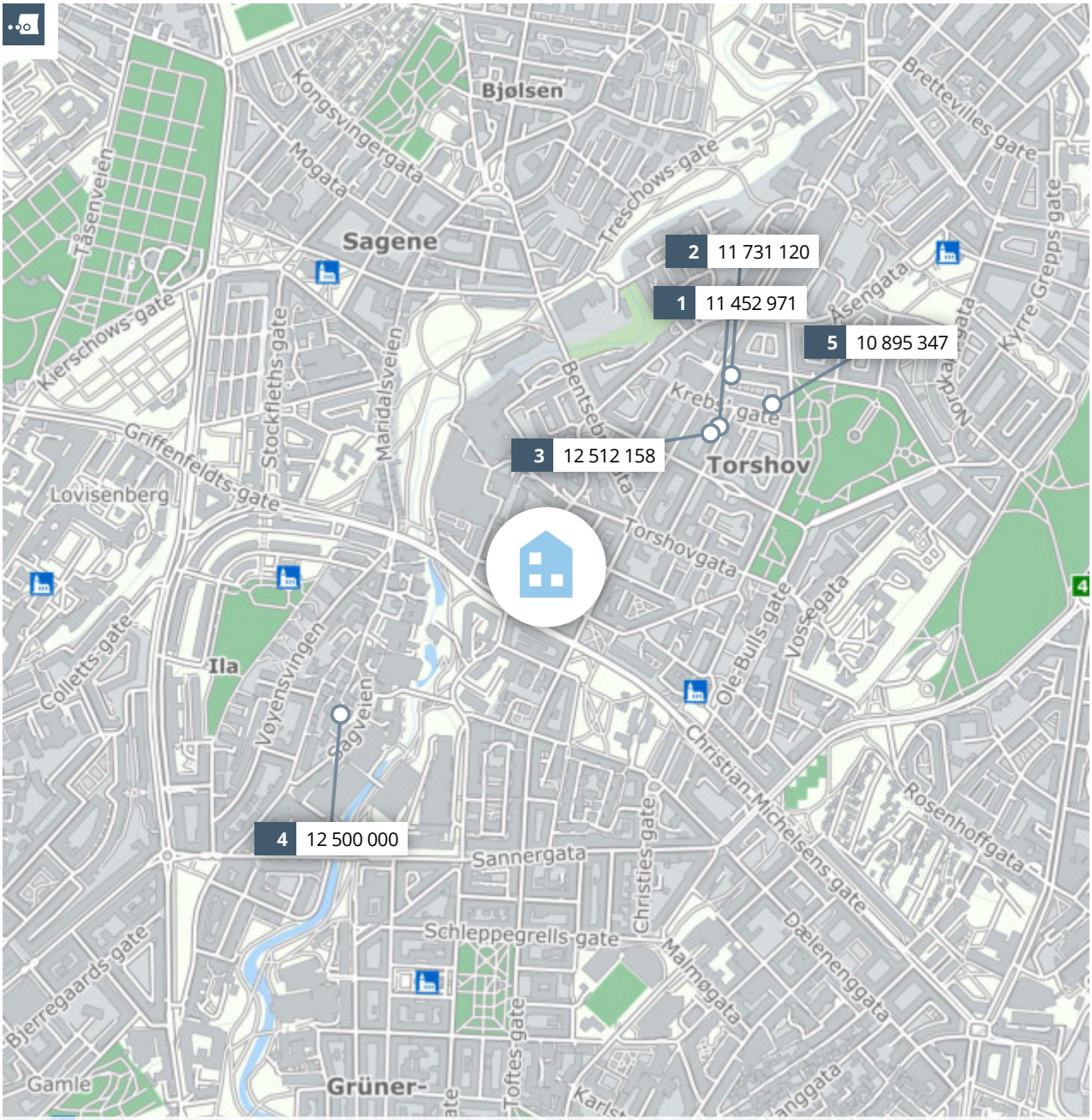
OSKAR BRAATENS GATE 4 B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Attester og tegninger
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

OSKAR BRAATENS GATE 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 02.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oskar Braatens gate 4 B, 0474 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 225 BNR 388 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 2

Verdivurdert til

8 350 000

487 134	8 837 134	76 182
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m²	17 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	8 108
Formue	24 942
Soverom	3
Etasje	4
Peis	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

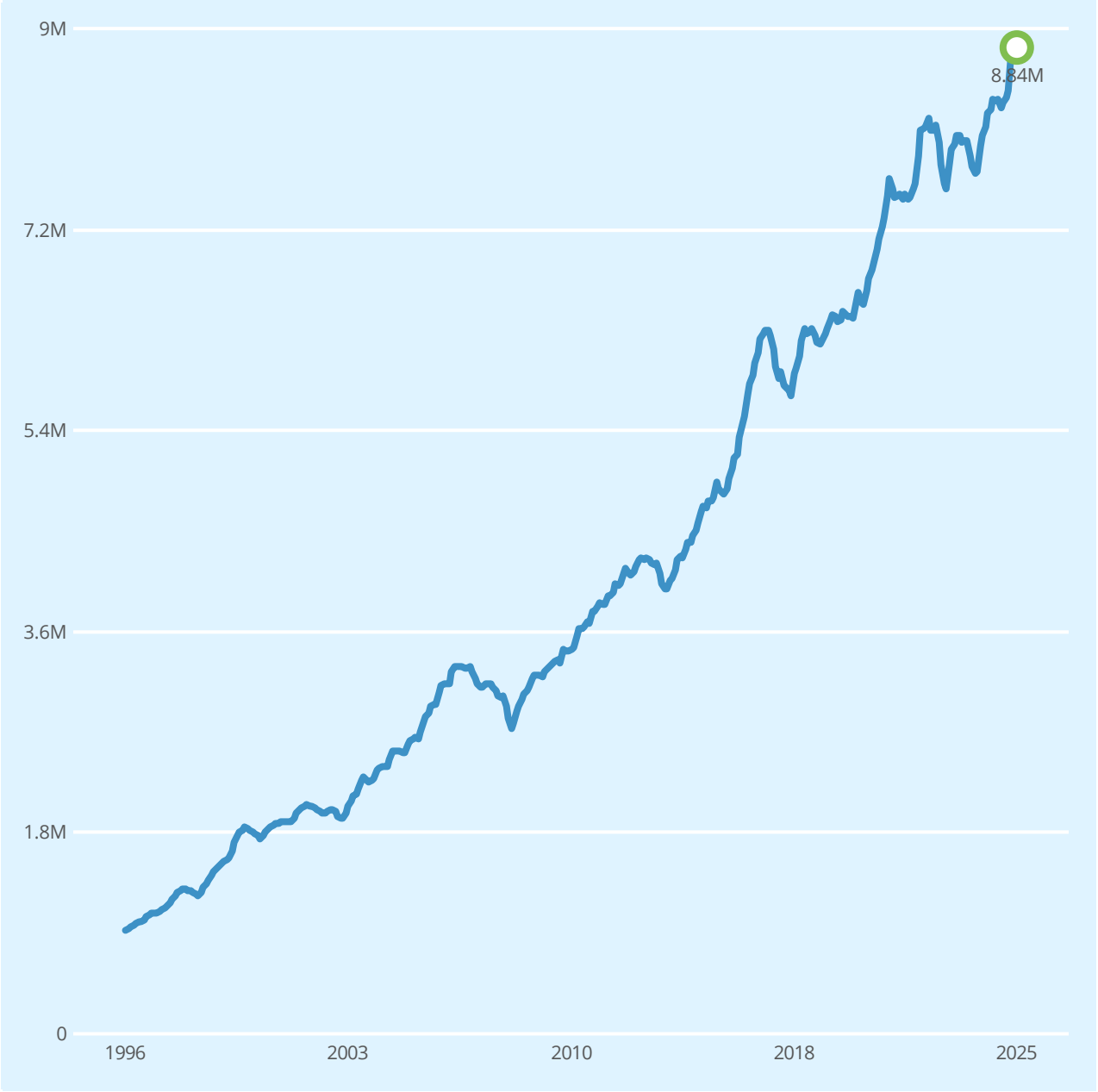
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Omsens gate 14 107 m² 1920 4. etg 2 sov	02.10.2024	11 650 000	**11 300 000**	152 971	11 452 971	**107 037**
2 Agathe Grøndahls gate 1 117 m² 1922 3. etg 3 sov	20.08.2024	11 700 000	**11 460 000**	271 120	11 731 120	**100 266**
3 Omsens gate 12 B 114 m² 1920 4. etg 3 sov	08.04.2024	11 700 000	**12 350 000**	162 158	12 512 158	**109 756**
4 Våghalsen 17 110 m² 1872 1. etg 3 sov	13.11.2024	12 500 000	**12 500 000**	0	12 500 000	**113 636**
5 Krebs' gate 18 B 87 m² 1921 3. etg 3 sov	25.02.2025	9 750 000	**10 700 000**	195 347	10 895 347	**125 234**

Stor toppleilighet på ett plan med to bad 3 soverom + ett kontor med vindu i tillegg til en kjemperomslig stue (opprinnelig to rom omgjort til en stor stue). Dette er opprinnelig tre leiligheter omgjort til en stor etasjeleilighet rundt år 1987.
Leiligheten ligger sentralt til på Torshov med kort vei til de fleste fasiliteter.
Leiligheten inneholder: 4.etasje: Entre / gang med gulvvarme + skyvedørsgarderobe, kjøkken med spiseplass + gulvvarme. Kjøkken med integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn. Kjøkkeninnredning fra velrennomerte IKEA. Pent flislagt bad med gulvvarme. Baderom er utstyrt med servantskap med speil over servant. dusjkabinett med infrarød sauna funksjon. Påkostet vegghengt toalett med flere funksjoner, blant annet spylefunksjon. Baderom er oppusset i 2022 med dokumentasjon.
Meget romslig stue med moderne peisovn samt naturlig sone for spisestue (opprinnelig to rom omgjort til en stor stue).
Mellomgang, kontor med vinndu (brukes som kontor av nåværende eier). Soverom 1 - romslig hovedsoverom med masse garderobeskap. Soverom 2 av fin størrelse. Soverom 3. Flislagt bad med gulvvarme. Baderom er oppusset i 2016 med servantskap med speilskap over servant. Dusjnisje. Vegghengt toalett.
Leiligheten disponerer 5 boder i fellesareal.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering

og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.05.2019	21.05.2019	21.05.2019	-	1 100 000	-	1 100 000	1
01.05.1997	01.05.1997		-	740 000	-	740 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 2 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

9.5M
9.2M
8 959 000 Prisantydning i snitt
8.6M
8.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

7.1M
6.8M
6 675 000 Salgspris i snitt
6 404 000 Prisantydning i snitt
6.2M
5.9M
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 4.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

116 217 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd
110 087 TORSHOV RODE 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

76 182 Oskar Braatens gate 4 B
Totalpris 8 837 134

TILSTANDSRAPPORT

Oskar Braatens gate 4B
0474 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1898
BRA: 133 m^2
BRA-i: 116 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	10	1	1

Supertakst

GNR: 225 BNR: 388 ANR: 113

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Oskar Braatens gate 4B
0474 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/23888

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG3: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 32mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

TG2: Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 26mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Sprekte gulvfliser ved bad.
Svikt i lamiantgulv i stue ved vedovn.

Beskrivelse:
Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis grunnet det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Enkelte innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

Beskrivelse:
Vinduer er fra 1988.
Innerdør til bad er fra 2022 iht opplysning i fra eier.
Resterende innerdører har ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Utskifting av vinduer anbefales i tiden som kommer.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis grunnet det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.
Undertaket er misfarget.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet.
Punktvis råteskader i gulvbord.

Beskrivelse:
Til informasjon: Isolering bør vurderes. Pass på å følge anbefalt oppbygging for å unngå fuktproblematikk. Søk råd hos fagperson.
Adkomst til loft via felles trappeløp.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.
Det må sørges for bedre ventilasjon på loft. Jevnlig tilsyn med på overflater spesielt når temperaturen endrer seg anbefales.
Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av eventuelt skjule skader rundt gjennomføringer i takflaten.
Råteskadet treverk bør byttes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: manglende automatisk vannstopper og komfryvakt etter dagens krav.

Eier opplyser at kjøkken er montert rundt 2012-15 og type IKEA. Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse:
Flis på gulv. Malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Damixa. Lys under overskap. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekeovn og mikroovn fra Siemens. Frittstående kjøleskap med muligheter for å lage isbiter. Oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avløpsrør

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis grunnet avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Vannledninger

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Vannrør i boenheten er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Bad 1:
Fordelerskap er plassert over vegghent wc.
Bad 2:
Fordelerskap er plassert i soverom 3.
Stoppekran er plassert i begge fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Varmtvannsbereder: Felles kjeller

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis grunnet det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Det måles fall til sluk.

Beskrivelse:
Badet er renovert i 2022 ved framlagt ferdigattest datert 07.10.2022.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Våtrom: Bad 2

Oppsummering av overflater

TG2: Fallforhold tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone og det er ikke fremvist egen analyse.
Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 1-2mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk.
Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel. Underkant av dørterskel står i høyde med overkant av gulvflis.
Enkelte flis er skadet / sprukket.

Beskrivelse:
Badet ble renovert i 2016. Vegghengt wc ble satt inn i 2020 i henhold til opplysninger fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Våtrommet fungerer med dette avviket.

Oppsummering av ventilasjon

Tilstandsgrad 2 gis grunnet rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner. Dusjsone er plassert mot yttervegg/fellesareal og rommet ved siden av er kjøkken. Det er vurdert ikke forsvarlig eller formålstjenelig å foreta hulltaking via kjøkkeninnredning (fare for skade og utilgjengelig bunnsvill). Baderomsvegg som skiller bad og stue har en konstruksjon som ville gjort at bunnsvill ikke ville vært tilgjengelig ved hulltaking.
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Følgende endringer har blitt utført:
Rom i entre/gang har opprinnelig vært et kott, men i dag en skyvedørsgarderobe.
Ved soverom 3 har vært ett kott, men er i dag omgjort til et nytt bad.
Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.10.2024

Rapportdato
27.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anniken Grundt, Laurent Jean-Pierre Vacarisas**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

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

Rapportens gylidighet er fra befaringstidspunktet datert 11/10/2024 og ikke fra revidert versjon datert 27.02.2025.

Informasjon om boligen

Adresse: **Oskar Braatens gate 4B, 0474 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**225**	Bruksnr:	**388**	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**113**	Leilighetsnr:	**H0401**	

Byggeår: **1898** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Nytt bad i 2022.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Nytt bad. Utført av DYKTIGHANDVERKER AS.	Ja
2021	El-kontroll utført av Welhaven Rør og Elektro AS.	Ja
2020	Bad 2: bad fra 2016. Montert ny vegghengt wc i 2020.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	116	116	0	0	0
Loftsbod 1	2	0	2	0	0
Loftsbod 2	1	0	1	0	0
Loftsbod 3	2	0	2	0	0
Bod 1 i felles trappeløp	2	0	2	0	0
Bod 2 i felles trappeløp	2	0	2	0	0
Kjellerbod	8	0	8	0	0
Totalt m²	**133**	**116**	**17**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	116	116	0	Entre/gang, gang, kjøkken, 2 bad, stue, kontor, 3 soverom.	
Totalt m²	**116**	**116**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Loftbod med et målt gulvareal på ca 4m². Maleverdig areal på ca. 2m² (medtatt som BRA-e).
Loftsbod med et målt gulvareal på ca 4m². Maleverdig areal på ca. 1m² (medtatt som BRA-e).
Loftsbod med et målt gulvareal på ca 5m². Maleverdig areal på ca. 2m² (medtatt som BRA-e).

Bod i felles trappeløp tilhørende leiligheten på ca. 2m² (medtatt som BRA-e).
Bod i felles trappeløp tilhørende leiligheten på ca. 2m² (medtatt som BRA-e).

Kjellerbod på ca. 8m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde er målt til ca 1,91cm.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Arealet til bodene bør betraktes som omtrentlige, ettersom boden ikke var tømt på befaringstidspunktet. Det kan oppstå avvik.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører. Entredør har manglende lyd- og brannklassefisering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer er fra 1988.
Innerdør til bad er fra 2022 iht opplysning i fra eier.
Resterende innerdører har ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Tilstandsgrad 2 gis grunnet det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Enkelte innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

Beskrivelse:
Vinduer er fra 1988.
Innerdør til bad er fra 2022 iht opplysning i fra eier.
Resterende innerdører har ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Utskifting av vinduer anbefales i tiden som kommer.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.2 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Tilstandsgrad 2 gis grunnet det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.
Undertaket er misfarget.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet.
Punktvis råteskader i gulvbord.

Beskrivelse:
Til informasjon: Isolering bør vurderes. Pass på å følge anbefalt oppbygging for å unngå fuktproblematikk. Søk råd hos fagperson.
Adkomst til loft via felles trappeløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.
Det må sørges for bedre ventilasjon på loft. Jevnlig tilsyn med på overflater spesielt når temperaturen endrer seg anbefales.
Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av eventuelt skjule skader rundt gjennomføringer i takflaten.
Råteskadet treverk bør byttes.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

TG3: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 32mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

TG2: Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 26mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Sprekte gulvfliser ved bad.
Svikt i lamiantgulv i stue ved vedovn.

Beskrivelse:
Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-1**

Iht. opplysninger i fra eier har det vært jevnlig tilsyn av feier. Vedovn er installert i 2015.
Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse og tilsyn av feier på befaringstidspunktet.

Beskrivelse:
Pipe ble kun inspisert fra 2 av sidene. De resterende 2 vender ut om fellesareal/nabo.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG2: manglende automatisk vannstopper og komfryvakt etter dagens krav.

Eier opplyser at kjøkken er montert rundt 2012-15 og type IKEA. Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse:
Flis på gulv. Malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Damixa. Lys under overskap. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekeovn og mikroovn fra Siemens. Frittstående kjøleskap med muligheter for å lage isbiter. Oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Følgende endringer har blitt utført:
Rom i entre/gang har opprinnelig vært et kott, men i dag en skyvedørsgarderobe.
Ved soverom 3 har vært ett kott, men er i dag omgjort til et nytt bad.
Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder:
Bad 1: 2,45m
Kjøkken: 2,78-2,53m
Gang: 2,72m
Bad 2: 2,38m
Soverom: 2,82m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i gang via felles anlegg.
Separete i stue, gang.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2021.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Tilstandsgrad 2 gis grunnet avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør i boenheten er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Tilstandsgrad 2 gis grunnet vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Vannrør i boenheten er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Bad 1:
Fordelerskap er plassert over vegghent wc.
Bad 2:
Fordelerskap er plassert i soverom 3.
Stoppekran er plassert i begge fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 i 2021, datert 28.10.2021. Det ble registret avvik ved kontrollen. Disse avvikene er rettet av Welhaven Rør og Elektro AS og Porff Elektrikker AS. For mer spesifisert dokumentasjon se boligmappen.

Følgende arbeider har blitt utført:
2022: Ny installasjoner på badet. Datert 20.08.2022, utført av WWK Elektro AS.
2021: Elarbeider skifte innmat og utbedring sikringsskap.Skifte stikkontakter 2stk, skifte koblingsboks og montering ny dimmer stue. Datert 22.12.21, utført av Welhaven Rør og Elektro AS.



Sikringsskap er plassert i felles areal.

6.10 Varmtvannsbereder: Felles kjeller

Plassering bereder	
I felles kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
ca. 287 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Tilstandsgrad 2 gis grunnet det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

6.12 Våtrom: Bad 1



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 60x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Helstøpt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Speilskap med lys. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap og veggmontert wc fra Grohe med spyle funksjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er renovert i 2022 ved framlagt ferdigattest datert 07.10.2022.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Det måles fall til sluk.

Beskrivelse:
Badet er renovert i 2022 ved framlagt ferdigattest datert 07.10.2022.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

TG1: utenpåliggende mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulv til servant er ikke montert. Det registreres synlig membran rundt avløp.

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2022.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutsyr i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner. Dusjsone er plassert mot yttervegg/fellesareal og rommet ved siden av er kjøkken. Det er vurdert ikke forsvarlig eller formålstjenelig å foreta hulltaking via kjøkkeninnredning (fare for skade og utilgjengelig bunnsvill). Baderomsvegg som skiller bad og stue har en konstruksjon som ville gjort at bunnsvill ikke ville vært tilgjengelig ved hulltaking.
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse og bilder av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.
Det foreligger ferdigattest på badet.

6.13 Våtrom: Bad 2



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 20x20 og 10x10 veggfilser i dusjone og flis på vegger 20x20. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Laminat benkeplate. Servantbolle med ettgreps armatur fra Tapwell. Speilskap med lys på vegg og stikk. Utstyrt med dusjnisje, delevegg i glass, mekanisk avtrekk og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble renovert i 2016. Vegghengt wc ble satt inn i 2020 i henhold til opplysninger fra eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2: Fallforhold tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone og det er ikke fremvist egen analyse.
Gulvets fall utenfor dusjsone er målt til 1-2mm på 1000 mm (1 meter) fra overkant gulvfliser ved dørterskel i retning sluk.
Det er ikke 15 mm oppkant på membran ved terskel. Underkant av dørterskel står i høyde med overkant av gulvflis.
Enkelte flis er skadet / sprukket.

Beskrivelse:
Badet ble renovert i 2016. Vegghengt wc ble satt inn i 2020 i henhold til opplysninger fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Våtrommet fungerer med dette avviket.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Synlig rørgjennomføringer er kun tettet i overgang med fugemasse / silikon.

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2016.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drensåpning. (Sealbag).

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Tilstandsgrad 2 gis grunnet rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom 3 mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 42,9%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Øvrig: Røropplegg vaskemaskin i bod i trappeløp

Beskrivelse
Som en ekstra sikring for fremtidlige vannlekkasjer anbefales det å montere automatisk vannstopper.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

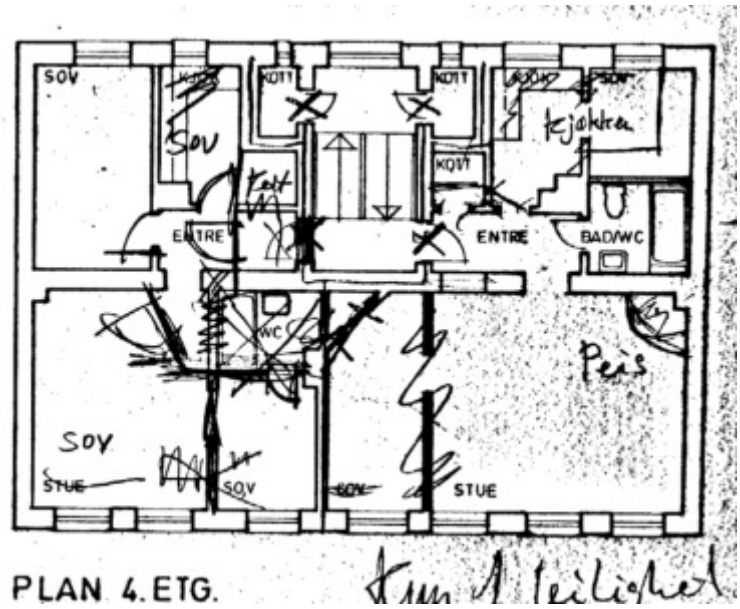
6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
154250045

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Laurent Jean-Pierre Vacarisas	Anniken Grundt

Gateadresse
Oskar Braatens gate 4 B

Poststed	Postnr
Oslo	0474

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 29

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250045

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad fra 2022, bygg, rør og el
Arbeid utført av	Dyktige håndverkere

Filer

1_Ferdigattest.pdf
Hovedbad .pdf
Erklæring om ansvarsrett Oscar Braatens gate 4B - H0401 - Byggetek as.pdf
invoice_norobaderom.no_2022-07-24_2b89.pdf
5174-soknad-om-tillatelse-Laurent-Vacarisas-Dyktighandverker-AS til signering.pdf
Steamdusj.png
plan og byggnngsetaten.pdf
Sensia Arena spyletoalett.pdf
1_Tillatelse til tiltak.pdf
Avtale Dyktighandverker AS Laurent Vacarisas 02 06 2022 norsk.pdf
2022 67 Kontrollrapport.pdf
2022 67 Kontrollerklæring med slutt rapport og plan for UK.pdf
Sluttdokumentasjon bad Laurent Vacarisas Dyktighandverker.pdf
PS_Purus_Joti_plast_Joti_A_og_K sluk.pdf
Protan sveisemembran Sintefgodkjenning 2016-2021.pdf
Mapegum WSP Smoremembran NO.pdf
Mapeguard mansjetter sintef godkjenning.pdf
Mapeband Mapei fiberremse ENG.pdf
FDV-K sluk-2814.pdf
FDV-A2- sluk-2814.pdf
FDV Joti M sluk.pdf
3010-Sluttkontroll.pdf
3010-Skjult-varme.pdf
3010-Samsvarserkl-ring.pdf
3010-Risikovurdering.pdf
3010-Planlegging-anlegg.pdf
Faktura nr 172.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, alt ble lagt på nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, det er det.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe fukt i kjelleren.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har gjenoppbygget muren i veggen i portrommet mot nabogården i Oskar Braatensgate 1 fordi vann fra deres gård rant over til oss.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe setningsskader etter at vi gjenoppbygget muren/veggen i portrommet.

Document reference: 154250045

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rotter i kjelleren.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gjennomgang av alt elektrisk i leiligheten.

Arbeid utført av: Welhaven Rør og Elektro

Filer

elektrikker Oskar Braatensgt 4b.pdf | Rapport fra risikovurdering.pdf | Sjekklisterapport(1).pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Welhaven Rør og Ektro og Proffelektriker

Filer

Rapport fra sluttkontroll.pdf | avvik rettelse.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er Borettslaget som har ordnet dette.

Arbeid utført av: Vet ikke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke godkjent bruksendring ved sammenslåing av leiligheter.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250045

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Manglende ferdigattest på tiltak; Tre leiligheter slått sammen i 1987 til én. Byggemeldt men forglemt søknad om ferdigattest.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det skal utbedres fuktsikring eller drenering.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rotter i kjeller

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250045

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154250045

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
laurent vacarisas	840c5a751d4ea2e4127609b9412e96dd98bb14c2	03.03.2025 11:26:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anniken Grundt	633a1d60ab7deb6533999698d13b2852fab137a2	01.03.2025 11:59:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 154250045

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

FRA FORRETNINGSFØRER

Soria Moria Eiendomsmegling AS
E-post: geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Borettslaget Østgaardsgate 2**

25.02.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.02.2025

Boligselskap:	Borettslaget Østgaardsgate 2
Organisasjonsnr:	942 911 513
Gnr./bnr:	225 / 388
Eier(e):	Anniken Grundt / Laurent Jean-Pierre Vacarisas
Seksjonsnr:	113
Adresse:	Oskar Braatens gate 4B, 0474 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/ostgaardsgt2/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/ostgaardsgt2/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 57226269
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

Informasjon om lån per 01.02.2025:

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.83.43602
Nominell rente (flyt):	6,10 %
Innfrielsesår:	2054
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.02.2025:	kr 3 869 062
Andel av saldo:	kr 483 067
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten, f.om 01.03.25:

Felleskostnader	kr 7.607,– pr. md.
Vaktmester	kr 501,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. mnd	kr 8.108,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 24 942	kr 487 134

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Boligopplysninger:	3490,- ink mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5060
Østgaardsgate 2 B/L

Velkommen til årsmøte i Østgaardsgate 2 B/L

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

Dato for årsmøtet:

11. juni 2024 kl. 19:00, I bakgården, Oskar Braatens gate 4, 0474 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Tilstandsrapport for borettslaget og vedlikeholdsplan
9. Strakstiltak ifm. fukt

Med vennlig hilsen,
Styret i Østgaardsgate 2 B/L

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at styreleder Ketil Blom Haugstulen leder møtet.

Forslag til vedtak

Ketil Blom Haugstulen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at innleverte registreringsblanketter og ev, fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Forslag til vedtak

Innleverte registreringsblanketter og ev. fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at styremedlem Anniken Årvik fører protokoll og at styremedlem Maja Pettersen og Therése Anette Lejfalk underskriver som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Anniken Årvik fører protokoll. Maja Pettersen og Therése Anette Lejfalk underskriver som protokollvitner.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen er godkjent.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsrapport og årsregnskap godkjennes, og at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5060 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Pr. i dag mottar inngen av de tillitsvalgte i borettslaget godtgjørelse for sine verv. Styret mener det bør innføres en begrenset godtgjørelse for styrevervene i borettslaget. Godtgjørelse for styret foreslås satt til 5 000 kr for styreleder og 3 000 kr for øvrige styremedlemmer pr. år.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at at godtgjørelsen settes til 5 000 kr for styreleder og 3 000 kr for øvrige styremedlemmer pr. år.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 5 000 kr for styreleder og 3 000 kr for øvrige styremedlemmer pr. år.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer og medlemmer av valgkomiteen velges normalt for 2 år. Tre av fire medlemmer i styret stiller til gjenvalg. Det er behov for ytterligere ett medlem i styret. Videre er det behov for minst ett medlem i valgkomiteen, som skal sørge for å mobilisere kandidater til neste styrevalg.

