A	Eiendom:	230/256/0/0
Tiltakshaver:	Lars Johan Tveit	Adresse:	Platous gate 4 A , 0190 OSLO
Søker:	Lillan Hvam, Siv. ark. MNAL NPA AS	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

FERDIGATTEST - PLATOUS GATE 4 A

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Plan- og bygningsetaten beklager den uforholdsmessige lange tiden det er tatt å behandle ferdigattesten. Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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

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

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

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

Mari H Slagsvold
For avdelingsenhetsleder

Marita Grande
saksbehandler

Kopi til:
Lars Johan Tveit, Platous gate 4 A, 0190, OSLO

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

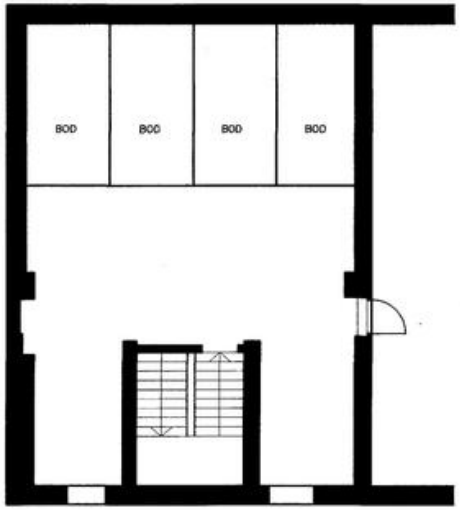
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



EKSISTERENDE SITUASJON
HOVEDETASJE



NY SITUASJON
HOVEDETASJE



EKSISTERENDE SITUASJON
LOFTSETASJE



NY SITUASJON
LOFTSETASJE

273.01

TITTEL

TEGNINGSGRUNNLAG

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

	Rev. av	Ktr. av	Sign.	
	Rev. av	Ktr. av	Sign.	
	Rev. av	Ktr. av	Sign.	
	Rev. av	Ktr. av	Sign.	
A	Fjernet ett soverom, åpnet mot interntrapp.			
	Rev. av LH	Ktr. av LH	Sign.	13.12.04
Ind.	Revisjonen gjelder			Dato:

A ARKITEKT	
E ELEKTRO	
V VVS–TEKNIKK	

lillan hvam SIVILARKITEKT MNAL NPA AS
HAUSMANNSGATEN 16 0182 OSLO
TLF: 23 32 72 00 – FAX: 23 32 72 99

PLATOUSGATE 4A
UTBYGGING AV LOFT

Tittel
PLANER
EKSISTERENDE OG NY SITUASJON

Rev. av	Fil:	Sign. LH
Tegn.	Mål 1:100	Dato 25.01.05
E1	Tegn.nr. 273.01	Rev. A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 08.11.2018

Deres ref.: FREDRIK GRANBERG | Vår ref.: 201716203-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sindre Aalvik Eide | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PLATOUS GATE 4 A - F	Eiendom:	230/256/0/0
Tiltakshaver:	PLATOUSG 1-4 BORETTSLAGET	Adresse:	Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Platous gate 4 A - F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 06. november 2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Tegninger som utgår

Tegninger som utgår i sak 201716203			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt og fasader	B1712-05	07.10.2017	1/20
Plan 3. etasje	B1712-03	04.04.2017	3/3

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201716203			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	14.09.2017	1/9
Plan 2. etasje	B1712-02	04.04.2017	3/2
Plan 4. etasje	B1712-04	04.04.2017	3/4
Ny plan 3. etasje	B1712-03	31.10.2018	9/4
Ny situasjon – fasade og snitt	B1712-05	31.10.2018	9/5

