HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET PLATOUSGATE 9

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det generer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 22:30. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke generer naboleilighetene.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o. l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00.

1.3 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med kaustisk soda eller annet middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

1.4 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er leilighetseieren ansvarlig for.

1.5 Lekkasjer og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

1.6 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.7 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

1.8 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. etg. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill. På plenen kan det benyttes kullgrill, dersom dett skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

2. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1 Søknad

Søknad om utleie eller utlån må på forhånd sendes styret, slik at styret til enhver tid kan få kunnskap om hvem som bor i huset. Se ellers vedtektenes punkt 3.2

2.2 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor boligselskapet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligselskapet for at husordensreglene overholdes av beboerne.

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge.

Markiser skal ha godkjent farge og mønster.

Skilt, o. l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, o. l. må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i korridorene, men i fellesrom i kjelleren eller egen bod.

Barnevogn kan dog settes i utgangsplanet i trappeoppgangen.

4.2 Kjellerganger, m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

4.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

4.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

4.5 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper e. l.. på eiendommens fellesarealer.

4.6 Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4.7 Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighets-eiers oppgave.

5. DØRER

5.1 Låsing av dører

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst.
Ingen uvedkommende må slippes inn.

5.2 Elektriske tavler

Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes lukket(låst om mulig).

5.3 Melding om defekte låser

Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

6. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

6.1 Parkering av biler/motorkjøretøy i bakgården er forbudt i henhold til brannforeskrifter. Ved varelevering kan motorkjøretøy parkeres i maks 10 min. Ulovlig parkering vil medføre borttauing for eiers regning og risiko.

6.2 Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

7 ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

Eventuelle tillegg:

Ventilasjonsanlegget

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboleilighetene eller forstyrre ventilasjonen der.

Søppelcontainere

Større ting som kastes i søppelcontainere må presses sammen til et minimum, eventuelt kappes opp i mindre biter. Pappeske må presses sammen.

Annet søppel

Avfall som ikke kan plassers i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.

HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene må føres i bånd på boligselskapets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på selskapets fellesareal. (I tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Eieren plikter også å underrette styret ved anskaffelse av dyr.

VEDTEKTER

for

Borettslaget Platous gate 9 Org. nr: 990 080 828

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 med senere endringer den 29. april 2013, den 19. april 2021, og sist den 21. juni 2022

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Platous gate 9. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett)*. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 27 andeler, pålydende NOK 5000,- pr andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel. Dette er likevel ikke til hinder for at stifteren i en periode eier de utsolgte andelen.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager

etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.
For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruke av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetsstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Borettslaget Platous gate 9 er positive til at leiligheter med godkjente utleiedeler kan deles i separate borettsandeler ved at antall boretter i laget økes. Kostnader tilknyttet oppretting av nye borettsandeler må betales av de berørte andelseiere.

Forlag om oppdeling av konkrete leiligheter og økning av antall boretter må fremlegges generalforsamlingen for godkjenning.

Andre andeler skal ikke få økte kostnader ved godkjenning av dette.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseieres bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseieren. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving - fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseierne det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov. [3]

Utgifter til kabel-tv belastes pr enhet med lik sum.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen 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 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr 100.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før firsten.
Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt fra foregående år.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer. Det kan også velges varamedlemmer.

Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som ikke kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- 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,

- Ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 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.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes 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.

Når erstatningsansvaret er følge av andelsforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

7.4 Utleie

(1) Ved utleie av egen leilighet skal andelseier underrette styret om egen nye adresse samt navn og personnummer på leietaker(e), og telefonnummer og e-postadresse(r). Ved utleie har andelseier det hele og fulle ansvar overfor borettslaget, for en hver skade eller ulempe som måtte oppstå pga leietakeren. Andelseier skal fremvise kvittering til styret på at leietaker har innbetalt minimum to måneders leie i depositum før leieforholdet godkjennes. Fremvisning av innbetalt depositum på minimum to måneder gjelder også ved utleie av hybel.

(2) Ved **salg og fremleie** skal styret skriftlig underrettes. Dersom andelseier leier ut sin bolig skal han/hun påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter samt vedtak fra generalforsamlinger og styret. Ved skifte av leieboer i leilighet/hybel vil borettslaget belaste kr 2 000,- for dekning av utgifter og administrasjon (nye skilter på ringeklokke ute og på postkasse, ekstra slitasje på heis etc.). Gebyret kan reguleres av styret.

8. Elektronisk kommunikasjon

Kommunikasjon mellom styret og andelshaverne, herunder innkallingen til ordinær og ekstraordinær generalforsamling og andre ting, kan foretas per mail eller andre digitale løsninger. Det er den enkelte andelshaver sitt ansvar at styret til enhver tid har riktig mailadresse til andelshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Morten Lindberg
PLATOUS GATE 9A

Dato: 21.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531059
9144916

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 258

Vi viser til bestilling av 20260421 for PLATOUS GATE 9A.

GNR. 230 BNR. 258

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.03.1874.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

472 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

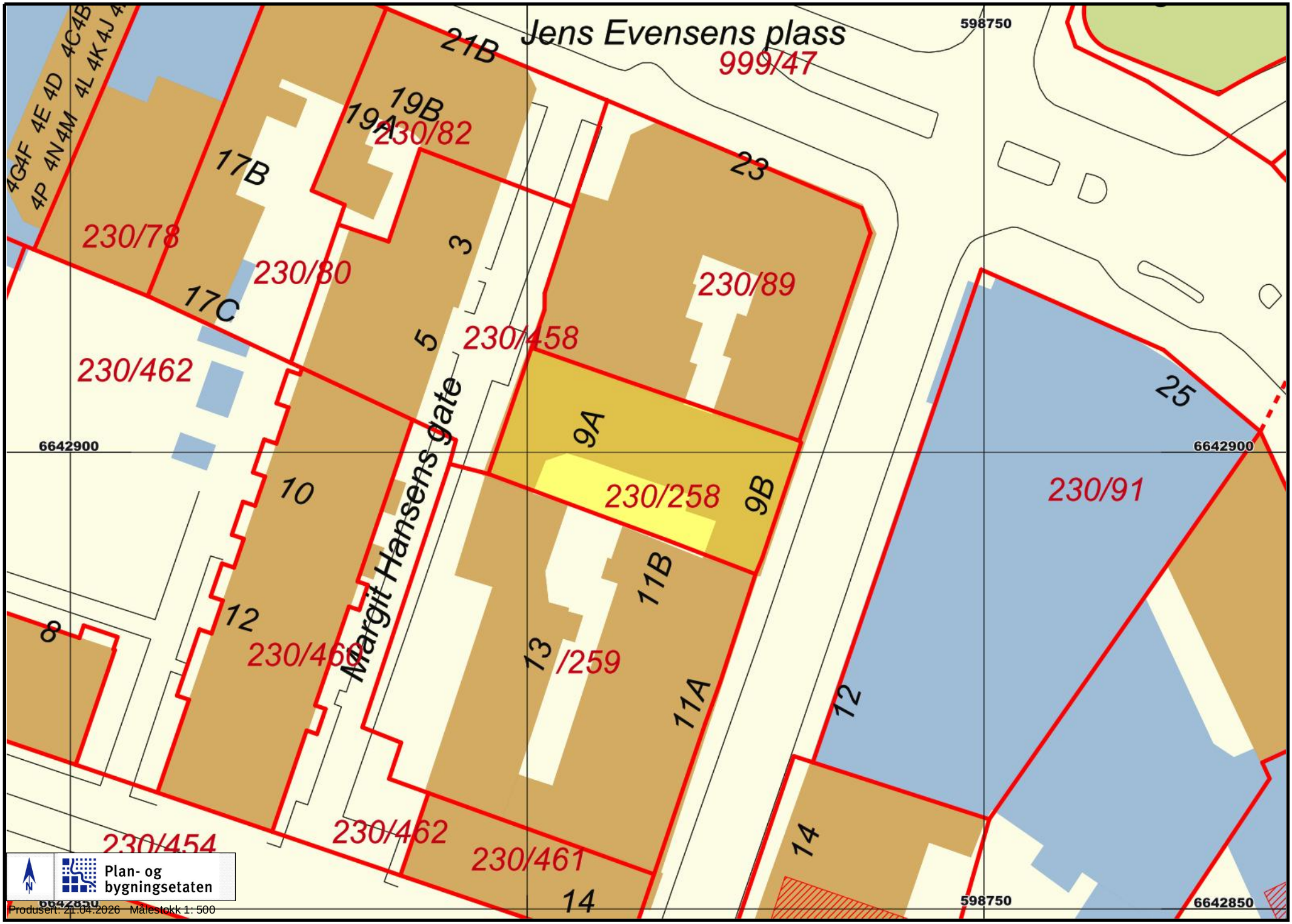
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


Jens Evensens plass
999/47
598750
6642900
6642850
21B
19B
19A
230/82
17B
23
230/78
230/80
3
17C
230/89
5
230/458
230/462
9A
25
10
230/258
9B
230/91
Margit Hansens gate
11B
12
8
230/460
13
/259
11A
12
230/454
230/462
230/461
14
14
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 21.04.2026 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Egenerklæring

Platous gate 9 B, 0190 OSLO

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Platous gate 9 B	Platous gate 9 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

April 2026

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Over 12 måneder

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Elahi, Jacob Ali

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flis på flis

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kk bygg korzystka

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Jacob Ali Elahi

Date

2026-08-25

Identification

Jacob Ali Elahi

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Eierskifterapport – Platous gate 9 B

Platous gate 9 B
0190 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Nanthujan Nanthapalan
Dato: 03/09/2026

Tuenveien 84
Lillestrøm 2000
99119740
nanthu2106@gmail.com

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes,
hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:230, Bnr: 258
Hjemmelshaver:	Robin Skjøldt
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	
Andelsnummer:	5
Byggeår:	1897
Tomt:	467 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Elahi Jacob Ali
Befaringsdato:	26.08.2026
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter MMS3. Termografisk kontroll med HIKMICRO Pocket2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Boligen er beliggende i borettslag på festet fellestomt. Boligen har ikke egen avgrenset teig, og hovedteigen 230/258 er oppgitt med et areal på ca. 467 m². Tomten er opparbeidet med adkomst fra Platous gate og felles uteareal/bakgård. Parkering skjer som gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført i 1897 som en eldre murgård over flere etasjer, med kjeller og loft. Bærende konstruksjoner fremstår hovedsakelig i mur, med antatt trebjelkelag som etasjeskillere. Fasader er pusset og malt. Opplysninger om skjulte konstruksjoner og takoppbygning er ikke nærmere verifisert. Felles bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert i dette oppdraget.
Leiligheten har innvendige overflater hovedsakelig med treimiterte gulvflater, malte vegger og malte himlinger, samt flislagte overflater på våtrom. Kjøkken og våtrom er nærmere beskrevet under egne punkter i rapporten. Det kan forekomme mindre skjevheter og ujevnheter som er normalt for eldre bygårder av denne typen. Felles bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert som en del av dette oppdraget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen er en andelsleilighet med 59 m² BRA-i, beliggende i Platous gate 9 B i en bygård oppført i 1897. Boligen består av gang samt to separat innredede deler. Hoveddelen har stue/kjøkken, soverom og bad, mens den øvrige delen har kjøkken, soverom/oppholdsrom og bad. Boligen disponerer i tillegg to eksterne kjellerboder.

Innvendig fremstår boligen generelt med normal til god standard, med enkelte oppgraderinger utført i 2026. Det er registrert enkelte alders- og bruksmessige forhold, herunder mindre gulvskjevheter og manglende verifisert lekkasjesikring ved varmtvannsbereder. Det ble for øvrig ikke registrert vesentlige fukt- eller funksjonsavvik i tilgjengelige og undersøkte områder.