Innstilling
Styret innstiller på at Ketil Blom Haugstulen gjenvelges som styreleder og at Maja Pettersen og Therése Anette Lejfalk gjenvelges som styremedlemmer. Ytterligere ett styremedlem og ett medlem av valgkomiteen må identifiseres og velges av årsmøtet.

Roller og kandidater

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

- Ketil Blom Haugstulen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Maja Pettersen
- Therése Anette Lejfalk

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 valgkomitemedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Tilstandsrapport for borettslaget og vedlikeholdsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ifm. overgang til ny forretningsfører har styret fått utarbeidet en tilstandsrapport for borettslaget. Tilstandsrapporten inkluderer en vedlikeholdsplan for borettslaget. Se vedlegg for mer informasjon og detaljert vedlikeholdsplan.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forretningsførers forslag til vedlikeholdsplan følges opp gitt tilstrekkelige økonomiske rammer.

Forslag til vedtak

Forretningsførers forslag til vedlikeholdsplan følges opp gitt tilstrekkelige økonomiske rammer for å følge opp.

Vedlegg

2. Tilstandsrapport - Østgaardsgate 2 BL.pdf

Sak 9

Strakstiltak ifm. fukt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har utfordringer med fukt i bygningsmassen, jf. tilstandsrapport vedlag sak 8, trolig på grunn av manglende drenering og fuktsikring i nabogården. Styret følger opp saken overfor naboen. Styret har innhentet tilbud på forskjellige alternativer for utbedring på egen eiendom. Følgende tiltak er undersøkt:

1) Utbedre drenering rundt begge bygg: Estimert til en totalkostnad på mellom om lag 1,8 og 3 mill. kr, avhengig av om man velger å kun utbedre utvendig drenering eller om man også velger å utbedre innvendig drenering. Trolig det mest effektive utbedringstiltaket, og anbefales i tilstandsrapport. Dette vil kreve opptak av ytterligere fellesgjeld i borettslaget. Iht. vedlagte indikative nedbetalingsplan fra Obos-banken vil terminbeløpet på ytterligere lån på 1,8 mill. kroner medføre et terminbeløp på ca. 11 000 kr med 30 års nedbetalingstid og 6,33 pst. i effektiv rente. Detter vil gi en gjennomsnittlig økning på ca. 850 kr i felleskostnader pr. mnd. pr. andel i borettslag (13 stk.), men den eksakte fordelingen vil variere basert på fordelingsnøkkelen som er fastsatt for borettslaget.

2) EPS-fuktsikring: Estimert til en totalkostnad på om lag 200 000 kr, men det er usikkert om tiltaket vil være effektivt og bidra til en vesentlig utbedring med tanke på fukt i bygningsmassen.

3) Innstallering av elektriske vifter og avfukter i begge kjellere: Estimert til en totalkostnad på rundt 50 000 kr. Dette er tiltak som av "midlertidig" karakter, og vil ikke det underliggende fuktproblemet.

Installering av pipehatter og utbedring av takrenner er allerede vedtatt i ekstraordinært årsmøte, og vil trolig iverksettes i løpet av sommeren.

Styrets innstilling

Styret innstiller på alt. 1 utbedring av drenering rundt begge bygg, og at det tas opp ytterligere fellesgjeld i borettslaget på inntil 3 mill. kroner.

Forslag til vedtak 1

Drenering rundt begge bygg utbedres og det tas opp inntil 3 mill. kroner i fellesgjeld

Forslag til vedtak 2

EPS-fuktsikring installeres og det tas opp inntil 300 000 kr i fellesgjeld

Forslag til vedtak 3

Elektriske vifter og avfukter i begge kjellere installeres

Vedlegg

3. Nedbetalingsplan kr 1.800.000,- (Borettslaget Østgaardsgate 2).pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ketil Blom Haugstulen	Oskar Braatens Gate 4
Styremedlem	Anniken Gravelsæther Årvik	Oskar Braatens Gate 4
Styremedlem	Therese Lejfalk	Oskar Braatens Gate 4
Styremedlem	Maja Pettersen	Oskar Braatens Gate 4

Valgkomiteen

Jenny Stokkevåg Berg	Oskar Braatens Gate 4

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har kontor i Oskar Braatens gate 4, 0474 Oslo. Styret har ikke fast kontortid, men styreleder kan kontaktes på telefon 482 78 791. Styret kan kontaktes pr. e-post ostgardsgt2@styrerommet.no. Styret kan også nås via borettslagets Facebook-side på https://www.facebook.com/groups/2351193155019670/ eller via Vibbo på https://vibbo.no/ostgaardsgate-2.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Østgaardsgate 2 B/L
Borettslaget består av 13 andelsleiligheter.
Østgaardsgate 2 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 942911513, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
225 388

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

Østgaardsgate 2 B/L har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon
Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har i løpet av 2023 avholdt fem styremøter. Styret har blant annet:

- Besluttet å bytte forretningsfører fra OBOS Eiendomsforvaltning til Solibo
- Fulgt opp beboere i forbindelse med salg og kjøp av leiligheter
- Behandlet søknad fra andelseier om å legge nytt vannrør i bygg B
- Fulgt opp utfordringene med fukt fra nabogården (Borettslaget Lille Rosenlund)
- Fått utarbeidet en fullstendig tilstandsrapport for borettslaget
- Vurdert forskjellige strakstiltak på egen eiendom for utbedring av fukt i kjellere (bl.a. installering av pipehatter, utbedring av takrenner, EPS-fuktsikring, ny drenering og andre mindre tiltak på eiendommen)
- Lagt grunnlag for videre dialog med Borettslaget Lille Rosenlund og Gjensidige (forsikringsselskapet) ang. problemer med overvann fra nabogården
- Organisert vår- og høstdugnad i borettslaget
- Organisert rydding av fellesarealer
- Undersøkt Oslo kommunes planer for Oskar Braatens gate 6 (Sagene barnehage)
- Anmeldt innbrudd på loftet i bygg A i november, hatt kontakt med forsikringsselskapet om saken og fått installert ny dør til loftet
- Satt i gang arbeid for å korrigere feilregistrerte bruksenhets- og andelsnummer i Grunnboka
- Testet ut en ny ordning med at beboerne vasker trappeoppgangene

I løpet av året har styret særlig hatt fokus på utfordringene med fukt fra Borettslaget Lille Rosenlund (BLR). Styret har bl.a. innhentet flere forskjellige tilbud på strakstiltak på egen eiendom som kan bidra til å redusere fukt og overvann. Styret har også lagt planer for videre dialog med BLR, og i løpet av første halvdel av 2024 sendte styret et brev til BRL med en anmodning om en plan for å utbedre overvannsproblemene. I tillegg har styret sett nærmere på mulighetene for å få bistand fra Gjensidige (borettslagets forsikringsselskap), og fått utarbeidet en fullstendig tilstandsrapport for borettslaget.

Styret besluttet å bytte forretningsfører for borettslaget. Borettslaget vil f.o.m. 1. november 2024 gå over fra OBOS Eiendomsforvaltning til Solibo. Byttet skyldes at Solibo leverte et rimeligere tilbud på forretningsførertjenester til borettslaget, og skal bidra til bedret økonomi. I forbindelse med overgang til ny forretningsfører har styret også fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. I tilstandsrapporten anbefales det en rekke vedlikeholdstiltak. Styret har startet på oppfølgingsarbeidet.

I november var det innbrudd på loftet i bygg A i borettslaget. Det har ikke blitt meldt om tyveri i forbindelse med innbruddet, men inngangsdøren til loftet ble ødelagt. Innbruddet er anmeldt til Politiet. Etter innbruddet er det installert ny dør til loftet.

Styret har arrangert vår- og høstdugnad. I forbindelse med dugnadene har styret også arrangert sosiale sammenkomster med grilling. I tillegg har styret arrangert julegrantenning med gløgg i bakgården.

Fremover vil styret vil styret fortsette arbeidet med å følge opp funnene i tilstandsrapporten fra Solibo, men dette vil trolig ta tid ettersom borettslaget har begrensede midler til å følge opp vedlikeholdstiltak. Styret vil også videreføre dialogen med BLR og Gjensidige med tanke på utbedringer av fuktproblemer i nabogården.

I løpet av første kvartal i 2024 ble det oppdaget lekkasje på vannledningen til bygg A. Det er avgjørende å få utbedret lekkasjen raskt. I tillegg er det oppdaget vannlekkasje på en rørforgrening til en beboer i bygg B. Denne lekkasjen må også utbedres. I løpet av 2024 planlegges det også for å installere pipehatter og utbedre takrenner i borettslaget for å forhindre at overvann trekker ned i kjellerne. Det kan også bli aktuelt med andre vedlikeholdstiltak i løpet av året.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er om lag 88 000 kr lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere vedlikeholds- og energikostnader enn budsjettert, mens kommunale avgifter er noe høyere enn budsjettert. En del større vedlikeholdsarbeid har blitt utsatt til senere år på grunn av behov for å kartlegge og planlegge arbeidet.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Posten drift og vedlikehold er beregnet kr 105 000, som blant annet er planlagt brukt til strakstiltak for å utbedre problemer med fukt i kjellere.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østgaardsgate 2 B/L.

Lån
Østgaardsgate 2 B/L har lån i OBOS-banken. Ved en inkurie er det ikke tatt høyde for avdrag, renter og omkostninger knyttet til borettslagets lån i budsjettet for 2024. Lånekostnadene i 2024 er pr. 17. januar 2024 estimert til totalt 295 679 kroner, og dette vil påvirke tilgjengelige midler til andre poster i budsjettet.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte med unntak av lånekostnader, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ØSTGAARDSGATE 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ØSTGAARDSGATE 2.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: AAHEA-INCGG-MNB7H-JYQCW-PGBYF-XACCA

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AAHEA-INCGG-MNB7H-JYQCW-PGBYF-XACCA

BORETTSLAGET ØSTGAARDSGATE 2
ORG.NR. 942 911 513, KUNDENR. 5060

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**268 310**	**213 863**	**268 310**	**315 642**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		148 149	187 166	60 500	164 356
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-100 817	-9 739	-118 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**47 332**	**177 427**	**-57 500**	**164 356**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**315 642**	**391 290**	**210 810**	**479 998**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	354 841	284 835
Kortsiktig gjeld	-39 199	-16 525
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**315 642**	**268 310**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	784 114	706 136	697 000	709 000
Andre inntekter		0	47 223	74 000	74 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**784 114**	**753 359**	**771 000**	**783 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-8 349	-7 952	-9 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-82 490	-79 308	-84 000	-69 000
Konsulenthonorar		0	-4 620	-2 000	-30 000
Drift og vedlikehold	4	-7 544	-23 722	-71 000	-105 000
Forsikringer		-84 358	-73 117	-80 000	-89 000
Kommunale avgifter	5	-179 349	-139 468	-154 000	-195 000
Energi/fyring	6	-43 080	-76 192	-80 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-46 644	-46 644	-49 000	-46 644
Andre driftskostnader	7	-29 606	-21 784	-40 500	-30 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-481 419**	**-472 807**	**-569 500**	**-613 644**
DRIFTSRESULTAT		**302 695**	**280 552**	**201 500**	**169 356**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	13 362	9 201	0	8 000
Finanskostnader	9	-167 908	-102 587	-141 000	-13 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-154 546**	**-93 386**	**-141 000**	**-5 000**
ÅRSRESULTAT		**148 149**	**187 166**	**60 500**	**164 356**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		148 149	187 166		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	1 744 370	1 744 370
Tomt		142 000	142 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 886 370**	**1 886 370**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		5 545	1 890
Driftskonto OBOS-banken		86 862	174 789
Sparekonto OBOS-banken		262 434	108 156
SUM OMLØPSMIDLER		**354 841**	**284 835**
SUM EIENDELER		**2 241 211**	**2 171 205**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 13 * 500		6 500	6 500
Udekket tap	11	-1 886 477	-2 034 626
SUM EGENKAPITAL		**-1 879 977**	**-2 028 126**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 163 323	3 264 140
Borettsinnskudd	13	918 666	918 666
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 081 989**	**4 182 806**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 291	0
Leverandørgjeld		7 617	8 440
Påløpte renter		16 609	787
Annen kortsiktig gjeld	14	5 682	7 297
SUM KORTSIKTIG GJELD		**39 199**	**16 525**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 241 211**	**2 171 205**
Pantstillelse	15	5 034 166	5 034 166
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.05.2024
Styret i Borettslaget Østgaardsgate 2

Ketil Blom Haugstulen/s/ Anniken Gravelsæther Årvik/s/ Therese Lejfalk/s/

Maja Pettersen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	697 008
Eiendomsskatt	12 694
Vaktmester	74 412
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**784 114**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 349.

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 036
Kostnader dugnader	-2 508
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 544**

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

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-12 694
Vann- og avløpsavgift	-98 316
Feieavgift	-1 658
Renovasjonsavgift	-66 681
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-179 349**

NOTE: 6
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-43 080
SUM ENERGI / FYRING	**-43 080**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-24 553
Andre fremmede tjenester	-248
Kontingenter	-2 222
Bank- og kortgebyr	-2 186
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-399
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-29 606**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	8 109
Renter av driftskonto i OBOS-banken	975
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 278
SUM FINANSINNTEKTER	**13 362**

NOTE: 9
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-167 908
SUM FINANSKOSTNADER	**-167 908**

NOTE: 10
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 744 370
SUM BYGNINGER	**1 744 370**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.225/bnr.388

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

NOTE: 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-banken
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-3 704 459	
Nedbetalt tidligere	440 319	
Nedbetalt i år	100 817	
		-3 163 323
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 163 323**

NOTE: 13
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	918 666
SUM BORETTSINNSKUDD	**918 666**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad, energi desember	-5 682
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 682**

NOTE: 15
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	918 666
Pantelån	3 163 323
TOTALT	**4 081 989**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 744 370
Tomt	142 000
TOTALT	**1 886 370**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57226269. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

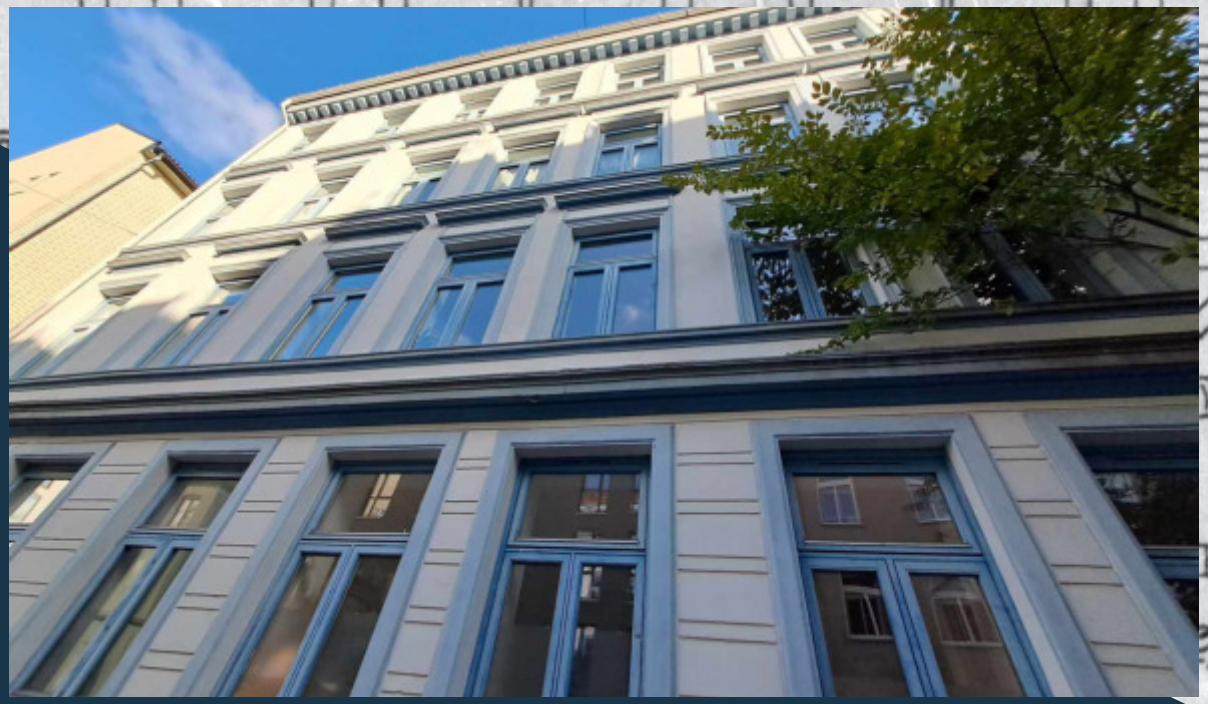
Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017	Varmtvannssystemet i 4B renovert	Varmtvannssystemet i 4B renovert slik at også tredje og fjerde etasje får varmtvann fra kjelleren i stedet for bod i tredje etasje. En ekstra varmtvannsbereder ble installert i kjeller.
2017 - 2017	Fibernett	I mars 2017 fikk borettslaget installert fibernett. Felleskostnadene inkludere nå fibernett fra Lynet i stedet for kabel-TV fra Get.
2016 - 2017	Rehabilitering av portrom	Portrommene i 4A og 4A gjennomgikk omfattende renovasjon. Begge gangveiene ble revet, krypkjellerne under dem ble fylt igjen, og ny gangvei støpt i betong. Alt murverk ble undersøkt og reparert ved behov. Portrom B trengte mest arbeid, og murveggen mot OB2 var i så dårlig stand at det ble monterte to forsterkninger i stål for å støtte veggen. En stor del av veggen ble fjernet og bygget opp igjen. Takene i de to portrommene ble også pusset opp med ny isolering og gips. Veggene ble dekket med murpuss. Vi venter på at naboene (OB2) skal ta grep for å ferdigstille arbeidet. De må reparere membranen på sin side, slik at ikke vann ikke renner inn i vår vegg.

2016 - 2017	Renovering av de to østvendte fasadene	Renovering av de to østvendte fasadene mot OB2. Årsak: Bygget er påført setteskader i forbindelse med utbygging på nabotomt. Arbeid: De ytre veggene ble renset for murpuss, skader ble reparert og veggene pusset og malt. OBOS prosjekt og entreprenør
2014 - 2014	Bytte av vannrørstammer	
2011 - 2011	Fasade- og piperehabilitering	
2006 - 2007	Større malearbeider	
2004 - 2005	Fasaderehabilitering	
1997 - 1998	Takrehabilitering	

Tilstandsrapport med vedlikeholdplan

Østgaardsgate 2 B/L



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Utarbeidet av Solibo
november 2023

Innholdsfortegnelse

Om rapporten 2

Generelt om vedlikehold 4

Definisjoner av tilstandsgrader 5

Vedlikeholdsplan..... 26

Om rapporten

Solibo ble engasjert av Østgaardsgate 2 B/L for å gjennomføre en tilstandsanalyse nivå 1 innen fagområdet bygg.

Tilstandsanalysen omfatter byggenes klimaskjerm som tak, fasader, vinduer og dører.

En tilstandsvurdering er et øyeblikksbilde ut ifra observasjonene gjort under befaring. Denne rapporten inneholder en tilstandsvurdering som er basert på NS 3424 (nivå 1) som innebærer en visuell befaring uten rivning eller åpning av konstruksjoner og er systematisert etter bygningsdelstabellen NS 3451 (tosifret nivå). I tillegg er det utarbeidet en vedlikeholdsplan med kostnadsberegning.

Oppdragsgiver	Østgaardsgate 2 B/L
Adresse	Oskar Braathens gate 4A og 4B
GNR. / BNR.	225 / 388
Fylke / kommune	Oslo
Antall bygg	2
Antall etasjer	4
Tilstandsanalyse nivå etter NS 3424	1
Befaringstidspunkt	20.10.23
Til stede ved befaringen	Marius Birkeland (RIB) Helene Lauten Therése Anette Lejfalk
Kontaktperson oppdragsgiver	Lars Mork
Kontaktperson Solibo	Helene Lauten, +47 98 89 79 18

Sammendrag

Østgaardsgate 2 B/L ligger i bydel Sagene. Det består av to bygninger med fire etasjer, i tillegg til loft og kjeller. Bygget er oppført i 1898, og står på Byantikvarens Gul liste. Alle byggesaker som berører eiendommen skal det gis en rådgivende uttalelse om fra Byantikvaren.

Strakstiltak

- Det bør dreneres rundt begge bygg.
- Pipehatter bør etableres.
- Kontakte en brannrådgiver som kan gjøre en fullstendig rapport samt utarbeide branntegninger på kjeller inkl. tiltak som evt. bør utbedres.

Kostnader

Kostnadene er estimert på bakgrunn av det man har sett på befaring. Det er ikke gjort inngripende undersøkelser, og man må derfor være klar over at det kan være underliggende forhold som ikke er mulig å oppdage før man gjennomfører grundigere undersøkelser.

Kostnader de neste 10 år

Samlet er kostnadene ved de foreslåtte tiltak anslått til 2 031 990 kr inkl. mva.

Fagområde	Strakstiltak	Vedlikehold			Totalt i perioden
	0-1 år	1-3 år	3-5 år	5-10 år	
Bygningsmessige avvik	85 000 kr	9 990 kr	122 000 kr	1 815 000 kr	**2 031 990 kr**
Modernisering ved behov					
Total pris alle tiltak	**85 000 kr**	**9 990 kr**	**122 000 kr**	**1 815 000 kr**	**2 031 990 kr**

Kostnadene er beregnet med følgende forutsetninger:

- Kostnadene er entreprisekostnader inkl. felleskostnader (drift og rigg, etc.) samt uspesifiserte kostnader.
- Erfaringstall fra liknende arbeider.
- Dagens pris- og lønnsnivå.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er ikke inkludert.
- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, og kostnadene er beregnet inkl. mva.

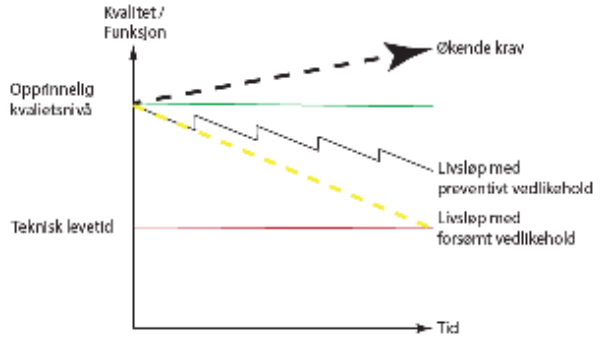
Ved utførelse av tiltak gjøres det valg av materialer og metode for utførelse som kan medføre avvik i den beregnede kostnaden og faktisk kostnad. Det bør legges til en faktor for usikkerhet i hvert enkelt tiltak når det planlegges finansiering og ved utførelse av tiltaket.

Generelt om vedlikehold

Planlegging og gjennomføring av vedlikehold er det viktigste et styre i et boligselskap gjør for å sikre bygningsmassens verdi over tid. De forskjellige bygningsdelene har ofte litt forskjellig levetid, men alle bygningsdelene er avhengig av preventivt vedlikehold for at materialene som er benyttet skal kunne oppnå lengst mulig levetid.

Levetiden til en bygningsdel defineres som tiden det tar før bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav. Det er vanlig å skille mellom teknisk, funksjonell, estetisk og økonomisk levetid.

Teknisk levetid kan ses på som hvor lang tid det tar å slite ut en bygningsdel ved normal bruk og vedlikehold. Er for eksempel kledningen korrekt montert og det utføres preventivt vedlikehold slik som overflatebehandling, vil en kunne oppleve at bygningsdelen oppnår optimal teknisk levetid.



Funksjonell levetid omhandler at bruker eller myndighetene stiller andre eller strengere krav til funksjonalitet. Et eksempel på dette kan være at isolasjonen i bygget kan være i god teknisk stand, men grunnet ønske om energieffektivisering tilfredsstiller ikke isolasjonen de funksjonelle kravene. Funksjonelle krav er som regel ikke tilbakevirkende, men endret bruk eller utvikling i materialkvalitet kan likevel ha en påvirkning på oppfatning av funksjonell levetid.

Estetisk levetid omhandler om at bygningsdelen ikke lenger er estetisk tilfredsstillende, men den tekniske funksjonaliteten fortsatt er tilfredsstillende. Eksempler på dette kan være bygninger som ikke lenger er tidsriktige selv om den tekniske og det funksjonelle tilstanden tilfredsstiller kravene som brukeren eller myndighetene stiller.

Økonomisk levetid omhandler hvor lenge en bygningsdel er økonomisk forsvarlig å vedlikeholde sammenlignet med kostnaden det tar å bytte den ut med nye materialer. Det kan også være forhold som gjør at det er fornuftig å bytte ut andre bygningsdeler tidligere enn teknisk nødvendig da det vil gi reduserte kostnader i prosjektering og rigging av vedlikeholdet.

1-sifret bygningsdelsnummer		Teknisk levetid	Funksjonell levetid
1 Bygg	Fasadekledning	40-60	21+
	Vinduer, dører	40	16-20
	Balkonger	60	21+
2 VVS	Rørnett	30	21+
3 Elkraft	Hovedfordeling	30	21+

Ovenfor ser en noen utvalgte bygningsdeler, samt vurdert teknisk og funksjonell levetid. Merk at manglende vedlikehold på en bygningsdel vil redusere både den tekniske og funksjonelle levetiden til den enkelte bygningsdel, men manglende vedlikehold vil også kunne påvirke andre bygningsdelers levetid negativt. Et eksempel kan være en kledning som ikke blir vedlikehold også vil kunne påvirke isolasjonens levetid. Det kan også være eksempler hvor materialene eller bygningsdelene ikke er korrekt oppført eller brukt feil som kan redusere levetiden til bygningsdelene/materialene som er benyttet.

Definisjoner av tilstandsgrader

Vurdering av tilstandsgrader er basert på NS 3424. Begrepet tilstandsgrad er definert i standarden. Ved registrering av tilstand benyttes tilstandsgradene 0-3 som definert i tabellen under.

Tilstandsgrad (TG)	Tilstand i forhold til referansenivået	Beskrivelse
TG 0	Ingen avvik	• Ingen symptom på avvik, ingen merknader
TG 1	Mindre eller moderate avvik	• Bygningsdelen har normal slitasje og er vedlikeholdt • Ingen vesentlige avvik, mangler eller konsekvenser har oppstått, kun behov for normalt vedlikehold fremover
TG 2	Mindre eller moderate avvik	• Bygningsdelen er sterkt nedslitt • Bygningsdelen er vesentlig skadet • Bygningsdelen har redusert funksjon • Bygningsdelen har kort gjenværende brukstid • Bygningsdelen har mangelfull eller feil utførelse i forhold til referansenivået • Bygningsdelen er mangelfull eller feil vedlikeholdt • Bygningsdelen mangler vesenlig dokumentasjon for fagmessig utførelse i forhold til referansenivået • Bygningsdelen bør overvåkes for å unngå større skader eller følgeskader
TG 3	Store eller alvorlige avvik	• Bygningsdelen har total eller nært forestående funksjonssvikt • Det er fare for liv og helse
TGIU	Ikke undersøkt mulig risiko	• Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspspeksjonsmulighet på befaringstidspunktet.

Tilstandsvurdering

21 Grunn og fundamenter

Tiltak: **2** Estimert kostnad: **9 990 kr**

BESKRIVELSE

212 Byggegrop

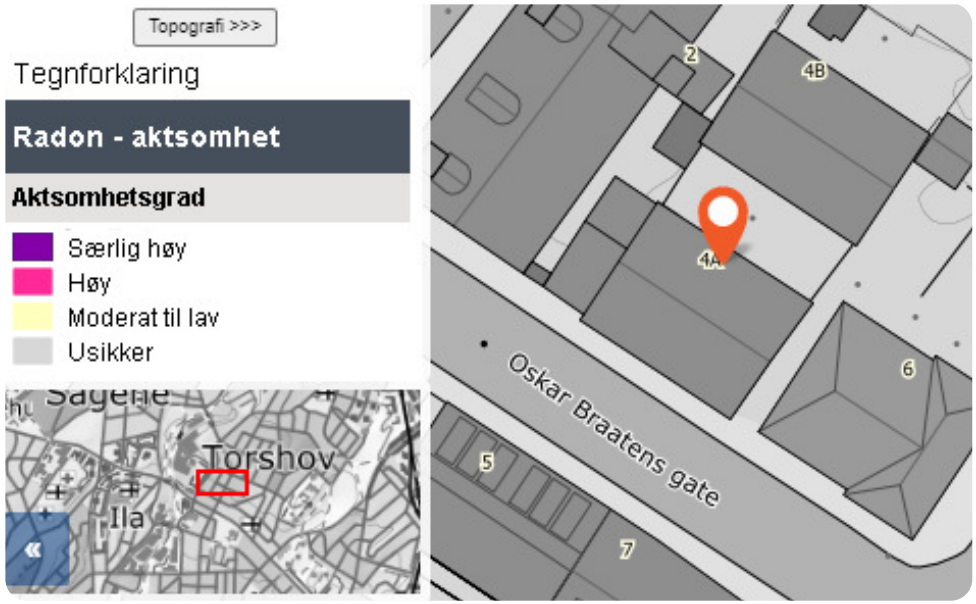
Oskar Braathens gate 4 ligger i NGU sitt aktsomhetsområde for radon “usikker”. Radon er en naturlig radioaktiv gass som er helt usynlig og uten lukt. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabel eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft kan konsentrasjonen øke til et farlig nivå. Det opprinnelige byggeåret er 1898 og man kan anta at det ikke er gjort noen radonsikring i bygget.