Klagefristen er tre uker

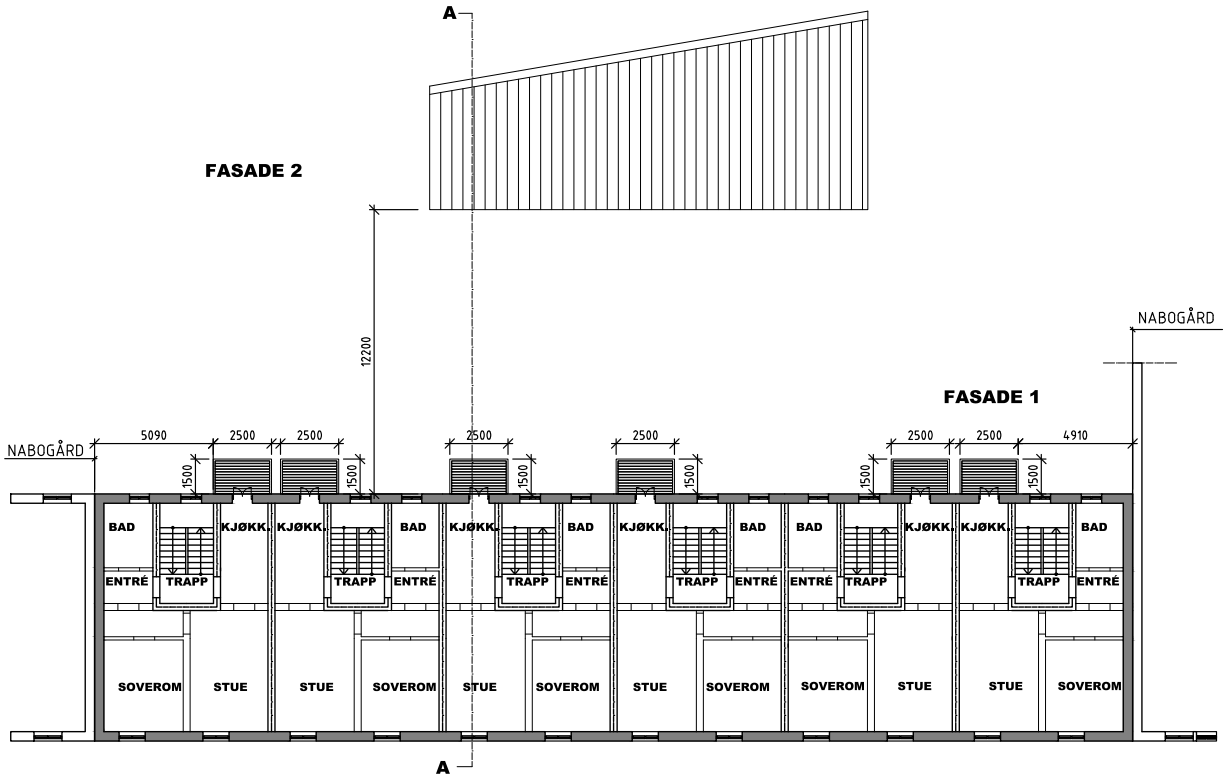
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.11.2018 av:

Sindre Aalvik Eide - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
PLATOUSG 1-4 BORETTSLAGET, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO,
oyvind.stormyrbakken@gmail.com



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	PLATOUS GATE 4				
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 4				
Orginaldato 04.04.2017	Tegnet av ALF Dato/Sign	Godkjent B-team FG Dato/Sign	Målestokk 1:200	Revisjon	
Tegningsnr B1712-04					
Prosjektnivå Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett			

Bobogrteam as
Trondheimsveien 405
0960 Oslo
post@bobogrteam.no
+47 22 25 10 75
+47 22 25 10 74
NO 976646483 MVA
Bankgiro 90050678806
www.bobogrteam.no
Roar Fredrik Grønberg

J.N.: 37/80 4 Tegninger og 1 Situationsplan. C/X 518-531. 80.

Til Bygningsinspektionen i første Distrikt

I følge Byggeregl. § 3 anmelder Undertegnede herved for Selskabet for Opførelsen af Arbeiderbolig i Kristiania (formerly Ullern Jurdet Skuve) at Tomt Matr.-No. 9 i Platougaden Storken tænker bebygget i Overensstemmelse med vedlagte Tegninger, saaledes som angivet paa Situationsplanen.

Samtlige Bygningers Gulvindhold udgjør 1,657.00 mod et Grundareal ialt 1965.00

Bygningen indrettes som Arbeiderbolig med en Høide af 22' til Gesimsens Overkant i fire 4½' høie Etager paa Fundament af Granitsten der lægges paa Flade. Isolation saavel af Mur som Gavlene udføres med Asfaltpap. Bygningen opføres med kompakte Murstensmure. Bygningen med en Sykkelse af to Sten i første Etage, forøvrigt udføres alle Mure som 1½ og 1 Stens. Tagt tækkes med Asfaltpap.