Ved befaringen pågikk enkelte ferdigstillingsarbeider. Det er i ettertid fremlagt bilder og dokumentasjon som viser ferdigstillelse av flere av disse arbeidene. Dagens planløsning er ikke fullt ut kontrollert mot oppdatert kommunalt godkjent tegningsgrunnlag.

ANNET:
Oppvarming: Boligen har elektrisk oppvarming.
Bod og parkering: Boligen disponerer to eksterne kjellerboder, opplyst til ca. 3,8 m² og 3,3 m². Bodene var ikke tilgjengelige for innvendig kontroll eller egen oppmåling ved befaringen. Parkering skjer som gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er ikke dokumentert fast parkeringsplass tilhørende boligen.

DOKUMENTKONTROLL:
Arealene er fastsatt på grunnlag av egne oppmålinger utført ved befaringen. BRA-i omfatter gang, hoveddel med stue/kjøkken, soverom og bad samt separat innredet del med kjøkken, soverom/oppholdsrom og bad. BRA-e omfatter to eksterne kjellerboder. Bodene var ikke tilgjengelige for innvendig kontroll eller egen oppmåling, og oppgitte bodarealer er derfor ikke verifisert av takstmannen.

Som dokumentgrunnlag er det fremlagt boligopplysninger fra Usbl datert 20.08.2026, egenerklæringsskjema datert 25.08.2026, ferdigattest fra Oslo kommune datert 29.08.2012 for bruksendring av Platous gate 9 samt byggesakstegning for 2. etasje fra sak 200304636.

I boligopplysningene er det opplyst at andel 32 er slått sammen med andel 5 etter vedtak 20.01.2026. Det er ikke fremlagt oppdatert godkjent byggetegning som i sin helhet viser dagens interne planløsning etter senere endringer/sammenslåing.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Innvendige gulvoverflater i tørre rom består hovedsakelig av treimiterte gulvflater. Vegger og himlinger har i hovedsak malte, slette overflater. Våtrommene har flislagte gulv og veggoverflater bestående av flis og øvrige slette overflater. Innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje. Det pågikk stedvis ferdigstillingsarbeider ved befaringen.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det foreligger ferdigattest fra Oslo kommune datert 29.08.2012 for bruksendring av Platous gate 9. I boligopplysninger fra Usbl datert 20.08.2026 er det opplyst at andel 32 er slått sammen med andel 5 etter vedtak 20.01.2026.

Det er videre opplyst om innvendige oppgraderinger i 2026. Kjøkkenet i hoveddelen er oppgradert med ny benkeplate, håndtak og kjøkkenbatteri. Bad er opplyst oppgradert med flis på eksisterende flis og nye baderomsmøbler. Den separate innredede delen har fått nytt kjøkken.

Opplysningene om arbeidene i 2026 er basert på informasjon mottatt i forbindelse med oppdraget. Arbeidenes fulle omfang og utførelse er ikke nærmere verifisert utover fremlagte opplysninger og visuelle observasjoner ved befaringen.

FELLESKOSTNADER:
Ordinære felleskostnader, renter og avdrag på fellesgjeld, bredbånd og dugnadstillegg. Oppgitt total månedlig kostnad pr. 20.08.2026 er kr 20 467. Kostnader knyttet til fellesgjeld kan endres i takt med gjeldende lånebetingelser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje	59 m²			
Kjellerbod 1		4 m²		
Kjellerbod 2		3 m²		
SUM BYGNING				
SUM BRA	66 m²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang. Hoveddel: stue/kjøkken, soverom og bad. Separat innredet del: kjøkken, soverom/oppholdsrom og bad.

BRA-e:

To eksterne boder i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er beregnet etter prinsippene i NS 3940:2023 på grunnlag av oppmålinger utført ved befaringen, supplert med kontroll mot tilgjengelig tegningsgrunnlag. Leilighetens interne bruksareal (BRA-i) er beregnet til 59 m². Mindre avvik kan forekomme som følge av konstruksjonsskjevheter, veggtykkelser, måleforhold og avvik i tegningsgrunnlaget.

Boligen disponerer to eksterne kjellerboder, opplyst til ca. 3,8 m² og 3,3 m². Bodene var låst og ikke tilgjengelige for egen oppmåling ved befaringen. Oppgitte bodarealer er derfor basert på mottatte opplysninger og er ikke kontrollmålt av takstmannen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Rapporten omfatter hovedsakelig tilgjengelige bygningsdeler innenfor boenheten. Felles bygningsdeler, herunder tak, fasader, grunnmur, drenering, trapperom og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert i dette oppdraget.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Befaringen ble gjennomført under ordinære forhold. Boligen var betydelig møblert, og det var stedvis lagret materialer og pågående ferdigstillingsarbeider. Dette begrenset inspeksjonsmulighetene enkelte steder.

ANDRE MERKNADER:

Beskrivelsene er basert på visuelle observasjoner utført ved befaringstidspunktet. Boligen var betydelig møblert, og det var flere steder lagret materialer og gjenstander. Dette begrenset inspeksjonsmulighetene på enkelte gulv-, vegg- og konstruksjonsflater. Skjulte og utilgjengelige områder kunne ikke kontrolleres.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Takstmann

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Nanthujan Nanthapalan

Byggingeniør / Takstmann med erfaring fra byggtekniske vurderinger, tilstandsrapporter og verdivurdering av boliger.

03/09/2026

Nanthujan Nanthapalan

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggene er flislagte, herunder i dusjsonen. Himlingen har malt, slett overflate med innfelt belysning og ventil. Det ble ikke registrert tydelige riss, sprekker, bom under fliser eller synlige fuktskader på tilgjengelige vegg- og himlingsflater. Fuger og overganger i våtsonen fremstår stedvis med normal alders- og bruksslitasje.

Merknader: Ved befaringen var deler av dusjløsningen demontert/løst plassert, og det var materialer og utstyr i rommet. Dette begrenset visuell kontroll av enkelte overganger mot gulv og vegg. Skjulte tettesjikt og membran bak flislagte overflater kan ikke vurderes ved visuell kontroll.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er flislagt med sluk plassert i dusjsonen. Det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluk og tilfredsstillende høydeforskjell ved dørterskel. Det ble ikke registrert riss, sprukne fliser, åpne fugesprekker, bom under fliser eller synlige fukt-/overflateskader på tilgjengelige gulvflater.

Merknader: Gulvoverflatene fremstår uten vesentlige avvik ved befaringen. Vurderingen gjelder tilgjengelige og synlige overflater. Skjulte tettesjikt under flisene er ikke synlige ved ordinær visuell kontroll.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet har flislagt gulv med sluk i dusjsonen. Det ble utført fuktsøk med Tramex ME5, Protimeter MMS3 og termografisk kontroll. Det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner eller termiske avvik som ga mistanke om aktiv fuktskade i de undersøkte områdene. Sluket fremstår tilgjengelig for normalt renhold.

Merknader: Det er opplyst om flis-på-flis-arbeid utført i 2026. Membranens alder og utførelse er ikke dokumentert. Klemring, membranovergang og skjulte mansjetter/tettesjikt var ikke fullt synlige og kunne derfor ikke verifiseres ved ordinær visuell kontroll. Det ble ikke foretatt hulltaking. Utført fuktkontroll var ikke-destruktiv.

1.2 Bad-separat del

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggene er flislagte, herunder i dusjsonen. Himlingen har malt, slett overflate med innfelt belysning og ventilasjon. Det ble ikke registrert tydelige riss, sprukne fliser, bom under fliser eller synlige fuktskader på tilgjengelige flater.

Merknader: Ved opprinnelig befaring pågikk enkelte ferdigstillingsarbeider. Det er senere fremlagt dokumentasjon/bilder som viser at arbeidene er ferdigstilt. Ferdige overflater fremstår visuelt uten vesentlige avvik.

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er flislagt med småformat fliser og sluk i dusjsonen. Det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluk samt tilfredsstillende terskel og høydeforskjell ved dør. Det ble ikke registrert riss, sprukne fliser, åpne fugesprekker eller bom under fliser på tilgjengelige gulvflater.

Merknader: Ved befaringen pågikk enkelte ferdigstillingsarbeider, og materialer begrenset den visuelle kontrollen av mindre deler av gulvet. Tilgjengelige gulvflater fremstod uten vesentlige avvik. Det er i ettertid opplyst at arbeidene er ferdigstilt.

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet har flislagt gulv med gulvsluk i dusjsonen. Sluket fremstår tilgjengelig for normalt renhold. Det er utført ikke-destruktiv fuktkontroll med Tramex ME5, Protimeter MMS3 og termografisk kontroll uten registrerte forhøyede fuktindikasjoner i undersøkte områder.

Merknader: Ved opprinnelig befaring pågikk enkelte ferdigstillingsarbeider. Det er senere fremlagt dokumentasjon og bilder på utførte våtromsarbeider og ferdigstillelse. Synlige overflater og installasjonspunkter fremstår ferdigstilt. Skjulte deler av konstruksjonen er ikke direkte visuelt tilgjengelige for kontroll.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, benkeplate, nedfelt oppvaskkum, kjøkkenbatteri og integrert oppvaskmaskin. Benkeplate, håndtak og kjøkkenbatteri er opplyst skiftet i 2026. Synlige vann- og avløpsinstallasjoner er visuelt kontrollert. Vanntrykk og avrenning ble funksjonstestet uten registrerte avvik. Det ble utført fuktsøk med Tramex ME5, Protimeter MMS3 og termografisk kamera uten registrerte forhøyede fuktindikasjoner i undersøkte områder.

Merknader: Ved opprinnelig befaring var enkelte installasjonsforhold ikke fullt dokumentert. Det er i ettertid fremlagt dokumentasjon/bilder som viser ferdigstillelse av kjøkkenet. Tilgjengelige installasjoner og overflater fremstår uten vesentlige avvik.

TG 1 2.2 Kjøkken – separat del

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

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

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

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

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

Kjøkkenet i hybeldelen er opplyst etablert i 2026 og har innredning med glatte fronter, benkeplate, nedfelt oppvaskkum, kjøkkenbatteri, koketopp og ventilator. Vanntrykk og avrenning fra vask ble funksjonstestet uten registrerte avvik. Tilgjengelige gulv- og overflateområder fremstod uten tydelige fuktskader eller vannrelaterte følgeskader.

Merknader: Ved opprinnelig befaring pågikk enkelte installasjons- og ferdigstillingsarbeider. Det er senere fremlagt bilder/dokumentasjon som viser at kjøkkenet er ferdigstilt. Synlige overflater og installasjonspunkter fremstår ferdigstilt. Automatisk lekkasjestopper og ventilatorens avtrekksprinsipp ble ikke verifisert ved befaringen.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Stue/oppholdsrom, gang og oppholdsrom i hybeldel er visuelt kontrollert. Gulvene har hovedsakelig treimiterte overflater, veggene består i hovedsak av malte slette flater, og himlingene er malt. Det ble ikke registrert tydelige fuktskader, vesentlige riss eller setningssprekker på tilgjengelige overflater. Indikativt fuktsøk med Tramex og Protimeter MMS3 ga ikke forhøyede fuktindikasjoner i undersøkte områder. Termografisk kontroll ga heller ingen tydelige funn som indikerte aktiv fuktskade. Det ble registrert gulvskjevhet på ca. 10 mm.

Merknader: Det er registrert mindre skjevhet i gulv, målt til ca. 10 mm i enkelte rom. Årsaken er ikke nærmere undersøkt. Bygningens alder tatt i betraktning kan mindre skjevheter forekomme. Det ble ikke registrert andre symptomer som tilsier pågående setningsbevegelse. Enkelte områder var stedvis begrenset av materialer og utstyr ved befaringen.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Boligen har malte vinduer og åpningsbare vindus-/dørfelt fra 2006. Glass, karmer, beslag og tilgjengelige tetningsdetaljer ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert punkterte glass, synlige fuktskader eller vesentlig funksjonssvikt. Termografisk kontroll viste normale temperaturvariasjoner ved vindus- og karmområdene uten tydelige avvik som ga mistanke om aktiv fuktpåvirkning. Entrédør er merket S6, EI30/R’w 35 dB.