216 Direkte fundamentering

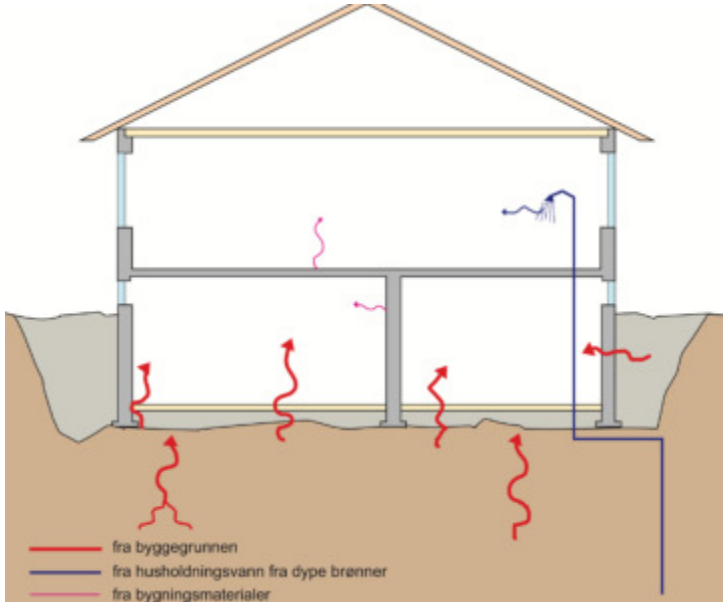
Fundamentert med betong og naturstein til antatt faste/stabile masser/fjell.

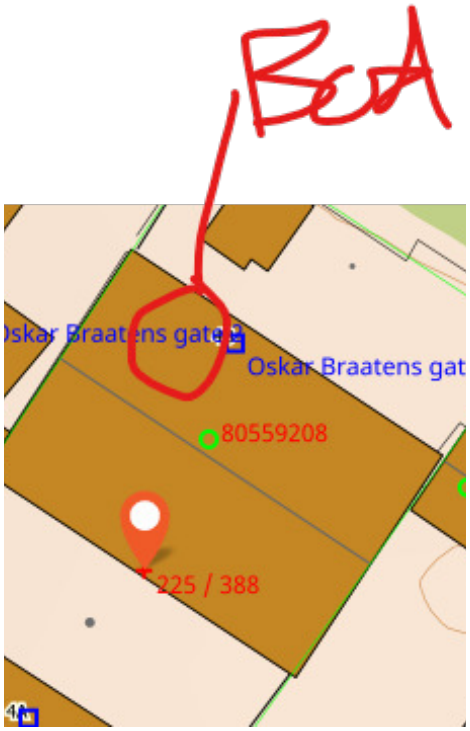
217 Drenering

Dreneringssystemet anses generelt som gammelt, selv om det ikke dateres til byggeåret, da det er synlig knotteplast. Det er også notert at det er manglende helling bort fra bygningen for å lede vannet vekk, med unntak av fasaden mot Oskar Braatens gate. Det er også en betydelig mengde vegetasjon langs ytterveggene. Det anbefales generelt å unngå å ha vegetasjon inntil veggene, da denne kan holde på vannet (det anbefales å lede vannet bort fra ytterveggene).



212 NGU sin oversikt over aktsomhetsområder. Tegningen under viser måter radon kan sive inn i bygget.





217 Bod med RF 100 %.



217 Vanndråper på vegg i bod med RF 100 %.



217 Observert saltutlag i kjeller.



217 RF måling på 85,3 % i kjeller.

Bygningsdel	TG	Tilstand og tiltak	Tidsrom	Estimert kostnad
212 Byggegrop	TGIU	Siden bygget ligger i området "usikkert" kan det være problem med for høye konsentrasjoner av radon. Dette kan kontrollmåles ved å utføre radonmåling i leiligheter som ligger i 1. etg. Radon skal måles i en periode på minimum to måneder i målesesongen, som er fra midten av oktober til midten av april. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn 200 Bq/m^3, anbefales det at radonreduserende tiltak iverksettes, med påfølgende radonmålinger, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien. **Tiltak 21.1:** Utføre radonmåling.	**1-3 år**	**9 990 kr**
216 Direkte fundamentering	TGIU	Fundamentering synes å være tilfredstillende og opprettholder tiltenkt funksjon Ingen tiltak nødvendig.	**---**	**---**
217 Drenering	TG3	Målinger av relativ fuktighet (RF) på ulike steder i kjellerene under befaringen viste høy fuktighetsnivå. I bod i bygg B var det 100 % fuktighet, og vanndråper på veggene. Videre er det observert saltutslag på yttervegger i kjellerene. **Tiltak 21.2:** Drenere rundt begge byggene. Grunnet en høy konsentrasjon av fukt anbefaler vi å få inn en entreprenør for å finne en løsning. På generelt grunnlag anbefales å fjerne begroing langs yttervegger og skifte ut jordmasser med drenerende masser.	**0-1 år**	**---**

22 Bæresystemer

Tiltak: **Ingen**

BESKRIVELSE OG TILSTAND

229 Andre deler av bæresystem

Bæresystemet er murte teglsteinsvegger og etasjeskiller antatt trebjelkelag.
Taket har bærekonstruksjn av tre og utført som et saltak.

Det er ikke registrert svekkelse i bærende konstruksjoner.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder.

23 Yttervegger

Tiltak: **5** Estimert kostnad: **1 827 000 kr**

BESKRIVELSE

231 Bærende yttervegger

Yttervegger er teglsteinsvegger med puss og stukkatur. Det er observert stedvis riss og avskalling i pussen. Det ble observert noe tagging på fasade mot Oskar Braatens gate. Denne veggen er malt i senere tid. Fasade i bygg B mot bakgård er det rester etter begroing som har vokst langs yttervegger. Rester etter begroing bør skrapes bort.

232 Ikke-bærende yttervegger

Bordkledning i inngangsparti (fra utvendig port/dør). Generelt bruksslitasje, men har tak, og er mindre utsatt for vær/vind.

234 Vinduer, dører, porter

Vinduer befart i leilighet bygg A
2-lags vinduer av tre. Merket er vanskelig å tyde, men er fra rundt 1988. Preget av elde og slitasje.

Vinduer i fellesareal (trappeoppgang)
Det er doble vinduer: ytterst er det 1-lags vindu i tre antatt fra byggeår. Deretter er det et noe nyere 1-lags vindu utenpå dette fra innsiden.

Ytterdører A og B-bygg
Ytterdører av eldre dato. Antatt ca. samme dato som vinduer i leilighet, dvs. 1988. Det er ikke merking på dører.

Ytterdører/port
Eldre to-fløyet tredør. Malt.

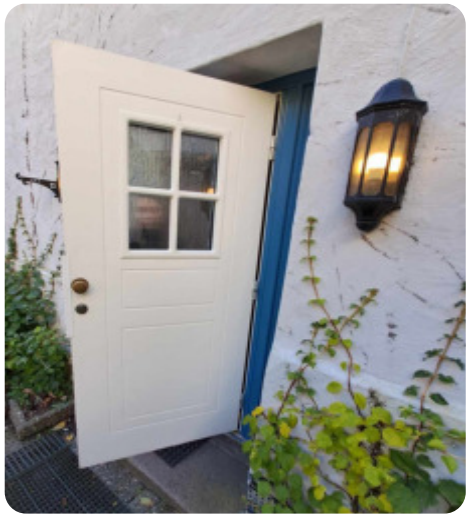




234 Ytterdør/port



234 Ytterdør 4A.



234 Ytterdør 4B.



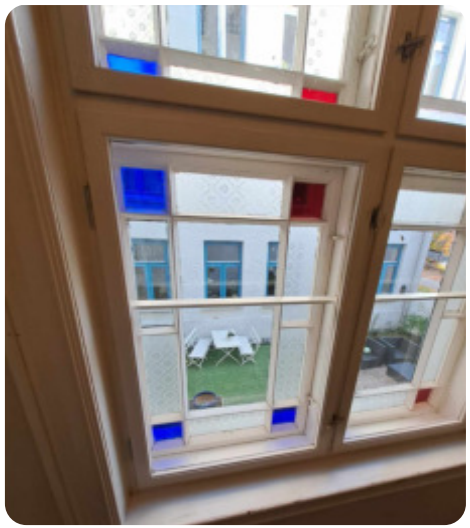
231 Yttervegg mot Oskar braatens gate 2 (portrom) har saltutslag pga. dårlig drenering.







231 Yttervegg mot Oskar braatens gate 2 (portrom) har saltutslag pga. dårlig drenering.



234 Vinduer trappeoppgang (fellesområder).



234 Vinduer befart leilighet.

Bygningsdel	TG	Tilstand og tiltak	Tidsrom	Estimert kostnad
231 Bærende yttervegger	TG2/3	Med bakgrunn i visuell inspeksjon er veggkonstruksjonene vurdert til tilstandsgrad 2 og stedvis tilstandsgrad 3. Yttervegg mot Oskar Braatens gate 2 (portrom) har saltutslag pga. dårlig drenering. Her gjelder tiltak i pkt. 21.2. Deretter pussreperasjoner, vask, skraping og maling. Vask og maling/skraping bør legges inn med fast intervall på 5 år for vask og 10 år for maling/skraping.		
		Tiltak 23.1: Vask av vegger.	**3-5 år**	**77 000 kr**
		Tiltak 23.2: Skraping og maling av vegger.	**5-10 år**	**1 750 000 kr**
232 Ikke-bærende yttervegger *Bordkledning i inngangsparti*	TG2	Mindre utsatt for vær og vind men anbefales å ha regelmessig vask og maling i samme intervall som for bærende yttervegger. Se tiltak 23.1 og 23.2.	**---**	**---**
234 Vinduer, dører, porter: *Vinduer i bygg A*	TG2	Det anbefales å gjennomføre en grundig inspeksjon av samtlige vinduer i alle leilighetene ved hjelp av tjenester fra et spesialisert vindusfirma. Dette vil bidra til å kartlegge tilstanden for hvert enkelt vindu på eiendommen. Bør på sikt byttes ut (er nok ikke mer enn maks 10 år før samtlige vinduer bør skiftes ut). **Tiltak 23.3:** Få befart alle vinduer i begge bygg av et spesialisert vindusfirma.	**1-3 år**	**---**
234 Vinduer, dører, porter: *Vinduer i fellesareal*	TG3	Antatt eldre vinduer, ikke merket med årstall. Preget av elde og slitasje. Vinduer fra byggeår. Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av alder. **Tiltak 23.4:** Vaske, male og smøre.	**1-3 år**	**Dugnad**
234 Vinduer, dører, porter: *Ytterdører A og B-bygg*	TG2	Eldre dører med bruksmerker og slitasje. Normalt intervall for utskiftning av ytterdører er 20-60 år. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder. Ingen tiltak nødvendig	**---**	**---**
234 Vinduer, dører, porter: *Ytterdører/port*	TG2	Ukjent alder. Behov for et malingsstrøk. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av antatt alder. **Tiltak 23.5:** Vaske, male og smøre.	**1-3 år**	**Dugnad**

24 Innervegger

Tiltak: **4** Estimert kostnad: **65 000 kr**

BESKRIVELSE

241 Bærende innervegger

Malte pusset teglsteinsvegger med normal bruksslitasje.

242 Ikke-bærende innervegger

Likt som for bærende innervegger, normal bruksslitasje

244 Vinduer, dører, foldevegger

Dører til leiligheter
En-fløyet tredør av eldre dato. Antatt fra rundt 1988. Merket med brannklassifisering B-30

Dør til kjellere
En-fløye ståldør antatt fra byggeår. På merket på baksiden av døren står det "1894".

Dører øvrig
En-fløyet tredør antatt fra byggeår



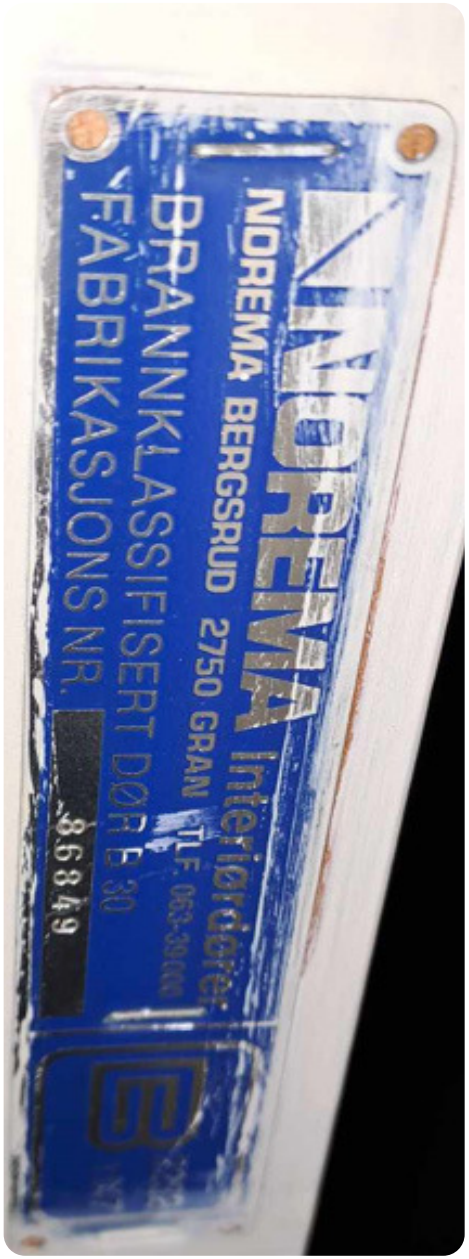


244 Dør til kjeller.

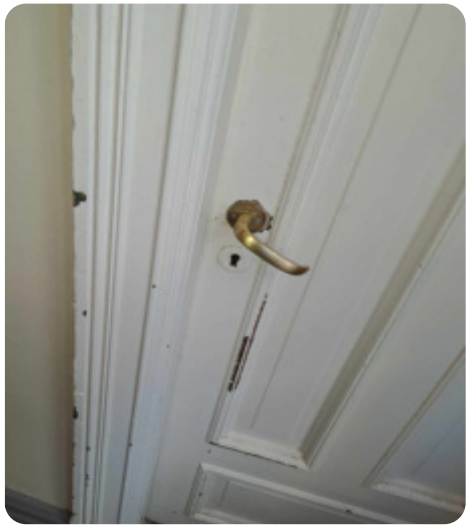




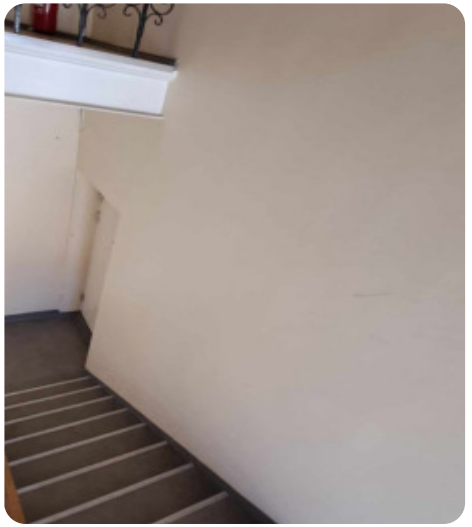
244 Dør til leiligheter (tilsvarende til loft).



244 Dør til loft.



244 Eldre dører generelt.



241 Malte, pusset teglsteinsvegger med normal bruksslitasje.

Bygningsdel	TG	Tilstand og tiltak	Tidsrom	Estimert kostnad
241 Bærende innervegger	TG1	Generelt normal bruksslitasje. Typisk mindre bruksslitasje jo lenger oppe man var i trapperommene. På sikt bør det gjennomføres mindre pussreperasjoner og maling. **Tiltak 24.1:** På sikt: Mindre pussreperasjoner og maling.	**5-10 år**	**65 000 kr**
242 Ikke-bærende innervegger	TG1	Likt som for 241 Bærende innervegger. Se tiltak 24.1.	**---**	**---**
244 Vinduer, dører, foldevegger *Dører til leiligheter*	TG2	Eldre dører med bruksmerker og slitasje. Normal intervall for utskifting av ytterdører er 20-60 år. Vedlikehold bør gjøres:vask og smøring. Tilstandssgrad 2 settes på bakgrunn av alder **Tiltak 24.2:** Vedlikehold med vask og smøring.	**1-3 år**	**Dugnad**
244 Vinduer, dører og foldevegger *Dør til kjellere*	TG2	Elde og slitasje. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder **Tiltak 24.3:** Vask, maling og smøring.	**1-3 år**	**Dugnad**
244 Vinduer, dører og foldevegger *Dører øvrig*	TG2	Elde og slitasje. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder. **Tiltak 24.4:** Vask, maling og smøring.	**1-3 år**	**Dugnad**

25 Gulv og himlinger

Tiltak: **1** Estimert kostnad: **20 000 kr**

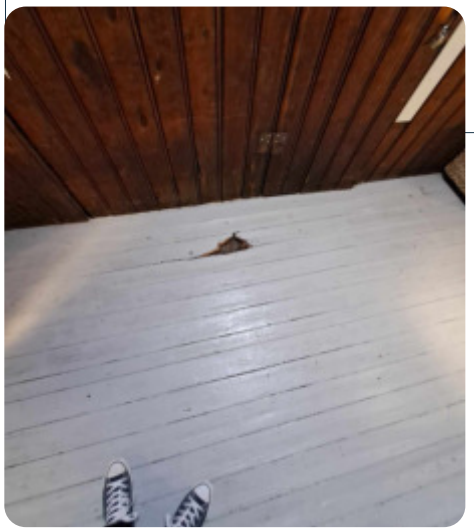
BESKRIVELSE

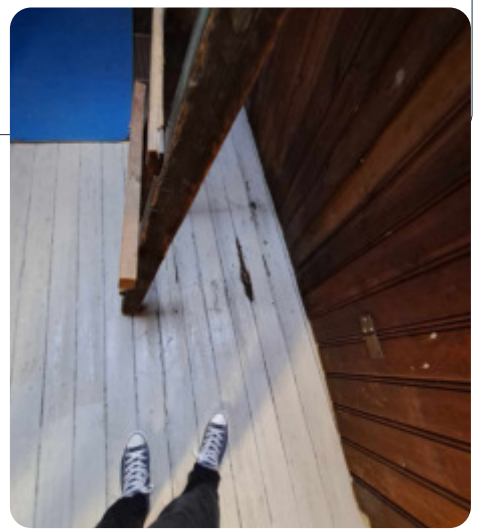
252 Gulv på grunn
Bygården har støpt gulv mot grunn i kjeller. Det er gjennomført en innvendig visuell besiktigelse av gulv mot grunn. I forhold til byggeår/alder er det antatt av gulv mot grunn ikke er isolert eller har fuktsperre.

255 Gulvoverflate
Gulv på råloft (begge bygg)
Gulv av treplanker. Malt i 4B, umalt i 4A.

Fellesareal (trappeoppgang)
Fliser i inngangsparti. Belegg videre opp i etasjene og i trapper.

256 Faste himlinger og overflatebehandling
Malt platehimling.



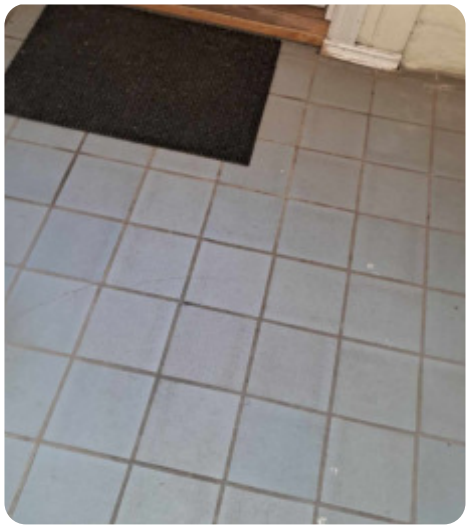


255 Råte i gulv under takvinduer på loftene.

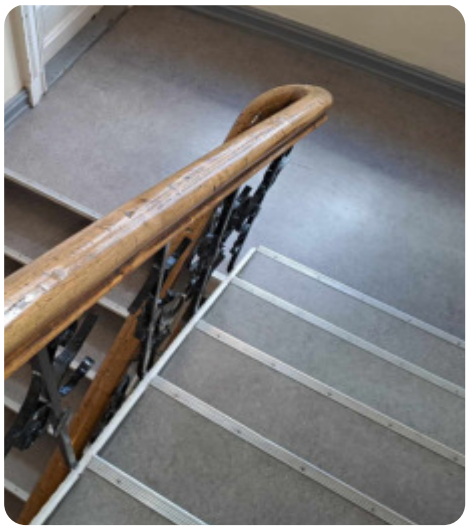




252 Gulv i kjeller.



255 Fliser i inngangsparti.



255 Belegg i trapper og etasjer.

Bygningsdel	TG	Tilstand og tiltak	Tidsrom	Estimert kostnad
252 Gulv på grunn	TG2/3	Tilstandsgrad 2/3 er satt på støpt gulv mot grunn grunnet alder. Det er observert skjevheter og stedvis riss/oppsprekking. Det vil nok trekke noe fuktighet opp i kjeller pga. nevnte forhold. Men fuktigheten i kjeller kommer hovedsakelig fra yttervegger og dårlig drenering. Se pkt. 217 Drenering. Man kan vurdere å flytsparkle gulvet. Det vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt i en kjeller som dette.	---	---
255 Gulvoverflate *Gulv på råloft* *(begge bygg)*	TG2-3	Det ble observert råte i gulv under takvinduer (antar regn som har kommet inn når vinduer har stått åpne). Gulvet er vurdert til tilstandsgrad 2, med unntakt av lokalt under vinduene, der tilstandsgraden er vurdert til 3. **Tiltak 25.1:** Lokalt utbedre gulv under takvinduer på råloft	**0-1 år**	**20 000 kr**
255 Gulvoverflate *Fellesareal* *(trappeoppgang)*	TG2	Tilstandsgrad 2 satt på bakgrunn av slitasje og alder. Ingen tiltak nødvendig.	---	---
256 Faste himlinger og overflatebehandling	TG2	Tilstandsgraden er vurdert til 2. Ingen tiltak nødvendig.	---	---

26 Yttertak

Tiltak: **1** Estimert kostnad: **45 000kr**

BESKRIVELSE

261 Primærkonstruksjon

Saltak, teglstein, takstoler i tre anlagt på etasjeskiller i tre. Uisolert kaldloft med lagerareal.

262 Taktekking

Taktekking med teglstein.

263 Glasstak, overlys, takluker

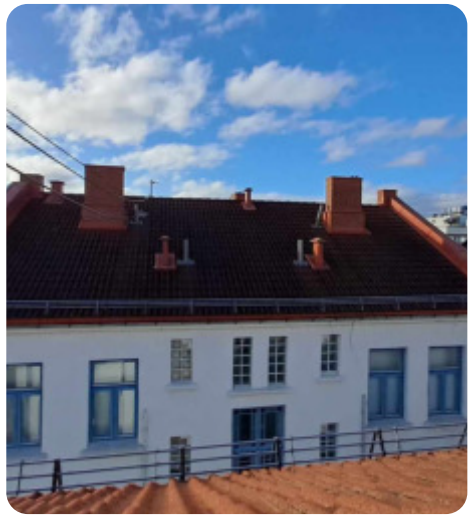
Takluker/vinduer med 1-lags glass. Ramme av metall.

265 Gesimser, takrenner og nedløp

Takrenner fører vann ned til terreng. Ukjent alder.



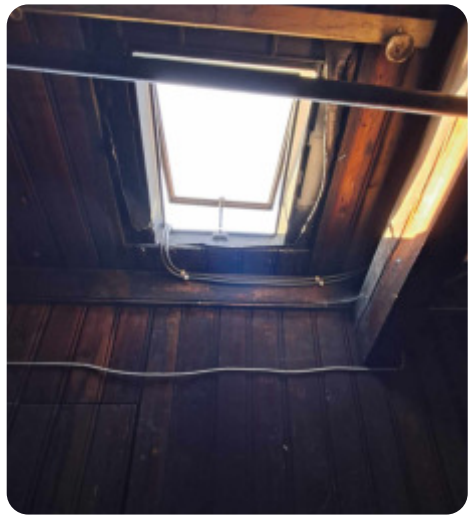
261 Primærkonstruksjon.



262 Taktekking med teglstein.



262 Taktekking med teglstein.



263 Takluker/vinduer med 1-lags glass.

Bygningsdel	TG	Tilstand og tiltak	Tidsrom	Estimert kostnad
261 Primærkonstruksjon	TG2	Uisolert kaldloft med lagerareal. Tak er besiktiget utvending, samt innvending. Tilstand god. Tilstandsgrad 2 satt på grunn av alder. Ingen tiltak nødvendig.	---	---
262 Taktekning	TG2	Det ble ikke registrert symptomer på lekasje eller ødelagte steiner. Det er tegn til begroing. Takstein og tekking ser generellt bra ut. **Tiltak 26.1:** Vask for å hindre begroing (anbefales ca. hvert 5. år).	**3-5 år**	**45 000 kr**
263 Glasstak, overlys, takluker	TG2	Funksjonstestet ved åpning. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder. Ingen tiltak nødvendig.	---	---
265 Gesimser, takrenner og nedløp	TG2	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder. Takrenner bør spyles rene for å hindre fremtidig begroing, og samtidig undersøkes for å forebygge lekkasjer. Anbefaler at dette gjøres ca. hvert 5. år, samtidig som man vasker tak. Se tiltak 26.1.	---	---

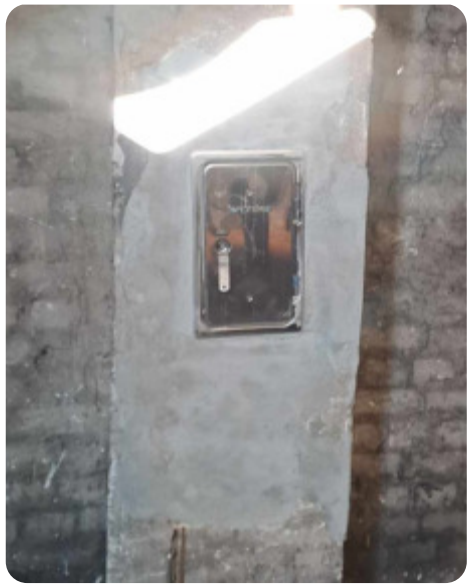
27 Fast inventar (murte piper)

Tiltak: **1** Estimert kostnad: **65 000 kr**

BESKRIVELSE

271 Murte piper og ildsteder

Det er piper for vedfyring og ventilasjon, oppført i tegl fra byggeår.