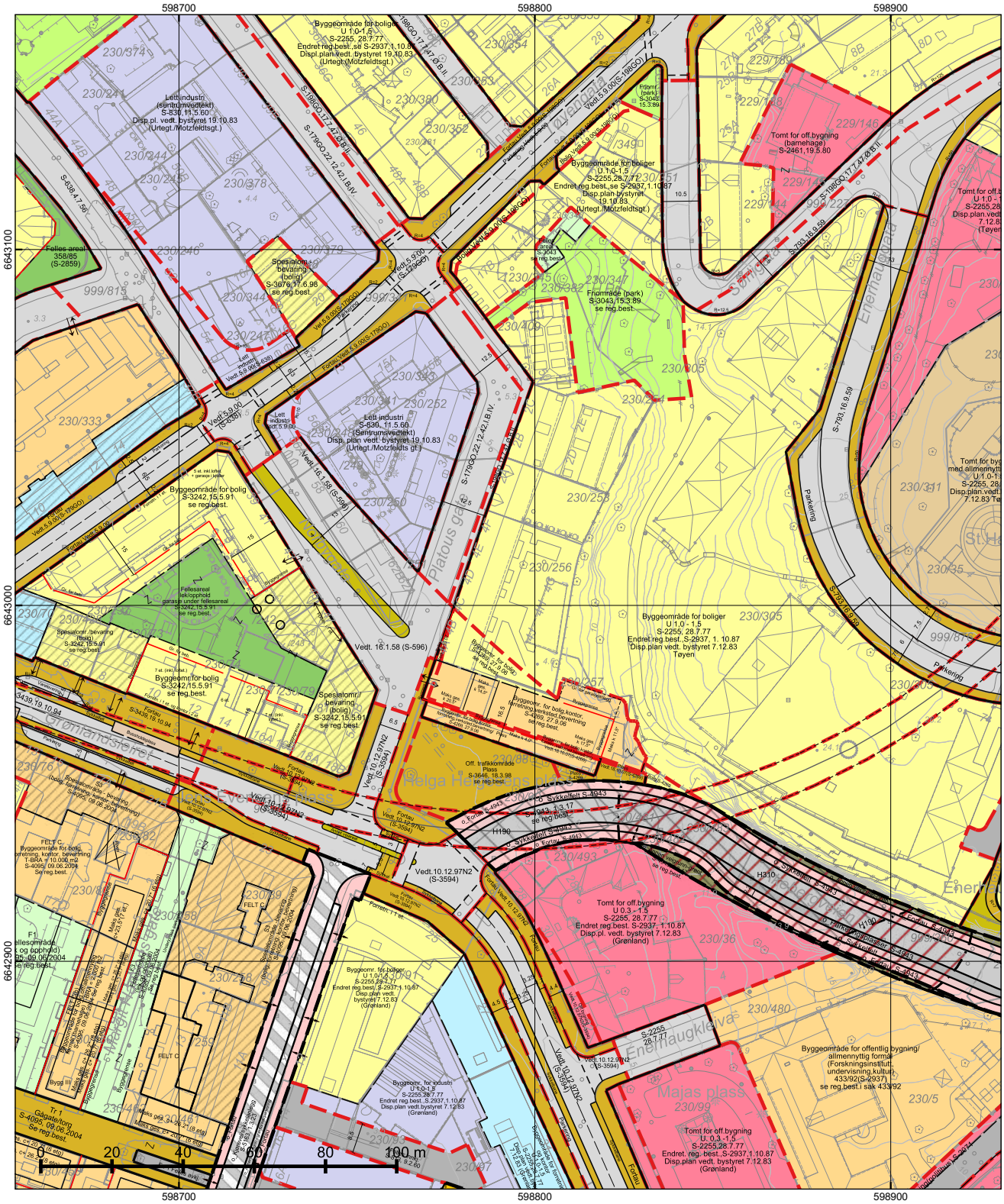
Det Vand ledes ned paa Grund. Storken lægges om paa Bygningen angivet af stiplede Linier.

Loftet tænkes indrettet med Klædeskab, Kjøkkener med Ildsted for Kul og Ved.

Bygningen erholder 6 Jerntrapper der føre fra Kjælder til Loft.

Vandbygningen har 12 Stk 12" x 12" Lofspiller med 94 Aabninger.

Bryggerhusbygningen har to Stk 9" x 9" Lofspiller



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

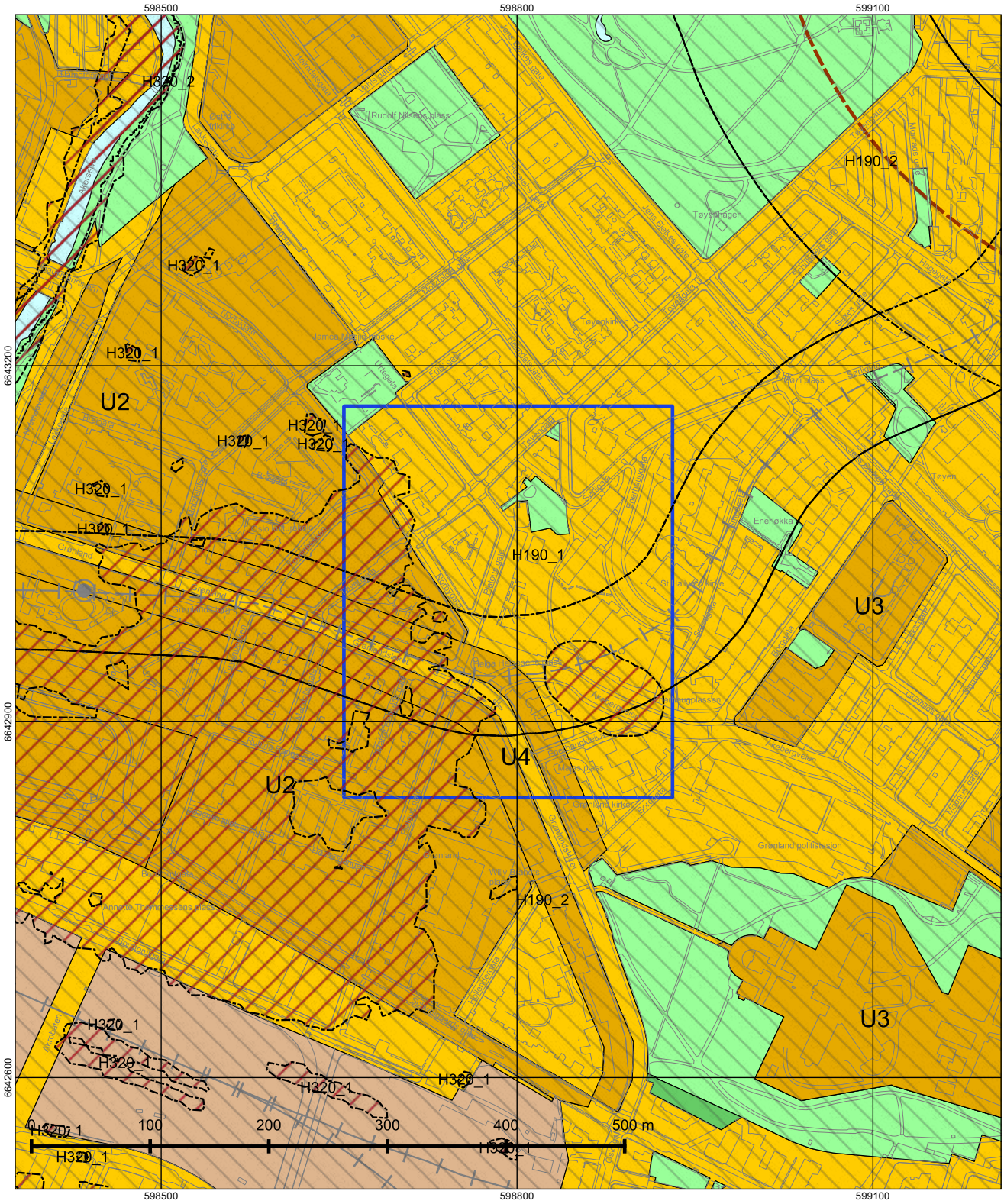
PlottID/Best.nr: 158893/ 86534159
Deres ref.:
Adresse: Platous gate 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/256

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158893/86534159
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

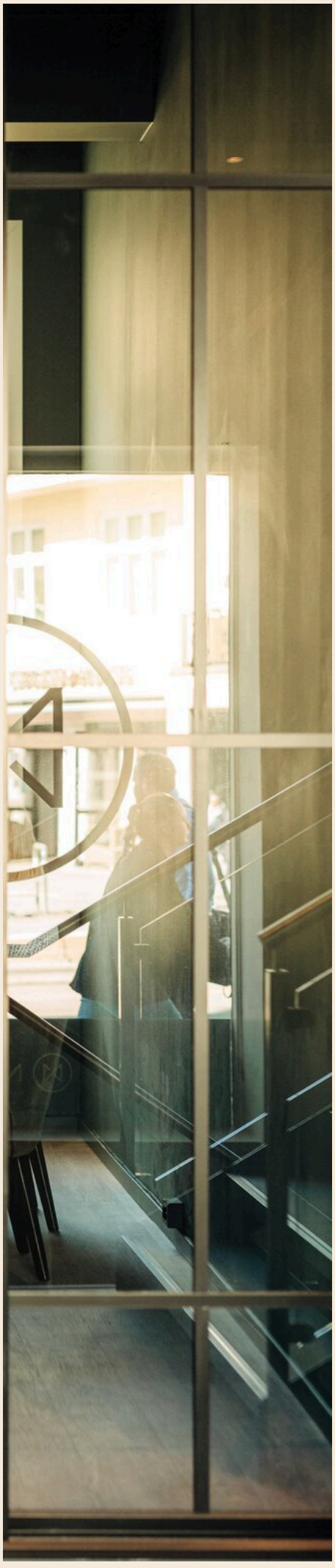


Velkommen til

Nordvik Bislett

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0217/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Platous gate 4A 0190 OSLO
Matrikkel: Gnr 230, bnr 256 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marcus Egeland

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.egeland@nordvikbolig.no
980 39 150