Merknader: Vinduer og dørfelt er fra 2006 og fremstår med normalt alders- og bruksprеg. Det ses stedvis noe slitasje/misfarging ved glass- og tetningsdetaljer. Utvendige vannbord, beslag og fullstendig ytre tetting var ikke tilgjengelig for detaljkontroll fra leiligheten. Det ble ikke registrert synlige tegn til vanninntrengning ved befaringen.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved tilgjengelige vann- og avløpsinstallasjoner. Som for skjulte installasjoner generelt vil eventuell fremtidig lekkasje kunne medføre fuktbelastning dersom den ikke oppdages tidlig.

Merknader: Normalt tilsyn og vedlikehold av tilgjengelige installasjoner anbefales. Serviceadkomst til innebygget sisterne bør holdes tilgjengelig.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Det er montert en mindre varmtvannsbereder i kjøkkenskap. Berederen var tilgjengelig for visuell kontroll. Alder og installasjonsår er ikke dokumentert. Det ble ikke registrert aktiv lekkasje eller synlige tegn til vesentlig fuktpåvirkning ved befaringen. Termografisk kontroll viste ingen tydelige avvik som ga mistanke om aktiv lekkasje.

Merknader: Berederens alder er ukjent. Det ble ikke registrert aktiv fukt eller lekkasje ved befaringen. Tilfredsstillende lekkasjesikring med sikker avledning eller automatisk vannstopp er ikke verifisert. Dokumentasjon på bereder/installasjon er ikke fremlagt.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen ventileres med naturlig tilluft kombinert med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det er registrert avtrekksventiler på bad samt kjøkkenventilatorer. Balansert ventilasjonsanlegg er ikke registrert. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt- eller muggproblematikk omkring tilgjengelige ventilasjonspunkter. CO?-nivå ble målt til ca. 503 ppm med CA1510 ved befaringstidspunktet. Målingen er et øyeblikksbilde og dokumenterer ikke ventilasjonskapasiteten over tid.

Merknader: Tilgjengelige ventilasjonspunkter og avtrekksløsninger ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert vesentlige avvik eller synlige tegn til fukt- eller muggproblematikk. Luftmengder er ikke målt.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget har innfelt sikringsskap med automatsikringer/jordfeilautomater. Kursfortegnelse foreligger, og antall synlige kurser fremstår i hovedsak å samsvare med fortegnelsen. AMS-måler ble ikke observert i det fotograferte sikringsskapet. Installasjonsår, eventuell totalrehabilitering og tidspunkt for siste el-tilsyn er ikke dokumentert. Kontrollen er begrenset til en forenklet visuell kontroll av tilgjengelige deler og er ikke å anse som en elektrofaglig kontroll.

Merknader: Dokumentasjon på nyere elektriske arbeider er fremlagt. Sikringsskapet har stedvis betydelig overflatesmussing/misfarging langs skap og dør. Det ble ikke registrert tydelige synlige tegn til varmgang, smelteskader eller brunsvidde komponenter i tilgjengelige områder. Årsaken til misfargingen er ikke nærmere avklart.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Egenerklæringsskjema datert 25.08.2026 er fremlagt. Skjemaet er utfylt av fullmaktshaver, som opplyser at han ikke selv har bodd i boligen.

Det er fremlagt ferdigattest fra Oslo kommune datert 29.08.2012 for bruksendring av Platous gate 9, samt byggesakstegning for 2. etasje fra sak 200304636. Fremlagt dokumentasjon viser godkjent bruksendring for bygget.

I boligopplysninger fra Usbl datert 20.08.2026 er det opplyst at andel 32 er slått sammen med andel 5 etter vedtak 20.01.2026. Oppdatert godkjent byggetegning som fullt ut viser dagens interne planløsning etter senere endringer/sammenslåing er ikke fremlagt. Dagens planløsning er derfor ikke fullt ut kontrollert mot oppdatert kommunalt godkjent tegning.

Ved befaringen ble det ikke registrert åpenbare avvik knyttet til romhøyde eller rømningsmuligheter. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og fremlagt dokumentasjon og innebærer ikke en full byggesaksrettslig kontroll.

Takstmannens vurdering ved TG2:

6.2 Varmtvannsbereder

Risiko

Dersom berederen eller tilkoblingene utvikler lekkasje uten tilfredsstillende lekkasjesikring, kan vann bli tilført omkringliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.

Konsekvens

En eventuell lekkasje kan medføre fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å kontrollere at tilfredsstillende lekkasjesikring er etablert.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FESTEKONTRAKT

mellom

Ekagra Holding ANS

og

Sameiet Platousgate 9

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. TOMTEN, BEBYGGELSEN OG FESTERETTEN 3
2. FESTETIDEN 3
3. FESTEAVGIFTEN 3
4. FESTERENS PLIKTER 4
5. TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT 5
6. FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN 5

FESTEKONTRAKT

Det er i dag, den 28. juni 2006 inngått slik Avtale mellom:

Ekagra Holding ANS (org nr 985 823 464) (nedenfor kalt "**Bortfesteren**")

og

Sameiet Platousgate 9 (nedenfor kalt "**Festeren**")

1. TOMTEN OG FESTERETTEN

1.1 Denne Avtale gjelder tomten uten bebyggelse på gnr. 238, bnr. 258, i Oslo kommune, jfr. spesifikasjon i bilag 1 (nedenfor benevnt "Tomten").

1.2 Tomtens verdi er satt til NOK 5 400 000,- – femmillionerfirehundretusenkroner, jmfr. Tomtefesteloven § 5 første ledd.

1.3 Tomten eies av Bortfester. Bebyggelsen eies av Fester, som er et sameie med bolig- og næringsseksjoner organisert i henhold til Lov om Sameige. Sameiet kan tinglyse festeretten og bærer samtidig alle kostnader forbundet hermed.

1.4 Bebyggelsen på Tomten er en bygård med en bolig og en næringsseksjon.

2. FESTETIDEN

2.1 Tomtefesteloven § 7 første ledd kommer til anvendelse slik at festeforholdet løper til Fester sier opp festeavtalen eller Fester innløser Tomten.

2.2 Oppsigelse av festeforholdet må gjøres skriftlig og det løper en oppsigelsesfrist på 4 år.

2.3 Ved avvikling av festeforholdet før festeavtalens utløp skal Fester innløse tomten mot vederlag fastsatt i tomtefesteloven § 37, første ledd, første punktum. Tomtefestelovens §37 første ledd annet punktum fravikes. Dersom §37 blir opphevet skal fester innløse tomten til markedspris på innløsningstidspunktet.

3. FESTEAVGIFTEN

3.1 Festeavgiften skal ved Avtalens inngåelse være NOK 180 000,- per år.

3.2 Bortfester kan med virkning fra 1. januar hvert år, første gang i 2008, øke festeavgiften i samsvar med økningen i den norske konsumprisindeksen, eller hvis denne indeksen opphører, i henhold til tilsvarende offentlig indeks. Økningen skal baseres på indeksen den 15. november 2006, og ett års intervaller deretter. Bortfester har således en diskresjonær adgang til å regulere festeavgiften i henhold til dette punkt.

3.3 Hvis det blir innført spesifikk skatt eller avgift på festeavgiften, skal slik skatt eller avgift betales av Festeren i tillegg til festeavgiften.

3.4 Alle kommunale avgifter betales fullt ut av Fester, i tillegg til festeavgiften. Dersom Bortfester må dekke utlegg knyttet til kommunale avgifter skal Fester tilbakebetale det fulle og hele utlegget som Bortfester dokumenterer å ha hatt.

3.5 Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert kvartal, hver 2. januar, 1. april, 1.juli og 1. oktober. Betaling skal skje til konto slik skriftlig anvist av Bortfester.

3.6 Ved forsinket betaling løper forsinkelsesrente fra forfall i samsvar med bestemmelsene i forsinkelsesrenteloven.

3.7 Krav på festeavgiften er tvangsgrunnlag for utlegg, tomtefestelovens § 14 annet ledd, og kan tvangsinndrives uten rettskraftig dom.

4. FESTERENS PLIKTER

4.1 Festeren plikter å betale alle skatter og avgifter som påhviler eller blir pålagt Tomten, herunder eiendomsskatt.

Fester plikter også å betale refusjon ved opparbeidelse av veg, vann, avløp og kloakk i henhold til plan- og bygningsloven § 67 ff.

Dersom Bortfester i forhold til offentlige myndigheter må betale skatter og avgifter knyttet til sin posisjon som grunneier, som nevnt ovenfor i pkt 4.1 første og annet ledd, skal Fester tilbakebetale dokumenterte utlegg til slike skatter og avgifter fullt ut i tillegg til festeavgiften.

4.2 Festeren plikter å overholde og etterleve alle offentlige planer, herunder reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, samt ethvert offentlig pålegg vedrørende Tomten, herunder å bære alle omkostninger forbundet med slike reguleringer og pålegg.

Festeren må selv bære alle omkostninger knyttet til overholdelse og etterlevelse av offentlige regulering og pålegg som nevnt i pkt 4.2 første avsnitt.

4.3 Fester skal bære alle kostnader knyttet til veg, vann og kloakk til Tomten inkludert, men ikke begrenset til, fremføring, opparbeidelse, vedlikehold og utskiftninger.

4.4 Fester skal betale alle kostnader forbundet med utvikling og bruk av Tomten herunder alle kostnader som følge av bebyggelsen og bruken av bebyggelsen og alle vedlikeholdskostnader, renhold og ryddiggjøring (snørydding og all annen ryddiggjøring) som må gjøres på Tomten.

4.5 Fester dekker selv alle tomtekostnader ved fremtidig utvikling og eventuelle uforutsette kostnader knyttet til opparbeidelse og utvikling av Tomten.

4.6 Av hensyn til områdets kvalitet plikter Festeren å holde bebyggelsen på Tomten i god stand, tomten ryddig og avstå fra virksomhet eller oppførsel som er til unødig sjenanse for naboer.

Brudd på pkt 4.4 og naboloven som følge av Festers forhold, skal Fester holde Bortfester skadesløs for.

5. TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT

5.1 Hver av Partene kan tinglyse denne Avtale. Festeren betaler egne tinglysingsomkostninger.

5.2 Bortfesteren har 1. prioritetspant i festerett og bebyggelsen for skyldig festeavgift for de 3 siste år, jf tomtefesteloven § 14.

6. OVERDRAGELSE AV AVTALEN

5.3 Fester kan overdra Avtalen dersom Bortfester samtykker. Slikt samtykke kan ikke tilbakeholdes uten saklig grunn. Bortfesters eventuelle samtykke skal være skriftlig for å være gyldig.

7. FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN

7.1 Tomtefesteloven av 20. desember 1996 nr. 106 gjelder med mindre den er fraveket i Avtalen.

Denne avtale i 2 – to – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder hvert sitt.

Oslo, 28.06.2006

For Ekagra Holding ANS	For Sameiet Platous gate 9
Bo Christer Wik	Bo Christer Wik/Hans Eide Aarre/Bjørn Petter Almskog

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no
og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett

For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter 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.

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

SIST ENDRET 02.01.2026



INNKALLING 2025

Borettslaget Platous gate 9

Mandag 12.05.2025 kl. 18:00
USBLs hovedkontor, Arbeidersamfunnets plass 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Platous gate 9

Tid og sted: Mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - USBLs hovedkontor, Arbeidersamfunnets plass 1

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Balkonger/brannbalkonger

5.2 IN ordning

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 20.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonorar godkjennes. Uforandret honorar fra tidligere år

5. Andre saker

5.1 Balkonger/brannbalkonger

Jeg ønsker med dette å fremme et forslag til generalforsamlingen om at borettslaget på ny vurderer muligheten for å etablere balkonger.