271 På grunn av manglende pipehatter kommer det kondens/vann/sotvann i kjeller.





Bygningsdel	TG	Tilstand og tiltak	Tidsrom	Estimert kostnad
271 Murte piper og ildsteder	TG2/3	Normal bruksslitasje utvendig, og lite til moderat avskalling på teglstein. Piper mangler pipehatter. Det blir derfor sotvann i kjeller. Tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder, tilstandsgrad 3 på bakgrunn av manglende pipehatter. Videre generelt: undersøkelse av piper og ildsteder utføres ved jevnlige tilsyn. Hvis/når tilsyn ikke er gjennomført i senere tid, anbefales det å kontakte kommunen for å få gjennomført det obligatoriske tilsynet. Hvor ofte det blir gjennomført varierer fra kommune til kommune. **Tiltak 27.1:** Etablere pipehatter.	**0-1 år**	**65 000 kr**

28 Trapper og balkonger

Tiltak: **Ingen**

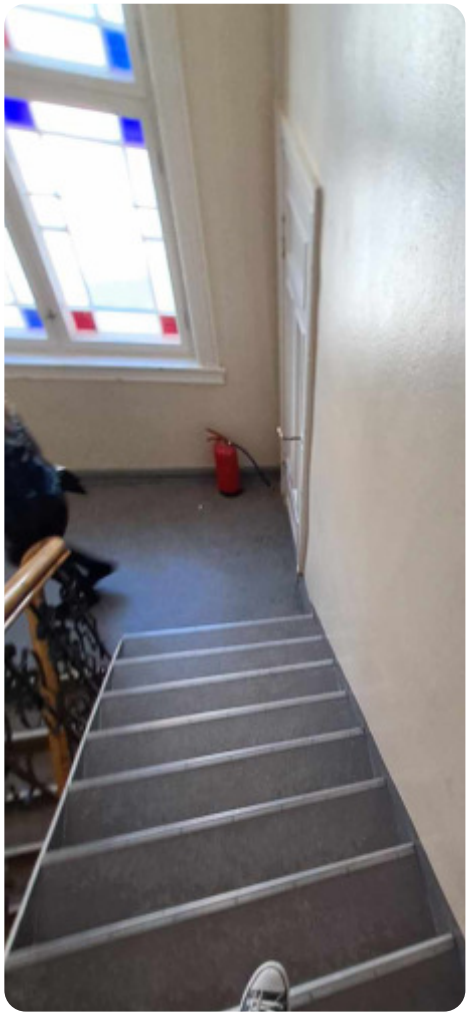
BESKRIVELSE

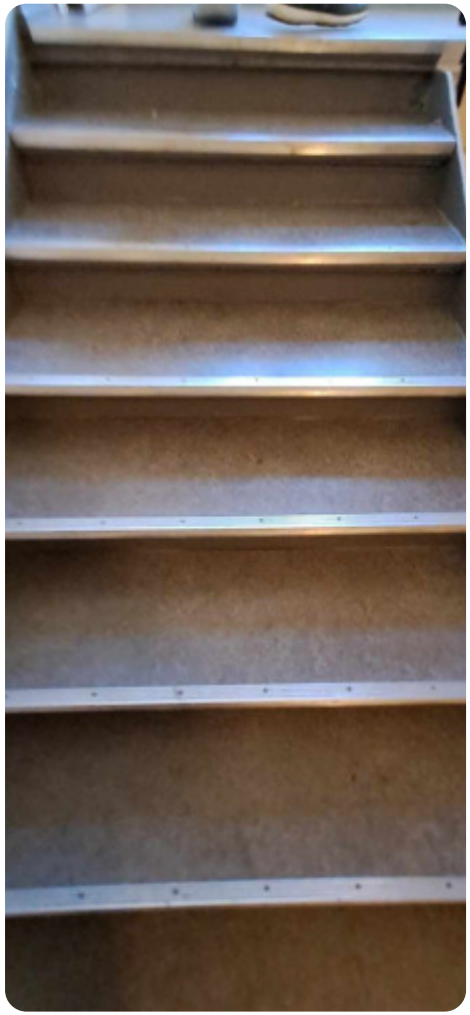
281 Innvendige trapper

Trapper med bærekonstruksjon i stål. Belegg på trapper. Trapper blir typisk aller mest slitt i de nederste etasjene.

Normal bruksslitasje, tilstandsgraden settes derfor til 2.

Ingen tiltak nødvendig.





281 Trapper med bærekonstruksjon i stål. Belegg på trapper.

70 Utendørs, generelt

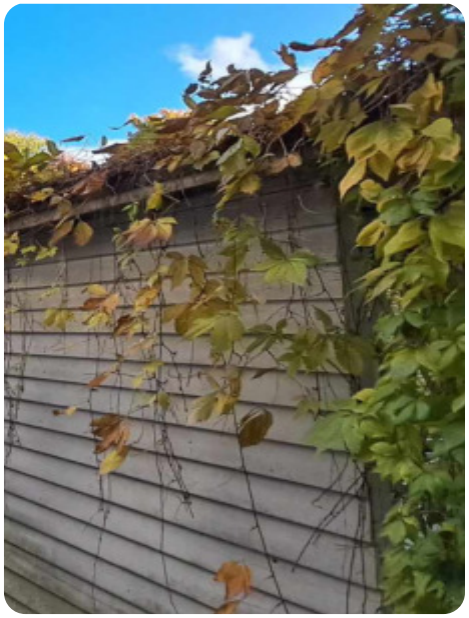
BESKRIVELSE

Generelt mye begroing som bør trimmes og fjernes.

Utebebygning/pergola/utehus er i dårlig forfatning. TG3: Mye begroing og råte. Bør utbedres og enten rive den og bygge opp ny, i hvert fall legge nytt tak.



70 Utebebygning/pergola/utehus er i dårlig forfatning.





80 Brannsikring, generelt

BESKRIVELSE

Vi anbefaler at dere kontakter en brannrådgiver som kan gjøre en fullstendig rapport samt utarbeide branntegninger på kjeller inkl. tiltak som evt. bør utbedres.

Vedlikeholdsplan

		Tilstandsgrad	Strakstiltak	Vedlikehold			Modernisering
			0-1 år	1-3 år	3-5 år	5-10 år	
2	Bygning						
21	Grunn og fundamenter						
.1	Utføre radonmåling.	TGIU		9 990 kr			
.2	Drenere rundt begge byggene. På generelt grunnlag anbefales det å fjerne begroing langs yttervegger og skifte ut jord-masser med drenerende masser.	TG3					
23	Yttervegger						
.1	Vask av vegger.	TG2/3			77 000 kr		
.2	Skraping og maling av vegger.	TG2/3				1 750 000 kr	
.3	Få befart alle vinduer i begge bygg av et spesialisert vindusfirma.	TG2					
.4	Vinduer i fellesareal: Vaske, male og smøre.	TG3		Dugnad			
.5	Ytterdører/port: Vaske, male og smøre.	TG2		Dugnad			
24	Innervegger						
.1	På sikt: Mindre pussereperasjoner og maling.	TG1				65 000 kr	
.2	Dører til leilighet: Vedlikehold med vask og smøring.	TG2		Dugnad			
.3	Dør til kjellere: Vask, maling og smøring.	TG2		Dugnad			
.4	Dører øvrig: Vask, maling og smøring.	TG2		Dugnad			

25	Gulv og himlinger						
.1	Lokalt utbedre gulv under takvinduer på råloft.	TG2-3	20 000 kr				
26	Yttertak						
.1	Vask for å hindre begroing (anbefales ca. hvert 5. år).	TG2			45 000 kr		
27	Fast inventar (murte piper)						
.1	Etablere pipehatter.	TG2/3	65 000 kr				
	Totalt		**85 000 kr**	**9 990 kr**	**122 000 kr**	**1 815 000 kr**	


Plan av 1ste etg
Ter. cote 59.30
c-57.82
1½ kob. rør
57.42

NEDBETALINGSPLAN

Lånebeløp	1 800 000 kr	Startdato	30.04.2024
Nominell rente	6,10 %	Dato første forfall	30.05.2024
Effektiv rente	6,33 %	Terminlengde	1 mnd
Nedbetalingstid	30 år	Terminbeløp	10 958 kr
Terminomkostninger	50 kr	Avdragsfrihet fra startdato	0 terminer
Etablerings-og depotomkostninger	2 000 kr	Innfrielsesdato	30.04.2054
Renteberegning	Etterskuddsvis	Lånetype	Annuitet

#	Dato	Beskrivelse	Terminbeløp	Renter	Avdrag	Gebyr	Saldo
		Totalsum	**kr 3 944 216**	**kr 2 126 216**	**kr 1 800 000**	**kr 20 000**	**kr 1 800 000**
0	30.04.2024	Utbetaling				2 000	kr 1 800 000
1	30.05.2024	Innbetaling	kr 10 958	kr 9 000	kr 1 908	kr 50	kr 1 798 092
2	30.06.2024	Innbetaling	kr 10 958	kr 9 290	kr 1 618	kr 50	kr 1 796 474
3	30.07.2024	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 982	kr 1 926	kr 50	kr 1 794 548
4	30.08.2024	Innbetaling	kr 10 958	kr 9 272	kr 1 636	kr 50	kr 1 792 912
5	30.09.2024	Innbetaling	kr 10 958	kr 9 263	kr 1 645	kr 50	kr 1 791 267
6	30.10.2024	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 956	kr 1 952	kr 50	kr 1 789 315
7	30.11.2024	Innbetaling	kr 10 958	kr 9 245	kr 1 663	kr 50	kr 1 787 652
8	30.12.2024	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 938	kr 1 970	kr 50	kr 1 785 682
9	30.01.2025	Innbetaling	kr 10 958	kr 9 250	kr 1 658	kr 50	kr 1 784 024
10	28.02.2025	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 646	kr 2 262	kr 50	kr 1 781 762
11	30.03.2025	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 933	kr 1 975	kr 50	kr 1 779 787
12	30.04.2025	Innbetaling	kr 10 958	kr 9 221	kr 1 687	kr 50	kr 1 778 100
13	30.05.2025	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 915	kr 1 993	kr 50	kr 1 776 107
14	30.06.2025	Innbetaling	kr 10 958	kr 9 202	kr 1 706	kr 50	kr 1 774 401
15	30.07.2025	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 896	kr 2 012	kr 50	kr 1 772 389
16	30.08.2025	Innbetaling	kr 10 958	kr 9 182	kr 1 726	kr 50	kr 1 770 663
17	30.09.2025	Innbetaling	kr 10 958	kr 9 173	kr 1 735	kr 50	kr 1 768 928
18	30.10.2025	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 869	kr 2 039	kr 50	kr 1 766 889
19	30.11.2025	Innbetaling	kr 10 958	kr 9 154	kr 1 754	kr 50	kr 1 765 135
20	30.12.2025	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 850	kr 2 058	kr 50	kr 1 763 077
21	30.01.2026	Innbetaling	kr 10 958	kr 9 134	kr 1 774	kr 50	kr 1 761 303
22	28.02.2026	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 536	kr 2 372	kr 50	kr 1 758 931
23	30.03.2026	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 819	kr 2 089	kr 50	kr 1 756 842
24	30.04.2026	Innbetaling	kr 10 958	kr 9 102	kr 1 806	kr 50	kr 1 755 036
25	30.05.2026	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 799	kr 2 109	kr 50	kr 1 752 927
26	30.06.2026	Innbetaling	kr 10 958	kr 9 082	kr 1 826	kr 50	kr 1 751 101
27	30.07.2026	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 779	kr 2 129	kr 50	kr 1 748 972
28	30.08.2026	Innbetaling	kr 10 958	kr 9 061	kr 1 847	kr 50	kr 1 747 125
29	30.09.2026	Innbetaling	kr 10 958	kr 9 052	kr 1 856	kr 50	kr 1 745 269
30	30.10.2026	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 750	kr 2 158	kr 50	kr 1 743 111
31	30.11.2026	Innbetaling	kr 10 958	kr 9 031	kr 1 877	kr 50	kr 1 741 234
32	30.12.2026	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 730	kr 2 178	kr 50	kr 1 739 056
33	30.01.2027	Innbetaling	kr 10 958	kr 9 010	kr 1 898	kr 50	kr 1 737 158
34	28.02.2027	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 419	kr 2 489	kr 50	kr 1 734 669
35	30.03.2027	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 697	kr 2 211	kr 50	kr 1 732 458
36	30.04.2027	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 976	kr 1 932	kr 50	kr 1 730 526
37	30.05.2027	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 676	kr 2 232	kr 50	kr 1 728 294
38	30.06.2027	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 954	kr 1 954	kr 50	kr 1 726 340
39	30.07.2027	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 655	kr 2 253	kr 50	kr 1 724 087
40	30.08.2027	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 932	kr 1 976	kr 50	kr 1 722 111
41	30.09.2027	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 922	kr 1 986	kr 50	kr 1 720 125
42	30.10.2027	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 624	kr 2 284	kr 50	kr 1 717 841
43	30.11.2027	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 900	kr 2 008	kr 50	kr 1 715 833
44	30.12.2027	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 603	kr 2 305	kr 50	kr 1 713 528
45	30.01.2028	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 854	kr 2 054	kr 50	kr 1 711 474
46	29.02.2028	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 557	kr 2 351	kr 50	kr 1 709 123
47	30.03.2028	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 546	kr 2 362	kr 50	kr 1 706 761
48	30.04.2028	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 818	kr 2 090	kr 50	kr 1 704 671
49	30.05.2028	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 523	kr 2 385	kr 50	kr 1 702 286
50	30.06.2028	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 795	kr 2 113	kr 50	kr 1 700 173
51	30.07.2028	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 501	kr 2 407	kr 50	kr 1 697 766
52	30.08.2028	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 772	kr 2 136	kr 50	kr 1 695 630
53	30.09.2028	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 761	kr 2 147	kr 50	kr 1 693 483
54	30.10.2028	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 467	kr 2 441	kr 50	kr 1 691 042
55	30.11.2028	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 737	kr 2 171	kr 50	kr 1 688 871
56	30.12.2028	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 444	kr 2 464	kr 50	kr 1 686 407
57	30.01.2029	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 736	kr 2 172	kr 50	kr 1 684 235
58	28.02.2029	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 163	kr 2 745	kr 50	kr 1 681 490
59	30.03.2029	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 430	kr 2 478	kr 50	kr 1 679 012
60	30.04.2029	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 699	kr 2 209	kr 50	kr 1 676 803
61	30.05.2029	Innbetaling	kr 10 958	kr 8 407	kr 2 501	kr 50	kr 1 674 302

62	30.06.2029	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 674	kr	2 234	kr	50	kr	1 672 068
63	30.07.2029	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 383	kr	2 525	kr	50	kr	1 669 543
64	30.08.2029	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 650	kr	2 258	kr	50	kr	1 667 285
65	30.09.2029	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 638	kr	2 270	kr	50	kr	1 665 015
66	30.10.2029	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 348	kr	2 560	kr	50	kr	1 662 455
67	30.11.2029	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 613	kr	2 295	kr	50	kr	1 660 160
68	30.12.2029	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 324	kr	2 584	kr	50	kr	1 657 576
69	30.01.2030	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 588	kr	2 320	kr	50	kr	1 655 256
70	28.02.2030	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 022	kr	2 886	kr	50	kr	1 652 370
71	30.03.2030	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 284	kr	2 624	kr	50	kr	1 649 746
72	30.04.2030	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 547	kr	2 361	kr	50	kr	1 647 385
73	30.05.2030	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 259	kr	2 649	kr	50	kr	1 644 736
74	30.06.2030	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 521	kr	2 387	kr	50	kr	1 642 349
75	30.07.2030	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 234	kr	2 674	kr	50	kr	1 639 675
76	30.08.2030	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 495	kr	2 413	kr	50	kr	1 637 262
77	30.09.2030	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 482	kr	2 426	kr	50	kr	1 634 836
78	30.10.2030	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 197	kr	2 711	kr	50	kr	1 632 125
79	30.11.2030	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 456	kr	2 452	kr	50	kr	1 629 673
80	30.12.2030	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 171	kr	2 737	kr	50	kr	1 626 936
81	30.01.2031	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 429	kr	2 479	kr	50	kr	1 624 457
82	28.02.2031	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 873	kr	3 035	kr	50	kr	1 621 422
83	30.03.2031	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 129	kr	2 779	kr	50	kr	1 618 643
84	30.04.2031	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 386	kr	2 522	kr	50	kr	1 616 121
85	30.05.2031	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 103	kr	2 805	kr	50	kr	1 613 316
86	30.06.2031	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 358	kr	2 550	kr	50	kr	1 610 766
87	30.07.2031	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 076	kr	2 832	kr	50	kr	1 607 934
88	30.08.2031	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 330	kr	2 578	kr	50	kr	1 605 356
89	30.09.2031	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 317	kr	2 591	kr	50	kr	1 602 765
90	30.10.2031	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 036	kr	2 872	kr	50	kr	1 599 893
91	30.11.2031	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 289	kr	2 619	kr	50	kr	1 597 274
92	30.12.2031	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 008	kr	2 900	kr	50	kr	1 594 374
93	30.01.2032	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 238	kr	2 670	kr	50	kr	1 591 704
94	29.02.2032	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 959	kr	2 949	kr	50	kr	1 588 755
95	30.03.2032	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 944	kr	2 964	kr	50	kr	1 585 791
96	30.04.2032	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 193	kr	2 715	kr	50	kr	1 583 076
97	30.05.2032	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 915	kr	2 993	kr	50	kr	1 580 083
98	30.06.2032	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 164	kr	2 744	kr	50	kr	1 577 339
99	30.07.2032	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 887	kr	3 021	kr	50	kr	1 574 318
100	30.08.2032	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 134	kr	2 774	kr	50	kr	1 571 544
101	30.09.2032	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 120	kr	2 788	kr	50	kr	1 568 756
102	30.10.2032	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 844	kr	3 064	kr	50	kr	1 565 692
103	30.11.2032	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 089	kr	2 819	kr	50	kr	1 562 873
104	30.12.2032	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 814	kr	3 094	kr	50	kr	1 559 779
105	30.01.2033	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 080	kr	2 828	kr	50	kr	1 556 951
106	28.02.2033	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 546	kr	3 362	kr	50	kr	1 553 589
107	30.03.2033	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 789	kr	3 119	kr	50	kr	1 550 470
108	30.04.2033	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 033	kr	2 875	kr	50	kr	1 547 595
109	30.05.2033	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 759	kr	3 149	kr	50	kr	1 544 446
110	30.06.2033	Innbetaling	kr	10 958	kr	8 001	kr	2 907	kr	50	kr	1 541 539
111	30.07.2033	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 729	kr	3 179	kr	50	kr	1 538 360
112	30.08.2033	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 970	kr	2 938	kr	50	kr	1 535 422
113	30.09.2033	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 955	kr	2 953	kr	50	kr	1 532 469
114	30.10.2033	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 683	kr	3 225	kr	50	kr	1 529 244
115	30.11.2033	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 923	kr	2 985	kr	50	kr	1 526 259
116	30.12.2033	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 652	kr	3 256	kr	50	kr	1 523 003
117	30.01.2034	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 890	kr	3 018	kr	50	kr	1 519 985
118	28.02.2034	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 367	kr	3 541	kr	50	kr	1 516 444
119	30.03.2034	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 603	kr	3 305	kr	50	kr	1 513 139
120	30.04.2034	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 839	kr	3 069	kr	50	kr	1 510 070
121	30.05.2034	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 571	kr	3 337	kr	50	kr	1 506 733
122	30.06.2034	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 806	kr	3 102	kr	50	kr	1 503 631
123	30.07.2034	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 539	kr	3 369	kr	50	kr	1 500 262
124	30.08.2034	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 773	kr	3 135	kr	50	kr	1 497 127
125	30.09.2034	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 756	kr	3 152	kr	50	kr	1 493 975
126	30.10.2034	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 490	kr	3 418	kr	50	kr	1 490 557
127	30.11.2034	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 722	kr	3 186	kr	50	kr	1 487 371
128	30.12.2034	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 457	kr	3 451	kr	50	kr	1 483 920
129	30.01.2035	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 688	kr	3 220	kr	50	kr	1 480 700
130	28.02.2035	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 176	kr	3 732	kr	50	kr	1 476 968
131	30.03.2035	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 405	kr	3 503	kr	50	kr	1 473 465
132	30.04.2035	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 634	kr	3 274	kr	50	kr	1 470 191
133	30.05.2035	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 371	kr	3 537	kr	50	kr	1 466 654
134	30.06.2035	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 598	kr	3 310	kr	50	kr	1 463 344
135	30.07.2035	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 337	kr	3 571	kr	50	kr	1 459 773
136	30.08.2035	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 563	kr	3 345	kr	50	kr	1 456 428
137	30.09.2035	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 545	kr	3 363	kr	50	kr	1 453 065
138	30.10.2035	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 285	kr	3 623	kr	50	kr	1 449 442
139	30.11.2035	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 509	kr	3 399	kr	50	kr	1 446 043
140	30.12.2035	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 250	kr	3 658	kr	50	kr	1 442 385
141	30.01.2036	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 453	kr	3 455	kr	50	kr	1 438 930
142	29.02.2036	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 195	kr	3 713	kr	50	kr	1 435 217
143	30.03.2036	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 176	kr	3 732	kr	50	kr	1 431 485
144	30.04.2036	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 396	kr	3 512	kr	50	kr	1 427 973
145	30.05.2036	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 140	kr	3 768	kr	50	kr	1 424 205
146	30.06.2036	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 358	kr	3 550	kr	50	kr	1 420 655
147	30.07.2036	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 103	kr	3 805	kr	50	kr	1 416 850
148	30.08.2036	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 320	kr	3 588	kr	50	kr	1 413 262

149	30.09.2036	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 302	kr	3 606	kr	50	kr	1 409 656
150	30.10.2036	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 048	kr	3 860	kr	50	kr	1 405 796
151	30.11.2036	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 263	kr	3 645	kr	50	kr	1 402 151
152	30.12.2036	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 011	kr	3 897	kr	50	kr	1 398 254
153	30.01.2037	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 243	kr	3 665	kr	50	kr	1 394 589
154	28.02.2037	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 759	kr	4 149	kr	50	kr	1 390 440
155	30.03.2037	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 971	kr	3 937	kr	50	kr	1 386 503
156	30.04.2037	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 183	kr	3 725	kr	50	kr	1 382 778
157	30.05.2037	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 933	kr	3 975	kr	50	kr	1 378 803
158	30.06.2037	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 143	kr	3 765	kr	50	kr	1 375 038
159	30.07.2037	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 894	kr	4 014	kr	50	kr	1 371 024
160	30.08.2037	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 103	kr	3 805	kr	50	kr	1 367 219
161	30.09.2037	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 083	kr	3 825	kr	50	kr	1 363 394
162	30.10.2037	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 836	kr	4 072	kr	50	kr	1 359 322
163	30.11.2037	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 042	kr	3 866	kr	50	kr	1 355 456
164	30.12.2037	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 796	kr	4 112	kr	50	kr	1 351 344
165	30.01.2038	Innbetaling	kr	10 958	kr	7 001	kr	3 907	kr	50	kr	1 347 437
166	28.02.2038	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 530	kr	4 378	kr	50	kr	1 343 059
167	30.03.2038	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 734	kr	4 174	kr	50	kr	1 338 885
168	30.04.2038	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 937	kr	3 971	kr	50	kr	1 334 914
169	30.05.2038	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 693	kr	4 215	kr	50	kr	1 330 699
170	30.06.2038	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 894	kr	4 014	kr	50	kr	1 326 685
171	30.07.2038	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 652	kr	4 256	kr	50	kr	1 322 429
172	30.08.2038	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 851	kr	4 057	kr	50	kr	1 318 372
173	30.09.2038	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 830	kr	4 078	kr	50	kr	1 314 294
174	30.10.2038	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 589	kr	4 319	kr	50	kr	1 309 975
175	30.11.2038	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 787	kr	4 121	kr	50	kr	1 305 854
176	30.12.2038	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 547	kr	4 361	kr	50	kr	1 301 493
177	30.01.2039	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 743	kr	4 165	kr	50	kr	1 297 328
178	28.02.2039	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 288	kr	4 620	kr	50	kr	1 292 708
179	30.03.2039	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 481	kr	4 427	kr	50	kr	1 288 281
180	30.04.2039	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 674	kr	4 234	kr	50	kr	1 284 047
181	30.05.2039	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 438	kr	4 470	kr	50	kr	1 279 577
182	30.06.2039	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 629	kr	4 279	kr	50	kr	1 275 298
183	30.07.2039	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 394	kr	4 514	kr	50	kr	1 270 784
184	30.08.2039	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 584	kr	4 324	kr	50	kr	1 266 460
185	30.09.2039	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 561	kr	4 347	kr	50	kr	1 262 113
186	30.10.2039	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 328	kr	4 580	kr	50	kr	1 257 533
187	30.11.2039	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 515	kr	4 393	kr	50	kr	1 253 140
188	30.12.2039	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 283	kr	4 625	kr	50	kr	1 248 515
189	30.01.2040	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 451	kr	4 457	kr	50	kr	1 244 058
190	29.02.2040	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 220	kr	4 688	kr	50	kr	1 239 370
191	30.03.2040	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 197	kr	4 711	kr	50	kr	1 234 659
192	30.04.2040	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 379	kr	4 529	kr	50	kr	1 230 130
193	30.05.2040	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 151	kr	4 757	kr	50	kr	1 225 373
194	30.06.2040	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 331	kr	4 577	kr	50	kr	1 220 796
195	30.07.2040	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 104	kr	4 804	kr	50	kr	1 215 992
196	30.08.2040	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 283	kr	4 625	kr	50	kr	1 211 367
197	30.09.2040	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 259	kr	4 649	kr	50	kr	1 206 718
198	30.10.2040	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 034	kr	4 874	kr	50	kr	1 201 844
199	30.11.2040	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 210	kr	4 698	kr	50	kr	1 197 146
200	30.12.2040	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 986	kr	4 922	kr	50	kr	1 192 224
201	30.01.2041	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 176	kr	4 732	kr	50	kr	1 187 492
202	28.02.2041	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 755	kr	5 153	kr	50	kr	1 182 339
203	30.03.2041	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 928	kr	4 980	kr	50	kr	1 177 359
204	30.04.2041	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 100	kr	4 808	kr	50	kr	1 172 551
205	30.05.2041	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 879	kr	5 029	kr	50	kr	1 167 522
206	30.06.2041	Innbetaling	kr	10 958	kr	6 049	kr	4 859	kr	50	kr	1 162 663
207	30.07.2041	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 829	kr	5 079	kr	50	kr	1 157 584
208	30.08.2041	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 997	kr	4 911	kr	50	kr	1 152 673
209	30.09.2041	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 972	kr	4 936	kr	50	kr	1 147 737
210	30.10.2041	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 754	kr	5 154	kr	50	kr	1 142 583
211	30.11.2041	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 920	kr	4 988	kr	50	kr	1 137 595
212	30.12.2041	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 704	kr	5 204	kr	50	kr	1 132 391
213	30.01.2042	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 867	kr	5 041	kr	50	kr	1 127 350
214	28.02.2042	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 464	kr	5 444	kr	50	kr	1 121 906
215	30.03.2042	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 625	kr	5 283	kr	50	kr	1 116 623
216	30.04.2042	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 785	kr	5 123	kr	50	kr	1 111 500
217	30.05.2042	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 573	kr	5 335	kr	50	kr	1 106 165
218	30.06.2042	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 731	kr	5 177	kr	50	kr	1 100 988
219	30.07.2042	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 520	kr	5 388	kr	50	kr	1 095 600
220	30.08.2042	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 676	kr	5 232	kr	50	kr	1 090 368
221	30.09.2042	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 649	kr	5 259	kr	50	kr	1 085 109
222	30.10.2042	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 440	kr	5 468	kr	50	kr	1 079 641
223	30.11.2042	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 593	kr	5 315	kr	50	kr	1 074 326
224	30.12.2042	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 386	kr	5 522	kr	50	kr	1 068 804
225	30.01.2043	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 537	kr	5 371	kr	50	kr	1 063 433
226	28.02.2043	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 154	kr	5 754	kr	50	kr	1 057 679
227	30.03.2043	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 303	kr	5 605	kr	50	kr	1 052 074
228	30.04.2043	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 451	kr	5 457	kr	50	kr	1 046 617
229	30.05.2043	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 247	kr	5 661	kr	50	kr	1 040 956
230	30.06.2043	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 393	kr	5 515	kr	50	kr	1 035 441
231	30.07.2043	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 191	kr	5 717	kr	50	kr	1 029 724
232	30.08.2043	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 335	kr	5 573	kr	50	kr	1 024 151
233	30.09.2043	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 306	kr	5 602	kr	50	kr	1 018 549
234	30.10.2043	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 107	kr	5 801	kr	50	kr	1 012 748
235	30.11.2043	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 247	kr	5 661	kr	50	kr	1 007 087

236	30.12.2043	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 049	kr	5 859	kr	50	kr	1 001 228
237	30.01.2044	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 173	kr	5 735	kr	50	kr	995 493
238	29.02.2044	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 977	kr	5 931	kr	50	kr	989 562
239	30.03.2044	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 948	kr	5 960	kr	50	kr	983 602
240	30.04.2044	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 082	kr	5 826	kr	50	kr	977 776
241	30.05.2044	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 889	kr	6 019	kr	50	kr	971 757
242	30.06.2044	Innbetaling	kr	10 958	kr	5 021	kr	5 887	kr	50	kr	965 870
243	30.07.2044	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 829	kr	6 079	kr	50	kr	959 791
244	30.08.2044	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 959	kr	5 949	kr	50	kr	953 842
245	30.09.2044	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 928	kr	5 980	kr	50	kr	947 862
246	30.10.2044	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 739	kr	6 169	kr	50	kr	941 693
247	30.11.2044	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 865	kr	6 043	kr	50	kr	935 650
248	30.12.2044	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 678	kr	6 230	kr	50	kr	929 420
249	30.01.2045	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 815	kr	6 093	kr	50	kr	923 327
250	28.02.2045	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 475	kr	6 433	kr	50	kr	916 894
251	30.03.2045	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 597	kr	6 311	kr	50	kr	910 583
252	30.04.2045	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 718	kr	6 190	kr	50	kr	904 393
253	30.05.2045	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 534	kr	6 374	kr	50	kr	898 019
254	30.06.2045	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 652	kr	6 256	kr	50	kr	891 763
255	30.07.2045	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 471	kr	6 437	kr	50	kr	885 326
256	30.08.2045	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 587	kr	6 321	kr	50	kr	879 005
257	30.09.2045	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 554	kr	6 354	kr	50	kr	872 651
258	30.10.2045	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 375	kr	6 533	kr	50	kr	866 118
259	30.11.2045	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 487	kr	6 421	kr	50	kr	859 697
260	30.12.2045	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 310	kr	6 598	kr	50	kr	853 099
261	30.01.2046	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 420	kr	6 488	kr	50	kr	846 611
262	28.02.2046	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 103	kr	6 805	kr	50	kr	839 806
263	30.03.2046	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 211	kr	6 697	kr	50	kr	833 109
264	30.04.2046	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 316	kr	6 592	kr	50	kr	826 517
265	30.05.2046	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 144	kr	6 764	kr	50	kr	819 753
266	30.06.2046	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 247	kr	6 661	kr	50	kr	813 092
267	30.07.2046	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 077	kr	6 831	kr	50	kr	806 261
268	30.08.2046	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 177	kr	6 731	kr	50	kr	799 530
269	30.09.2046	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 142	kr	6 766	kr	50	kr	792 764
270	30.10.2046	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 975	kr	6 933	kr	50	kr	785 831
271	30.11.2046	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 071	kr	6 837	kr	50	kr	778 994
272	30.12.2046	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 906	kr	7 002	kr	50	kr	771 992
273	30.01.2047	Innbetaling	kr	10 958	kr	4 000	kr	6 908	kr	50	kr	765 084
274	28.02.2047	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 708	kr	7 200	kr	50	kr	757 884
275	30.03.2047	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 800	kr	7 108	kr	50	kr	750 776
276	30.04.2047	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 890	kr	7 018	kr	50	kr	743 758
277	30.05.2047	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 729	kr	7 179	kr	50	kr	736 579
278	30.06.2047	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 816	kr	7 092	kr	50	kr	729 487
279	30.07.2047	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 657	kr	7 251	kr	50	kr	722 236
280	30.08.2047	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 742	kr	7 166	kr	50	kr	715 070
281	30.09.2047	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 705	kr	7 203	kr	50	kr	707 867
282	30.10.2047	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 549	kr	7 359	kr	50	kr	700 508
283	30.11.2047	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 629	kr	7 279	kr	50	kr	693 229
284	30.12.2047	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 476	kr	7 432	kr	50	kr	685 797
285	30.01.2048	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 544	kr	7 364	kr	50	kr	678 433
286	29.02.2048	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 392	kr	7 516	kr	50	kr	670 917
287	30.03.2048	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 355	kr	7 553	kr	50	kr	663 364
288	30.04.2048	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 427	kr	7 481	kr	50	kr	655 883
289	30.05.2048	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 279	kr	7 629	kr	50	kr	648 254
290	30.06.2048	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 349	kr	7 559	kr	50	kr	640 695
291	30.07.2048	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 203	kr	7 705	kr	50	kr	632 990
292	30.08.2048	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 270	kr	7 638	kr	50	kr	625 352
293	30.09.2048	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 231	kr	7 677	kr	50	kr	617 675
294	30.10.2048	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 088	kr	7 820	kr	50	kr	609 855
295	30.11.2048	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 151	kr	7 757	kr	50	kr	602 098
296	30.12.2048	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 010	kr	7 898	kr	50	kr	594 200
297	30.01.2049	Innbetaling	kr	10 958	kr	3 078	kr	7 830	kr	50	kr	586 370
298	28.02.2049	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 842	kr	8 066	kr	50	kr	578 304
299	30.03.2049	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 899	kr	8 009	kr	50	kr	570 295
300	30.04.2049	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 955	kr	7 953	kr	50	kr	562 342
301	30.05.2049	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 819	kr	8 089	kr	50	kr	554 253
302	30.06.2049	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 871	kr	8 037	kr	50	kr	546 216
303	30.07.2049	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 739	kr	8 169	kr	50	kr	538 047
304	30.08.2049	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 788	kr	8 120	kr	50	kr	529 927
305	30.09.2049	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 745	kr	8 163	kr	50	kr	521 764
306	30.10.2049	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 616	kr	8 292	kr	50	kr	513 472
307	30.11.2049	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 660	kr	8 248	kr	50	kr	505 224
308	30.12.2049	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 533	kr	8 375	kr	50	kr	496 849
309	30.01.2050	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 574	kr	8 334	kr	50	kr	488 515
310	28.02.2050	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 368	kr	8 540	kr	50	kr	479 975
311	30.03.2050	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 406	kr	8 502	kr	50	kr	471 473
312	30.04.2050	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 443	kr	8 465	kr	50	kr	463 008
313	30.05.2050	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 321	kr	8 587	kr	50	kr	454 421
314	30.06.2050	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 354	kr	8 554	kr	50	kr	445 867
315	30.07.2050	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 235	kr	8 673	kr	50	kr	437 194
316	30.08.2050	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 265	kr	8 643	kr	50	kr	428 551
317	30.09.2050	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 220	kr	8 688	kr	50	kr	419 863
318	30.10.2050	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 105	kr	8 803	kr	50	kr	411 060
319	30.11.2050	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 130	kr	8 778	kr	50	kr	402 282
320	30.12.2050	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 017	kr	8 891	kr	50	kr	393 391
321	30.01.2051	Innbetaling	kr	10 958	kr	2 038	kr	8 870	kr	50	kr	384 521
322	28.02.2051	Innbetaling	kr	10 958	kr	1 864	kr	9 044	kr	50	kr	375 477

323	30.03.2051	Innbetaling	kr	10 958	kr	1 883	kr	9 025	kr	50	kr	366 452
324	30.04.2051	Innbetaling	kr	10 958	kr	1 899	kr	9 009	kr	50	kr	357 443
325	30.05.2051	Innbetaling	kr	10 958	kr	1 792	kr	9 116	kr	50	kr	348 327
326	30.06.2051	Innbetaling	kr	10 958	kr	1 805	kr	9 103	kr	50	kr	339 224
327	30.07.2051	Innbetaling	kr	10 958	kr	1 701	kr	9 207	kr	50	kr	330 017
328	30.08.2051	Innbetaling	kr	10 958	kr	1 710	kr	9 198	kr	50	kr	320 819
329	30.09.2051	Innbetaling	kr	10 958	kr	1 662	kr	9 246	kr	50	kr	311 573
330	30.10.2051	Innbetaling	kr	10 958	kr	1 562	kr	9 346	kr	50	kr	302 227
331	30.11.2051	Innbetaling	kr	10 958	kr	1 566	kr	9 342	kr	50	kr	292 885
332	30.12.2051	Innbetaling	kr	10 958	kr	1 468	kr	9 440	kr	50	kr	283 445
333	30.01.2052	Innbetaling	kr	10 958	kr	1 465	kr	9 443	kr	50	kr	274 002
334	29.02.2052	Innbetaling	kr	10 958	kr	1 370	kr	9 538	kr	50	kr	264 464
335	30.03.2052	Innbetaling	kr	10 958	kr	1 322	kr	9 586	kr	50	kr	254 878
336	30.04.2052	Innbetaling	kr	10 958	kr	1 317	kr	9 591	kr	50	kr	245 287
337	30.05.2052	Innbetaling	kr	10 958	kr	1 226	kr	9 682	kr	50	kr	235 605
338	30.06.2052	Innbetaling	kr	10 958	kr	1 217	kr	9 691	kr	50	kr	225 914
339	30.07.2052	Innbetaling	kr	10 958	kr	1 130	kr	9 778	kr	50	kr	216 136
340	30.08.2052	Innbetaling	kr	10 958	kr	1 117	kr	9 791	kr	50	kr	206 345
341	30.09.2052	Innbetaling	kr	10 958	kr	1 066	kr	9 842	kr	50	kr	196 503
342	30.10.2052	Innbetaling	kr	10 958	kr	983	kr	9 925	kr	50	kr	186 578
343	30.11.2052	Innbetaling	kr	10 958	kr	964	kr	9 944	kr	50	kr	176 634
344	30.12.2052	Innbetaling	kr	10 958	kr	883	kr	10 025	kr	50	kr	166 609
345	30.01.2053	Innbetaling	kr	10 958	kr	863	kr	10 045	kr	50	kr	156 564
346	28.02.2053	Innbetaling	kr	10 958	kr	759	kr	10 149	kr	50	kr	146 415
347	30.03.2053	Innbetaling	kr	10 958	kr	734	kr	10 174	kr	50	kr	136 241
348	30.04.2053	Innbetaling	kr	10 958	kr	706	kr	10 202	kr	50	kr	126 039
349	30.05.2053	Innbetaling	kr	10 958	kr	632	kr	10 276	kr	50	kr	115 763
350	30.06.2053	Innbetaling	kr	10 958	kr	600	kr	10 308	kr	50	kr	105 455
351	30.07.2053	Innbetaling	kr	10 958	kr	529	kr	10 379	kr	50	kr	95 076
352	30.08.2053	Innbetaling	kr	10 958	kr	493	kr	10 415	kr	50	kr	84 661
353	30.09.2053	Innbetaling	kr	10 958	kr	439	kr	10 469	kr	50	kr	74 192
354	30.10.2053	Innbetaling	kr	10 958	kr	372	kr	10 536	kr	50	kr	63 656
355	30.11.2053	Innbetaling	kr	10 958	kr	330	kr	10 578	kr	50	kr	53 078
356	30.12.2053	Innbetaling	kr	10 958	kr	266	kr	10 642	kr	50	kr	42 436
357	30.01.2054	Innbetaling	kr	10 958	kr	220	kr	10 688	kr	50	kr	31 748
358	28.02.2054	Innbetaling	kr	10 958	kr	154	kr	10 754	kr	50	kr	20 994
359	30.03.2054	Innbetaling	kr	10 958	kr	105	kr	10 803	kr	50	kr	10 191
360	30.04.2054	Innbetaling	kr	10 294	kr	53	kr	10 191	kr	50	kr	-
361	30.05.2054		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
362	30.06.2054		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
363	30.07.2054		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
364	30.08.2054		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
365	30.09.2054		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
366	30.10.2054		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
367	30.11.2054		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
368	30.12.2054		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
369	30.01.2055		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
370	28.02.2055		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
371	30.03.2055		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
372	30.04.2055		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
373	30.05.2055		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
374	30.06.2055		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
375	30.07.2055		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
376	30.08.2055		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
377	30.09.2055		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
378	30.10.2055		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
379	30.11.2055		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
380	30.12.2055		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
381	30.01.2056		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
382	29.02.2056		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
383	30.03.2056		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
384	30.04.2056		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
385	30.05.2056		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
386	30.06.2056		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
387	30.07.2056		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
388	30.08.2056		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
389	30.09.2056		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
390	30.10.2056		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
391	30.11.2056		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
392	30.12.2056		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
393	30.01.2057		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
394	28.02.2057		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
395	30.03.2057		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
396	30.04.2057		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
397	30.05.2057		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
398	30.06.2057		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
399	30.07.2057		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
400	30.08.2057		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
401	30.09.2057		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
402	30.10.2057		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
403	30.11.2057		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
404	30.12.2057		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
405	30.01.2058		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
406	28.02.2058		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
407	30.03.2058		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
408	30.04.2058		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
409	30.05.2058		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-

410	30.06.2058		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
411	30.07.2058		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
412	30.08.2058		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
413	30.09.2058		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
414	30.10.2058		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
415	30.11.2058		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
416	30.12.2058		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
417	30.01.2059		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
418	28.02.2059		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
419	30.03.2059		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
420	30.04.2059		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
421	30.05.2059		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
422	30.06.2059		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
423	30.07.2059		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
424	30.08.2059		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
425	30.09.2059		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
426	30.10.2059		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
427	30.11.2059		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
428	30.12.2059		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
429	30.01.2060		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
430	29.02.2060		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
431	30.03.2060		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
432	30.04.2060		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
433	30.05.2060		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
434	30.06.2060		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
435	30.07.2060		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
436	30.08.2060		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
437	30.09.2060		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
438	30.10.2060		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
439	30.11.2060		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
440	30.12.2060		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
441	30.01.2061		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
442	28.02.2061		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
443	30.03.2061		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
444	30.04.2061		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
445	30.05.2061		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
446	30.06.2061		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
447	30.07.2061		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
448	30.08.2061		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
449	30.09.2061		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
450	30.10.2061		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
451	30.11.2061		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
452	30.12.2061		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
453	30.01.2062		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
454	28.02.2062		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
455	30.03.2062		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
456	30.04.2062		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
457	30.05.2062		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
458	30.06.2062		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
459	30.07.2062		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
460	30.08.2062		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
461	30.09.2062		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
462	30.10.2062		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
463	30.11.2062		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
464	30.12.2062		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
465	30.01.2063		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
466	28.02.2063		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
467	30.03.2063		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
468	30.04.2063		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
469	30.05.2063		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
470	30.06.2063		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
471	30.07.2063		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
472	30.08.2063		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
473	30.09.2063		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
474	30.10.2063		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
475	30.11.2063		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
476	30.12.2063		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
477	30.01.2064		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
478	29.02.2064		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
479	30.03.2064		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
480	30.04.2064		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
481	30.05.2064		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
482	30.06.2064		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
483	30.07.2064		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
484	30.08.2064		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
485	30.09.2064		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
486	30.10.2064		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
487	30.11.2064		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
488	30.12.2064		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
489	30.01.2065		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
490	28.02.2065		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
491	30.03.2065		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
492	30.04.2065		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
493	30.05.2065		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
494	30.06.2065		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
495	30.07.2065		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
496	30.08.2065		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-

497	30.09.2065			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
498	30.10.2065			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
499	30.11.2065			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
500	30.12.2065			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
501	30.01.2066			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
502	28.02.2066			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
503	30.03.2066			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
504	30.04.2066			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
505	30.05.2066			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
506	30.06.2066			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
507	30.07.2066			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
508	30.08.2066			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
509	30.09.2066			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
510	30.10.2066			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
511	30.11.2066			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
512	30.12.2066			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
513	30.01.2067			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
514	28.02.2067			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
515	30.03.2067			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
516	30.04.2067			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
517	30.05.2067			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
518	30.06.2067			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
519	30.07.2067			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
520	30.08.2067			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
521	30.09.2067			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
522	30.10.2067			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
523	30.11.2067			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
524	30.12.2067			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
525	30.01.2068			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
526	29.02.2068			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
527	30.03.2068			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
528	30.04.2068			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
529	30.05.2068			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
530	30.06.2068			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
531	30.07.2068			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
532	30.08.2068			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
533	30.09.2068			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
534	30.10.2068			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
535	30.11.2068			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
536	30.12.2068			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
537	30.01.2069			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
538	28.02.2069			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
539	30.03.2069			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
540	30.04.2069			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
541	30.05.2069			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
542	30.06.2069			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
543	30.07.2069			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
544	30.08.2069			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
545	30.09.2069			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
546	30.10.2069			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
547	30.11.2069			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
548	30.12.2069			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
549	30.01.2070			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
550	28.02.2070			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
551	30.03.2070			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
552	30.04.2070			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
553	30.05.2070			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
554	30.06.2070			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
555	30.07.2070			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
556	30.08.2070			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
557	30.09.2070			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
558	30.10.2070			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
559	30.11.2070			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
560	30.12.2070			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
561	30.01.2071			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
562	28.02.2071			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
563	30.03.2071			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
564	30.04.2071			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
565	30.05.2071			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
566	30.06.2071			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
567	30.07.2071			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
568	30.08.2071			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
569	30.09.2071			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
570	30.10.2071			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
571	30.11.2071			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
572	30.12.2071			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
573	30.01.2072			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
574	29.02.2072			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
575	30.03.2072			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
576	30.04.2072			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
577	30.05.2072			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
578	30.06.2072			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
579	30.07.2072			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
580	30.08.2072			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
581	30.09.2072			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
582	30.10.2072			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
583	30.11.2072			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-

584	30.12.2072		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
585	30.01.2073		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
586	28.02.2073		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
587	30.03.2073		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
588	30.04.2073		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
589	30.05.2073		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
590	30.06.2073		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
591	30.07.2073		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
592	30.08.2073		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
593	30.09.2073		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
594	30.10.2073		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
595	30.11.2073		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
596	30.12.2073		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
597	30.01.2074		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
598	28.02.2074		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
599	30.03.2074		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
600	30.04.2074		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
601	30.05.2074		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
602	30.06.2074		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
603	30.07.2074		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
604	30.08.2074		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
605	30.09.2074		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
606	30.10.2074		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
607	30.11.2074		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
608	30.12.2074		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
609	30.01.2075		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
610	28.02.2075		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
611	30.03.2075		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
612	30.04.2075		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
613	30.05.2075		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
614	30.06.2075		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
615	30.07.2075		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
616	30.08.2075		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
617	30.09.2075		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
618	30.10.2075		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
619	30.11.2075		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
620	30.12.2075		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
621	30.01.2076		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
622	29.02.2076		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
623	30.03.2076		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
624	30.04.2076		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
625	30.05.2076		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
626	30.06.2076		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
627	30.07.2076		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
628	30.08.2076		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
629	30.09.2076		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
630	30.10.2076		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
631	30.11.2076		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
632	30.12.2076		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
633	30.01.2077		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
634	28.02.2077		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
635	30.03.2077		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
636	30.04.2077		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
637	30.05.2077		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
638	30.06.2077		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
639	30.07.2077		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
640	30.08.2077		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
641	30.09.2077		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
642	30.10.2077		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
643	30.11.2077		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
644	30.12.2077		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
645	30.01.2078		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
646	28.02.2078		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
647	30.03.2078		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
648	30.04.2078		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
649	30.05.2078		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
650	30.06.2078		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
651	30.07.2078		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
652	30.08.2078		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
653	30.09.2078		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
654	30.10.2078		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
655	30.11.2078		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
656	30.12.2078		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
657	30.01.2079		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
658	28.02.2079		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
659	30.03.2079		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
660	30.04.2079		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
661	30.05.2079		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
662	30.06.2079		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
663	30.07.2079		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
664	30.08.2079		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
665	30.09.2079		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
666	30.10.2079		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
667	30.11.2079		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
668	30.12.2079		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
669	30.01.2080		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
670	29.02.2080		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-

671	30.03.2080		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
672	30.04.2080		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
673	30.05.2080		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
674	30.06.2080		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
675	30.07.2080		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
676	30.08.2080		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
677	30.09.2080		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
678	30.10.2080		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
679	30.11.2080		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
680	30.12.2080		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
681	30.01.2081		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
682	28.02.2081		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
683	30.03.2081		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
684	30.04.2081		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
685	30.05.2081		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
686	30.06.2081		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
687	30.07.2081		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
688	30.08.2081		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
689	30.09.2081		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
690	30.10.2081		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
691	30.11.2081		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
692	30.12.2081		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
693	30.01.2082		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
694	28.02.2082		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
695	30.03.2082		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
696	30.04.2082		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
697	30.05.2082		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
698	30.06.2082		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
699	30.07.2082		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
700	30.08.2082		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
701	30.09.2082		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
702	30.10.2082		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
703	30.11.2082		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
704	30.12.2082		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
705	30.01.2083		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
706	28.02.2083		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
707	30.03.2083		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
708	30.04.2083		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
709	30.05.2083		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
710	30.06.2083		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
711	30.07.2083		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
712	30.08.2083		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
713	30.09.2083		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
714	30.10.2083		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
715	30.11.2083		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
716	30.12.2083		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
717	30.01.2084		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
718	29.02.2084		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
719	30.03.2084		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
720	30.04.2084		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
721	30.05.2084		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
722	30.06.2084		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
723	30.07.2084		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
724	30.08.2084		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
725	30.09.2084		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
726	30.10.2084		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
727	30.11.2084		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
728	30.12.2084		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
729	30.01.2085		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
730	28.02.2085		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
731	30.03.2085		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
732	30.04.2085		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
733	30.05.2085		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
734	30.06.2085		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
735	30.07.2085		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
736	30.08.2085		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
737	30.09.2085		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
738	30.10.2085		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
739	30.11.2085		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
740	30.12.2085		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
741	30.01.2086		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
742	28.02.2086		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
743	30.03.2086		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
744	30.04.2086		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
745	30.05.2086		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
746	30.06.2086		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
747	30.07.2086		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
748	30.08.2086		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
749	30.09.2086		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
750	30.10.2086		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
751	30.11.2086		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
752	30.12.2086		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
753	30.01.2087		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
754	28.02.2087		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
755	30.03.2087		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
756	30.04.2087		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
757	30.05.2087		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-

758	30.06.2087		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
759	30.07.2087		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
760	30.08.2087		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
761	30.09.2087		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
762	30.10.2087		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
763	30.11.2087		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
764	30.12.2087		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
765	30.01.2088		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
766	29.02.2088		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
767	30.03.2088		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
768	30.04.2088		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
769	30.05.2088		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
770	30.06.2088		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
771	30.07.2088		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
772	30.08.2088		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
773	30.09.2088		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
774	30.10.2088		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
775	30.11.2088		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
776	30.12.2088		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
777	30.01.2089		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
778	28.02.2089		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
779	30.03.2089		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
780	30.04.2089		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
781	30.05.2089		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
782	30.06.2089		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
783	30.07.2089		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
784	30.08.2089		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
785	30.09.2089		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
786	30.10.2089		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
787	30.11.2089		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
788	30.12.2089		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
789	30.01.2090		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
790	28.02.2090		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
791	30.03.2090		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
792	30.04.2090		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
793	30.05.2090		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
794	30.06.2090		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
795	30.07.2090		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
796	30.08.2090		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
797	30.09.2090		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
798	30.10.2090		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
799	30.11.2090		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
800	30.12.2090		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
801	30.01.2091		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
802	28.02.2091		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
803	30.03.2091		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
804	30.04.2091		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
805	30.05.2091		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
806	30.06.2091		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
807	30.07.2091		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
808	30.08.2091		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
809	30.09.2091		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
810	30.10.2091		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
811	30.11.2091		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
812	30.12.2091		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
813	30.01.2092		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
814	29.02.2092		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
815	30.03.2092		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
816	30.04.2092		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
817	30.05.2092		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
818	30.06.2092		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
819	30.07.2092		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
820	30.08.2092		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
821	30.09.2092		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
822	30.10.2092		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
823	30.11.2092		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
824	30.12.2092		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
825	30.01.2093		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
826	28.02.2093		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
827	30.03.2093		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
828	30.04.2093		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
829	30.05.2093		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
830	30.06.2093		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
831	30.07.2093		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
832	30.08.2093		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
833	30.09.2093		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
834	30.10.2093		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
835	30.11.2093		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
836	30.12.2093		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
837	30.01.2094		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
838	28.02.2094		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
839	30.03.2094		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
840	30.04.2094		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
841	30.05.2094		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
842	30.06.2094		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
843	30.07.2094		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
844	30.08.2094		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-

845	30.09.2094			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
846	30.10.2094			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
847	30.11.2094			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
848	30.12.2094			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
849	30.01.2095			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
850	28.02.2095			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
851	30.03.2095			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
852	30.04.2095			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
853	30.05.2095			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
854	30.06.2095			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
855	30.07.2095			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
856	30.08.2095			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
857	30.09.2095			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
858	30.10.2095			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
859	30.11.2095			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
860	30.12.2095			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
861	30.01.2096			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
862	29.02.2096			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
863	30.03.2096			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
864	30.04.2096			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
865	30.05.2096			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
866	30.06.2096			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
867	30.07.2096			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
868	30.08.2096			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
869	30.09.2096			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
870	30.10.2096			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
871	30.11.2096			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
872	30.12.2096			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
873	30.01.2097			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
874	28.02.2097			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
875	30.03.2097			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
876	30.04.2097			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
877	30.05.2097			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
878	30.06.2097			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
879	30.07.2097			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
880	30.08.2097			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
881	30.09.2097			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
882	30.10.2097			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
883	30.11.2097			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
884	30.12.2097			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
885	30.01.2098			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
886	28.02.2098			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
887	30.03.2098			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
888	30.04.2098			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
889	30.05.2098			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
890	30.06.2098			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
891	30.07.2098			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
892	30.08.2098			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
893	30.09.2098			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
894	30.10.2098			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
895	30.11.2098			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
896	30.12.2098			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
897	30.01.2099			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
898	28.02.2099			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
899	30.03.2099			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
900	30.04.2099			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
901	30.05.2099			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
902	30.06.2099			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
903	30.07.2099			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
904	30.08.2099			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
905	30.09.2099			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
906	30.10.2099			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
907	30.11.2099			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
908	30.12.2099			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
909	30.01.2100			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
910	28.02.2100			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
911	30.03.2100			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
912	30.04.2100			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
913	30.05.2100			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
914	30.06.2100			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
915	30.07.2100			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
916	30.08.2100			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
917	30.09.2100			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
918	30.10.2100			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
919	30.11.2100			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
920	30.12.2100			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
921	30.01.2101			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
922	28.02.2101			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
923	30.03.2101			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
924	30.04.2101			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
925	30.05.2101			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
926	30.06.2101			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
927	30.07.2101			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
928	30.08.2101			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
929	30.09.2101			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
930	30.10.2101			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
931	30.11.2101			kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-

932	30.12.2101		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
933	30.01.2102		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
934	28.02.2102		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
935	30.03.2102		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
936	30.04.2102		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
937	30.05.2102		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
938	30.06.2102		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
939	30.07.2102		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
940	30.08.2102		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
941	30.09.2102		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
942	30.10.2102		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
943	30.11.2102		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
944	30.12.2102		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
945	30.01.2103		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
946	28.02.2103		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
947	30.03.2103		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
948	30.04.2103		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
949	30.05.2103		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
950	30.06.2103		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
951	30.07.2103		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
952	30.08.2103		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
953	30.09.2103		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
954	30.10.2103		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
955	30.11.2103		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
956	30.12.2103		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
957	30.01.2104		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
958	29.02.2104		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
959	30.03.2104		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
960	30.04.2104		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
961	30.05.2104		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
962	30.06.2104		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
963	30.07.2104		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
964	30.08.2104		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
965	30.09.2104		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
966	30.10.2104		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
967	30.11.2104		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
968	30.12.2104		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
969	30.01.2105		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
970	28.02.2105		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
971	30.03.2105		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
972	30.04.2105		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
973	30.05.2105		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
974	30.06.2105		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
975	30.07.2105		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
976	30.08.2105		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
977	30.09.2105		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
978	30.10.2105		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
979	30.11.2105		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
980	30.12.2105		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
981	30.01.2106		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
982	28.02.2106		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
983	30.03.2106		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
984	30.04.2106		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
985	30.05.2106		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
986	30.06.2106		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
987	30.07.2106		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
988	30.08.2106		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
989	30.09.2106		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
990	30.10.2106		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
991	30.11.2106		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
992	30.12.2106		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
993	30.01.2107		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
994	28.02.2107		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
995	30.03.2107		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
996	30.04.2107		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
997	30.05.2107		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
998	30.06.2107		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
999	30.07.2107		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
###	30.08.2107		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
###	30.09.2107		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
###	30.10.2107		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
###	30.11.2107		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
###	30.12.2107		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
###	30.01.2108		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
###	29.02.2108		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
###	30.03.2108		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
###	30.04.2108		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
###	30.05.2108		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
###	30.06.2108		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
###	30.07.2108		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
###	30.08.2108		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
###	30.09.2108		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
###	30.10.2108		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
###	30.11.2108		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
###	30.12.2108		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
###	30.01.2109		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
###	28.02.2109		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-

###	30.03.2109		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
###	30.04.2109		kr	-	kr	-	kr	-	kr	-	kr	-
	Velg dato											
		Totalsum	**kr**	**3 944 216**	**kr**	**2 126 216**	**kr**	**1 800 000**	**kr**	**20 000**	**kr**	**-**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24
Selskapsnummer: 5060 **Selskapsnavn:** Østgaardsgate 2 B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Østgaardsgate 2 B/L

Organisasjonsnummer: 942911513
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 19:00, I bakgården, Oskar Braatens gate 4, 0474 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på at styreleder Ketil Blom Haugstulen leder møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Ketil Blom Haugstulen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at innleverte registreringsblanketter og ev, fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

> **Forslag til vedtak:**
> Innleverte registreringsblanketter og ev. fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at styremedlem Anniken Årvik fører protokoll og at styremedlem Maja Pettersen og Therése Anette Lejfalk underskriver som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Anniken Årvik fører protokoll. Maja Pettersen og Therése Anette Lejfalk underskriver som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på at møteinnkallingen godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen er godkjent.
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at årsrapport og årsregnskap godkjennes, og at årets resultat overføres til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Vedtatt. Ved en inkurie er det ikke tatt høyde for avdrag, renter og omkostninger knyttet til borettslagets lån i budsjettet for 2024. Styret må ta høyde for dette i den løpende driften.**

6. Fastsettelse av honorarer

Pr. i dag mottar inngen av de tillitsvalgte i borettslaget godtgjørelse for sine verv. Styret mener det bør innføres en begrenset godtgjørelse for styrevervene i borettslaget. Godtgjørelse for styret foreslås satt til 5 000 kr for styreleder og 3 000 kr for øvrige styremedlemmer pr. år.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at at godtgjørelsen settes til 5 000 kr for styreleder og 3 000 kr for øvrige styremedlemmer pr. år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 5 000 kr for styreleder og 3 000 kr for øvrige styremedlemmer pr. år.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer og medlemmer av valgkomiteen velges normalt for 2 år. Tre av fire medlemmer i styret stiller til gjenvalg. Det er behov for ytterligere ett medlem i styret. Videre er det behov for minst ett medlem i valgkomiteen, som skal sørge for å mobilisere kandidater til neste styrevalg.