Det er kjent at borettslaget tidligere har søkt om godkjenning for bygging av balkonger, men at søknaden ble avslått. Jeg foreslår at styret vurderer å følge opp saken og eventuelt sende inn en ny eller revidert søknad.

Dersom det fortsatt ikke lar seg gjøre å få godkjent tradisjonelle balkonger, foreslås det at styret utreder alternative løsninger – herunder etablering av brannbalkonger med tilhørende brannstiger som kan fungere som ekstra rømningsveier.

En slik løsning vil kunne bidra både til økt sikkerhet og til en viss funksjonalitet for beboerne.

Forslag til vedtak: Styret vurderer å følge opp saken og evt. sender inn en ny eller revider søknad.

Alternativt at styret utreder en alternativ løsning herunder etablering av brannbalkonger med tilhørende brannstiger.

Styrets innstilling: Styret skal utrede mulighetene for balkong/brannbalkong.

5.2 IN ordning

Det bør diskutert om det bør bli IN ordning. Snakket med megler som har forsøkt solgt leilighet med flere visninger, og den blir ikke solgt fordi felleskostnader er for

høye. 1.gangs kjøper er skeptisk til det selv om de måtte betale på et annet lån. Megler sa også at noen banker gir ikke finansierings bevis når fellesgjeld er for høy da de vil at kjøper skal låne i banken. Det vil også påløpe avdrag i 2026 og da øker felleskostnader betraktelig og kan bli vanskelig å selge. Det er en fordel om fellesgjeld overtas av andelseier for de som vil løse ut gjeld. Hver enkelt vil mest sannsynlig få bedre betingelser ved å finansiere selv og ytterligere avdragsfrihet.

Forslag til vedtak: Styret legger til rette for at det kan bli IN ordning og den enkelte andelseier overtar forpliktelsene til sin andel og innbetaler restgjeld.

Styrets innstilling: IN-ordning vil kunne medføre en kostnad for borettslaget, så om vi ønsker å gå bør det være flertall blant andelseierne for at de ønsker dette.
Om det er flertall for dette skal styret jobbe for å få til IN-ordning

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jan Kenneth Lund
Styremedlem, Mehdi Shariat
Styremedlem, Jacob Kristoffer Lunde
Styremedlem, Tone Marit Haugland Strand
Styremedlem, Torstein Langset
Varamedlem, Håvard Sjong

6.1 Valg av leder

Styreleder Jan Kenneth Lund er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Torstein Langset stiller som kandidat til vervet som styreleder.

Forslag til vedtak: Torstein Langset valgt for 2 år som styreleder.

Styrets innstilling: Torstein velges som styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Mehdi Shariat, Jacob Kristoffer Lunde og Torstein Langset er på valg.

Jan Kenneth Lund stiller som kandidat til vervet som styremedlem.

Forslag til vedtak: Mehdi Sariat, Jacob Lunde og Jan Kenneth Lund velges som styremedlemmer

Styrets innstilling: Hver plass i styret på valg stemmes inn, eventuelle motkandidater kan også stille om ønskelig

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Håvard Sjong er på valg.

Forslag til vedtak: Varamedlem Håvard Sjong gjenvelges

Styrets innstilling: Håvard gjenvelges om han ønsker, eventuelle andre kan melde seg om ønskelig

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 060 659**	**989 634**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	565 473	71 025
B. Årets endring disponible midler	**565 473**	**71 025**
C. Disponible midler	**1 626 132**	**1 060 659**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 748 598	1 258 633
Kortsiktig gjeld	-122 467	-197 974
C. Disponible midler	**1 626 132**	**1 060 659**

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Platous gate 9

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 432 593	4 982 647	5 439 434	5 452 970
Sum leieinntekt		**5 432 593**	**4 982 647**	**5 439 434**	**5 452 970**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	406 991	0	0	0
Sum annen inntekt		**406 991**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 839 584**	**4 982 647**	**5 439 434**	**5 452 970**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 920	16 920	17 000	16 920
Styrehonorar	3	120 000	120 000	120 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		51 224	64 051	75 000	59 400
Kostnad eiendom/lokale	5	145 307	163 272	170 200	139 693
Kommunale avgifter/renovasjon		312 891	270 317	312 000	350 015
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	14 731	404	2 000	13 800
Reparasjon og vedlikehold	7	289 063	192 691	90 000	69 300
Revisjonshonorar		5 601	5 350	5 700	5 900
Forretningsførerhonorar		66 357	62 957	66 300	68 945
Andre honorar	8	39 195	83 614	26 000	38 500
TV/bredbånd		90 109	84 331	90 048	92 832
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	610	1 000	0
Provisjonskostnad		0	1 600	2 000	0
Forsikring		188 463	170 128	194 100	214 195
Andre kostnader	9	292 581	473 650	338 800	331 888
Sum kostnad		**1 632 442**	**1 709 895**	**1 510 148**	**1 521 388**
Driftsresultat		**4 207 142**	**3 272 752**	**3 929 286**	**3 931 582**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		26 685	17 583	0	0
Rentekostnad		3 668 354	3 219 310	3 591 705	3 608 273
Netto finansposter		**3 641 670**	**3 201 727**	**3 591 705**	**3 608 273**
Årsresultat		**565 473**	**71 025**	**337 581**	**323 309**
Overført til/fra annen egenkapital		565 473	71 025	0	0
SUM OVERFØRINGER		**565 473**	**71 025**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Platous gate 9

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	69 200 000	69 200 000
Sum anleggsmidler		**69 200 000**	**69 200 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		37 711	84 846
Kundefordringer		132 090	0
Andre kortsiktige fordringer		110 660	0
Forskuddsbetalte kostnader		115 691	69 699
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 352 446	1 104 088
Sum omløpsmidler		**1 748 598**	**1 258 633**
SUM EIENDELER		**70 948 598**	**70 458 633**

Balanse 2024 Borettslaget Platous gate 9

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		**135 000**	**135 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 846 156	-8 411 629
Sum opptjent egenkapital		**-7 846 156**	**-8 411 629**
Sum egenkapital	**10**	**-7 711 156**	**-8 276 629**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	61 372 288	61 372 288
Borettsinnskudd		17 165 000	17 165 000
Sum langsiktig gjeld		**78 537 288**	**78 537 288**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 737	39 461
Påløpne renter		19 946	29 970
Annen kortsiktig gjeld		27 783	128 543
Sum kortsiktig gjeld		**122 467**	**197 974**
Sum gjeld		**78 659 755**	**78 735 262**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**70 948 598**	**70 458 633**
Pantstillelser	12	78 537 288	78 537 288

Sted:_____ Dato:_____

Jan Kenneth Lund Styreleder	Torstein Langset Styremedlem	Tone Marit Haugland Strand Styremedlem
Mehdi Shariat Styremedlem	Jacob Kristof fer Lunde Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 651 164	1 651 164
3601 Innbetalte fellesutgifter	86 904	86 904
3619 Dugnadstillegg	21 600	21 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	86 016	86 016
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 586 909	3 064 300
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	0	72 663
Sum	**5 432 593**	**4 982 647**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	328 954	0
3999 Andre inntekter	78 037	0
Sum	**406 991**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	120 000
Sum	**136 920**	**136 920**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl. tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	69 200 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	69 200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	69 200 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

Borettslagets eiendommer er forsikret hos If skadeforsikring Polise nr. SP3260999.1.1

Borettslaget består av 28 seksjoner. Borettslaget fester tomten av Ekagra Holding ANS. Årlig festeavgift er på kr. 266 087 ,- i 2023. Tomtens areal er 467,3 kvm. G.nr 230, b.nr 258.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	33 810	28 010
6341 Brannalarm	22 650	49 931
6361 Fast renhold	66 071	62 560
6362 Skadedyrutryddelse	10 817	10 720
6364 Matteleie	4 819	4 560
6392 Containerleie/tømming	4 875	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 265	7 491
Sum	**145 307**	**163 272**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6541 Kontormaskiner	0	404
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 317	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 760	0
6552 Driftsmateriell	653	0
Sum	**14 731**	**404**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	7 445	0
6603 Vedlikehold elektro	15 359	69 698
6610 Andre vaktmestertjenester	5 000	0
6611 Vedlikehold heiser	8 438	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	3 226
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	107 956	19 958
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	134 866	59 483
6630 Egenandel forsikring	10 000	38 723
6648 Vedlikehold dører og porter	0	1 603
Sum	**289 063**	**192 691**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 160	7 340
6730 Teknisk honorar	0	48 156
6750 Vakthold	31 035	28 119
Sum	**39 195**	**83 614**

Konto 6714 viser kostnader i forbindelse med tilleggsavtale om godkjenning av nye andelseiere, bruksoverlating, viderefakturert gebyrer for søknader og forhåndsvarsel GF.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	329	1 101
7719 Møter, div. styret	2 500	3 260
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 800	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	278 778	266 087
7770 Betalingskostnader	3 599	3 634
7772 Omkostninger inkasso	0	2 100
7773 Omkostninger innkreving	4 575	1 279
7790 Andre kostnader	1 000	196 190
Sum	**292 581**	**473 650**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	135 000	0	135 000
Sum innskutt egenkapital	**135 000**	**0**	**135 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-8 411 629	565 473	-7 846 156
Sum opptjent egenkapital	**-8 411 629**	**565 473**	**-7 846 156**
Sum egenkapital	**-8 276 629**	**565 473**	**-7 711 156**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank abp, filial i Norge**
Formål:	Refinansiering 6714.36.30342
Lånenummer:	**67143724613**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.85 %
Betingelser:	Niborrente
Beregnet innfridd:	30.09.2056
Opprinnelig lånebeløp:	61 668 765
Lånesaldo 01.01:	61 372 288
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	**61 372 288**
Saldo 5 år frem i tid:	58 139 591

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143724613	2	2 334 307	4 668 614
	2	2 315 582	4 631 164
	1	2 285 900	2 285 900
	2	2 279 946	4 559 892
	2	2 261 221	4 522 442
	1	2 251 521	2 251 521
	2	2 111 918	4 223 836
	2	2 093 193	4 186 386
	1	1 938 196	1 938 196
	1	1 911 580	1 911 580
	1	1 818 805	1 818 805
	1	1 789 461	1 789 461
	2	1 603 285	3 206 570
	2	1 592 051	3 184 102
	1	1 531 003	1 531 003
	2	1 501 290	3 002 580
	2	1 482 566	2 965 132
	1	1 162 918	1 162 918
	1	1 073 677	1 073 677
	2	1 068 857	2 137 714
	2	1 061 367	2 122 734
	1	775 278	775 278
	1	715 784	715 784
	1	706 999	706 999

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 67143724613 har første avdrag 30.03.2026 med kr 180 793	2	2 334 307	2 292
	2	2 315 582	2 274
	1	2 285 900	2 245
	2	2 279 946	2 239

Langsiktig gjeld

2	2 261 221	2 220
1	2 251 521	2 211
2	2 111 918	2 074
2	2 093 193	2 055
1	1 938 196	1 903
1	1 911 580	1 877
1	1 818 805	1 786
1	1 789 461	1 757
2	1 603 285	1 574
2	1 592 051	1 563
1	1 531 003	1 503
2	1 501 290	1 474
2	1 482 566	1 456
1	1 162 918	1 142
1	1 073 677	1 054
2	1 068 857	1 050
2	1 061 367	1 042
1	775 278	761
1	715 784	703
1	706 999	694

Siste forfall 31.03.2026 . Lånet må forlenges/refinansieres etter 5 år.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	61 372 288
Innskuddskapital	17 165 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**78 537 288**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**69 200 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Bokført verdi fremgår av regnskapet
Pantet skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (påløpte ikke forfalt renter og omkostninger) som låntaker måtte ha eller få overfor långiver. Disse kostnadene behandles som kortsiktig gjeld.