Innstilling
Styret innstiller på at Ketil Blom Haugstulen gjenvelges som styreleder og at Maja Pettersen og Therése Anette Lejfalk gjenvelges som styremedlemmer. Ytterligere ett styremedlem og ett medlem av valgkomiteen må identifiseres og velges av årsmøtet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ketil Blom Haugstulen

Følgende stilte til valg:
Ketil Blom Haugstulen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Therése Anette Lejfalk
Maja Pettersen
Even Aares

Følgende stilte til valg:
Therése Anette Lejfalk
Maja Pettersen
Even Aares

Valgkomitemedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Theologos Xenakis

Følgende stilte til valg:
Theologos Xenakis

8. Tilstandsrapport for borettslaget og vedlikeholdsplan

Ifm. overgang til ny forretningsfører har styret fått utarbeidet en tilstandsrapport for borettslaget. Tilstandsrapporten inkluderer en vedlikeholdsplan for borettslaget. Se vedlegg for mer informasjon og detaljert vedlikeholdsplan.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forretningsførers forslag til vedlikeholdsplan følges opp gitt tilstrekkelige økonomiske rammer.

> **Forslag til vedtak:**
> Forretningsførers forslag til vedlikeholdsplan følges opp gitt tilstrekkelige økonomiske rammer for å følge opp.
>
> ✓ Vedtatt.

9. Strakstiltak ifm. fukt

Borettslaget har utfordringer med fukt i bygningsmassen, jf. tilstandsrapport vedlag sak 8, trolig på grunn av manglende drenering og fuktsikring i nabogården. Styret følger opp saken overfor naboen. Styret har innhentet tilbud på forskjellige alternativer for utbedring på egen eiendom. Følgende tiltak er undersøkt:

1) Utbedre drenering rundt begge bygg: Estimert til en totalkostnad på mellom om lag 1,8 og 3 mill. kr, avhengig av om man velger å kun utbedre utvendig drenering eller om man også velger å utbedre innvendig drenering. Trolig det mest effektive utbedringstiltaket, og anbefales i tilstandsrapport. Dette vil kreve opptak av ytterligere fellesgjeld i borettslaget. Iht. vedlagte indikative nedbetalingsplan fra Obos-banken vil terminbeløpet

på ytterligere lån på 1,8 mill. kroner medføre et terminbeløp på ca. 11 000 kr med 30 års nedbetalingstid og 6,33 pst. i effektiv rente. Detter vil gi en gjennomsnittlig økning på ca. 850 kr i felleskostnader pr. mnd. pr. andel i borettslag (13 stk.), men den eksakte fordelingen vil variere basert på fordelingsnøkkelen som er fastsatt for borettslaget.

2) EPS-fuktsikring: Estimert til en totalkostnad på om lag 200 000 kr, men det er usikkert om tiltaket vil være effektivt og bidra til en vesentlig utbedring med tanke på fukt i bygningsmassen.

3) Innstallering av elektriske vifter og avfukter i begge kjellere: Estimert til en totalkostnad på rundt 50 000 kr. Dette er tiltak som av "midlertidig" karakter, og vil ikke det underliggende fuktproblemet.

Installering av pipehatter og utbedring av takrenner er allerede vedtatt i ekstraordinært årsmøte, og vil trolig iverksettes i løpet av sommeren.

Styrets innstilling
Styret innstiller på alt. 1 utbedring av drenering rundt begge bygg, og at det tas opp ytterligere fellesgjeld i borettslaget på inntil 3 mill. kroner.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Drenering rundt begge bygg utbedres og det tas opp inntil 3 mill. kroner i fellesgjeld

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
EPS-fuktsikring installeres og det tas opp inntil 300 000 kr i fellesgjeld

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Elektriske vifter og avfukter i begge kjellere installeres

✓ **Vedtatt. Borettslaget jobber videre med forslag om drenering, bl.a. gjennom dialog med Oslo kommune med tanke på ev. utbedringer i nabogården (barnehagen).**

10. Eventuelt

Forslag til vedtak:

✓ **Vedtatt.**

Oslo, 11. juni 2024

Ketil Blom Haugstulen
Møteleder

Therése Anette Lejfalk
Protokollvitne

Maja Pettersen
Protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5060
Østgaardsgate 2 B/L

Velkommen til årsmøte i Østgaardsgate 2 B/L

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5060

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 3. mai kl. 19:00.

Det holdes også et frivillig møte 3. mai kl. 19:00 , Bakgården i Oskar Braatens gate 4, 0474 Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Utbedring av lekkasje på vannledning
5. Installering av pipehatter
6. Finansiering av utbedring av lekkasje på vannledning og installering av pipehatter

Med vennlig hilsen,
Styret i Østgaardsgate 2 B/L

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Ketil Blom Haugstulen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Styremedlem Therese Lejfalk og styremedlem Anniken Årvik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Utbedring av lekkasje på vannledning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har oppdaget lekkasje på vannledning til bygg A i borettslaget. Oslo kommune har gitt borettslaget pålegg om å utbedre lekkasjen. Fristen for å utbedre lekkasjen var opprinnelig 26. april 2024, men på grunn av forsinket tilbakemelding fra borettslagets forsikringsselskap (Gjensidige) har vi fått utsatt frist til 8. mai 2024.

Lekkasje på drikkevannsledningen kan bl.a. innebære risiko for at vi blir uten vann, manglende trykk, forurensning av drikkevann og vannskade. Dersom pålegget fra Oslo kommune ikke overholdes, vil borettslaget bli pålagt tvangsmulkt på 30 000 kr.

Pålegget fra Oslo kommune følger vedlagt. Rapport fra lekkasjesøk i regi av Oslo kommune og privat lekkasjesøk følger også vedlagt.

Styret har innhentet tilbud fra Enviro AS og TT-teknikk AS på utbedring av vannledningen. Lekkasjen kan utbedres ved punktutbedring (estimert til mellom 250 000 kr og 300 000 kr inkl. moms) eller ved å bytte ut hele vannledningen (estimert til om lag 500 000 kr inkl. moms). Tilbudene kan forelegges interesserte eiere ved behov.

Ved punktutbedring påløper vesentlig risiko for ny lekkasje, som forsikringsselskapet heller ikke vil dekke. Dersom det skulle oppstå en ny lekkasje, vil totalkostnadene trolig overgå kostnaden ved å utbedre hele ledningen nå.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at hele vannledningen til bygg A utbedres og at styreleder gis fullmakt til å inngå kontrakt om utbedring av vannlekkasjen med tilbyder.

Forslag til vedtak 1

Hele vannledningen til bygg A utbedres og styreleder gis fullmakt til å inngå kontakt med tilbyder.

Forslag til vedtak 2

Vannledningen til bygg A punktutbedres og styreleder gis fullmakt til å inngå kontakt med tilbyder.

Vedlegg

1. Pålegg fra Oslo kommune 22. mars 2024.pdf
2. Rapport fra lekkasjesøk i regi av Oslo kommune 15. februar 2024.pdf
3. Rapport fra lekkasjesøk i regi av Enviro 5. mars 2024.pdf

Sak 5

Installering av pipehatter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har oppdaget at det ikke er installert hatter på pipene i borettslaget. Dette medfører at det regner direkte ned i pipeløpene i borettslaget, og bidrar trolig til fukt i kjellerne i begge bygg. Installering av pipehatter kan bl.a. bidra til at overvann dreneres bort, hindre frostsprengning og hindre forvitring.

Styret har innhentet flere tilbud på installering av pipehatter i begge bygg (totalt ti piper). Basert på tilbudene estimeres totalkostnadene til mellom 190 000 kr og 250 000 kr inkl. moms. Tilbudene kan forelegges interesserte eiere ved behov.

Vedlagt følger tegninger som illustrerer installeringen.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at det installeres pipehatter på samtlige pipeløp i borettslaget og at styreleder gis fullmakt til å inngå avtale med tilbyder.

Forslag til vedtak

Det installeres pipehatter på samtlige pipeløp i borettslaget og styreleder gis fullmakt til å inngå avtale med tilbyder.

Vedlegg

4. Illustrasjon på installering av pipehatter i Oskar Braatens gate 4 A og B.pdf

---

Sak 6

Finansiering av utbedring av lekkasje på vannledning og installering av pipehatter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har pr. 24. april 2024 om lag 260 000 kr i oppsparte midler. Det er en rekke andre vedlikeholdsprosjekter som også bør gjennomføres i borettslaget på kort sikt, inkl. strakstiltak for å redusere fukt i kjellerne. Styret mener derfor at oppsparte midler bør prioriteres til andre formål.

Borettslagets forsikringsselskap dekker ikke utbedring av lekkasjen på vannledningen fordi den er i kobber og er over 40 år gammel, jf. vedlagte tilbakemelding fra Gjensidige. Innstallering av pipehatter dekkes heller ikke av forsikringsselskapet.

Ettersom borettslaget ikke har tilstrekkelige midler til å utbedre lekkasjen på vannledningen og til å installere pipehatter, må vedlikeholdstiltakene lånefinansieres eller finansieres gjennom innskudd fra eierne. Styret anser det som lite aktuelt å finansiere tiltakene gjennom innskudd.

Styret har mener derfor at borettslaget bør søke å refinansiere eksisterende lån i OBOS-banken. Eksisterende lån er pr. 26. april 2024 på 3 128 584 kr med nominell rente på 6,14 pst. og forventet innfrielse i 2041. Refinansiering vil innebære at nedbetalingstiden på lånet økes. De månedlige utbetalingene til felleskostnader i borettslaget vil dermed ikke påvirkes vesentlig, men nedbetalingstiden på lånet og fellesgjelden (inkl. eiernes andel av gjelden) i borettslaget vil øke.

Totalt anslås lånebehovet til maksimalt 800 000 kr.

Styrets innstilling

Styret innstiller på å øke borettslagets fellesgjeld med inntil 800 000 kr for å finansiere utbedring av lekkasje på vannledning og installering av pipehatter, jf. sak 4 og 5 på sakslisten, og at økt fellesgjeld fordeles på eierne iht. fastsatt fordelingsnøkkel for borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å øke borettslagets fellesgjeld med inntil 800 000 kr for å finansiere utbedring av lekkasje på vannledning og installering av pipehatter, jf. sak 4 og 5 på sakslisten. Økt fellesgjeld fordeles på eierne iht. fastsatt fordelingsnøkkel for borettslaget.

Vedlegg

5. Tilbakemelding fra Gjensdige om forsikringsdekning.pdf

Vann- og avløpsetaten

Oslo

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 225/388

Refnr.	*Saksnr.*	*Saksbehandler*	*Dato*
NDAB6064	24/1931	Kjetil Tangen	OSLO, 22.03.2024

225/388 - OSKAR BRAATENS GATE 4A - Utbedring av privat vannlekkasje - Pålegg

Vann- og avløpsetaten har funnet klare holdepunkter for at det er lekkasje på deres private vannledning.

Vi pålegger dere som eiere av ovennevnte eiendom å reparere eiendommens stikkledning for vann.

Fristen for å etterkomme pålegget er 26.04.2024.

Vi varsler om at vi vil fatte vedtak om tvangsmulkt på kr. 30 000,- om fristen for å etterkomme pålegget oversittes.

Vann- og avløpsetatens (VAV) viser til varsel om pålegg av 15.02.2024. VAVs lekkasjesøkere funnet klare holdepunkter for at det er lekkasje på deres stikkledning for vann og – eller den private fellesledningen deres eiendom er tilknyttet. .

Vi opplyste i varselet at hvis VAV ikke hadde fått tilbakemelding med nye opplysninger som setter saken i et annet lys, ville vi vurdere å pålegge dere å reparere stikkledningen. Vi anbefalte dere også å engasjere en privat lekkasjesøker til å gjøre nødvendige undersøkelser. VAV mottok rapport fra privat lekkasjesøker 11.03.2024.

Pålegg
VAV pålegger dere som eiere av 225/388 - OSKAR BRAATENS GATE 4A å reparere lekkasjen på den private stikkledningen for vann.

Hjemmelen for pålegget er plan- og bygningsloven § 31-7.

Arbeidet må være gjennomført innen 26.04.2024

Før dere begynner å grave, må dere engasjere et privat firma som utfører lekkasjesøk, for å påvise hvor på stikkledningen lekkasjen er.

Begrunnelse for pålegget
I henhold til plan- og bygningsloven § 31-1 plikter eier eller den ansvarlige å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. VAV kan etter plan- og bygningsloven § 31-7 gi pålegg om sikring og istandsetting dersom plikten i første ledd ikke blir overholdt. Stikkledningen deres er i dag ikke i forskriftsmessig stand da det er påvist lekkasje på denne.

Vann- og avløpsetaten
Oslo kommune
Besøksadresse:
Herslebs gate 5, 0561 Oslo
Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg, 0561 Oslo
Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@vav.oslo.kommune.no
Org.-nr.: 97 1185389
vav.oslo.kommune.no

Lekkasjer på stikkledninger for vann innebærer en risiko for forurensning av drikkevannet. Når trykket på kommunens hovedvannledning faller, for eksempel i forbindelse med vannavslag, vil forurenset vann fra grunnen, komme inn i ledningen. Drikkevannet vil da bli forurenset av jord og i verste fall av kloakk om dette har lekket ut i grunnen.

Når en vannlekkasje først har oppstått, vil den kunne utvikle seg til et totalt ledningsbrudd, jo større bruddet på ledningen er, jo mer jord vil bli vasket bort. Avhengig av hvor på ledningen lekkasjen befinner seg, medfører dette fare for skade på tomt, bygning, vei mv. Et totalt ledningsbrudd kan dermed medføre store skader på deres og andres eiendom.

Vi har i begrunnelsen også lagt vekt på hensynet til å minimalisere belastningen på det offentlige ledningsnettet, samt hensyn til kommunens vannressurser. Det er stort fokus på å begrense lekkasjer fra vannledninger, både nasjonalt og internasjonalt. Dette fremgår også av regelverket om drikkevann.

På bakgrunn av ovennevnte finner VAV at det er nødvendig å reparere stikkledningen for vann for å forebygge skader og/eller ulemper som nevnt.

Du kan klage
Dette pålegget er et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker etter dere har mottatt dette pålegget jf. forvaltningsloven § 29. En eventuell klage skal sendes til VAV og være undertegnet. Klagen skal nevne hvilket vedtak det klages over, og den endring som ønskes. Den bør være begrunnet, jf. forvaltningslovens § 32. Dersom kommunen mener det ikke er grunnlag for å omgjøre vedtaket, sendes klagen til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

Praktisk informasjon

Til orientering dekker enkelte hus-/villaforsikringer reparasjonskostnadene, eller deler av kostnadene, ved skade eller feil på sanitæranlegg.

Oppdages lekkasje på kommunens vannledning
Dersom det skulle vise seg at lekkasjen er kommunens vannledning, skal VAV tilkalles umiddelbart. Vår døgnåpne vaktsentral kan kontaktes på telefon 23440000. VAV vil sørge for reparasjon av kommunens ledning. Dere kan sende krav til oss om dekning av dokumenterte og nødvendige kostnader for oppgraving og lekkasjesøk.

Erstatningsansvar
Vi gjør dere oppmerksom på at en ledningseier er erstatningsansvarlig på objektivt grunnlag for skader som har oppstått som følge av lekkasjer eller brudd på vannledninger, jf. vannressursloven § 47 annet ledd bokstav d.

Dokumentasjon etter reparasjon
For at vi skal avslutte saken, må vi motta dokumentasjon på at vannlekkasjen er reparert. Dokumentasjonen må inneholde følgende:

- En detaljert beskrivelse av arbeidene som er utført (f.eks. om utvendig stoppekran er byttet el.)
- En bekreftelse og bildedokumentasjon på at lekkasjen er reparert

Dokumentasjonen sendes til postmottak@vav.oslo.kommune.no med henvisning til saksnummeret som står øverst i dette brevet.

Varsel om tvangsmulkt
VAV varsler om at vi vil fatte vedtak om tvangsmulkt på kr 30 000,- dersom pålegget ikke etterkommes innen den fastsatte fristen. Dette vil vi gjøre for å sikre at vannledningen blir reparert. Hjemmelen for bruk av tvangsmulkt er plan- og bygningsloven § 32-5. Dersom dere har innspill til dette varselet må dere sende dette til oss innen fristen som er gitt i pålegget.

Dokumentinnsyn
Som part i saken har dere adgang til å se sakens dokumenter, likevel med de begrensinger som følger av forvaltningsloven §§ 18 og 19. Unntaksbestemmelsene omfatter i hovedsak dokumenter av intern eller særlig sensitiv art.

Har du spørsmål?
Dersom noe er uklart eller dere har spørsmål kan dere ta kontakt med: postmottak@vav.oslo.kommune.no og oppgi saksnummer, eller

Kjetil Tangen tlf.: 917 56 748 mellom 09:00 og 14:30.

Med hilsen
Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Aleksander Andersen
avdelingsingeniør

Kjetil Tangen
avdelingsingeniør

Adresseliste:

Gårds-/bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
225/388	BORETTSLAGET ØSTGAARDSGATE 2	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass	0129	OSLO

Oslo

Befaringsrapport

Intern referanse (DV)	667898
Adresse	Oskar Braatens gate 4 A-B
Gård- og bruksnummer	225/388
Hjemmelshaver	Borettslaget Østgaardsgate 2

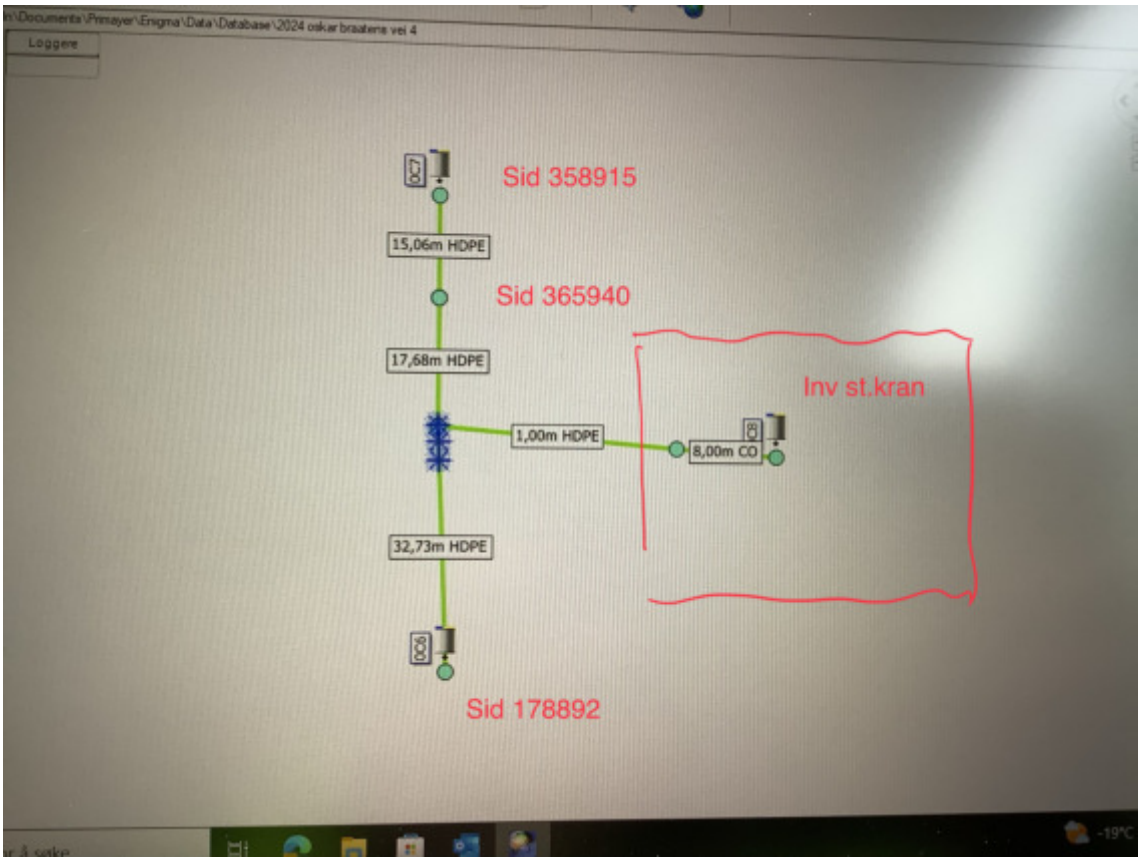
Informasjon

Befaringstype	Avtalt Befaring.
Befaringsdato	09.02.2024
Tilstede på befaring	Styreleder Anniken TLN og JLS
Bakgrunn for befaring	Vann- og avløpsetaten har fått melding om sus i rør i kjelleren og har i den forbindelse gjennomført en kontroll av drikkevannsledningen i område Oskar Braatens gate 4A-B Det er gjennomført lekkasjesøk ved bruk av mikrofoner på vannledningen som gir elektronisk utslag i område Oskar Braatens gate 4A-B er påkoblet den kommunale vannledningen. På bakgrunn av disse obersvasjonene er det klare holdepunkter på at det kan være en drikkevannslekkasje til Oskar Braatens gate 4A-B.

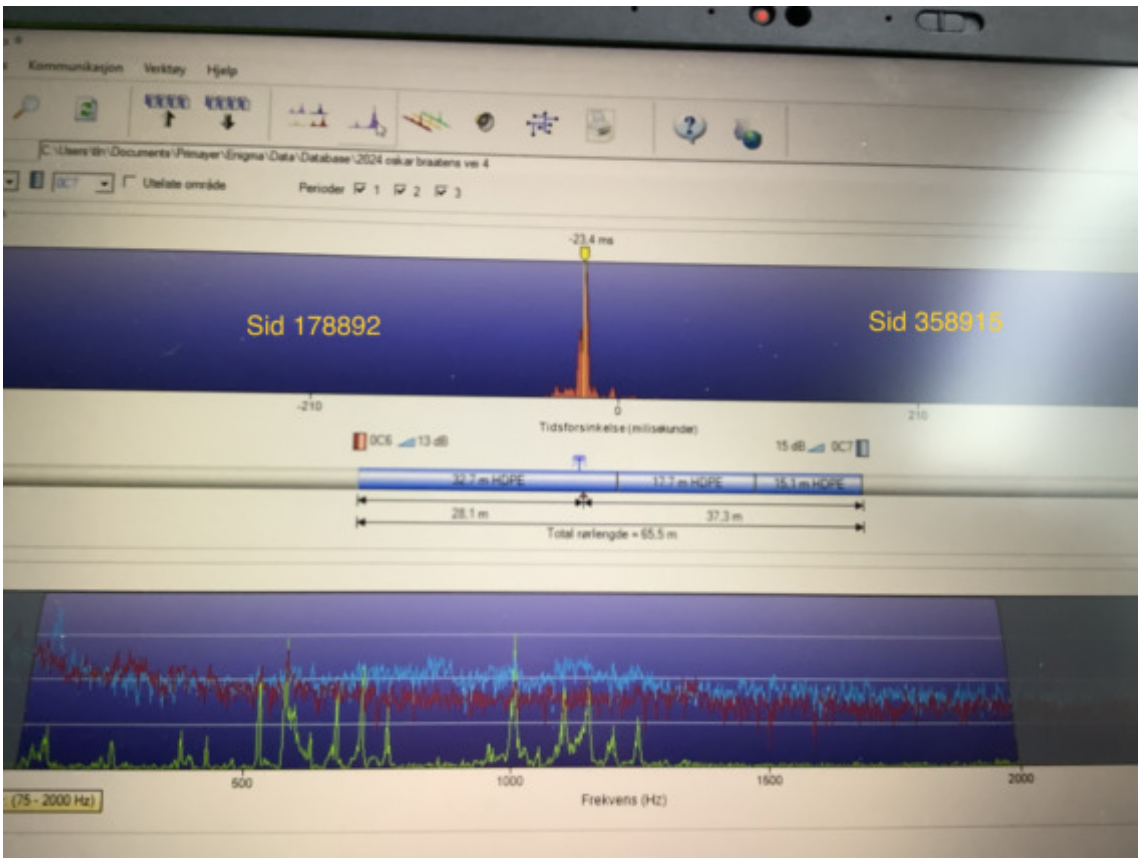
Metoder benyttet i lekkasjesøk

Metode	Kommentar
Marklyttet	Vanskelig pga snø,is,parkerte biler..
Korrelert	Det er registrert elektronisk utslag i område hvor Oskar braatens gate 4A-B er påkoblet den kommunale vannledningen.
Stoppekraner	Sterk lekkasjelyd på innvendig stoppekran også ved stengt kran.

Bilder



Logger inne oss Oskar Braatens gate 4A-B og på hovedvannledning + lekkasjepunkt.



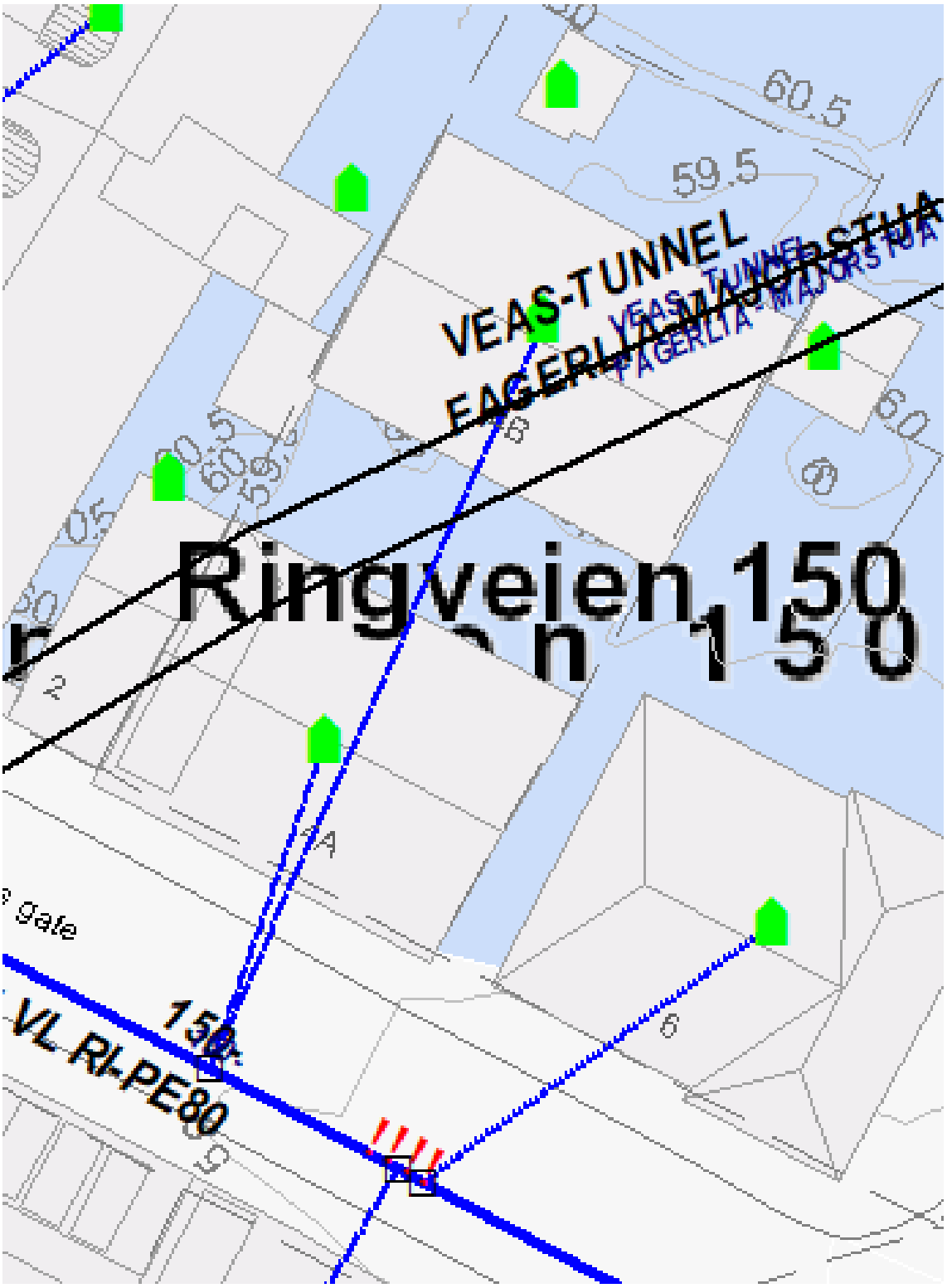
Elektronisk utslag.

Bilder



Innvendig stoppekran med lekkasjelyd.

Bilder



Kart med påkoblingspunkt.

AVAVI

Rapport fra lekkasjesøk

Skjema til kunde

Dok.nr.: 12

Løpenr: 1

PROSJEKT

Enviro . Oscar Braatens gate 3a

Utført dato	05.03.2024	*
Tilstede:	Styreleder 482 78 791	*
Kontaktperson:	Guro Enviro.	

Anleggstype: *

Leilighetskompleks

Ledningsmateriale *

Kobber

Ledningsdimensjon: *

40

Annen info

Arbeidsrapport: *

- [x] Varslet beboere om stenging av vann?
- [ ] Prøvestengt utv. st kran?
- [x] Prøvestengt innv. st kran?
- [x] Marklyttet?
- [x] Lyttet innv. st kran?
- [ ] Lyttet utv st kran?
- [x] Peilet trase?
- [ ] Korrelert?
- [x] Gassøk utført?
- [ ] PipeMic?
- [ ] Clamp-on måling
- [ ] Termografi

Ledningens dybde (omtrentlig):	2	*

HMS: *

- [x] Arbeidsvarsling iht. myndighetskrav?
- [x] To personer ved arbeid i kum?
- [x] Benyttet øvrig verneutstyr iht instruks?

Resultater fra søk: *

Lekkasje støy v/ anborring

Konklusjon: *

Mye lekkasjelyd med bruk av sporgass v/ tilkobling hovedledning

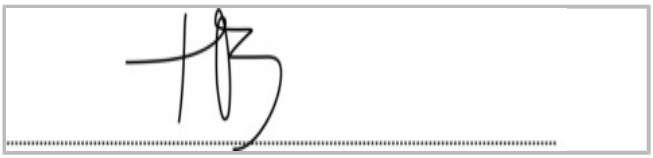
Resultatet er: *

- [x] Usikkert
- [x] Rimelig sikkert

Ettersom det ser ut på tegning er det av nyere dato hovedledning ble lagt. Det stå biler over trasé og tilkobling. Lyttingen ble litt vanskelig.

Vi gjør oppmerksom på at resultatet ikke garanteres på grunn av stedlige grunnforhold. Avavi AS kan ikke holdes økonomisk for eventuelle feil. Dersom det skulle være spørsmål om resultatet ved/under oppgraving, ta kontakt med oss snarest.

Signatur operatør



08.03.2024

Thor vidar bakke

Skisse:

Signatur



08.03.2024

Thor Vidar Bakke

Innsendt av **Thor Vidar Bakke / 08.03.2024**

GODKJENT AV:
FREDRIK SCHAU BONES

VEDLEGG (4 stk.)

1 - Rapport fra lekkasjesøk



2 - Rapport fra lekkasjesøk



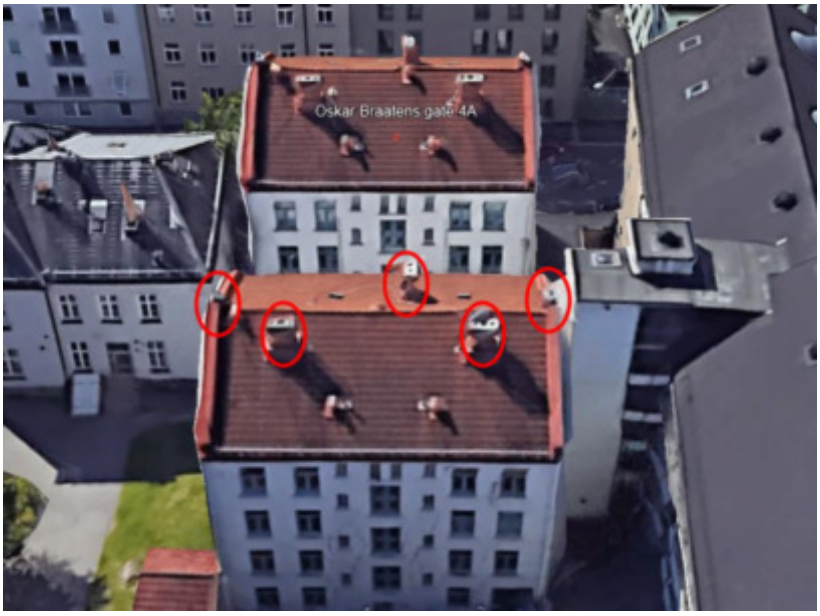

24014

4 - Rapport fra lekkasjesøk



Illustrasjon på installering av pipehatter i Oskar Braatens gate 4 A og B









Styrerommet fra OBOS

Forsikringssak 2402168

Skadedato

1. februar 2024

Skadeårsak

Vann

Rapportert av

Dir Til Gjensidige

Status

Avsluttet

Beskrivelse

Lekkasje fra utvening vannledning OBOS ID: 13867
Skade meldt direkte til Gjensidige. Det har oppstått lekkasje på stikkledning inn til bygningen.

240424 - Mott. brev og rapport. Avslag, rør i kobber og over 40 år gammelt. Utvendige kobberrør over 40 år er ikke omfattet av forsikringen. Videresendt BS. Lukker sak. CA

Kontakt

For spørsmål, ta kontakt med forsikringsavdelingen i OBOS på forsikring@obos.no eller ring 22 86 83 98

Bruksvilkår Nye funksjoner Teknisk status Hjelpesenter

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.05.24
Selskapsnummer: 5060 **Selskapsnavn:** Østgaardsgate 2 B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Ketil Blom Haugstulen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Styremedlem Therese Lejfalk og styremedlem Anniken Årvik er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Utbedring av lekkasje på vannledning

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Hele vannledningen til bygg A utbedres og styreleder gis fullmakt til å inngå kontakt med tilbyder.
- ☐ Vannledningen til bygg A punktutbedres og styreleder gis fullmakt til å inngå kontakt med tilbyder.

Sak 5 Installering av pipehatter

Det installeres pipehatter på samtlige pipeløp i borettslaget og styreleder gis fullmakt til å inngå avtale med tilbyder.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Finansiering av utbedring av lekkasje på vannledning og installering av pipehatter

Styret gis fullmakt til å øke borettslagets fellesgjeld med inntil 800 000 kr for å finansiere utbedring av lekkasje på vannledning og installering av pipehatter, jf. sak 4 og 5 på sakslisten. Økt fellesgjeld fordeles på eierne iht. fastsatt fordelingsnøkkel for borettslaget.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Østgaardsgate 2 B/L

Organisasjonsnummer: 942911513
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 3. mai kl. 09:00 til 6. mai kl. 09:00 og møtet ble avholdt 3. mai 2024, Bakgården i Oskar Braatens gate 4, 0474 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Ketil Blom Haugstulen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styremedlem Therese Lejfalk og styremedlem Anniken Årvik er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Utbedring av lekkasje på vannledning

Styret har oppdaget lekkasje på vannledning til bygg A i borettslaget. Oslo kommune har gitt borettslaget pålegg om å utbedre lekkasjen. Fristen for å utbedre lekkasjen var opprinnelig 26. april 2024, men på grunn av forsinket tilbakemelding fra borettslagets forsikringsselskap (Gjensidige) har vi fått utsatt frist til 8. mai 2024.

Lekkasje på drikkevannsledningen kan bl.a. innebære risiko for at vi blir uten vann, manglende trykk, forurensning av drikkevann og vannskade. Dersom pålegget fra Oslo kommune ikke overholdes, vil borettslaget bli pålagt tvangsmulkt på 30 000 kr.

Pålegget fra Oslo kommune følger vedlagt. Rapport fra lekkasjesøk i regi av Oslo kommune og privat lekkasjesøk følger også vedlagt.

Styret har innhentet tilbud fra Enviro AS og TT-teknikk AS på utbedring av vannledningen. Lekkasjen kan utbedres ved punktutbedring (estimert til mellom 250 000 kr og 300 000 kr inkl. moms) eller ved å bytte ut hele vannledningen (estimert til om lag 500 000 kr inkl. moms). Tilbudene kan forelegges interesserte eiere ved behov.

Ved punktutbedring påløper vesentlig risiko for ny lekkasje, som forsikringsselskapet heller ikke vil dekke. Dersom det skulle oppstå en ny lekkasje, vil totalkostnadene trolig overgå kostnaden ved å utbedre hele ledningen nå.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at hele vannledningen til bygg A utbedres og at styreleder gis fullmakt til å inngå kontrakt om utbedring av vannlekkasjen med tilbyder.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Hele vannledningen til bygg A utbedres og styreleder gis fullmakt til å inngå kontakt med tilbyder.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Vannledningen til bygg A punktutbedres og styreleder gis fullmakt til å inngå kontakt med tilbyder.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **10**
Antall stemmer for vedtak 2: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Installering av pipehatter

Styret har oppdaget at det ikke er installert hatter på pipene i borettslaget. Dette medfører at det regner direkte ned i pipeløpene i borettslaget, og bidrar trolig til fukt i kjellerne i begge bygg. Installering av pipehatter kan bl.a. bidra til at overvann dreneres bort, hindre frostsprengning og hindre forvitring.

Styret har innhentet flere tilbud på installering av pipehatter i begge bygg (totalt ti piper). Basert på tilbudene estimeres totalkostnadene til mellom 190 000 kr og 250 000 kr inkl. moms. Tilbudene kan forelegges interesserte eiere ved behov.

Vedlagt følger tegninger som illustrerer installeringen.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at det installeres pipehatter på samtlige pipeløp i borettslaget og at styreleder gis fullmakt til å inngå avtale med tilbyder.

> **Forslag til vedtak:**
> Det installeres pipehatter på samtlige pipeløp i borettslaget og styreleder gis fullmakt til å inngå avtale med tilbyder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Finansiering av utbedring av lekkasje på vannledning og installering av pipehatter

Borettslaget har pr. 24. april 2024 om lag 260 000 kr i oppsparte midler. Det er en rekke andre vedlikeholdsprosjekter som også bør gjennomføres i borettslaget på kort sikt, inkl. strakstiltak for å redusere fukt i kjellerne. Styret mener derfor at oppsparte midler bør prioriteres til andre formål.

Borettslagets forsikringsselskap dekker ikke utbedring av lekkasjen på vannledningen fordi den er i kobber og er over 40 år gammel, jf. vedlagte tilbakemelding fra Gjensidige. Innstallering av pipehatter dekkes heller ikke av forsikringsselskapet.

Ettersom borettslaget ikke har tilstrekkelige midler til å utbedre lekkasjen på vannledningen og til å installere pipehatter, må vedlikeholdstiltakene lånefinansieres eller finansieres gjennom innskudd fra eierne. Styret anser det som lite aktuelt å finansiere tiltakene gjennom innskudd.

Styret har mener derfor at borettslaget bør søke å refinansiere eksisterende lån i OBOS-banken. Eksisterende lån er pr. 26. april 2024 på 3 128 584 kr med nominell rente på 6,14 pst. og forventet innfrielse i 2041. Refinansiering vil innebære at nedbetalingstiden på lånet økes. De månedlige utbetalingene til felleskostnader i borettslaget vil dermed ikke påvirkes vesentlig, men nedbetalingstiden på lånet og fellesgjelden (inkl. eiernes andel av gjelden) i borettslaget vil øke.

Totalt anslås lånebehovet til maksimalt 800 000 kr.

Styrets innstilling
Styret innstiller på å øke borettslagets fellesgjeld med inntil 800 000 kr for å finansiere utbedring av lekkasje på vannledning og installering av pipehatter, jf. sak 4 og 5 på sakslisten, og at økt fellesgjeld fordeles på eierne iht. fastsatt fordelingsnøkkel for borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å øke borettslagets fellesgjeld med inntil 800 000 kr for å finansiere utbedring av lekkasje på vannledning og installering av pipehatter, jf. sak 4 og 5 på sakslisten. Økt fellesgjeld fordeles på eierne iht. fastsatt fordelingsnøkkel for borettslaget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Oslo, 3. mai 2024

Ketil Blom Haugstulen
Møteleder

Therese Lejfalk
Protokollvitne 1

Anniken Årvik
Protokollvitne 2

Vedtekter
for
Borettslaget Østgaardsgt 2 Org. nr. 942911513

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 28.06.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Østgaardsgt 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 500,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(4) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første

ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET ØSTGAARDSGATE 2

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

2. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes.
Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skal skje skriftlig.

3. Det er tillatt å ha hund og katt så lenge dette ikke er til sjenanse for de andre beboerne.

4. Det skal være ro og orden mellom kl. 23.00 og 06.00. Bruk fornuft og vis hensyn til naboene dine.

5. Søppelet må pakkes i tette poser. Knyt igjen posen før den kastes i søppelkassen.

6. I fellesrom, trappeoppganger og kjellerganger må det ikke settes ting som kan sjenere andre beboere. Dører til kjellerganger skal alltid være låst. Inngangsdøren skal alltid være låst.

7. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet/ledningene ikke fryser. Beboerne plikter å gjøre seg kjent med bruken av hovedstoppekranen for vanntilførselen som er plassert under taket i kjellergangen.

8. Borettshaverne har det innvendige vedlikehold av den leilighet de eier. Det innvendige vedlikeholdet må til enhver tid være slik at leiligheten er i god og forsvarlig stand.

9. Risting og banking av ryer og gulvtepper i trappeoppgangene og ut av vinduer er forbudt. Dryppende vått tøy skal ikke henges på loftet. Ta klesvasken ned med én gang den er tørr. Markiser må ikke settes opp uten styrets godkjenning. Blomsterkasser må festes forsvarlig.

   Alle sykler skal parkeres i sykkelstativ.

   Loftsbodene og inngangsdør til loft skal alltid være låst. Fellesarealet skal ikke benyttes til lagerplass.

   Uteområdene er beboernes felles ansvar. Alle må hjelpe til med å holde det pent og ordentlig.

   Hyppig utlån av leiligheten er ikke tillatt. Utlån sidestilles med framleie. Vedr. framleie se husleiekontrakt.

10. Trappene skal vaskes hver uke. Dette er beboernes ansvar.
Foreldre bes påse at barn ikke skitner til trappeoppgangene.
Hovedrengjøring av oppgangen skal skje hvert år i april.
Vinduene i oppgangen skal vaskes minst fire ganger i året.

FRA KOMMUNEN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

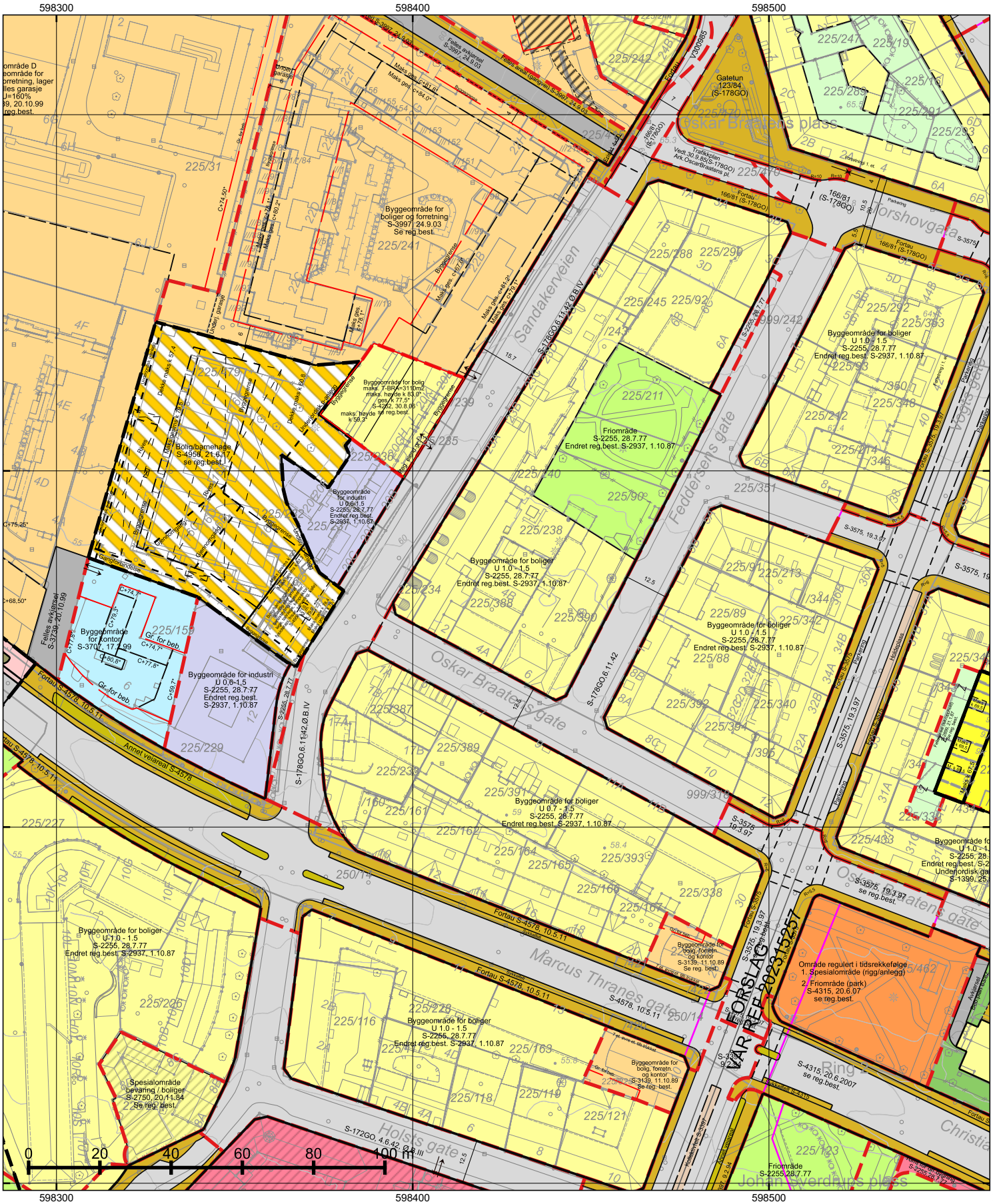
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327338/ 86506211
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: OSKAR BRAATENS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/388

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: 25.02.2025

Bruker: noas

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, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327338/ 86506211

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

Adresse: OSKAR BRAATENS GATE 4B

Kommentar:

Gnr/Bnr: 225/388

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

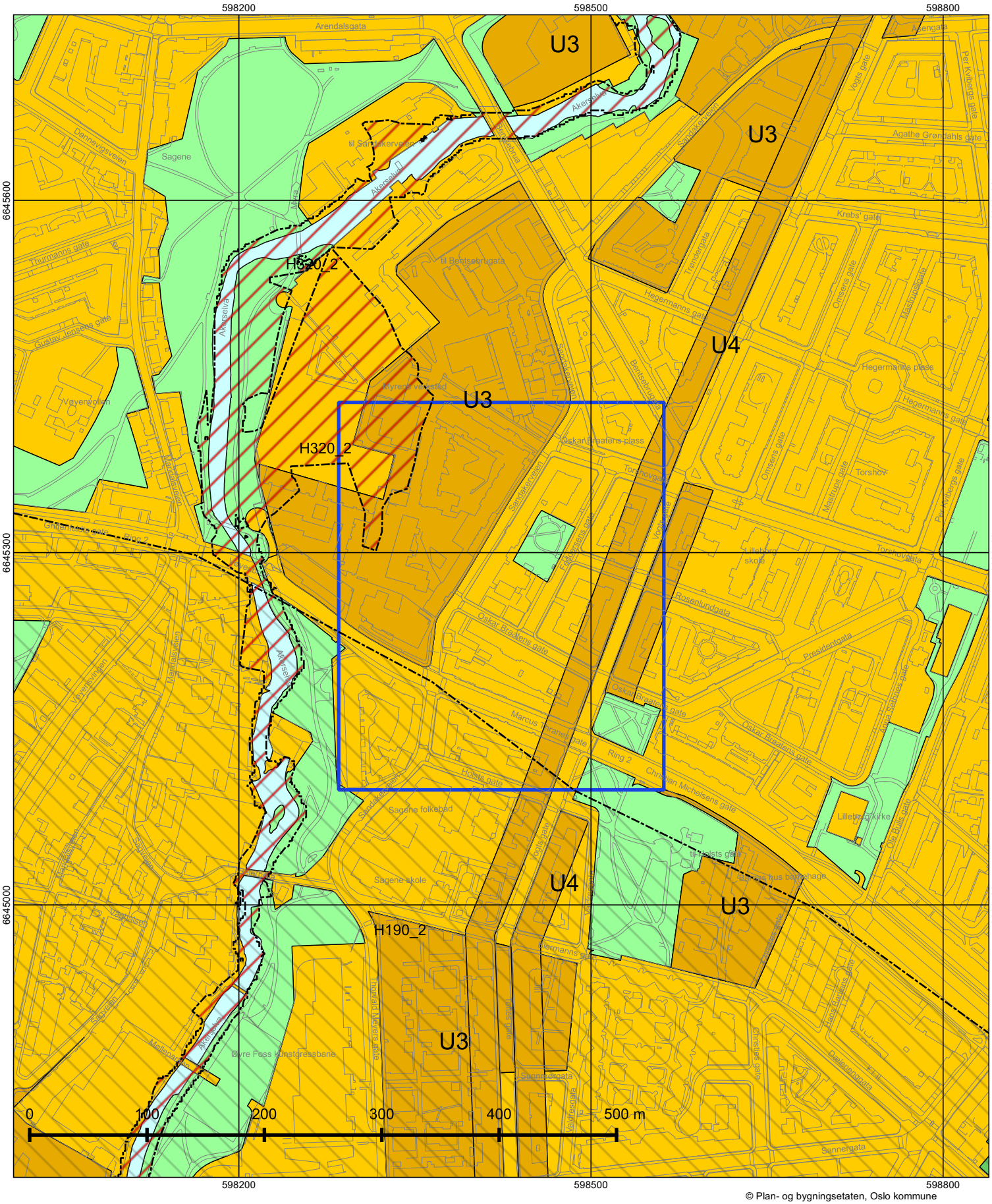
Dato: 25.02.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327338/ 86506211
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: OSKAR BRAATENS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/388

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327338/86506211
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

ATTESTER OG TEGNINGER

4

Oversendes den øvrede Sundhedskommission i Haabet til Sundhedsforskrifternes § 21, da Forbygning, som nu er talket. Det forestaaes at den herstaar mindre. det i 6 Uger fra Dato.

Kristiania 25de April 1898

O. Bjelke Holtermann

Enig i den fastsatte frist.
Kristiania sundhedskommission, 27de april 1898.

M. SUNDHEDSKOMMISSION
J.No. 570/98
INDGÅET

Oversendes den øvrede Sundhedskommission i Haabet til Sundhedsforskrifternes § 21, idet man gjør opmerksom paa at Bygningen nu er under Tag og bør herefter 6 Uger mindreder fra idag. —

Kristiania 21de Juli 1898.

O. Bjelke Holtermann

Enig i den fastsatte frist.
Kristiania den 21de juli 1898.

M. SUNDHEDSKOMMISSION
J.No. 938/98

Oversendes den øvrede Sundhedskommission i Haabet til Sundhedsforskrifternes § 21, idet man gjør opmerksom paa at Forbygningen nu er færdig og ønskes taget i Brug. Besigtigelsen ønskes af Eieren foretaget førstkommende Torsdag.

Kristiania 5-10-98.

O. Bjelke Holtermann

Tilbagesendes hr. bygningsinspektøren under henvisning til vedlagte rapport fra sundhedsinspektøren. Da nu fra sundhedskommissionens side intet lit hinder for, at forbygningen tages i brug. —

Kristiania sundhedskommission, 14de oktober 1898.

M. SUNDHEDSKOMMISSION
J.No. 1388/98

J.-No. N. D. J.-No. 598 97 Bilag.

29/98

30. 98. F.

Bygningsanmeldelse

til nordre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No 2

Solgaardsgade en forgaard til gaden med baggaard

skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: = 166 □ Meter i 4 Etager } tilsammen: 320 m²

□ Meter i ... do } 184,838

hører begge gaards rum til samm 184,838

504,838 m²

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39)

Bygningens Bestemmelse (§ 70) til familieboliger

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) høide fra gaden til gesimsens overkant ikke over 14 meter og gadens bredde er fuldt udlagt til 12,56 meter

Etagernes Antal 4

Etagernes Høide (§ 44) jordig 2,60

Fundamentering (§ 26) granitten i kalk og killer under

Grundbeskaffenhed meget fast vandbund

Isolation (§ 25) i kjælderen isoleres med cementpap

Drainering efter dertil passende nær rum vil gjøre

Bygningsmateriale, § 26 murstein og kalk

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)



Tagtækning, § 35 tagt tekkes med bord og cementsten eller andet godkjendt materiale og i tagt anbringes rigger af metal

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Loftet indrettes til boder for kleder og lignende

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Kjælderne indrettes til vedboder og i bryggerhus i hvar

Trappeantal (ildfaste), § 41 1 i ildfast trappegang i hvar gaard

Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (49 c) 5 røgpiber i hvar gaard med 31 ildsteder
en pibe udklaveres i hvar gaard i 1te etage i porten

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, (§§ 63 og 64) Klosetter lægges hvid siden af trappegangene og for at faa lys til det indvendige Klosett sættes et vindu i skillevæggen som paa vinkelet er vist, og et rør til ventilasion anbringes ovn paa loftet i en luftgrube hvid siden af røgpiben.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

ansvarshavende er
no 77 B Arnesen

Kristiania den 6/12 1897

Lauritz Borg eier og anmelder
Enebakkgaden no 11

Fromvoldgaden no 1

Rich. Andvords Papirhandel, Carl Johans Gade.

(vend)





saa det om pibehjørne i kjøkkenet maa ommures. Loftshjælkerne over disse rum skrabes og forsterkes. I værelset til gaden maa gulvet bores og hele rummet farves og males. Entredøren, 1 enkelt dør og 2 dobbelte vinduer maa fornyes, en rude indsættes. I kjøkkenet maa kjøkkenet fornyes, en kakkelovn nedbygges og opsættes, vandkran og vask maa repareres.

I sidebygningen (2den leilighed) maa gulvene i værelset kjøkkenet og entreen optages og tør fyld anbringes, bagerne og vaggene maa delvis repareres og farves, delvis skrabes og males, delvis vaskes og males, en vaggeside maa paasættes nyt panel. Dørkarmene paa 2 dør i entreen maa fornyes, entredøren ligesaa.

I III leilighed maa gulvet optages i entreen og det panelede værelse og tør fyld anbringes. I entreen maa vaggepudsen og panelet paa bag og vagge fornyes, i kjøkkenet og det panelede værelse maa bag og vagge skrabes og males, ligesaa spiseskammeret, brandmurene farves. I det benyttede værelse maa baget repareres og farves. Vaggene vaskes og males, ligesaa gulvet, en vaggeside maa ha nyt betræk. Entredøren og 3 enkelte Døre fornyes. Dørkarmene mellem III dør og IIII dør 8ty farves.

III Et I III dør 8ty maa i 1ste leilighed gulvene optages i værelset mod gaarden, kjøkkenet og entreen, og tør fyld anbringes. Vaggepanelet i nævnte værelse paa murvaggene optages og paasættes. Alt farves og males. I værelset mod gaden maa bag og brandmur farves og rummet vaskes.

II Et I II dør 8ty maa i 1ste leilighed gulvene optages

84. 1909.

Udtog for

2 Gebyrards Gade.

Pap. efter Brand.

3. 4. 09. Gulve optaget, syld fjernet i 2-3 og 4 Etage og syning paagaar.
I et Par Rum i 4de Etage kan Gulve lægges paany, da Rummene er beskadt af Fugtighed. Forbigaat Meldning forinden de øvrige Gulve lægges samt paalagt Prodskat af dette Arbeide under syningen. (Magazinrum)
Ass. K.