Bokført borettsinnskudd er kr. 17 165 000. Pantobligasjonen lyder på kr. 17 300 000.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Platous gate 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Platous gate 9

Styreleder	Jan Kenneth Lund (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Tone Marit Haugland Strand (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Mehdi Shariat (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Jacob Kristoffer Lunde (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Torstein Langset (sign.)	06.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Platous Gate 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Platous Gate 9 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 6W5Z6-VRXE8-49WFK-F9T9S-Z150D-GG95X

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6W5Z6-VRXE8-49WFK-F9T9S-Z150D-GG95X

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-03-26 15:02:06 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 6W5Z6-VRXE8-49WFK-F9T9S-Z150D-GG95X

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Platous gate 9

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jan Kenneth Lund
Styremedlem, Mehdi Shariat
Styremedlem, Jacob Kristoffer Lunde
Styremedlem, Tone Marit Haugland Strand
Styremedlem, Torstein Langset
Varamedlem, Håvard Sjong

Styret i Borettslaget Platous gate 9 består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Platous gate 9 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Platous gate 9 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 990080828

Borettslaget Platous gate 9 består av 42 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Platous gate 9 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3260999. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Platous gate 9 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har 2 nye styremedlemmer fått opplæring og blitt satt inn i oppgaver og systemer som kreves kjennskap til for å delta i styrearbeid. Hovedfokuset for dette året var å videreføre avdragsfrihet på fellesgjelden, det lyktes vi med.

Bygningsmassen vår er gammel, og av en slik karakter at vi forventer stadig at problemer dukker opp, Styret har forsøkt å jobbet pro-aktivt ved å utføre regelmessige kontroller av f.eks. sprinkleranlegg. Uforventede problemer ila året har dreid seg om dører, inneklima, lekkasje. Når de har oppstått har vi jobbet så fort vi kan med å få fagpersoner, håndverkere på plass for å utbedre feilen.

Styret har det siste året gjennomført 2 ekstraordinære søppelhentinger, for å motarbeide det tilbakevendende problemet at beboere setter i fra seg søppel og skrot som ikke hentes av Oslo Kommune. Begge gangene har det blitt hentet over 500kg med skrot, og dette har spart borettslaget for kostnader ved å gjøre 2 store hentinger, i stedet for mange små.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 12.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2026

Borettslaget Platous gate 9

Onsdag 22.04.2026 kl. 18:00

Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 oslo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Platous gate 9

Møtet finner sted onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 oslo

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Platous gate 9 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag fra styret om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vi foreslår samme godtgjørelse som borettslaget har hatt de siste årene, 120 000 NOK

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 120 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag fra styret om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) innebærer at hver andelseier får anledning til å innfri hele eller deler av borettslagets lån.

Dette forutsetter at banken godkjenner en slik ordning. I tillegg er det en forutsetning at lånet har flytende rente for at man skal kunne gjøre ekstraordinære nedbetalinger.

Innføring av en IN-ordning krever generalforsamlingsvedtak med simpelt flertall.

IN-ordningen forutsetter avtale mellom borettslaget og Usbl, mellom borettslaget og långiver og mellom borettslaget og andelseieren. Nedenfor følger litt informasjon om noen av disse forholdene:

- Långiver må akseptere og inngå avtale om sidestilt sikkerhet i forhold til de andelseierne som gjør ekstraordinære nedbetalinger.
- De månedlige giroene får egne beløp for renter IN og avdrag IN og borettslaget kan ikke gi fritak for disse beløpene til andelseierne. Beløpene justeres hvert kvartal iht. til renteendringer på lånet. Slike endringer blir ikke varslet.
- Borettslaget kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med IN-avtale.
- Borettslaget må være sikret mot tap av felleskostnader
- Hvis IN skal innføres på et nytt lån eller termindatoene på lånet må endres må det gå minst to terminer før første mulighet for nedbetaling.
- Andelseierne har mulighet til å betale ekstraordinært på lånet to ganger pr. år: 15. mars og 15. september. Minimum innbetaling er p.t. kr 100 000, så lenge ikke all fellesgjeld skal innfris. Innbetaling skal skje til særskilt konto og forretningsfører må kontaktes senest 1 måned før terminforfall.

Prisinformasjon:

Etablering:
kr. 30.125 i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:
Kr 8.231,25 for årlig oppfølging av borettslag med opp til 40 boliger.

Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3.765,- inkl. mva.

Prisene reguleres årlig iht. prisreguleringsmekanisme i Kundeavtalen. Det er viktig å merke seg at det knyttes usikkerhet til lønnsomheten for andelseier ved en ekstraordinær nedbetaling av egen fellesgjeld. Det er så langt ikke dokumentert at andelseieren ved salg av andelen oppnår en tilsvarende høyere pris ved salget. Total salgssum utgjør kjøpesum + andel av fellesgjeld. Kjøper må i disse tilfellene finansiere mer selv og som regel til høyere pris enn den borettslaget har oppnådd ved fellesfinansiering.

Forslag til vedtak: Det åpnes for individuell nedbetaling av fellesgjeld for andelseierne. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av borettslaget. Det gis forbehold om at avtale om IN først kan inngås når det finnes en konklusjon om hvor mange andeler som er godkjent i borettslaget. IN-ordning medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av IN-avtale.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Torstein Langset, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jan Kenneth Lund, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Mehdi Shariat, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jacob Kristoffer Lunde, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tone Marit Haugland Strand, Valgt fra 29.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Tora Hedkvist Dale, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Tone Marit Haugland Strand, Valgt fra 29.04.2024, Valgt for 2 år og er på valg.

Tone Marit har gitt beskjed om at hun ikke ønsker gjenvalg.

Forslag til vedtak: Det velges erstatter fra forsamlingen

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Tora Hedkvist Dale, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Forslag til vedtak: Det velges varamedlem fra forsamlingen

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 626 132**	**1 060 659**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	216 552	565 473
B. Årets endring disponible midler	**216 552**	**565 473**
C. Disponible midler	**1 842 683**	**1 626 132**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 130 689	1 748 598
Kortsiktig gjeld	-288 006	-122 467
C. Disponible midler	**1 842 683**	**1 626 132**

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

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Platous gate 9

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 289 810	5 432 593	5 452 970	5 211 212
Sum leieinntekt		**5 289 810**	**5 432 593**	**5 452 970**	**5 211 212**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	406 991	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**406 991**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 289 810**	**5 839 584**	**5 452 970**	**5 211 212**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	16 920	16 920	16 920	16 920
Styrehonorar	3	120 000	120 000	120 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		64 808	51 224	59 400	60 000
Kostnad eiendom/lokale	5	158 547	145 307	139 693	202 000
Kommunale avgifter/renovasjon		338 938	312 891	350 015	350 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	18 752	14 731	13 800	3 000
Reparasjon og vedlikehold	7	214 464	289 063	69 300	213 000
Revisjonshonorar		8 753	5 601	5 900	6 300
Forretningsførerhonorar		68 945	66 357	68 945	72 000
Andre honorar	8	39 474	39 195	38 500	39 000
Kontorkostnad		667	0	0	1 000
TV/bredbånd		92 551	90 109	92 832	96 000
Forsikring		202 645	188 463	214 195	222 820
Andre kostnader	9	294 329	292 581	331 888	308 000
Sum kostnad		**1 639 791**	**1 632 442**	**1 521 388**	**1 710 040**
Driftsresultat		**3 650 019**	**4 207 142**	**3 931 582**	**3 501 172**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		45 826	26 685	0	0
Rentekostnad		3 479 293	3 668 354	3 608 273	3 366 515
Netto finansposter		**3 433 467**	**3 641 670**	**3 608 273**	**3 366 515**
Årsresultat		**216 552**	**565 473**	**323 309**	**134 657**
Overført til/fra annen egenkapital		216 552	565 473	0	0
SUM OVERFØRINGER		**216 552**	**565 473**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Platous gate 9

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	69 200 000	69 200 000
Sum anleggsmidler		**69 200 000**	**69 200 000**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		155 801	37 711
Kundefordringer		0	132 090
Andre kortsiktige fordringer		0	110 660
Forskuddsbetalte kostnader		144 093	115 691
Innestående konsernkonto og bank		1 830 795	1 352 446
Sum omløpsmidler		**2 130 689**	**1 748 598**
SUM EIENDELER		**71 330 689**	**70 948 598**

Balanse 2025 Borettslaget Platous gate 9

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		**135 000**	**135 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 629 605	-7 846 156
Sum opptjent egenkapital		**-7 629 605**	**-7 846 156**
Sum egenkapital	**10**	**-7 494 605**	**-7 711 156**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	61 372 288	61 372 288
Borettsinnskudd		17 165 000	17 165 000
Sum langsiktig gjeld		**78 537 288**	**78 537 288**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		27 469	0
Leverandørgjeld		89 885	74 737
Påløpne renter		8 933	19 946
Annen kortsiktig gjeld		161 719	27 783
Sum kortsiktig gjeld		**288 006**	**122 467**
Sum gjeld		**78 825 294**	**78 659 755**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**71 330 689**	**70 948 598**
Pantstillelser	12	78 537 288	78 537 288

Sted:_____ Dato:_____

Torstein Langset
Styreleder

Mehdi Shariat
Styremedlem

Tone Marit Haugland Strand
Styremedlem

Jan Kenneth Lund
Styremedlem

Jacob Kristof fer Lunde
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 651 164	1 651 164
3601 Innbetalte fellesutgifter	86 904	86 904
3619 Dugnadstillegg	21 600	21 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	86 016	86 016
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 444 126	3 586 909
Sum	**5 289 810**	**5 432 593**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	328 954
3999 Andre inntekter	0	78 037
Sum	**0**	**406 991**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	120 000
Sum	**136 920**	**136 920**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl. tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	69 200 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	69 200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	69 200 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

Borettslagets eiendommer er forsikret hos If skadeforsikring Polise nr. SP3260999.1.1

Borettslaget består av 43 seksjoner. Borettslaget fester tomten av Ekagra Holding ANS. Årlig festeavgift er på kr. 285 335 ,- i 2025. Tomtens areal er 467,3 kvm. G.nr 230, b.nr 258.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	34 857	33 810
6341 Brannalarm	23 238	22 650
6361 Fast renhold	70 158	66 071
6362 Skadedyrutryddelse	11 911	10 817
6364 Matteleie	5 083	4 819
6392 Containerleie/tømming	13 300	4 875
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	2 265
Sum	**158 547**	**145 307**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 320	4 317
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	16 902	9 760
6552 Driftsmateriell	530	653
Sum	**18 752**	**14 731**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	45 676	0
6602 Vedlikehold VVS	0	7 445
6603 Vedlikehold elektro	19 579	15 359
6610 Andre vaktmestertjenester	0	5 000
6611 Vedlikehold heiser	0	8 438
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	61 477	107 956
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	55 732	134 866
6630 Egenandel forsikring	32 000	10 000
Sum	**214 464**	**289 063**

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

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 291	8 160
6750 Vakthold	29 183	31 035
Sum	**39 474**	**39 195**

Konto 6714 viser kostnader i forbindelse med tilleggsavtale om godkjenning av nye andelseiere, bruksoverlating, bistand ved sammenslåing av andeler og forhåndsvarsel GF.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	329
7719 Møter, div. styret	0	2 500
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	1 800
7750 Festeavgift/ tomteleie	285 335	278 778
7770 Betalingskostnader	3 773	3 599
7773 Omkostninger innkreving	3 221	4 575
7790 Andre kostnader	0	1 000
Sum	**294 329**	**292 581**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	135 000	0	135 000
Sum innskutt egenkapital	**135 000**	**0**	**135 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-7 846 156	216 551	-7 629 605
Sum opptjent egenkapital	**-7 846 156**	**216 551**	**-7 629 605**
Sum egenkapital	**-7 711 156**	**216 551**	**-7 494 605**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank abp, filial i Norge**
Formål:	Refinansiering 6714.36.30342
Lånenummer:	**67143724613**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.29 %
Betingelser:	Niborrente
Beregnet innfridd:	30.09.2056
Opprinnelig lånebeløp:	61 668 765
Lånesaldo 01.01:	61 372 288
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	**61 372 288**
Saldo 5 år frem i tid:	56 762 940

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143724613	2	2 334 307	4 668 614
	2	2 315 582	4 631 164
	1	2 285 900	2 285 900
	2	2 279 946	4 559 892
	2	2 261 221	4 522 442
	1	2 251 521	2 251 521
	2	2 111 918	4 223 836
	2	2 093 193	4 186 386
	1	1 938 196	1 938 196
	1	1 911 580	1 911 580
	1	1 818 805	1 818 805
	1	1 789 461	1 789 461
	2	1 603 285	3 206 570
	2	1 592 051	3 184 102
	1	1 531 003	1 531 003
	2	1 501 290	3 002 580
	2	1 482 566	2 965 132
	1	1 162 918	1 162 918
	1	1 073 677	1 073 677
	2	1 068 857	2 137 714
	2	1 061 367	2 122 734
	1	775 278	775 278
	1	715 784	715 784
	1	706 999	706 999

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 67143724613 har første avdrag 30.03.2026 med kr 201 253	2	2 334 307	2 552
	2	2 315 582	2 531
	1	2 285 900	2 499
	2	2 279 946	2 492

Langsiktig gjeld

2	2 261 221	2 472
1	2 251 521	2 461
2	2 111 918	2 308
2	2 093 193	2 288
1	1 938 196	2 119
1	1 911 580	2 089
1	1 818 805	1 988
1	1 789 461	1 956
2	1 603 285	1 753
2	1 592 051	1 740
1	1 531 003	1 673
2	1 501 290	1 641
2	1 482 566	1 621
1	1 162 918	1 271
1	1 073 677	1 174
2	1 068 857	1 168
2	1 061 367	1 160
1	775 278	847
1	715 784	782
1	706 999	773

Siste forfall 31.03.2026 . Lånet må forlenges/refinansieres etter 5 år.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	61 372 288
Innskuddskapital	17 165 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**78 537 288**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**69 200 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Panteobligasjonen er på kr 17 300 000.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Platous gate 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Platous gate 9

Styreleder	Torstein Langset (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Jan Kenneth Lund (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Jacob Kristoffer Lunde (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Mehdi Shariat (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Tone Marit Haugland Strand (sign.)	24.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Platous Gate 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Platous Gate 9 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 3ZZW0-VYVMA-OBE5H-GSFR7-C05LT-TXMD2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3ZZW0-VYVMA-OBE5H-GSFR7-C05LT-TXMD2

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-26 06:03:58 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3ZZW0-VYVMA-OBE5H-GSFR7-C05LT-TXMD2

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

Årsmelding 2025 - Borettslaget Platous gate 9

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Torstein Langset
Styremedlem, Jan Kenneth Lund
Styremedlem, Mehdi Shariat
Styremedlem, Jacob Kristoffer Lunde
Styremedlem, Tone Marit Haugland Strand
Varamedlem, Tora Hedkvist Dale

Styret i Borettslaget Platous gate 9 består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Platous gate 9 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Platous gate 9 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 990080828

Borettslaget Platous gate 9 består av 36 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Platous gate 9 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3260999. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-2)

Alt 1 Borettslaget Platous gate 9 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 2 Borettslaget Platous gate 9 har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak ...
- Tiltak ...
- Tiltak ...

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-

anlegg osv.)

Styrets arbeid

Det siste året har vært et innholdsrikt år i borettslaget. Vi hadde noen bestillinger fra fjorårets GF, som vi vil adressere her:

Ønske om utredning for balkonger / brannbalkonger i borettslaget: Vi undersøkte muligheten for dette i 2025, tidligere har retningslinjer fra Plan- og bygningsetaten gjort at utbygging i bygården ikke er tillatt grunnet lys/skyggeforhold. Dette har ikke endret seg, så en slik søknad vil bli avslått av PBE. I tillegg er det noe styret har sett på som økonomisk ikke hensiktsmessig per dags dato.

IN-ordning: Vi gikk i gang med å se på IN-ordning etter GF i fjor. Det første vi måtte løse var antall enheter, det har vært en del endringer i antall enheter (H-nummer) de siste årene. For å kunne gå videre med dette var vi nødt til å tinglyse og slå sammen de andelene som hadde avvikende H-nummer og enhetsnummer. Når dette endelig ble ferdigstilt, og endringene var sendt inn til kartverket kunne vi gå videre med IN-ordning. Styret ønsket å vedta dette på styremøte, men IN-ordning må godkjennes på GF, så det vil vi stemme over på innsendte saker.

Ellers har det vært nok et år med vedlikehold av en gammel bygningsmasse. Vi har hatt noen utfordringer med vanninntrengelse i B-kjeller, i samråd med Bymiljøetaten har vi utbedret helning på fortauet i Platous Gate, som skal hindre at vann renner inn mot våre bygg. I tillegg har vi pusset opp indre kjellerrom for å hindre samling av fukt. Og ryddet ut flere boder. Styret ønsker å vise til reglement for oppbevaring i bod, hev objekter fra bakken, lagre i plastkasser. Ikke bruk trepaller o.l. som kan holde på fukt.

Det er en bro til noe annet som har vært et fokusområde for Styret i 2025, inneklima. Vi har engasjert et firma som skal rense alle luftkanaler, og utbedre balansen i klimanlegget i begge blokkene. Vi har vært plaget med ujevnt trykk i leilighetene. I tillegg til rensing av kanaler har vi jobbet med å få byttet viftene på taket, som er en investering, men vi mener er verdt det for å øke kvaliteten på inneklima i alle leilighetene. Ønsker å minne alle om at luftekanaler ikke skal tettes eller dekkes til da dette ødelegger balansen i bygget. Alle andelseiere må følge opp dette.

Ellers har borettslaget hatt flere runder med ekstraordinære søppelhentinger, både planlagte og som følge av at beboere har satt ut søppel i bakgården. Vi ønsker å jobbe proaktivt for å holde bakgården vår hyggelig for alle.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 22.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Nabolagsprofil

Platous gate 9B - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 488 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

Tøyengata Linje 37	2 min 0.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	5 min 0.4 km
Middelalderparken Linje 13, 19	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 0.9 km

Skoler

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

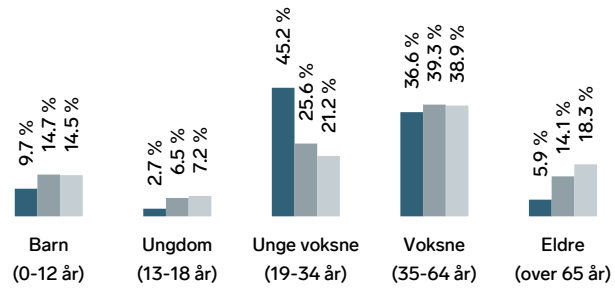
Naboskapet

Høflige 56/100

Kvalitet på skolene

Bra 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 32 barn	1 min 0.1 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.3 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 60 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Grønlandsleiret	1 min
Rema 1000 Trelastgården PostNord	2 min 0.2 km

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

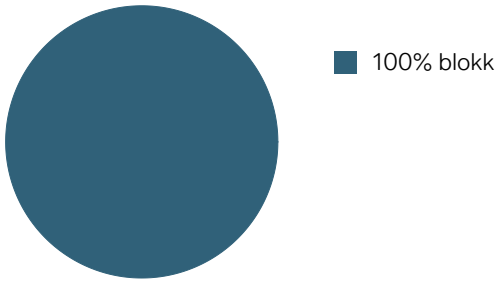
Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Jensens Have ballbinge Ballspill	5 min 0.4 km
Urtehagen balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Fresh Fitness Grønland	1 min
Grip Gym	4 min

Boligmasse



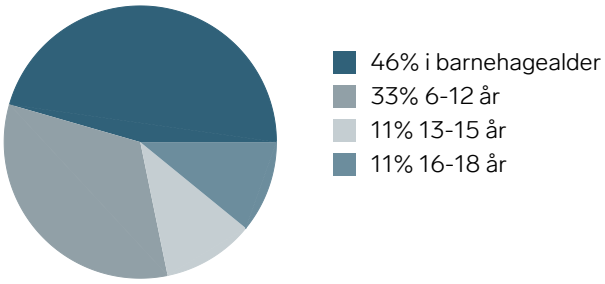
«Det er et veldig fint område, sentralt. Nært til marka og mange fasiliteter. Du vil aldri føle deg alene på Grønland. Mange mennesker døgnet rundt ute. Det er masse liv her ihvertfall.»

Sitat fra en lokalkjent

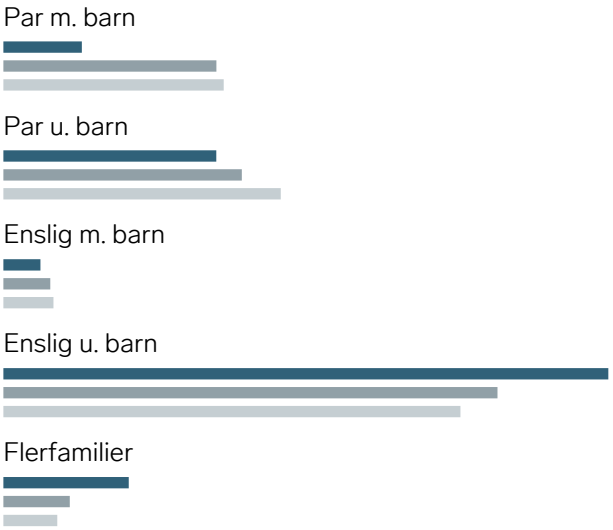
Varer/Tjenester

Grønland Basar	2 min
Vitusapotek Grønland Basar	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0% 57%

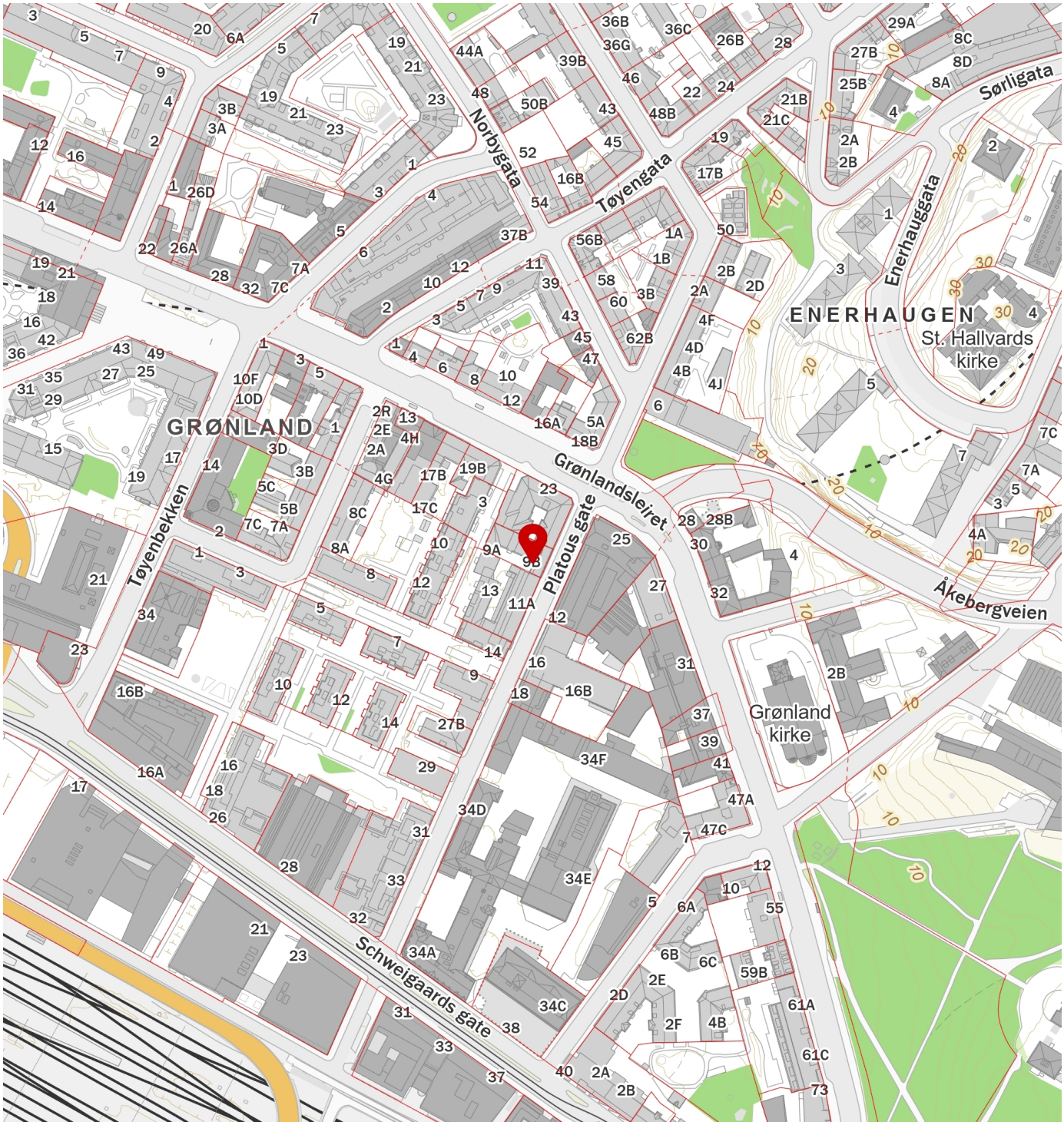
Grønlands torg/Grønlands park
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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

FINN 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





FINN 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

NPC AS
Sagveien 23 a
0459 OSLO

Dato: 29.08.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200304636-173 Saksbeh: Katja Beer Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	PLATOUS GATE 9	Eiendom:	230/258/0/0
Tiltakshaver:	Nordisk Eiendomsutvikling	Adresse:	Postboks 6681 St olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	NPC AS	Adresse:	Sagveien 23 a, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - PLATOUS GATE 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.08.2012 av:

Katja Beer - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Nordisk Eiendomsutvikling, Postboks 6681 St olavs plass, 0129 OSLO

B.D.J.No. 66 96.

7 Elling

Ommeldelse
Bygning
Sb. Situationsplan
4 Tegninger
Situationsplan 29/6 96.
Bygning
2 Tegninger 7/96.
Fabrikgaden ved
Ommeldelse
Tegning
Bygning
Tegning
Bygning med
angaaende Arbeidslokaler, Kontorer og Butikker
Ommeldelse
Tegning
paa Matr.No. 9 Platougade
4 Tegninger
Indleveret 12te Mai 1896 Attesteret 9 Januar 1899.
2 Tegninger

1024/96 = 1289-1390-1541/96

1

Expeditions-Dokument No 1.

Gadebredden er kun ca. 10 m. Forøvrigt intet at bemærke.

p. u. s.

Theodor Gallis.

Overenskomst!
Under Forudsætning af at Bygningen er tegnet, at Rummene 5 ikke benyttes som Opholds eller Arbeidsrum, og under Forbehold mod Hensyn til Vandledninger, foreligger Arbeidet approberet, med den Bygningsloven paa Fremgangsmaaden ved Offentlighedens paaanbragte Forskrifter.

Christiania 15de Mai 1896



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
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 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156481/ 86531059

Adresse: Platous gate 9

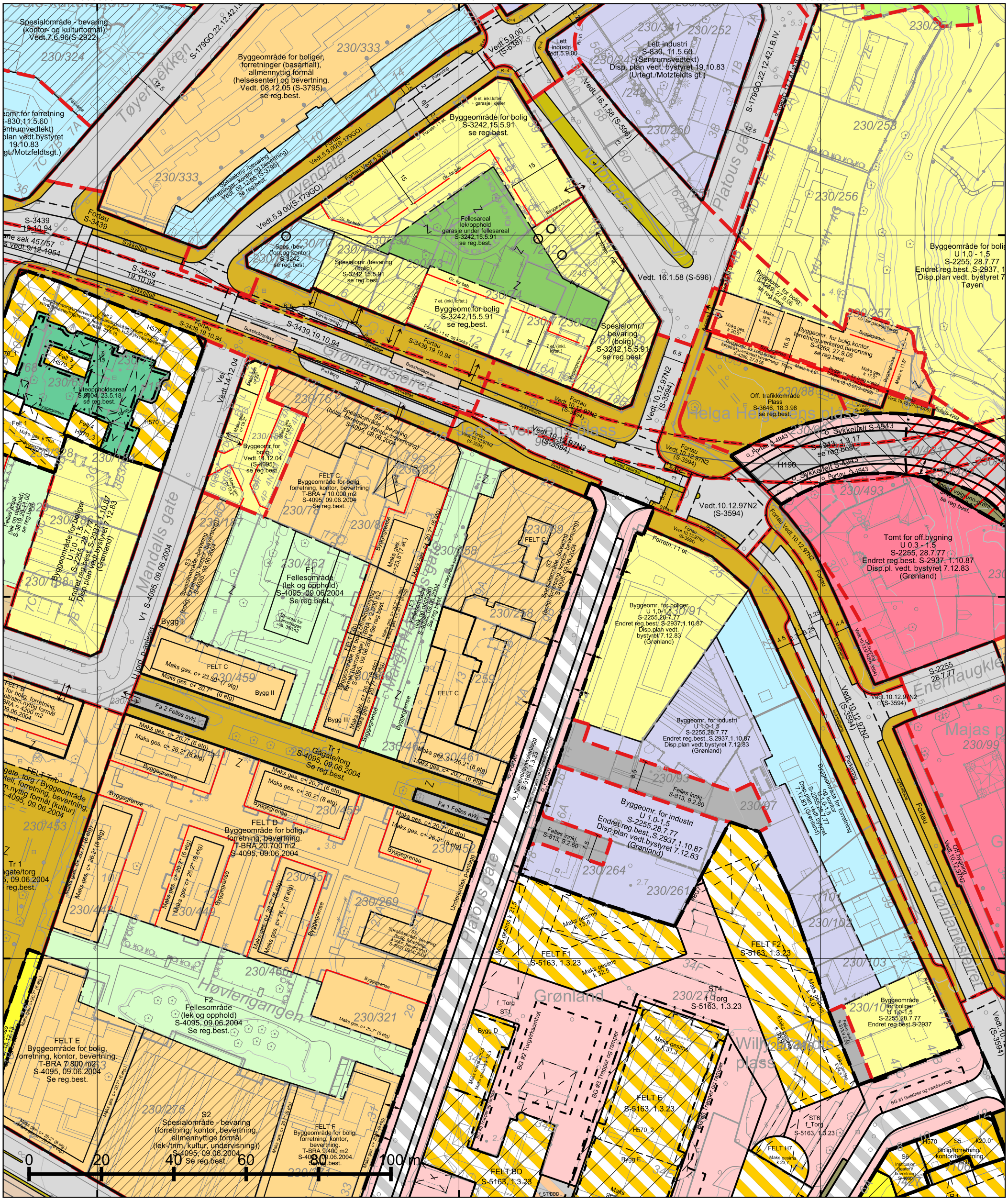
Gnr/Bnr: 230/258

Deres ref.:

Kommentar:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156481/ 86531059
Adresse: Platous gate 9
Gnr/Bnr: 230/258
Deres ref.:
Kommentar:

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 147 - Kontor/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

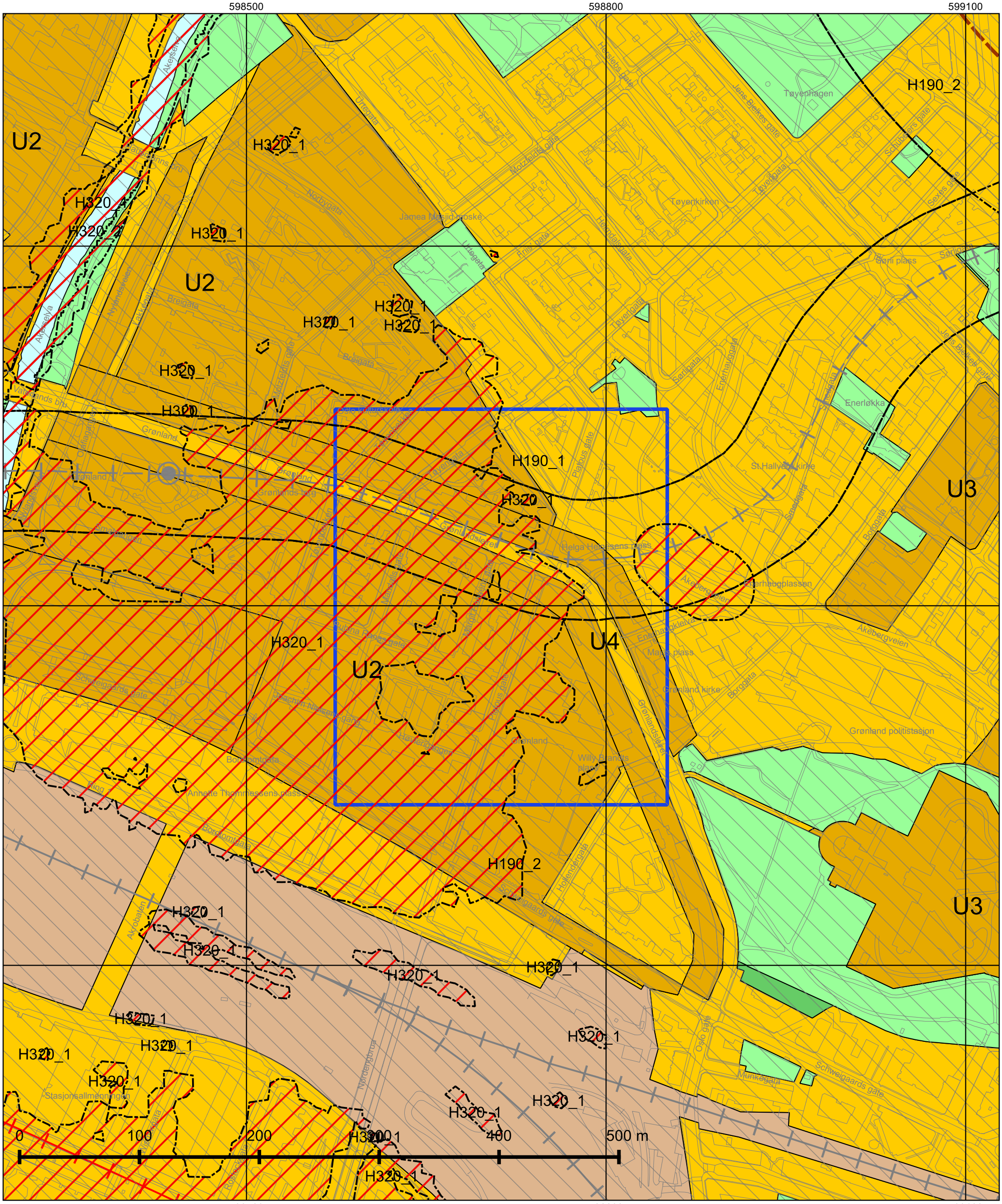
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel


598500
598800
599100
6643200
6642900
6642600
U2
U3
U4
H320_1
H190_1
H190_2
0
100
200
400
500 m
Tøyenhagen
Tøyenkirken
Jamea Masjid moské
Grønland
Grønland kirke
Grønland politistasjon
St.Hallvard kirke
Enerløkka
Jens Bjelkes gate
Schubothsgate
Sextus gate
Tøyengata
Hausmannsgata
Nordbygata
Urtegata
Frisis gate
Herslebs gate
Mozarts gate
Brenneriveien
Akerselva
Nybrua
Nybrubroen
Vaterlands bru
Vaterlandsveien
Breigata
Grønland
Grønlandsleiret
Grønlandsløkka
Grønlandsløkka
Grønlandsløkka

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-4095

Stiklestadkvartalet Schweigaards gate 26 m.fl. Byggeområde for bolig,forretning,bevertning,bensinstasjon m.m.

Vedtaksdato: 09.06.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200206834
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V141204, 199707422, 200206834

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se Vedt.14.12.2004 – 141204.doc: Endrede reguleringsbestemmelser Mandalls gate 4 og Grønlandsleiert 13. Gnr. 230, bnr. 185 og 76.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STIKLESTADKVARTALET – SCHWEIGAARDS GATE 26 MFL.

§ 1. Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankartet merket IIP00242, datert 28.10.2002 og revidert 28.04.2003

§ 2. Formål

Området reguleres til:

byggeområder:
- bolig, forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon. Felt A
- bolig, forretning, bevertning, hotell / allmennyttig formål (kultur). Felt B
- bolig, offentlig / allmennyttig formål (barnehage). Felt C(b)
- bolig, forretning, bevertning. Felt D
- bolig, forretning, kontor, bevertning. Felt C, E og F

offentlige trafikkområder:
- gate med fortau. V1
- gågate, torg. Tr1
- gågate, torg / byggeområde for hotell, forretning, bevertning / allmennyttig formål (kultur). Tr1/b

spesialområde – bevaring:
- kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, håndverk). S1.
- forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (lek, trim, kultur, undervisning). S2
- bolig, forretning, kontor, bevertning. S3

fellesområder:
- lek og opphold. f1, f2 og f3
- felles avkjørsel. Fa1, Fa2, Fa3

§ 3. Utomhusplan for feltene

Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomta samt fellesareal i målestokk 1:500. Planen skal vise atkomst, parkering, interne gangveier, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, materialbruk, møblering, oppstillingsplass for søppelkasser, beplanting, terrengbehandling og gjerder/murer. Materialer og utførelse skal være robuste. Planen skal for oppholdsareal på tak vise tiltak mot støy fra vei og bane.
Utomhusplanen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse gis. Utearealer på terreng og uteanlegg på tak skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for boligene.

Krav til uteoppholdsareal i feltene A, B, E og F; for hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal tilsvarende minimum 12 % av boenhetens bruksareal, T-BRA.

Følgende uteoppholdsareal i feltene A, E og F skal etableres på takterrasse over annen etasje:
Felt A: 600 m^2
Felt E: 450 m^2
Felt F: 450 m^2.
Disse arealene skal også ha utvendig atkomst til fellesområde f2 for felt E og F og til Tr 1 for felt A.

Felt C(b), C og D
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
- minimum 23 % av boenhetens bruksareal T-BRA
- minimum 50 % av utearealet skal være på terreng.
- 50 % av areal på bakken skal være solbelyst 7. mai kl. 15.

Ubebygd del av feltet som skal benyttes til felles lek og oppholdsareal for boligene omkring, skal avskjermes og avgrenses fra offentlig areal med porter, nivåforskjeller, murer, beplanting og lignende som sammen med bebyggelsen gir området et helhetlig, kvalitetsmessig preg. Nivå ferdig opparbeidet uteareal på felt D skal ikke overstige 1,3 m over fremtidig kotehøyde ferdig torg.

§ 4. Byggeområder

4.1 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bruksareal, T-BRA, er angitt for det enkelte byggefelt. Bruksareal under terreng regnes ikke

med i T-BRA.

4.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrensen mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser og gesimshøyder som vist på kartet.

4.3 Utforming
Bygningene skal gis en felles arkitektonisk ramme i forhold til regulerte byggevolumer, gesimshøyder, fasadeutforming, etasjehøyder, materialbruk og farger. Fasadene skal gis en horisontal underdeling.

Det kan godkjennes mindre takoppbygg som heishus, trapperom, teknisk anlegg med maksimum 1,5 m over tillatt gesimshøyde. Heissjakt kan ligge inntil liv yttervegg, dersom dette er innarbeidet som del av det arkitektoniske formspråket. Balkonger/karnapper kan utkrages inntil 1,0 m ut over formåls/byggegrense fra 2. etasje mot Schweigaards gate, Platous gate og Tøyenbekken; og inntil 1,4 m mot offentlige gater, fellesområder og gårdsrom. Før det gis byggetillatelse for balkonger ut over offentlig gategrunn, skal det innhentes uttalelse fra Samferdselsetaten.

Bygningene på felt E og F skal utformes med respekt til det fredete trelastlageret, og slik at de ikke dominerer trelastlagerets volum sett fra Schweigaards gate.

4.4 Leiligheter og leilighetsfordeling
Leiligheter tillates ikke plassert som ensidig belyste nord- og nordøst vendte leiligheter.
Leiligheter mot Schweigaards gate må være tosidig belyste gjennomgående leiligheter.
Leiligheter fordeles innenfor feltene slik som fastsatt under § 5.

4.5 Lokalisering av forretning og bevertning
Forretning og bevertning tillates kun lokalisert i 1. etasje mot gate der ikke annet er spesielt nevnt.

4.6 Parkering
Parkering og sykkelparkeringsplasser skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. For private garasjeanlegg under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før Oslo kommune er sikre ansvarsfrihet når det gjelder skader og vedlikehold. Parkering for boliger skal etableres i parkeringsanlegg under terreng. Gjeste- og handikapparkering kan tillates på bakkeplan innenfor feltene. Nødvendig parkering ut over 330 plasser kan sikres på annen grunn før det gis rammetillatelse.

4.7 Avkjørsel
Eiendommene skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje fra gate.

§ 5. De enkelte byggeformål (feltene)

5.1 Felt A. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon
Boliger tillates kun lokalisert fra fjerde etasje. Bevertning kan lokaliseres også i 2. etasje.
Det skal settes av areal for vaskehall og selvvaskeplass. Tank for drivstoff kan nedgraves utenfor byggegrense. Før det gis tillatelse til tiltak under regulert offentlig trafikkområde, skal kommunen være sikret ansvarsfrihet når det gjelder skader og vedlikehold. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 11 700 m^2.

5.2 Felt B. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning, hotell, allmennyttig formål (kultur)
Boliger tillates kun lokalisert fra 2. etasje. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 4 200 m^2.

5.3 Felt C. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 000 m^2.

5.4 Felt C(b). Byggeområde for bolig, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage)
Barnehage tillates kun lokalisert i 1. og 2. etasje. Det tillates et barnehageareal på maksimum 400 m^2 T-BRA. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 000 m^2.

5.5 Felt D. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 20 700 m^2.

5.6 Felt E, F. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning
Kontor tillates kun lokalisert fra 2. til 4. etasje. Boliger tillates kun lokalisert fra 3.etasje mot Schweigaards

gate. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m^2 i felt E.
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 400 m^2 i felt F.

5.7 Leilighetsfordeling i felter
Felt A, B, E og F
Leilighetsfordelingen skal være maksimum 70 % 2-roms leiligheter, minst 22 % 3-roms og minst 8 % 4-roms eller større, av de totale antall leiligheter i hvert felt.
For feltene A, B, E og F tillates inntil 7 % 1-roms leiligheter på bekostningen av 2-roms andelen under forutsetning av at 1-roms leiligheten har et minimums bruksareal på 28 m^2 T- BRA og at fasadelengden er minst lik dybden av leiligheten.

For feltene E og F kan det tillates ytterligere 13 % 1-roms leiligheter på bekostning av 2-roms andelen, og med samme krav til størrelse og fasadelengde som i foregående ledd. Dersom det etableres fellesareal som direkte betjener disse leilighetene og dermed øker bokvaliteten, kan bruksarealet reduseres ned til 24 m^2 under forutsetning av at reduksjonen kompenseres tilsvarende i fellesarealet.

Felt C(b), C og D
Leilighetsfordelingen skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter, minst 52 % 3-roms og minst 18 % 4-roms eller større av det totale antall leiligheter i hvert felt.
Det kan tillates inntil 3 % 1-roms leiligheter på bekostning av 2-roms andelen under forutsetning av at leiligheten har et minimums bruksareal på 28 m^2 T- BRA og at fasadelengden er minst lik dybden av leiligheten.

§ 6. Spesialområder – bevaring
6.1 Generelt
Forretning, kontor og bevertning tillates kun lokalisert i 1. og 2. etasje mot Grønlandsleiret. Varelevering skal skje fra gate.

Bygningene tillates bare ombygd under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og utseende.

§ 7. Offentlig trafikkområde
7.1 Generelt
Området skal være fremkommelig for service- og utrykningskjøretøyer, samt taxi for transport av hotellgjester. Gate med fortau skal opparbeides med en helhetlig utforming og med en parkmessig kvalitet.

7.2 Gågate, torg. Tr1
Plassen øst for Tøyenbekken 34 skal opparbeides etter en plan som viser:
- beplantning og vegetasjon
- terrengbehandling og belegning
- møblering, belysning og andre tekniske installasjoner

7.3 Gågate, torg, byggeområde for hotell, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur) Tr1/b
For private anlegg under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før det foreligger tinglyst erklæring godkjent av Oslo kommune som sikrer kommunen ansvarsfrihet vedrørende skader og vedlikehold.

§ 8. Fellesområder
8.1 Fellesområde - lek og opphold. f1
Felles lek og oppholdsareal for boligene omkring skal avskjermes og avgrenses fra offentligheten med porter, nivåforskjeller, murer, beplanting og lignende som bidrar til å gi fellesområdet helhet og kvalitet. Fellesområdet skal benyttes til lek, opphold og uteareal for barnehagen. Fellesområdet skal være felles for del av gnr. 230 bnr. 83, 187, 190 og 429 (merket bygg I, II, III og felt C(b) på plankartet). Del av fellesområdet som merket på plankartet skal være for barnehagen i åpningstiden. Nøyaktig plassering av barnehagens uteareal skal bestemmes i utomhusplan, jf. § 3 og ved rammetillatelse.

8.2 Fellesområde - lek og opphold. f2 Nord for Trelastlageret.
Fellesområdet skal være felles for felt D, E , F og S2. Virksomheten i felt S2 kan gis rett til å benytte fellesområde f2 dersom bruken er forenlig med lek og opphold.

8.3 Fellesområde - lek og opphold. f3.
Fellesområde for lek og opphold skal være felles for eiendommene gnr. 230 bnr. 82, 83, 86, 89, 190, 258, 259, 260, 262 og 263.

8.4 Fellesområde – felles avkjørsel. Fa1, Fa2, Fa3.
Arealet skal benyttes som kjøreatkomst til p-kjeller og være felles for eiendommer innenfor planområdet.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser
9.1Bilvaskehall – torg
Rammetillatelse for nybygg i felt A vil bli gitt etter at torgområdet er stilt til disposisjon for opparbeidelse av torg, og bilvaskinstallasjon på fremtidig torg er fjernet.

9.2 Opparbeidelse av gågate og torg
Planen for gågate og torg skal foreligge til godkjenning før rammetillatelse gis for bygninger som ligger inntil gågate og torg.

9.3 Opparbeidelse av trafikkområder
Trafikkområdene skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for tilstøtende boliganlegg som avgrenser trafikkområdene.

§ 10. Tilknytning til fjernvarme
Planområdet ligger innenfor område hvor Oslo Energi har konsesjon for fjernvarme. I forbindelse med søknad om rammetillatelse vurderer bygningsmyndigheten om tilknytningsplikt skal gjelde.