7. 4. 09. Gulve kan lægges i 2den og 3die Etage. I 4de Etage skal ny syld udbringes — der maa besigtiges forinden Gulvlægning.
Ass K.

14. 4. 09. Ny Tør syld indlagt i 4de Etage og kan nu Gulve lægges overalt.
Ass. K.

4. 5. 09. 2den og 3die Etages Leiligheder i Orden og Kakkelovne i Brug. I 4de Etage paagaar Maling. Trappehusbaket pudset og øvrige Reparationer.
Ass K.

X/

23/11 " Kan afsluttes. Ass. K.

X/
2/6 1909. 4de Etages Leiligheder i orden. Kloaktenne i øverste Etg. kan tildækkes og Trappevinduerne maa gives i skikkelig.
Ass. K.

Østgårdsgt. 2

J.nr. 1460/1933

W.C.

Anmeldelse Bygning

Nr 1461 1933

Ekspedisjons-Dokument

angående vannklosett

på matr.nr. 2 Østgårdsgate

Innlevert 26 aug. 1933 Attestert

Ferdig attestert 22.10.1934

Anmeldes Oslo helseråd

Oslo den 26/8 aug. 1933

A. Kildland

SB/VW.

Ad: 2 Østgårdsgate, jnr. 865/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Zinkkanalene som er trukket til pipe må omhyggelig isoleres. Man forbeholder sig å skride inn og forlange kanalene ført rett op over taket, hvis avtrekkene ikke blir effektive.

Forøvrig må de gjeldende regler for innredning av W.C. rum følges.

Oslo helseråd den 12. september 1933.

Efter bemyndigelse

dy 12 SEP. 1933

Alf Sundby

M.d. til innstilling

Oslo 13/9-33

O. Klingenberg

Sigurd Bay.

N/MS.
Jnr.1460/1933.

Ad: 2 Østgårdsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets påtegning.

Rørleggerarbeidet må særskilt anmeldes til kloakkvesenet.

Ansvarserklæring må fremsendes.

Oslo den 15. september 1933.

G Bugge.

V

Godkjennes som innstillet.
Oslo 16/9-33
A. Skilland

Meddelt 16/9 33

OSLO
VANN og KLOAKKVESEN
JN. 002091 -4 MAJ 1934
RØRLEGGERAVD.

Chef.

Oversendes Chr vann og kloakkvesen
og deretter
Chr helseråd til besiktigelse

Chr 3/5-34.

G Bugge.

J. nr. 2091 /1934
Matr. nr. 2 Østgaardsgate
Tilbakesendes herr bygningsinspektøren i nordre distrikt.
Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent.
Oslo vann- og kloakkvesen, den 9/5 1934
Efter bemyndigelse

Bygn. [illegible]
mott. 11 MAJ 1934

BYGNINGSTILSYNET
Bl.-Nr. 1466
1933
OSLO

C. Blunck & Co A/S

HANDELSAVD. TELEFONER:
BUTIKKEN & KASSA 25 295
RØREKSPED. UTENBYS . . 25 095
—"— INNENBYS . 25 195 / 25 295
KONTORET & DISP. MYHRE 25 395

Vi leverer:
Rør, Rørdeler, Armatur,
Sanitærutstyr, Pumper, etc.

Telegramadr.: RØRBLUNCK
UTSTILLING, KONTOR OG LAGER CHR. 4dcs GATE 6.

RØRLEGGERAVD. TELEFONER:
RØRLEGGERKONTORET . . 25 095
INNENIØRKONTORET . . . 25 195
MELDING AV FEIL UTEN-
FOR KONTORTIDEN . . . 25 195

Vi utfører:
Rørleggerarbeide av enhver art.
Sanitæranlegg. Varmeanlegg.

Ei/NN.

OSLO 24. august 1933.

Oslo Bygningsvesen,
O s l o.

Ad. Nr. 2, Östgaardsgate,
Eier: Joe Aastorp, Helgesensgate 38.

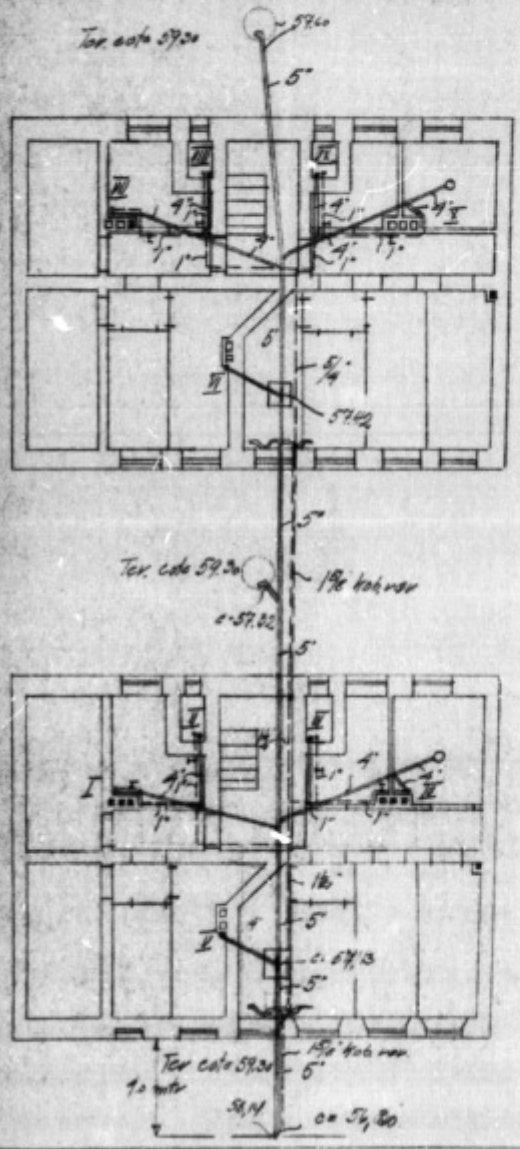
Vi tillater os herved at anmelde installation av vandklosetter i ovennævnte eiendom i henhold til vedlagte tegninger.

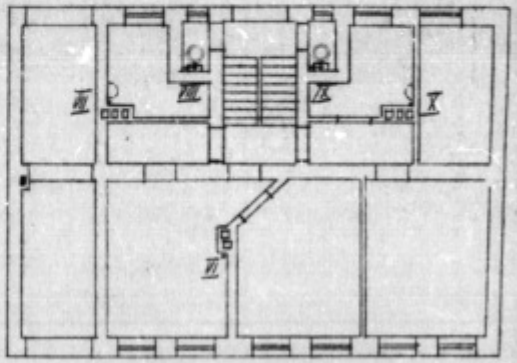
Samtidig tillater vi os at söke om at faa benytte de gamle avtrækskanaler som har været for de nuværende bötteklosetter. Kanalene er av 6" zinkrör. De nuværende aapninger nede ved bötteklosettene blir plugget og nye aapninger under taket uttatt.

I haap om at myndigheterne finder at kunne approbere det paatænkte arrangement, tegner vi

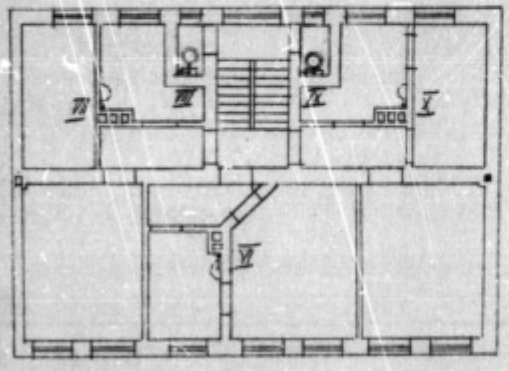
ærbödigst
pr. C. BLUNCK & CO. A/S
Ansvarshavende.-

Joe Aastorp
Eier.

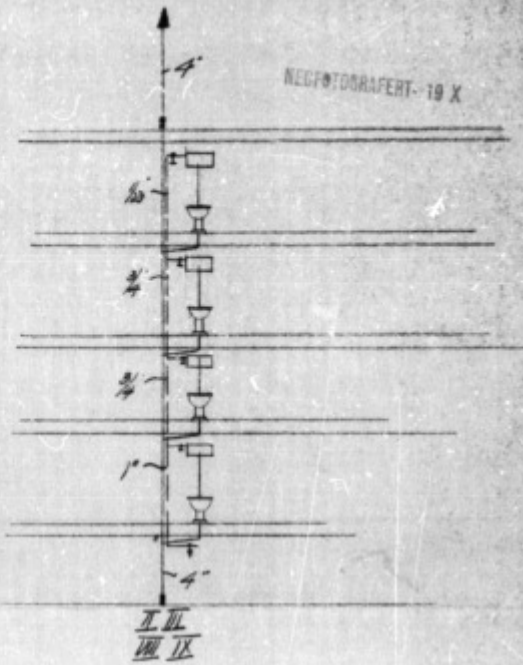


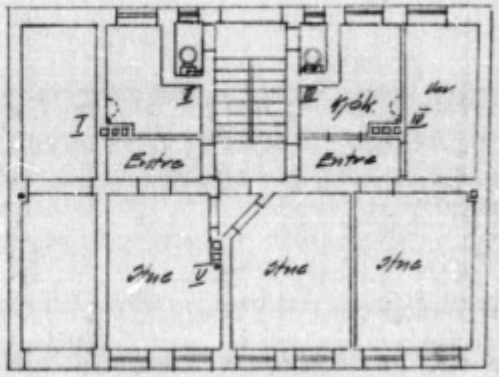


Plan av 1ste etg

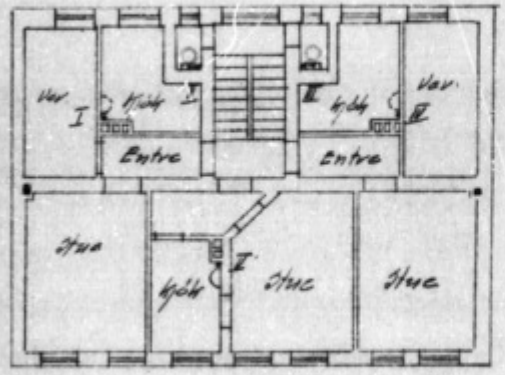


Plan av 2, 3, 4 etg





Plan av 1ste etg



Plan av 2,3,4 de etg

NEGFOTOGRAFERT 19 X

14 des 1932 Oslo

Petgardsgate No 2.

Oslo 5-8-33

M: 1:100

C. Blunck & Co A/S

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FORENINGEN FOR URBAN SAMTIDSKUNST
c/o Viktor Gjengaar Grefsenkollveien 12E
0490 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.10.2024
Viktor Rakov Gjengaar	201307910 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Philip Gjerde	

Adresse: OSKAR BRAATENS GATE 4B
Tiltakshaver: FORENINGEN FOR URBAN SAMTIDSKUNST
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 225/388/0/0
Søker: FORENINGEN FOR URBAN SAMTIDSKUNST
Tiltaksart: Oppføring av skilt og reklame

Ferdigattest - Oskar Braatens gate 4 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av veggmaleri, mottatt 06.09.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201307910

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Foto			1/7
Situasjonsplan			1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Philip Gjerde - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder

enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DYKTIGHANDVERKER AS
Industriveien 13
1481 HAGAN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.10.2022
	202209464 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Malin Hestnes Brueland	

Adresse:	OSKAR BRAATENS GATE 4B	Eiendom:	225/388/0/0
Tiltakshaver:	Laurent Vacarisas	Søker:	DYKTIGHANDVERKER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Oskar Braatens gate 4 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 21. juni 2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Det er ingen godkjente tegninger eller kart i denne saken.

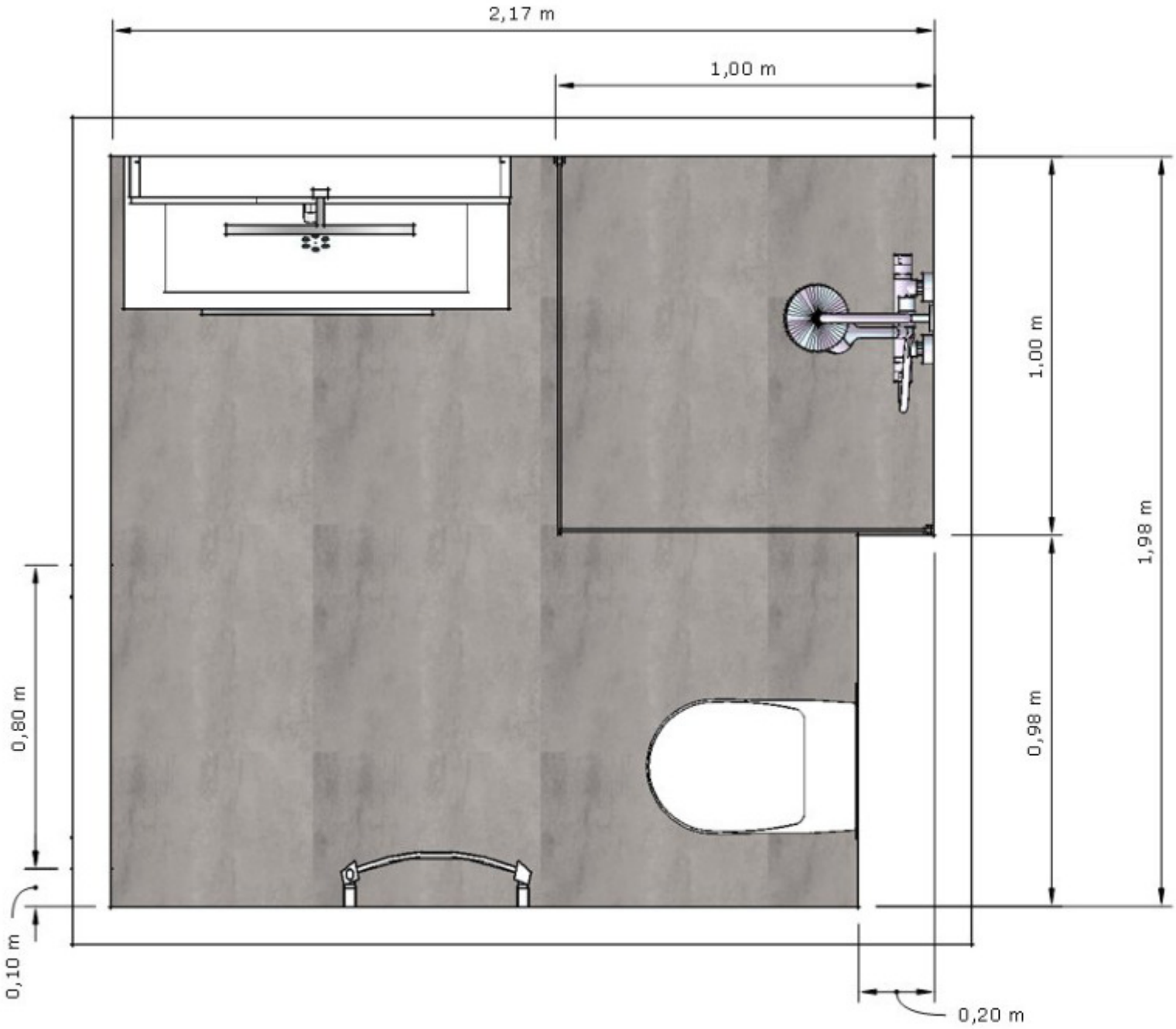
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Malin Hestnes Brueland - saksbehandler
Jetmir Sabani - for fungerende enhetsleder Sarah Eilertsen Øien
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Laurent Vacarisas, Oskar Braatens gate 4 B, 0474 OSLO


2,17 m
1,00 m
1,00 m
1,98 m
0,98 m
0,80 m
0,10 m
0,20 m

OSLO KOMMUNE Tos v/Brudvik **APPROBASJON**

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Østgaards gate 2 bakgård	Journalnr. 87/5020
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leil. 2.-3. og 4.etg.samt innredning bad/wc	Innlevert 26.10.87
Byggherre	Østgardsgt. Brl. v/Liv Ellingsæter, Østgaardsgr.2, 0474 Oslo 4	
Anmelder	Holte Prosjekt A/S, Holtegt..29, 0355 Oslo 3	

HH/RF

Oslo, den 9. februar 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Godkjennelsen gjelder sammenslåing av leiligheter samt innredning av bad.

Antall leiligheter reduseres fra 10 til 6. Leilighetssammenslåingen er vurdert etter plan- og bygningslovens § 91 a pkt. C. Det forutsettes at eventuelle leieboere med oppsigelsesvern etter husleieloven skaffes tilfredsstillende erstatningsbolig.

Retningslinjer for "rehabilitering og loftsinnredning" følger vedlagt. Betingelsene må følges.

Hver leilighet skal ha minst 5 m^2 bod i kjeller dette gjelder også ett roms leilighet i 1. etasje. Korrigert kjellerplan må innsendes.

Bad og wc må luftes over tak.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Dør til kjeller skal være klassifisert til minst B-60 S.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

G. Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. UTGÅR, GJELDER FORGÅRD 17/2-88 HHj

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
overarkitekt

Hanne Hjorth
ingeniør

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Østgaardsgt. Brl.
v/Jacgues David
Østgaardsgt. 2
0474 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	870105020	94/70986

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tor-Ivar Strøm	30. november 1994

Arbeidssted : 225/0388 Østgaardsgate 2 - **bakgård**
Byggherre : Østgaardsgt. Brl., Østgaardsgt. 2, 0474 OSLO
Arbeidets art: SAMMENSLÅING LEIL. -

MELDING OM GJENSTÅENDE ARBEIDER.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovenstående eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen: **01.05.95.**
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten nå nedennevnte mangler er rettet.

Generelt:

1. Da planene er endret må det innsendes ajourført plantegning av alle etasjene i 2 eksempl. for godkjenning.
2. Ildsteder må anmeldes til- og godkjennes av brann- og feiervesenet.
4. Pipeattest må foreligge.
5. Rørleggerarbeidet må godkjennes av OVA.
6. Kanaler på loft må kles inn og det må tettes forskriftsmessig i gjennomføringer/bjelkelag.
7. Betingelser i retningslinjer for rehabilitering og loftsinnredning datert 09.11.87 må følges. (Bl.a. må dører til kott i gang oppgraderes).
8. Vinduer over 1.etg. skal ha barnesikring.
9. Der hvor det ikke er luftespalte under-, i- eller over dør til bad/wc må dette etableres.
10. Belistning må fullføres.

Leilighet i 1.etg.:

1. Se under generelt.

Leilighet i 2.etg. mot vest:

1. Det må etableres avtrekkskanal fra kjøkken.

Leilighet i 2.etg. mot øst:

1. Det må etableres avtrekkskanal fra dusjrom.

Leilighet i 3.etg.:

1. Det må etableres avtrekkskanal fra kjøkken.
2. Bad/dusj må fullføres.
3. Dør mot trapperom er ikke brannklassifisert. Dør av godkjent type må innsettes.

Leilighet i 4.etg.:
I 4. etg. er det approbert 2 leiligheter, men det er kun 1 leilighet i dag.
1. Kott må fullføres.
2. Avtrekk fra kjøkken må etableres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterslepsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

D.7.5
Tor-Ivar Strøm
Avd.ing. I

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Østgaards gate 2 - bakgård				JOUR.NR.	87/105020
ARB.'S ART	Sammenslåing leil. i 1 - 4 etg. samt innredn. bad og wc				GNR./BNR.	225/0388
BYGGHERRE	Østgaardsgt. Brl. v/Liv Ellingsæter				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		09.02.88			24.11.94	

Styrets leder: Jacgues David
Saken er approbert. Imidlertid foreligger ingen meldinger, rapporter e.l. om arbeidet.
Det er foretatt undersøkelser i saken og brakt på det rene at arbeidet/deler av arbeidet er utført. Arbeidet er således utført uten byggetillatelse og kontroll herfra. Nærmere undersøkelser anses nødvendig.
Byggherren tilskrives med anmodning om en redegjørelse/tilbakemelding om arbeidet innen 15.05.94.
14. april 1994. Tor-Ivar Strøm

Juridisk rådgiver (Geir Skivik) sendte 31.08.94 purring på tilbakemelding. Frist: 01.10.94.

Skjema:"Anmodning om ferdigbesiktigelse" datert 03.10.94 er mottatt i utfylt stand.
Etter ferdigbesiktigelse er det 30.11.94 sendt melding om gjenstående arbeider. For manglenes antall og karakter, se brev av 30.11.94.
Frist for retting av mangler: **01.05.95.**

Arbeidet pågår. Saken returneres avd. IBB for videre behandling/kontroll.

30. november 1994
Tor-Ivar Strøm

Ingen anmerkninger

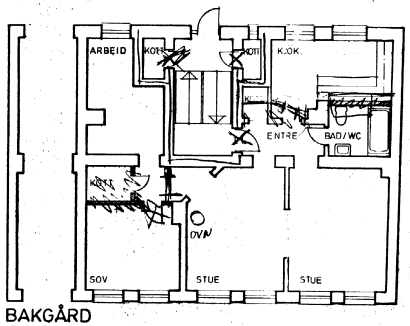
Att.:_____

_____
Jan Otto Strøm
Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.		X	X		X	

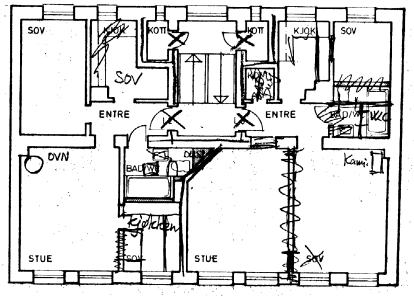
ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING			30.11.94	O.J.S.
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST				
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV				
SAKEN FORFØLGES I FASE 2	~~14.04.94~~			

L 1 4ROM, KJØKKEN OG BAD ca 92 m²



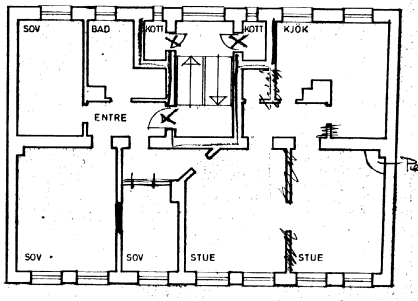
BAKGÅRD
PLAN 1.ETG.

L 2 3ROM. KJØKKEN OG BAD ca 54 m²
L 3 3ROM, KJØKKEN OG BAD ca 60 m²



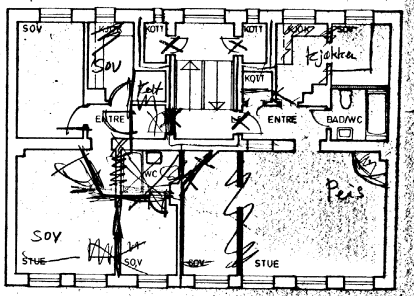
PLAN 2.ETG.

L4 5ROM, KJØKKEN OG BAD ca 116 m²
LEILIGHETEN ER FERDIG INNREDET



PLAN 3.ETG.

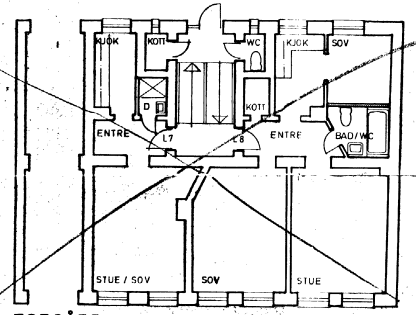
L 5 3ROM, KJØKKEN OG BAD ca 54m²
L 6 3ROM, KJØKKEN OG BAD ca 60 m²



PLAN 4.ETG.

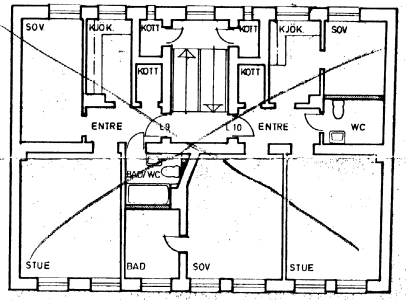
Kun 1 leilighet

L 7 HYBEL 1ROM KJØKKEN OG DUSJ ca 29 m²
WC I TRAPPEROM
L 8 3 ROM KJØKKEN OG BAD ca 61m²



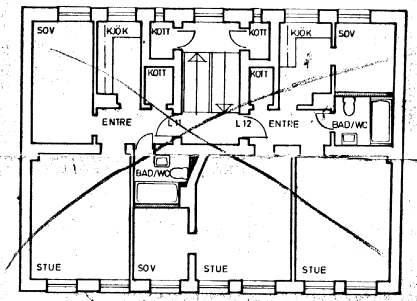
FORGÅRD
PLAN 1.ETG.

L 9 2ROM, KJØKKEN OG BAD ca 48 m²
L 10 3ROM, KJØKKEN BAD(EKSIST.) OG WC ca 68m²



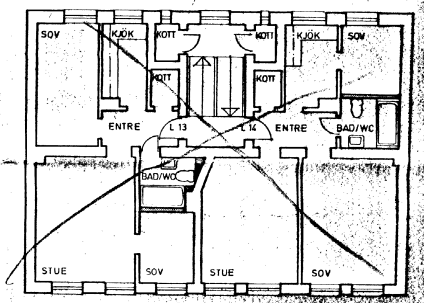
PLAN 2.ETG.

L 11 2ROM, KJØKKEN OG BAD ca 48 m²
L 12 4 ROM, KJØKKEN OG BAD ca 68 m²

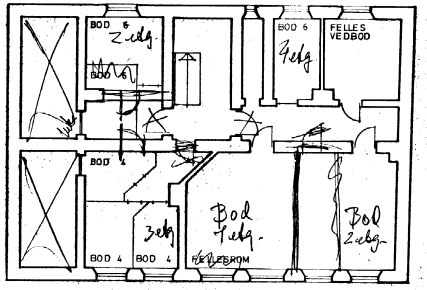


PLAN 3.ETG.

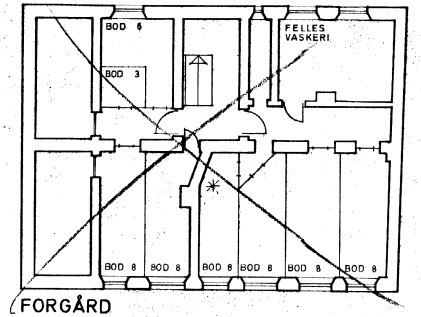
L 13 3 ROM, KJØKKEN OG BAD ca 55m²
L 14 3 ROM, KJØKKEN OG BAD ca 62 m



PLAN 4.ETG.



BAKGÅRD
KJELLER



FORGÅRD
KJELLER

GJELDER FOR BAKGÅRD

HolteProsjekt as
Holtegaten 29, 0355 Oslo. Tlf. 69 90 66
Rådgivende ingeniører MRIF. Arkitekter MNAL NPA

OPPDRAGSGIVER
ØSTGAARDSGT BORETTSLAG

OPPDRAG
ØSTGAARDSGATE 2

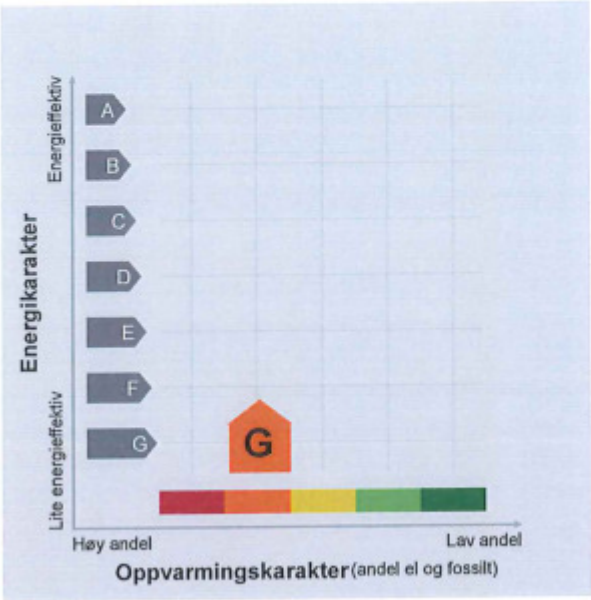
OMFATTER
NYE PLANER

DAK/DATO	KONTR.	ANSV.	PROSJ.NR.
18/7			1980
MÅL 1:100	TEGN. NR. A 003		FAG

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Oskar Braatens gate 4B
Postnummer	0474
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	388
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80559208
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2024-43590
Dato	25.10.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 16 880 kWh pr. år

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

16 840 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm^3 gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	30 liter ved

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Oskar Braatens gate 4 B
Andelsnr. 113 Orgnr. 942911513 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-25-0045

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 92 65 30 00

E-post: erling.beck@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater