NORDVIK

Langes gate 4A

1 soverom | 22 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Langes Gate 4A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
44	Nabolagsprofil
46	Andre vedlegg
73	Egenerklæringsskjema
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og pen 2-roms vendt mot bakgården | Bad 2022 |
Felleskost 3 350,- ved nedbet. IN-lån | V.vann & internett inkl.

Prisantydning	**3 150 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 666 328,-**
Fellesgjeld	**514 948,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 559,-**
BRA-i	**22 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Andel**

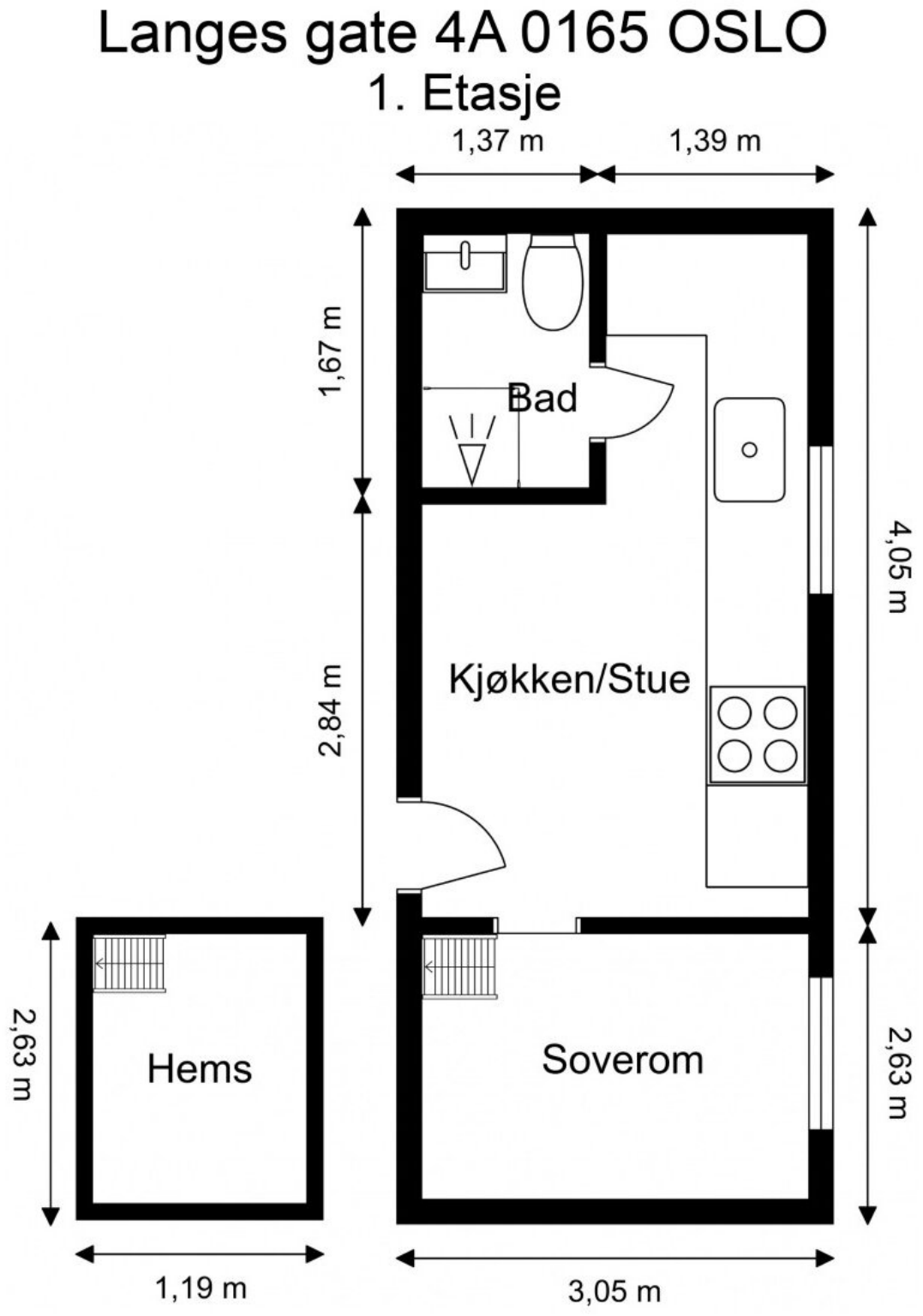
Kort fortalt

Velkommen til Langes gate 4A! En arealeffektiv og pen 2-roms med sentral beliggenhet. Boligen holder en god standard med lyse overflater og gjennomgående 1-stavs parkettgulv, som gir et moderne og helhetlig uttrykk. Leiligheten har god takhøyde på ca. 3 meter og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Planløsningen er smart utformet med gode oppbevaringsløsninger og hems som utnytter høyden på en optimal måte, samt et moderne bad fra 2022. Alle rom varmes opp med gulvvarme. Leiligheten vender mot rolig bakgård og har umiddelbar nærhet til kollektivtransport, parker og servicetilbud.

- Vendt mot bakgården
- Lekkert bad fra 2022
- 1-stavs parkettgulv
- V.vann & internett inkl.
- Kjellerbod
- Fellesvaskeri
- Ved nedbetaling av IN-lån blir felleskost ca. kr 3 350/mnd

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 22 kvm
Total BRA: 22 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.
















Ringi















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0135/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Langes Gate 4A - Vender i sin helhet mot indre gårdsrom, 0165 OSLO
Gnr 208, bnr 372 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 14 i Langes Gate 4 Og 6 Borettslag, org.nr. 986235469

Selgere
Harald Smith
Mette Størseth Smith

Kjøpesum og omkostninger
3 150 000,- (Prisantydning)
514 948,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 664 948,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 666 328,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 675 828,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 22 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 24 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Entré, stue, kjøkken og bad
Total BRA: 22 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger vendt mot bakgården og inneholder entré, stue med hems, kjøkken og bad.

I tillegg deponerer leiligheten en kjellerbod på 2 kvm.

Standard
Entré
Entréen er lys og innbydende med nøytrale fargetoner som gir et fint førsteinntrykk. Gangen består av knagger til oppheng av jakker og plass til oppbevaring av sko.

Stue
Stuen fremstår lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet er smart utnyttet og gir plass til både sittegruppe og praktiske løsninger. Den gode takhøyden gir en luftig romfølelse og åpner opp for en funksjonell hems som fungerer utmerket som soveplass. Dette bidrar til å frigjøre

gulvplass i hovedrommet og gir en mer fleksibel planløsning. Det er også gode oppbevaringsmuligheter med integrerte løsninger som bidrar til et ryddig og oversiktlig uttrykk.

Kjøkken
Kjøkkenet er lyst og pent med en arealeffektiv utforming som utnytter plassen godt. Innredningen har slette, lyse fronter kombinert med benkeplate i tre, som gir et moderne uttrykk. Over benken er det flislagt med klassiske hvite fliser som bidrar til et tidløst preg. God skap- og skuffeplass gir praktiske oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet består av integrerte hvitevarer som kjøl- og fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskamskin. Kjøkkenet har også naturlig lysinnslipp fra vinduet, som gir en luftig og behagelig atmosfære. Det er i tillegg plass til en hyggelig spiseplass, perfekt for både hverdagsmåltider og sosiale anledninger.

Bad
Lekkert og moderne flislagt bad fra 2022 med varmekabler. Badet er innredet med servant med skuffeseksjoner, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger øst AS casper Storms v 12 0664 Oslo orgnr. 915967094
Membranleggeren Jørn Lagaard AS, org nr 913295927 Greverudveien 84 1404 siggerud. arbeid utført mai/ juni 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Membranleggeren Jørn Lagaard AS, org nr 913295927 Greverudveien 84 1404 siggerud. arbeid utført mai/ juni 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Membranleggeren Jørn Lagaard AS, org nr 913295927 Greverudveien 84 1404 siggerud. arbeid utført mai/ juni 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger øst AS casper Storms v 12 0664 Oslo orgnr. 915967094.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
_____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
_____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør (B30/dB45). Døren fremstår ikke som ny og antas å være av eldre dato.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av Trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 22 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 12mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 19mm fra hjørne til hjørne.
ca 16 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

TG2
Dører
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ved befaringen ble det registrert at dør subber i terskel og er noe tung å åpne og lukke. Forholdet vurderes som et justeringsbehov.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Dør bør justeres for å oppnå tilfredsstillende funksjon. Dette anses som et mindre tiltak.

Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert knirk i gulv samt enkelte mindre skader og slitasje på overflater utover det som anses som normal bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes vedlikehold og stedvise utbedringer av overflater for å opprettholde normal standard.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er registrert misfarging i fuge samt stedvis sprekk og manglende fuge. Det ble målt noe forhøyede fuktverdier, som kan ha sammenheng med bruk av dusj i forkant av befaringen, samt forhold ved fuge. Det ble ikke observert synlige tegn til fuktskader.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales utbedring av fuge for å sikre tilfredsstillende tetthet i overflaten. Forholdet bør følges opp og kontrolleres over tid.

Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er også registrert svertesopp i overgang mellom gulv og vegg.
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Bom under fliser kan over tid medføre risiko for sprekkdannelse og løsning av fliser. Svertesopp bør rengjøres og årsak vurderes. Forholdene bør følges opp.

Etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dette avviker fra anbefalte løsninger for våtrom av nyere dato.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert fuktpåvirkning i benkeplate med noe oppsvelling i ende. Vaskemaskin er ikke montert i flukt med øvrig innredning. Silikonfuge mellom benkeplate og flis har stedvis sluppet. Det er også registrert enkelte mindre avvik i utførelse av flisarbeider.
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes enkel utbedring av benkeplate og fuger, samt justering av innredning. Flisarbeider kan forbedres ved behov.

Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre kobberrør til kjøkken har passert deler av forventet levetid og har tegn til overflatepåvirkning.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det må påregnes oppfølging og på sikt utskiftning av rørføringer til kjøkken. Røranlegg til bad vurderes å ha tilfredsstillende funksjon.

Avløpsrør
Eldre avløpsrør i støpejern vurderes å ha passert en vesentlig del av forventet levetid. Det foreligger usikkerhet knyttet til tilstand på disse.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes oppfølging og på sikt utskiftning av eldre avløpsføringer.

Helse, miljø og sikkerhet
HMS.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende

leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med gulvvarme i stue/kjøkken og bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at forventet strømforbruk for 2026 er estimert til ca. 3 755 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 559,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, varmtvann, vaskerom, styrehonorar, forretningsførerhonorar, festeavgift, nedbetaling av renter og avdrag, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og andre driftskostnader.

Herav:
Lån nr: 8398720954; IN lån 1 - Akonto renter: 2 015,77,-
Lån nr: 8398720954; IN lån 1 - Akonto avdrag: 2 012,52,-
Felleskostnader: 3 355,47,-
Internett: 175,-

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 558,77,-

Mulighet å redusere felleskostnadene ved å innfri fellesgjeld på kr. 450 050,-. Da vil felleskostnadene kunne reduseres med 4 028,- pr mnd (avdrag og renter in-lån). Felleskostnadene vil da utgjøre ca. 3 530,- per måned.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 787 695,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 150 779,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har avtale med GlobalConnect om fiberbredbånd med hastighet på opptil 1000/1000 Mbps.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 56 andeler.

Hentet fra "innkallingen til årsmøtet 2025":

Styret har i 2024 gjennomført følgende tiltak - utover ordinære rutineoppgaver:
- Ny hovedstoppekran, trykkreduksjonsventil og ekspansjonskar
- Innstallering av vannmålere og innmelding til

kommunen. Overgang fra stipulert til målt forbruk av vannmålere viste at vi for 2024 fikk kr 34 000 tilbake fra kommunen.
- Ny avfukter og avtrekksvifte med opplegg installert ved vaskeriet i nr 4
- Utbedring av vannkran i bakgård
- Flytting av maskiner i vaskeriet samt kjøpt 1 ny tørketrommel
- Rens av alle ventilasjonskanaler i fellesareal, byttet viftemotor i nr 6
- Rens av de fleste ventilasjonskanaler i leiligheter, samt etterarbeid, skifte av brytere, kabler etc.
- Befaring med teknisk rapport mursprekker i kjellervegger. Konklusjon: Ingen store bekymringer
- Vibrasjonsmålinger for bygården ifbm. Ring 1-prosjektet. Konklusjonen: Lave utslag og ingen problemer for vår bygård. Resultat: 0,35. Grenseverdi: 10,4
- El-sjekk med rapport (IK)
- Utskifting av alle lamper til LED, inkl. sensorstyring
- El-kontrollrapport (ekstern), utbedret alle avvik (6 stk TG1, 22 stk TG2, 0 stk TG3)
- Inngått el-kontrollavtale hvert 2. år, neste kontroll 31.05.2026
- Tilsyn Elvia. Noen få avvik. Alt utbedret nå
- Inngått ny avtale med strømleverandør fra 01.06.2024. Fra Norgesenergi til Entelios (via Obos). Kostnadsbesparelse kr 2072/mnd (estimat etter sammenligning)
- Inngått ny avtale med fiberleverandør fra 01.07.2025. Fra NextGenTel 100/100 til GlobalConnect 1000/1000 Mbps. Kr 179/mnd. Kostnadsfri etablering og installering
- Utbedring av lekkasjer og skifte av tak mm. over 4 C. Engasjert og ført jevnlig dialog med byggeleder opp mot utførende entreprenører
- Utbedring av vegg og pipe mot nabobgård Nordahl Bruns Gate 18A

Planlagte arbeider i 2025:
- Fullføre pipe- og veggutbedring mot nabobygård når utetemperatur blir høyere
- Fullføre ventilasjonsrens siste gjenstående andeler og mulig installasjon av ny vifte
- Bestille ny frekvens- og vedlikeholdsplan 2026-2035

Det ble vedtatt på årsmøtet for 2025 at styrken på fellesviften skal økes slik at den oppfyller gjeldende hovedkrav til ventilasjon og inneklima.

Det ble vedtatt på årsmøtet for 2026 at det skal etableres et nytt vaskerom i Langes gate 6. Styret nevner i protokollen at kostnadene vil være rundt kroner 300.000.

Hentet fra "innkalling til årsmøte for 2026":
- En vaskemaskin og en tørketrommel har blitt erstattet på grunn av stadige feil og mye nedetid. Styret har investert i maskiner som er bedre egnet for bruk i borettslag.
- Styret har inngått avtale med Global Connect som ny leverandør av internett, og samtlige rutere ble erstattet sommeren 2025. Global Connect tilbyr høyere hastighet til lavere pris enn forrige leverandør.
- Det er utplassert radonmålere i fire leiligheter i 1. etasje fordi tomten ligger i nærheten av områder med høy aktsomhetsgrad.
- Styret er i gang med å utarbeide ny vedlikeholdsplan for de kommende årene, og har valgt OBOS som leverandør av rådgivning og byggteknisk bistand.
- Flere låser begynner å bli slitt, noe som særlig merkes om vinteren. Bytte av samtlige låser viser seg å være kostbart, og styret har vurdert det slik at andre vedlikeholdstiltak er viktigere å prioritere per i dag. Borettslaget har i tillegg installert digital lås (Unloc) på hovedinngangene og styret oppfordrer beboere til å benytte seg av det.

Forbedringer
Styret har opplevd noen utfordringer som det har vært vanskelig å ta tak i fordi det handler om den enkeltes ansvar og hensyntaken. Dette har blant annet vært:
- Hensatt søppel/møbler i søppelrom og fellesareal, der det må leies inn bil med henger for å bli kvitt avfallet. Dette påfører fellesskapet unødvendige kostnader.
- Private eiendeler som oppbevares i felles gang utenfor egen leilighet. Dette er ikke tillatt av brannvernhensyn.
- Korttidsutleie uten at styret blir varslet.
- Bruk av vaskemaskiner og tørketromler uten å booke, der den som har booket ikke får tilgang til reservert tid.
- Systemnøkler som mistes og må erstattes. Systemnøkler på avveie utgjør en sikkerhetsrisiko ettersom det oppbevares private verdier i felles bodareal.

Oppfordringer
- To beboere arrangerte klesbyttedag i bakgården. Styret oppfordrer beboere til å ta initiativ til slike felles, sosiale aktiviteter.
- Det er alltid trivelig med en grønn bakgård. Beboere som ønsker å ta ansvar for beplanting i bakgården, vil få kostnader dekket.

Økonomi
Kommunale avgifter, strøm og forsikringspremie er kostnader som øker mest. Det har foreløpig ikke lyktes styret å få et bedre tilbud på forsikring enn dagens leverandør. Årets budsjett ga et resultat på om lag en halv million kroner, og midlene overføres til egenkapital. En befaring av bygården i forbindelse med vedlikeholdsplanen, viste at bygget generelt er i god stand og at tidligere styrer har sørget for nødvendige oppgraderinger og suksessiv
fornyelse av teknisk infrastruktur. Styret ønsker å videreføre god vedlikeholdspraksis, og behovet for oppgraderinger vil trolig bli det mest utslagsgivende i budsjettet i årene fremover. Med årets positive resultat har vi et godt utgangspunkt for å kunne håndtere forventede investeringer i vedlikehold.

Planer for neste styreperiode
- Rørsystemet nærmer seg forventet levetid og det må gjøres tiltak for å unngå sprekker og lekkasje.
- Noen leilighetsdører må justeres, eventuelt byttes ut, for å oppfylle krav til brannvern og redusere innstrømming av luft.

- Utelampa er ødelagt og vil erstattes.
- Dersom borettslaget har for høye verdier av radon, må det legges inn radonsperre.
- Styret vurderer å etablere et eget vaskerom i nr. 6 (til behandling på årsmøtet)
- Styret vurderer å innføre nytt bookingsystem på vaskerommet (til behandling på årsmøtet)

Svar fra styret 17.04.2026:
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget? Se vedlagt årsrapport og protokoll fra årsmøtet.
Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med. Nei
Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det? Nei
Hva er inkludert i deres felleskostnader? Oppvarming i fellesareal, vaskerom, internett
Har det vært observert skadedyr i borettslaget/sameiet tidligere?
Ikke som jeg kjenner til. Vi har jevnlig kontroll ved skadedyrfirma.
Har årsmøtet for 2026 vært? Hvis ikke når skal møte bli avholdt? Er det sendt ut innkalling? Se vedlegg

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 514 948,-pr. 09.04.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987209545
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,35%
Restsaldo 9 255 997,00
Innfrielsesdato: 30.03.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987227268
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,35%
Restsaldo 4 624 573,00
Innfrielsesdato: 30.09.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld på lånenr. 83987209545, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS. Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987209545
Restsaldo: 450 050,42
Kapitalkostnader: 3 950,61
IN-avtale: Ja

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987227268
Restsaldo: 64 897,72
Kapitalkostnader: 377,79
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 514 948,14,-, pr. dags dato.

Borettslaget har to lån i Handelsbanken, hvorav ett av lånene er IN-lån. (HABA01) Mulighet for innfrielse er to ganger pr år: 30.04. og 30.10. Ikke alle andelene har gjeld som kan innfris.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 33 290,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kroner 1 396 610. Budsjettet for 2026 viser et overskudd på kroner 447 789.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Borettslagets vedtekter og husordensregler inneholder ingen begrensninger for dyrehold.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1442220

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 438 kvm (Festetomt)

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 320 000,- pr. år
Festekontrakt datert: 20.04.2004
Festetid: Festetiden løper inntil den sies opp av fester eller fester krever innløsning av tomten

Regulering av festeavgift: Festeavgiften kan reguleres med konsumprisindeksen 1.jan. hvert år.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært sentral beliggenhet på St. Hanshaugen. Her har du gangavstand til et vell av populære steder, inkludert St. Hanshaugen, Bislett, Bogstadveien, Grünerløkka, Karl Johan og Aker Brygge. Det er også kort vei til Fredensborg og det trendy Vulkan-området ved Mathallen.

Dette området har flere flotte idylliske parker som Pilestredet Park, Slottsparken og St. Hanshaugen, som fungerer som naturlige samlingspunkter. St. Hanshaugen park har en rekke sjarmerende gangveier som slynger seg gjennom terrenget, en vakker svanedam, en bekk med bro, serveringssteder, skulpturer og mange benker hvor man kan slappe av. Parken byr også på utsikt over fjorden og har hatt en rekke gratis konserter og utendørs kinoarrangementer på de populære parkkveldene. Stensparken er også et perfekt sted til utendørs rekreasjoner og avslapping på varme sommerdager.

Fra leiligheten er det kort vei til en rekke fasiliteter, inkludert matbutikker som Extra Pilestredet Park, Kiwi St. Olavsplass, Rema 1000 Fredensborg og Coop Mega på Bislett. Du finner også diverse servicetilbud som postkontor, apotek, frisørsalonger, jernvarehandel, parfymeri, bokhandel og kles- og skobutikker i nærområdet. Vulkan-området, med Mathallen, konsertscene, Dansernes Hus, barer, kafeer og restauranter, er innen gangavstand. Det er også spesialforretninger som den kjente delikatesseforretningen Gutta på Haugen og Røtter, som er kjent som Oslos økologiske mekka.

Området har et mangfold av koselige kafeer, inkludert Blings åpent bakeri, Fuglen, Godt Brød, Kaffebrenneriet, Baker Hansen og Espresso House. Det er også et bredt utvalg av anerkjente restauranter, som Happolati, Izakaya, Kolonialen og Grotto. Pascal, Schrøder, Smalhans, Sushi & Thaimat og Heim tilbyr også hyggelige spisesteder. Kort vei til Hegdehaugsveien, hvor du finner kjente restauranter som Olivia og Lorry.

I nærheten finner du SATS Akersgata, Bislett, Bislet Bad, Sats Fagerborg, Treningshuset og St. Hanshaugen tuftepark. Området tilbyr også en fotballbane og lekeplasser.

Offentlig transport er tilgjengelig i alle retninger, med flere bussruter som går østvest og nord-sør. Noen av de tilgjengelige bussrutene inkluderer 37, 21, 33, 54 og 34. Nationaltheatret stasjon, et kollektivt knutepunkt som gir tilgang til transport i alle retninger, inkludert flytoget, ligger omtrent 10 minutters gange unna. Oslomet og Juridiske fakultet ligger også i kort avstand fra leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for følgende tiltak:
-LANGES GATE 4, OMBYGGING/REHAB. BOLIG datert 05.11.1997

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig, forretning og kontor (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- Pågående plansaker -
Frederiks gate 2 - Bestilling av oppstartsmøte - Nationaltheatret på Tullinløkka
Saksnummer 202451198 - Reguleringssak
Mottatt sak 26.01.2024
Status Saken er avsluttet
Statsbygg har i oppdrag fra Kultur- og likestillingsdepartementet (KUD) å planlegge rehabilitering av Nationaltheatret, med supplerende lokaler utenfor dagens bygg. Det er ikke besluttet endelig løsning for Nationaltheatret. Statsbygg har i oppdrag å gjennomføre videreutvikling av en løsning med nye lokaler på Tullinløkka og Nasjonalgalleriet for Nationaltheatret. De overordnete føringer for oppdraget relevante for dette planforslaget er som følger: Det skal videreutvikles en løsning med å etablere lokaler med en ny, moderne scene og tilhørende støtteareal i nybygg på Tullinløkka og i Nasjonalgalleriet. Det skal sees nærmere på den identifiserte muligheten for en moderne scene med sal med plass til ca. 500 seter, og en inkubatorscene med sal med plass til inntil 200 seter. Den moderne scenen har høyest prioritet ved behov for prioritering mellom areal. Det skal legges til grunn nøkterne og arealeffektive løsninger. Nasjonalgalleriet skal kunne brukes av teatret på en slik måte at viktige arealer i den fredete bygningen vil være tilgjengelig for publikum. Dagens hovedbygning på Johanne Dybwads plass skal rehabiliteres og brukes av Nationaltheatret. Det legges opp til at nye lokaler på Tullinløkka/Nasjonalgalleriet skal kunne etableres før rehabiliteringen av Nationaltheaterbygningen gjennomføres. Nasjonalgalleribygningens kulturhistoriske verdier og utvikling av Tullinløkka som byrom belyses i utredningen. Denne anmodningen om oppstartsmøte er forankret i oppdraget fra KUD om videre utredning av mulig løsning for Nationaltheatret på Tullinløkka og Nasjonalgalleriet. For mer informasjon, se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202451198

Detaljregulering - Holbergs plass med tilstøtende gater
Saksnummer 2026/03152 - Plansak
Mottatt sak 18.03.2026
Status Under behandling
Bymiljøetaten gjennomfører nå et forprosjekt med ny reguleringsplan. Prosjektet har som mål å skape et attraktivt byrom og møteplass på Holbergs plass. Selv om det enda ikke er bestemt hva plassen skal inneholde, planlegges den som et torg med grønt preg hvor det skal være godt å oppholde seg. Det skal også etableres sykkelanlegg i tiltaksområdet, i tillegg til betydelig bedre overvannshåndtering. Det største overvannstiltaket vi planlegger ligger sør for krysset mellom Pilestredet og Edvard Storms gate. Det er eksisterende trær og grønt her allerede i dag, men plassen har potensiale for opprustning og tilpasning for å kunne håndtere mer overvann. Det skal være attraktivt og trygt å oppholde seg, gå og sykle på Holbergs plass og i området, samtidig skal god fremkommelighet for trikken bevares. Forprosjektet skal utvikle en løsning for sykkelanlegg i Edvard Storms gate mellom Holbergs plass og Pilestredet, samt i Pilestredet nordover til Holbergs gate. Dette veivalget gir en mindre intuitiv og direkte kobling for syklende enn opprinnelig plan der sykkelanlegget skulle legges gjennom Holbergs gate, men bidrar til en mer trafikksikker løsning for myke trafikanter. Da sykkelanlegget planlegges å gå utenom Holbergs plass, gir det muligheter i arbeidet med å utvikle Holbergs plass fra dagens snuplass til et attraktivt byrom, samt gi bedre vilkår for fotgjengere. Det gjøres vurderinger for at den trafikale situasjonen skal bli mindre uoversiktlig i gatene rundt plassen, og det planlegges for at Holbergs gate fra Holbergs plass til Pilestredet skal få bedre og tydeligere fotgjengerforbindelser. Holbergs plass ligger inne i Kommunedelplan for Torg og møteplasser som lokalt torg og møteplass. Det planlegges overvannstiltak og mer grønt over flere områder i prosjektet, der det lar seg gjøre. På grunn av at det går flere flomveier gjennom området, er dette et stort behov. Da det går flere flomveier gjennom området så planlegges det for overvannstiltak og etablering av mer grønt over flere områder i prosjektet.
For mer informasjon, se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202603152

Detaljregulering - St. Olavs gate 32 - S-5281
Saksnummer 2025/06914 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202218347
Status Detaljregulering egengodkjent av bystyret 25.03.2026
Saken gjelder forslag til detaljregulering for ombygging av det fredete anlegget i St. Olavs gate 32 til hotell mm.

Hensikten med planen er å legge til rette for ny bruk og noe ny bebyggelse for etablering av hotell og servering mm. Det foreslås ny kjelleretasje under eksisterende hovedbygning og deler av utearealene, et nybygg på 260 m2 BRA mot St. Olavs gate, glassoverbygning av det søndre gårdsrommet, et lite lysthus samt en enetasjes hagepaviljong på 90 m2 BRA i hageanlegget. Parkering, varelevering og
renovasjon plasseres i ny kjeller under terreng, med atkomst via nedkjøringsrampe fra St. Olavs gate. Hageanlegget skal utvides, oppgraderes og tilbakeføres. St. Olavs gate 32 var fredet da utarbeidelse av reguleringsplan startet.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune
.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506914

- Pågående byggesaker -
Nordahl Bruns gate 14 - bruksendring fra boder og lager til bolig
Saksnummer 2025/09229 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201913886
Status Under behandling

Peder Claussøns gate 3 - innvendige endringer, bruksendring av deler av 2. og 3. etasje og loft til bolig, fasadeendringer, balkonger og ventilasjonsanlegg
Saksnummer 2025/08387 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202456752
Status Igangsettingstillatelse gitt

St. Olavs gate 5 C - bruksendring av loft og kjeller til fem boenheter
Saksnummer 2025/08102 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201208666
Status Under behandling

St. Olavs gate 1 - bruksendring fra kunstindustrimuseum til videregående skole, påbygg, samt ombygging av eksisterende skole - Edvard Munch VGS
Saksnummer 2025/08601 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202308477
Status Under behandling

Akersveien 1 - fasadeendring med ny inngangsdør - St. Olav domkirke
Saksnummer 2025/07271 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202557019
Status Under behandling

Akersgata 73 med flere - forhåndskonferanse - På- og tilbygg, fasadeendring
Saksnummer 2025/08288 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202460448
Status Under behandling

Akersgata 73, Keysers gate 1 og Kommandør T.I. Øgrims plass 4 - innvendig ombygging, riving, tilbygg, påbygg, fasadeendring og bruksendring - Hammersborgkvartalet
Saksnummer 2026/00513 - Byggesak
Mottatt sak 15.01.2026
Status Under behandling

Munchs gate 5 - rehabilitering av hotellbygg, tilbygg/påbygg og bruksendring
Saksnummer 2026/03131 - Byggesak
Mottatt sak 18.03.2026
Status Under behandling

Universitetsgata 11 - Kristian Augusts gate 9 C - rehabilitering og oppgradering av Savoy Hotell, tilbygg, utgraving av kjeller
Saksnummer 2025/12049 - Byggesak
Mottatt sak 10.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202462734
Status Under behandling

Kristian Augusts gate 11 - bruksendring fra kontor til hotell, rehabilitering og oppgradering - Savoy Hotell
Saksnummer 2025/21268 - Byggesak
Mottatt sak 06.11.2025
Status Under behandling

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

301/208/372:
06.07.2004 - Dokumentnr: 46308 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 194 700
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1869 - Dokumentnr: 990067 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

27.06.2003 - Dokumentnr: 39152 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:491 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:491 Snr:2
Bestemmelse om rømmingsvei
ikke slettes uten samtykke fra Oslo komm. plan og bygn.etaten
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2004 - Dokumentnr: 46308 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 194 700
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1869 - Dokumentnr: 900047 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ULLEVÅLSVEIEN 9B - UTGÅTT

04.11.1873 - Dokumentnr: 900114 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:208 Bnr:374

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet

personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 18 900,-
Visningshonorar - per stk. 2 meglere for prisen av 1. Privatvisning er gratis. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 139 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. mai 2026

Megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

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

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

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

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

Langes gate 4A

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 495 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	194 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	24 min 2 km
Edvard Munch videregående skol...		4 min
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km

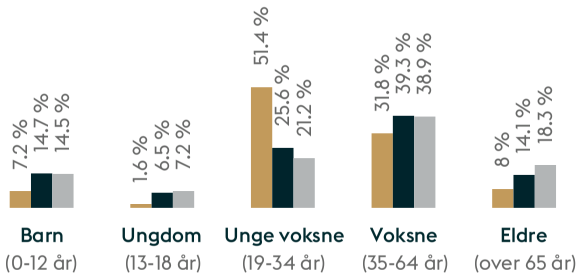
Offentlig transport

St. Olavs plass	Totalt 9 ulike linjer	2 min 0.2 km
Tullinløkka	Linje 17, 18, 19	4 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	9 min 0.7 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.4 km

Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	5 min 0.4 km
Katta barnehage (1-5 år)	60 barn	5 min 0.4 km
Hammersborg barnehage (1-5 år)	54 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb	4.554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

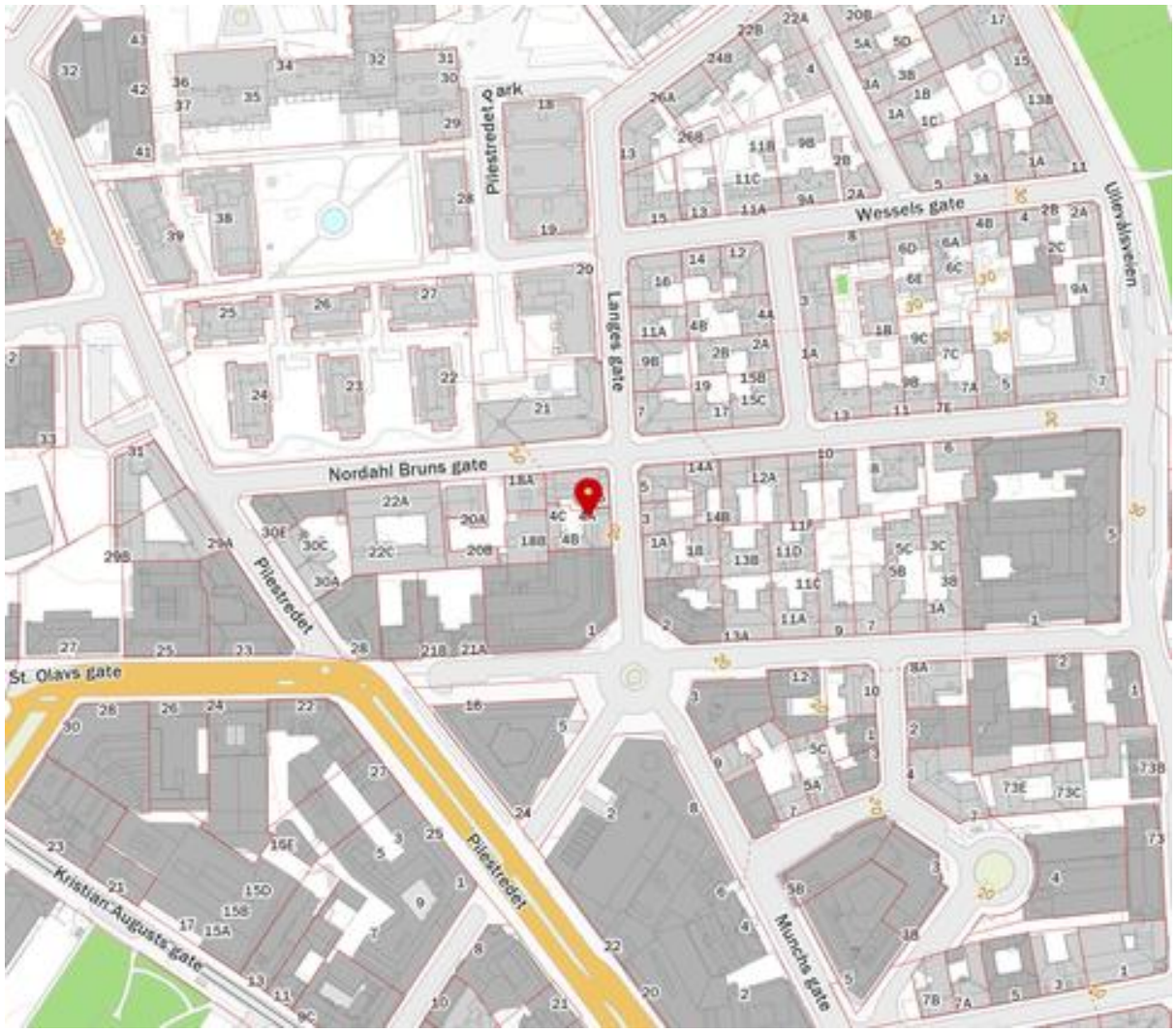
Sport

Oslo katedralskole	5 min
Stadion Sunniva	5 min
Treningshuset	3 min
SiO Athletica Centrum	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

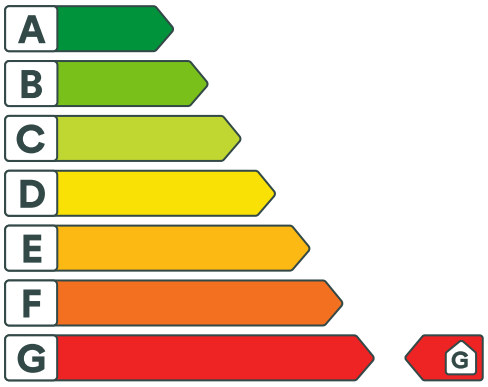
Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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



Adresse	
Langes gate 4A, 0165 OSLO	
Dato for energimerking **30.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289615**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80477589**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **372**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0104**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1892**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **22,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **22,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
504,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
504,53 kWh/m²	**11 100 kWh**



Langes gate 4A, 0165 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Langes gate 4A, 0165 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Langes gate 4A , 0165 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 372

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 24 m² BRA-i: 22 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1466 **Eiendomsverdi ref nr:** UE6467

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i Langes gate 4A i bydel St. Hanshaugen i Oslo. Eiendommen ligger i et etablert område med hovedsakelig murgårdsbebyggelse, med nærhet til servicefunksjoner, kollektivtransport og rekreasjonsområder.

Leiligheten ligger i bygning oppført i 1892, og er en del av et boligbygg med flere boenheter. Adkomst skjer via felles inngangsparti og trappeoppgang.

Boligen har et bruksareal på ca. 22 m² og planløsning som består av stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom med hems. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte veggflater og malte himlinger. Takhøyde i stue/kjøkken er målt til ca. 3,03 meter, noe som er typisk for bygningstypen.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre, med opplegg for integrerte hvitevarer. Badet er utført med flislagte overflater og innredet med servant, veggmontert toalett og dusjløsning.

Bygningen er oppført med konstruksjoner og materialvalg som er representative for byggeåret. Det må påregnes at bygningsdeler har slitasje og behov for vedlikehold i tråd med alder og bruk.

Ventilasjonen i boligen er basert på naturlig ventilasjon. Oppvarming skjer ved elektrisitet. Vannledninger er av kobber og rør-i-rør, og avløpsrør er av plast.

Tomten er felles for bygården og opparbeidet med tilhørende utearealer tilpasset bymessig bebyggelse. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Boligen fremstår med noe bruksslitasje og enkelte registrerte avvik knyttet til overflater, våtrom og tekniske installasjoner Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger for å opprettholde normal funksjon over tid.

Tilstandsrapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Rapporten gir en objektiv beskrivelse av boligens tekniske tilstand sett opp mot forventet utførelse og normal levetid. Rapporten bør leses i sin helhet, og vurderingene under de enkelte bygningsdeler må sees i sammenheng.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i tradisjonell murgårdskonstruksjon fra slutten av 1800-tallet. Fasader er utført i pussede murflater. Vinduer er i tre med 2-lags glass fra nyere tid. Ytterdør til leiligheten er brann- og lydklassifisert.

Bygget fremstår med konstruksjoner og materialvalg som er typiske for byggeperioden, med senere vedlikehold og oppgraderinger.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har innvendige overflater bestående av parkett på gulv, malte veggflater og malte himlinger.

Planløsningen omfatter stue med kjøkkenløsning, bad og soverom. Takhøyde i stue/kjøkken er målt til ca. 3,03 meter, noe som er karakteristisk for bygningstype og byggeår.

VÅTROM Gå til side

Badet er utført med flislagte vegger og gulv, samt malt himling. Rommet er innredet med servant, veggmontert toalett og dusjløsning.

Våtrommet er bygget opp med løsninger som er vanlige for denne typen leiligheter.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er opplegg for integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Løsningen er åpen mot stue og gir en funksjonell planløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført i kobber og rør-i-rør-system. Avløpsrør er i plast.

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler, samt naturlig ventilasjon via ventiler og luftespalter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er oppført på felles tomt for bygården. Tomten er bebygd i tråd med klassisk kvartalsstruktur for området, med tilhørende felles utearealer.

Tomteforholdene er i hovedsak tilpasset tett bybebyggelse og bruk av fellesarealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

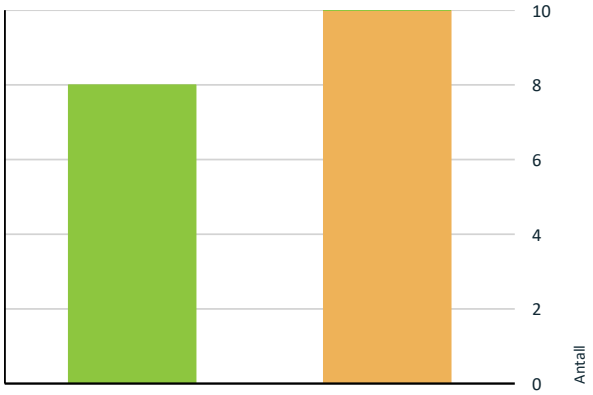
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Plantegninger har ikke blitt gjort tilgjengelig for takstmann på dette tidspunktet og det kan dermed ikke gjøres en vurdering, det burde likevel ikke tolkes som at det ikke foreligger godkjente, byggmeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1892

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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.

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Bad er oppgradert av faglærte foretak, herunder arbeid med membran, tettesjikt og rørinstallasjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør (B30/dB45). Døren fremstår ikke som ny og antas å være av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

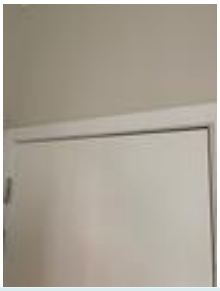
Ved befaringen ble det registrert at dør subber i terskel og er noe tung å åpne og lukke. Forholdet vurderes som et justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Dør bør justeres for å oppnå tilfredsstillende funksjon. Dette anses som et mindre tiltak.







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Himlinger er malte.

Overflater er vurdert skjønnsmessig. Tilstandsgrad er satt ut fra registrerte skader og slitasje. Mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og er ikke kommentert dersom dette anses som normal bruksslitasje. Det er stedvis kontrollert for bom i fliser.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert knirk i gulv samt enkelte mindre skader og slitasje på overflater utover det som anses som normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og stedvise utbedringer av overflater for å opprettholde normal standard.

Tilstandsrapport






TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av Trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 22 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 12mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 19mm fra hjørne til hjørne.
ca 16 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Merknad: Det er registrert manglende skrue på lås samt fuktpåvirkning i nedre del av dør til bad.

Det anbefales utbedring av låsbeslag samt vurdering av tiltak på dørblad for å hindre videre fuktpåvirkning.

Tilstandsrapport





VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst oppgradert i 2022. Dokumentasjon foreligger i begrenset grad.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert misfarging i fuge samt stedvis sprekk og manglende fuge. Det ble målt noe forhøyede fuktverdier, som kan ha sammenheng med bruk av dusj i forkant av befaringen, samt forhold ved fuge. Det ble ikke observert synlige tegn til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales utbedring av fuge for å sikre tilfredsstillende tetthet i overflaten. Forholdet bør følges opp og kontrolleres over tid.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk. Laser målinger viser 15,0 cm ved sluk og 12,9 cm én meter fra sluk, tilsvarende ca. 21 mm fall. I dusjsonen er det målt høyder på ca. 13,6–14,0 cm i avstand 51–58 cm fra sluk, som tilsvarer ca. 10–14 mm fall mot sluk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er også registrert svertesopp i overgang mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom under fliser kan over tid medføre risiko for sprekkdannelse og løsning av fliser. Svertesopp bør rengjøres og årsak vurderes. Forholdene bør følges opp.







ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk. Vegger er utført med smøremembran. Det er opplyst benyttet banemembran på gulv. Banemembran er observert ved terskel bak list, men er ikke synlig i sluk. I sluket er det kun synlig slitesjikt. Sluket fremstår tilsmusset, noe som begrenser inspeksjon av detaljer ved klemring.

Merknad
Membranens tilslutning til sluk lar seg ikke verifisere ved visuell kontroll.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant i innredning, veggmontert toalett og dusj med glassvegger.

Merknad
Det er registrert mindre skade på skuff i innredning, hvor laminat har begynt å løsne.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dette avviker fra anbefalte løsninger for våtrom av nyere dato.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra kjøkken mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Måleresultater indikerer tørre forhold på kontrollert sted.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert fuktpåvirkning i benkeplate med noe oppsvelling i ende. Vaskemaskin er ikke montert i flukt med øvrig innredning. Silikonfuge mellom benkeplate og flis har stedvis sluppet. Det er også registrert enkelte mindre avvik i utførelse av flisarbeider.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør påregnes enkel utbedring av benkeplate og fuger, samt justering av innredning. Flisarbeider kan forbedres ved behov.









ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av både rør-i-rør system og kobberrør. Røranlegg og rørskap tilknyttet bad er fra 2022 og vurderes til TG 1. Vannledninger til kjøkken er av kobber og fremstår som eldre, med noe overflateirr observert ved befaring.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre kobberrør til kjøkken har passert deler av forventet levetid og har tegn til overflatepåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det må påregnes oppfølging og på sikt utskiftning av rørføringer til kjøkken. Røranlegg til bad vurderes å ha tilfredsstillende funksjon.







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør består av både plast og støpejern. Deler av avløpssystemet fremstår som nyere, mens øvrige føringer er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre avløpsrør i støpejern vurderes å ha passert en vesentlig del av forventet levetid. Det foreligger usikkerhet knyttet til tilstand på disse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes oppfølging og på sikt utskiftning av eldre avløpsføringer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduer og avtrekk fra våtrom. Kjøkken har ventilator med kullfilter og omluft. Løsningen er vanlig for bygningstype og oppføringstidspunkt og baserer seg på naturlig luftutskiftning. Det ble ved befaring ikke registrert forhold som tilsier redusert funksjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i stue/kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles korridor og er utført med automatsikringer. Det er tidligere opplyst at anlegget er sikret med jordfeilautomater og at det er gjennomført eltilsyn i 2021 med utbedrede anmerkninger. Opplysningene er basert på tidligere salgsoppgave.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ukjent. Eier har ikke fremlagt dokumentasjon. Tidligere salgsoppgave opplyser om arbeider i forbindelse med bad.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Ukjent. Tidligere salgsoppgave opplyser om samsvarserklæring knyttet til arbeider utført i forbindelse med bad.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei ikke i mitt eierskap

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

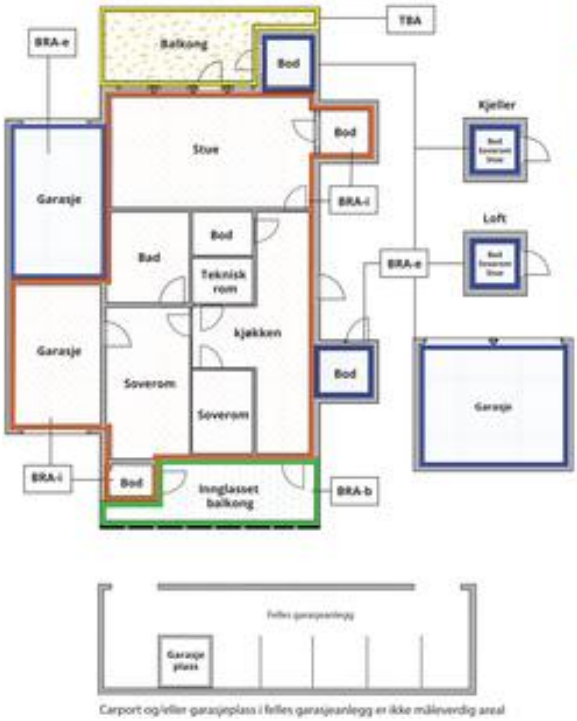
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	22			22	
Kjeller		2		2	
SUM	**22**	**2**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde målt til 3,03 m i stue/kjøkken

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Plantegninger har ikke blitt gjort tilgjengelig for takstmann på dette tidspunktet og det kan dermed ikke gjøres en vurdering, det burde likevel ikke tolkes som at det ikke foreligger godkjente, byggmeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Konrad Frandsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	372		0	443.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langes gate 4A

Hjemmelshaver
Essens Eiendom Ans, Langes Gate 4 Og 6 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
986235469			Smith Harald, Smith Mette Størseth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i St. Hanshaugen bydel i Oslo, i et etablert område med hovedsakelig murgårdsbebyggelse. Beliggenheten er sentral med kort avstand til daglige servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder. Området fremstår som bymessig med variert tilbud av handel, servering og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate. Adkomsten vurderes som enkel og oversiktlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Eventuelle reguleringsmessige forhold håndteres normalt av megler i forbindelse med salget.

Om tomten

Tomten er felles for bygningen og opparbeidet i henhold til normal standard for bygårdsbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. apr. 2026

Oppdragsnummer
36-0135/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Langes gate 4A, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Harald Smith, Mette Størseth Smith

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mai 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: sameiet
Forsikret i: sameiet

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger øst AS casper Storms v 12 0664 Oslo orgnr. 915967094
Membranleggeren Jørn Lagaard AS, org nr 913295927 Greverudveien 84 1404 siggerud. arbeid utført mai/ juni 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membranleggeren Jørn Lagaard AS, org nr 913295927 Greverudveien 84 1404 siggerud. arbeid utført mai/ juni 2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membranleggeren Jørn Lagaard AS, org nr 913295927 Greverudveien 84 1404 siggerud. arbeid utført mai/ juni 2022

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger øst AS casper Storms v 12 0664 Oslo orgnr. 915967094

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0135/26

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Marte Natland Johansen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.johansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0135/26 . Vår ref.: 8214-1-101 Dato: 09.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	986235469
Andelseier:	Smith, Harald
Medeier:	Smith, Mette Størseth
Leilighetsnummer:	101
Adresse:	Langes Gate 4 A, 0165 OSLO
Andelsnummer:	14
Gnr.	208
Bnr.	372
Borettsinnskudd:	Kr. 378 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1442220.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Eiendommen består av: Langesgate 4, gnr. 208 bnr 372, Langesgate 6, gnr. 208 bnr 374 Borettslaget har to lån i Handelsbanken, hvorav ett av lånene er IN-lån. (HABA01) Mulighet for innfrielse er to ganger pr år: 30.04. og 30.10. Ikke alle andelene har gjeld som kan innfris. Kategori felleskostander øker 3,5% fra 01.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987209545
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo	9 255 997,00
Innfrielsesdato:	30.03.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank: **Svenska Handelsbanken AB NUF**

Lånenr.:	83987227268
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo	4 624 573,00
Innfrielsesdato:	30.09.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 558,77,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 8398720954; IN lån 1 - Akonto renter	2 015,77	
Lån nr: 8398720954; IN lån 1 - Akonto avdrag	2 012,52	
Felleskostnader	3 355,47	
Internett	175,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	541,-
Fradragsberettigede kostnader:	30 615,-
Annen formue:	33 290,-
Gjeld:	568 576,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987209545
Restsaldo:	450 050,42
Kapitalkostnader:	3 950,61
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987227268
Restsaldo:	64 897,72
Kapitalkostnader:	377,79
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 514 948,14,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ingeborg Briseid Kraft, e-post:langesgate4og6@outlook.com

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 8214
LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/8214

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Årsrapport og årsregnskap
5. Etablere vaskerom i nr. 6
6. Nytt bookingsystem på vaskerom
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Thea Christine Hjertholm og Even Erling Heidum Bringaker 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 8214 Årsregnskap 2025.pdf
2. 8214 LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG.pdf

Sak 5

Etablere vaskerom i nr. 6

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det etableres et vaskerom i kjelleren i Langes gate 6, plassert der varmtvannsberederne står i dag. Vi har gjennomført en befaring av rommet, og det er tilstrekkelig for å kunne etablere et vaskerom.

Bakgrunnen er at dagens vaskerom under Langes gate 4A oppleves som lite hensiktsmessig for beboere i Langes gate 6, hovedsakelig på grunn av avstanden. I tillegg er kapasiteten til tider presset. Et eget vaskerom tilknyttet Langes gate 6 vil være med på å bedre tilgjengeligheten og redusere belastningen på eksisterende vaskerom.

Vaskerommet planlegges med én tørketrommel og to vaskemaskiner (med mulighet for en tredje). Tiltaket krever tilkobling av vann, avløp og strøm, samt ventilasjon for tørketrommel, installasjon av brannsikkert rom med brannsikker dør og etablering av en utslagsvask. Løsningen vil ikke berøre eksisterende boder.

Det vil også settes av tid til en dugnad for rydding og oppgradering av kjellerarealet i form av maling og sparkling.

Det er vanskelig å sette et konkret kostnadsestimat, men det vil sannsynligvis ligge omtrentlig som vist under:

- Etablering vann/avløp/strøm: ca. kr 100 000 (avhenger også av lengde på strømkabler)
- Maskiner (vask/tørk): ca. kr 120 000 (inkl. ventilasjon for tørketrommel)
- Branntetting/gips/reisverk for rom til tørketrommel: 20000
- Branndør m/karm: 10000
- Utslagsvask og blandebatteri: 4000
- Mindre kostnader til oppgradering/dugnad: 2500

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det etableres et eget vaskerom i nr. 6 dersom kostnadene ikke overstiger 300.000 kroner. Styret tar forbehold om at beboere deltar på dugnad i forbindelse med etableringen.

Forslag til vedtak

Jeg støtter styrets innstilling.

Sak 6

Nytt bookingsystem på vaskerom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å anskaffe digitalt bookingsystem til vaskerommet. Dette innebærer at vaskemaskiner og tørketromler kan bookes via en app, og kun den som har reservert en maskin har tilgang til å benytte den.

Forslaget kommer etter at det i en periode har vært utfordringer med at maskiner benyttes uten å ha blitt reservert. Det er innhentet tilbud på systemet AirWallet fra Jako. Pris for alle fem maskinene er kr. 19.467,50,-. I tillegg kommer månedspris på kr 220 per maskin.

Det innføres en mindre avgift (antatt 10-15 kr) for bruk av maskinene. Dette vil kun gå til å dekke utgifter til bookingsystemet.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Jeg stemmer for forslaget.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ådne Coldevin Djønne

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

- Thea Hjertholm

Styrets årsrapport

Årsrapport 2025/2026

Årsrapporten oppsummerer styrets arbeid siden forrige årsmøte, inkludert borettslagets økonomi og tilstand.

Styret har bestått av Ingeborg Briseid Kraft (leder), Ådne Coldevin Djønne, Katrine Merkesdal Hall og Aira Din. Vara har vært Thea Hjertholm.

Styrets arbeid

Det har vært gjennomført styremøter med månedlig frekvens. Styret har i tillegg hatt daglig kommunikasjon gjennom felles chat.

Kommunikasjon til og fra beboere har foregått via epost og på Vibbo. Styret har erfart at Vibbo tas i bruk i stadig større grad, noe som gjør det lettere å nå ut med viktige beskjeder og gi raske svar på spørsmål.

Det har vært gjennomført dugnad og julegrantenning, slik tradisjonen er i borettslaget. Disse sammenkomstene har gitt styret mulighet til å bli bedre kjent med både gamle og nye eiere.

En vaskemaskin og en tørketrommel har blitt erstattet på grunn av stadige feil og mye nedetid. Styret har investert i maskiner som er bedre egnet for bruk i borettslag.

Styret har inngått avtale med Global Connect som ny leverandør av internett, og samtlige rutere ble erstattet sommeren 2025. Global Connect tilbyr høyere hastighet til lavere pris enn forrige leverandør.

Det er utplassert radonmålere i fire leiligheter i 1. etasje fordi tomten ligger i nærheten av områder med høy aktsomhetsgrad.

Styret er i gang med å utarbeide ny vedlikeholdsplan for de kommende årene, og har valgt OBOS som leverandør av rådgivning og byggteknisk bistand.

Flere låser begynner å bli slitt, noe som særlig merkes om vinteren. Bytte av samtlige låser viser seg å være kostbart, og styret har vurdert det slik at andre vedlikeholdstiltak er viktigere å prioritere per i dag. Borettslaget har i tillegg installert digital lås (Unloc) på hovedinngangene og styret oppfordrer beboere til å benytte seg av det.

Forbedringer

Styret har opplevd noen utfordringer som det har vært vanskelig å ta tak i fordi det handler om den enkeltes ansvar og hensyntaken. Dette har blant annet vært:

- Hensatt søppel/møbler i søppelrom og fellesareal, der det må leies inn bil med henger for å bli kvitt avfallet. Dette påfører fellesskapet unødvendige kostnader.

- Private eiendeler som oppbevares i felles gang utenfor egen leilighet. Dette er ikke tillatt av brannvernhensyn.

- Korttidsutleie uten at styret blir varslet.

- Bruk av vaskemaskiner og tørketromler uten å booke, der den som har booket ikke får tilgang til reservert tid.

- Systemnøkler som mistes og må erstattes. Systemnøkler på avveie utgjør en sikkerhetsrisiko ettersom det oppbevares private verdier i felles bodareal.

Oppfordringer

To beboere arrangerte klesbyttedag i bakgården. Styret oppfordrer beboere til å ta initiativ til slike felles, sosiale aktiviteter.

Det er alltid trivelig med en grønn bakgård. Beboere som ønsker å ta ansvar for beplanting i bakgården, vil få kostnader dekket.

Økonomi

Kommunale avgifter, strøm og forsikringspremie er kostnader som øker mest. Det har foreløpig ikke lyktes styret å få et bedre tilbud på forsikring enn dagens leverandør.

Årets budsjett ga et resultat på om lag en halv million kroner, og midlene overføres til egenkapital.

En befaring av bygården i forbindelse med vedlikeholdsplanen, viste at bygget generelt er i god stand og at tidligere styrer har sørget for nødvendige oppgraderinger og suksessiv fornyelse av teknisk infrastruktur. Styret ønsker å videreføre god vedlikeholdspraksis, og behovet for oppgraderinger vil trolig bli det mest utslagsgivende i budsjettet i årene fremover. Med årets positive resultat har vi et godt utgangspunkt for å kunne håndtere forventede investeringer i vedlikehold.

Planer for neste styreperiode

- Rørsystemet nærmer seg forventet levetid og det må gjøres tiltak for å unngå sprekker og lekkasje.
- Noen leilighetsdører må justeres, eventuelt byttes ut, for å oppfylle krav til brannvern og redusere innstrømming av luft.
- Utelampa er ødelagt og vil erstattes.
- Dersom borettslaget har for høye verdier av radon, må det legges inn radonsperre.
- Styret vurderer å etablere et eget vaskerom i nr. 6 (til behandling på årsmøtet)
- Styret vurderer å innføre nytt bookingsystem på vaskerommet (til behandling på årsmøtet)

LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG
ORG.NR. 986235469, KLIENTNR. 8214

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 903 158**	**2 384 750**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 396 610	729 779
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-533 387	-527 062
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-398 317	-684 309
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**464 906**	**-481 592**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 368 065**	**1 903 158**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 428 793	1 980 142
Kortsiktig gjeld		-60 728	-76 984
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 368 065**	**1 903 158**

LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG
ORG.NR. 986235469, KLIENTNR. 8214

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 027 695	0	0	994 095
Innkrevde felleskostnader	2	2 887 752	3 900 542	3 954 000	2 890 399
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 915 447**	**3 900 542**	**3 954 000**	**3 884 494**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 250	-37 553	-25 000	-25 000
Styrehonorar	4	-250 000	-160 000	-160 000	-250 000
Revisjonshonorar	5	-12 620	-7 565	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-114 945	-110 525	-118 000	-123 310
Konsulenthonorar		-14 060	-96 158	-60 000	-65 000
Drift og vedlikehold	6	-162 180	-1 326 198	-648 000	-472 000
Forsikringer		-497 072	-175 913	-213 000	-525 000
Festeavgift		-322 340	-314 932	-320 000	-325 000
Kommunale avgifter	7	-277 749	-313 121	-347 000	-364 715
Energi/fyring	8	-141 563	-152 824	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-121 953	-122 866	-120 000	-118 200
Andre driftskostnader	9	-178 616	-174 802	-183 000	-198 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 128 349**	**-2 992 455**	**-2 360 000**	**-2 632 705**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 787 098**	**908 087**	**1 594 000**	**1 251 789**
Innbetalt andel fellesgjeld		398 317	684 309	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 185 415**	**1 592 396**	**1 594 000**	**1 251 789**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	38 556	43 054	0	0
Finanskostnader	11	-827 361	-905 670	-907 000	-804 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-788 805**	**-862 616**	**-907 000**	**-804 000**
ÅRSRESULTAT		**1 396 610**	**729 779**	**687 000**	**447 789**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 396 610	729 779		

LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG
ORG.NR. 986235469, KLIENTNR. 8214

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	66 460 500	66 460 500
SUM ANLEGGSMIDLER		**66 460 500**	**66 460 500**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		12 469	16 976
Andre kortsiktige fordringer	13	2 983	3 394
Driftskonto OBOS-banken		1 328 012	908 395
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 627
Sparekonto OBOS-banken		1 085 329	1 048 750
SUM OMLØPSMIDLER		**2 428 793**	**1 980 142**
SUM EIENDELER		**68 889 293**	**68 440 642**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 55 * 100		5 500	5 500
Annen egenkapital	14	31 291 574	29 894 963
SUM EGENKAPITAL		**31 297 074**	**29 900 463**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	14 070 991	15 002 695
Borettsinnskudd	16	23 460 500	23 460 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**37 531 491**	**38 463 195**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		56 603	67 707
Skyldige offentlige avgifter		0	4 480
Påløpte renter		4 125	4 797
SUM KORTSIKTIG GJELD		**60 728**	**76 984**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**68 889 293**	**68 440 642**
Pantstillelse	17	1 013 800 000	73 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2026
Styret i Langes Gate 4 Og 6 Borettslag

Ingeborg Briseid Kraft/s/ Ådne Coldevin Djønne/s/ Aira Din/s/

Katrine Merkesdal Hall/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 772 252
Internett	115 500
Kapitalkostnader IN I	1 030 467
Reg.kapitalkostnader IN I	-2 772
Fratrekk kapitalkostnader	-1 027 695

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 887 752**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-250 000
SUM STYREHONORAR	**-250 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-9 089

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 620
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 620**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-77 406
Drift/vedlikehold elektro	-39 117
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 531
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 778
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 118
Kostnader dugnader	-2 230
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-162 180**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-133 301
Renovasjonsgebyr	-144 448
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-277 749**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-141 563
SUM ENERGI / FYRING	**-141 563**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-25 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 627
Diverse utstyr	-535
Renhold ved firmaer	-104 448
Andre driftskostnader	-26 174
Trykksaker	-2 481
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 089

Andre kontorkostnader	-140
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 442
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-479
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-178 616**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 977
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 579
SUM FINANSINNTEKTER	**38 556**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-560 227
Pantegjeldsrenter	-267 098
Renter på leverandørgjeld	-36
SUM FINANSKOSTNADER	**-827 361**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	66 460 500
SUM BYGNINGER	**66 460 500**

Tomten er festet av Ivar, Nick og Ninja Tollefsen fra 20.04.2004.
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

IN-avregning	2 983
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 983**

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	16 143 538
Egenkapital fra IN tidligere år	27 345 983
Egenkapital fra IN 2025	398 317
Reduksjon EK fra IN	-12 596 265
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**31 291 573**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,35 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2008	-45 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 366 839
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	467 468

Nedbetalt tidligere, IN	27 345 983	
Nedbetalt i år, IN	398 317	
		-9 421 393

Lånet er et annuitetslån
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-4 793 000	
Nedbetalt tidligere	77 483	
Nedbetalt i år	65 919	
		-4 649 598
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 070 991**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-23 460 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-23 460 500**

NOTE 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 460 500
Pantelån	14 070 991
Beregnede IN forpliktelser	15 148 035
TOTALT	**52 679 526**

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

Bygninger	66 460 500
TOTALT	**66 460 500**

AKSJEKAPITAL

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6OYET-X0UC0-O47NA-5S236-74ED0-KKHYV

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-13 16:24:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6QYET-X0UC0-O47NA-5S236-74ED0-KKHYV

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 8.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.04.26
Selskapsnummer: 8214 **Selskapsnavn:** LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Martina Helene Baldacchino (OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Thea Christine Hjertholm og Even Erling Heidum Bringaker er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Etablere vaskerom i nr. 6

Jeg støtter styrets innstilling.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Nytt bookingsystem på vaskerom

Jeg stemmer for forslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Ådne Coldevin Djønne

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Thea Hjertholm

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 986235469
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. april kl. 09:00 til 11. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Martina Helene Baldacchino (OBOS) er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Thea Christine Hjertholm og Even Erling Heidum Bringaker er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
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: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Etablere vaskerom i nr. 6

Styret foreslår at det etableres et vaskerom i kjelleren i Langes gate 6, plassert der varmtvannsberederne står i dag. Vi har gjennomført en befaring av rommet, og det er tilstrekkelig for å kunne etablere et vaskerom.

Bakgrunnen er at dagens vaskerom under Langes gate 4A oppleves som lite hensiktsmessig for beboere i Langes gate 6, hovedsakelig på grunn av avstanden. I tillegg er kapasiteten til tider presset. Et eget vaskerom tilknyttet Langes gate 6 vil være med på å bedre tilgjengeligheten og redusere belastningen på eksisterende vaskerom.

Vaskerommet planlegges med én tørketrommel og to vaskemaskiner (med mulighet for en tredje). Tiltaket krever tilkobling av vann, avløp og strøm, samt ventilasjon for tørketrommel, installasjon av brannsikkert rom med brannsikker dør og etablering av en utslagsvask. Løsningen vil ikke berøre eksisterende boder.

Det vil også settes av tid til en dugnad for rydding og oppgradering av kjellerarealet i form av maling og sparkling.

Det er vanskelig å sette et konkret kostnadsestimat, men det vil sannsynligvis ligge omtrentlig som vist under:

- Etablering vann/avløp/strøm: ca. kr 100 000 (avhenger også av lengde på strømkabler)
- Maskiner (vask/tørk): ca. kr 120 000 (inkl. ventilasjon for tørketrommel)
- Branntetting/gips/reisverk for rom til tørketrommel: 20000
- Branndør m/karm: 10000
- Utslagsvask og blandebatteri: 4000
- Mindre kostnader til oppgradering/dugnad: 2500

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det etableres et eget vaskerom i nr. 6 dersom kostnadene ikke overstiger 300.000 kroner. Styret tar forbehold om at beboere deltar på dugnad i forbindelse med etableringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeg støtter styrets innstilling.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Nytt bookingsystem på vaskerom

Styret foreslår å anskaffe digitalt bookingsystem til vaskerommet. Dette innebærer at vaskemaskiner og tørketromler kan bookes via en app, og kun den som har reservert en maskin har tilgang til å benytte den.

Forslaget kommer etter at det i en periode har vært utfordringer med at maskiner benyttes uten å ha blitt reservert. Det er innhentet tilbud på systemet AirWallet fra Jako. Pris for alle fem maskinene er kr. 19.467,50,-. I tillegg kommer månedspris på kr 220 per maskin.

Det innføres en mindre avgift (antatt 10-15 kr) for bruk av maskinene. Dette vil kun gå til å dekke utgifter til bookingsystemet.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ådne Coldevin Djønne (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ådne Coldevin Djønne

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Thea Hjertholm (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Thea Hjertholm

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8214
LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

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:

Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 28. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/8214

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag 1 - Endring i husordensreglementet
6. Forslag 2 - Ventilasjonsanlegg
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Ledes av forretningsfører i OBOS

Forslag til vedtak

Martina H. Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tuva Kriznik Sørensen og Even Erling Heidum Bringaker 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 8214 Årsregnskap 2024.pdf
2. 8214 Langes Gate 4 og 6 Borettslag.pdf

Sak 5

Forslag 1 - Endring i husordensreglementet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å oppdatere husordensreglementet for å få en eksplisitt linje det kan henvises til for å ivareta brannsikkerheten, ref. svar fra Brann- og redningsetaten i Oslo kommune. Se vedlegg.

Styrets forslag til ny paragraf:

§ 9.1 Det skal ikke oppbevares gjenstander i fellesarealer, herunder også mellomganger. Dette inkluderer sko, skohyller, benker og interiørartikler etc. Dette først og fremst med tanke på HMS- og brannsikkerheten.

Styret foreslår dessuten også at § 18 strykes: *§ 18 Det opprinnelige prospektet skal legges til grunn når du skal selge din leilighet.*

Dette virker som et urimelig krav, som det er vanskelig å følge opp i praksis. Kravet anses å tilføre mindre nytteverdi enn byrden det vil være for å innhente slike, og det er heller ikke et normalt krav i andre borettslag, så vidt styret bekjent.

Styrets innstilling
§ 9.1 innføres, og § 18 opphører

Forslag til vedtak
§ 9.1 innføres, og § 18 opphører

Vedlegg

3. 8214 Langes Gate 4 og 6 Borettslag.pdf

4. Svar pa˚spørsmaˆl om mellomganger.pdf

5. Ny versjon - Trivsels- og husordensreglement.pdf

Sak 6

Forslag 2 - Ventilasjonsanlegg

Forslag fremmet av:
Peder Rundberget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak til årsmøtet: Ventilasjonskontroll iht krav, resultater og nødvendige fellestiltak.

1. Det bes om en redegjørelse av resultatene av ventilasjonsmålingene, og hvordan resultatene står seg i forhold til kravene til avtrekk i TEK17 (Byggteknisk forskrift).

Det er konkrete krav til avtrekk i leiligheter for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og inneklima. Her er noen av hovedkravene:

Kjøkken:
  - Avtrekk fra kjøkken skal ha en kapasitet på minst **108 m³/h** når det brukes en kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.
  - Dersom det benyttes naturlig avtrekk, skal det være en mulighet for forsert ventilasjon ved matlaging.

Bad og våtrom:
  - Avtrekk fra bad og andre våtrom skal ha en kapasitet på minst **54 m³/h**.
  - Ved naturlig ventilasjon skal det sikres tilstrekkelig luftutskifting for å fjerne fukt og lukt.

Toalett:
  - Avtrekk fra toalett skal ha en kapasitet på minst **30 m³/h**.

Generelle krav:
  - Det skal være kontinuerlig ventilasjon for å fjerne forurensninger og tilføre frisk luft.
  - Byggverket skal ha ventilasjonssystemer som sikrer at avtrekk fra kjøkken, bad, og toalett fungerer effektivt uten å påvirke andre rom negativt.

Disse kravene er viktige for å sikre god luftkvalitet og redusere risikoen for fuktskader på bad og helseskadelig inneklima og dette er av interesse for alle leilighetene.

Disse resultatene er også viktige mht valg av ventilator type på kjøkken, og særlig for de som ønsker naturlig ventilasjon eller har gasskomfyr.

2. Dersom det viser seg at avtrekkskravene ikke er tilfredsstillende for naturlig ventilasjon, bes det om at det

iverksettes tiltak som gjør at det blir tilfredsstillende for alle, og slik at det ikke er fare for fuktskader pga for lite naturlig ventilasjon.

Aktiv ventilasjon var innom leilighet 154 i første etasje og ville ikke montere passiv ventilator fordi det er veldig svak avtrekk. Dette påvirker luftkvaliteten og fuktighet negativt. De påpekte at ved å øke styrken på fellesviften vil det bli sterkere avtrekk som vil bidra til bedre ventilasjon.

Styrets innstilling

BAKGRUNNSINFO:
Styret tok kontakt med Aktiv for å be de bistå med å besvare spørsmålene fra forslagsstiller. Dialogen forløp seg deretter slik:

"Hei

Tek17 er nyeste krav til: Nye bygg fra 2017 og frem til i dag.

Dere har gammelt bygg og felles avtrekk. Det er derfor helt naturlig med variasjoner av avtrekk i leilighetene, øverst og nederst i bygget. Luften vil alltid gå "korteste vei". Økes hastigheten på viften (Økt luftmengde) -Må det "strupes" avtrekks-ventiler i de øverste leilighetene.

Alle leilighetene må inn-reguleres og dette kan gi mer "luft-støy" i de øverste leilighetene.

Med vennlig hilsen
Anders Sandvig
Aktiv Ventilasjon AS"

Hei igjen,

Takk for svar. Hva vil det si å «strupe» og «inn-reguleres»?

Finnes det noe alternativ til dette for beboer? Dere skulle komme med et nytt tilbud til han (leil. 154)?

Mvh Christian, LG4og6 brl

"Hei

Se vedlagt bilde av eksempel på "strupe-skive" - Betyr å sette inn en "propp" der du kan ta ut biter. -For passe luftmengde og lite støy. Disse krever jevnlig rengjøring, for ikke å tette seg.

Innregulering betyr å tilpasse åpningene, i alle avtrekks-ventilene, i hver eneste leilighet. Ventilene er da mest lukket øverst, nærmest vifta og åpnet mest i leilighetene lengst unna vifta (nederste leilighetene)

-Dette er muligens flere utfordringer for leilighet 154...

Se rapporten fra Bjerke ventilasjon (8/11.2005)

Da det gjelder nr 6 leilighet 154, er det greit å ha motorisert ventilator så lenge den ikke er koblet til det felles ventilasjons systemet. Her er det en motorisert ventilator med resirkulering det er snakk om. Vi har ikke fått bekreftelse på tilbudet.

Med vennlig hilsen
Anders Sandvig
Aktiv Ventilasjon AS"

STYRETS INNSTILLING
Som tekst i vedlagt bilde fra Bjerke forteller, har det tidligere blitt avdekket høye støyverdier i de øverste andelene. Etter hva vi forstår, også fra Aktiv, så virker det derfor som en ugunstig ide å øke hastigheten ytterligere.

Styret innstiller på at forslaget nedstemmes, men at borettslagets styre avhjelper forslagsstiller og eventuelt andre andelseiere med videre dialog med Aktiv for å finne en tilfredsstillende løsning som ivaretar alle boenheter.

Forslag til vedtak

Øke styrken på fellesviften slik at det er i henhold til hovedkravene for ventilasjok og inneklima

Vedlegg

6. Aktiv.jpeg
7. Rapport fra Aktiv Ventilasjon AS.pdf
8. Utført Langesgate per 11.12.2024.pdf
9. Tilbud - Langes Gate 4 og 6 Borettslag[18].pdf
10. shopping.webp

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret settes til kr 250 000.

Styrets innstilling

Justeringen skyldes

- stor økning i arbeidsmengde
- godtgjørelsen har historisk vært lav
- honoraret skal fordeles på tre, og beskattes 43%

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ingeborg Briseid Kraft

  Jeg har tidligere erfaring fra styreverv i borettslag og mener det er viktig at vi har et velfungerende styre.

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

- Aira Din

  Jeg er ny andelshaver i borettslaget, og leser av vedtektene at styret kan bestå av inntil fire styremedlemmer og to varamedlemmer, i tillegg til styreleder. Ut fra forslaget til generalforsamlingen virker det som om det kan være rom for et ekstra styremedlem, og jeg ønsker derfor å melde min interesse for en rolle som menig styremedlem.

  Kort om meg: Jeg er 42 år og jurist, jobber i et departement, og har noe erfaring med forvaltning av eiendom. Jeg ønsker gjerne å bidra til borettslagets videre utvikling.

  Vennlig hilsen
  Aira Din

- Katrine Hall

  Jeg har bodd i borettslaget i ca 2,5 år. Til daglig jobber jeg som VVS-rådgiver, noe som innebærer at jeg har kompetanse som kan komme til nytte også som styremedlem. Jeg er motivert for å gjøre en innsats for å videreføre det som fungerer bra i dag, og ta tak i ting som kan bli bedre.

  Mvh Katrine Hall

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

- Thea Christine Hjertholm

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det har blitt gjennomført totalt 11 styremøter i 2024. I tillegg har styret ført jevnlig dialog både internt i styret, med beboere, naboer og andelseiere, samt med eksterne parter for å avholde og håndtere anbud, befaringer, bestillinger, rutinekontroller, reklamasjoner og forsikringssaker. Det har også vært et stort koordineringsarbeid for ventilasjonsrens.

Det har blitt avholdt dugnad og julegrantenning. Sommerfesten utgikk i år på grunn av arbeidene i bakgården.

Styret har i 2024 gjennomført følgende tiltak – utover ordinære rutineoppgaver:

- Ny hovedstoppekran, trykkreduksjonsventil og ekspansjonskar

- Innstallering av vannmålere og innmelding til kommunen. Overgang fra stipulert til målt forbruk av vannmålere viste at vi for 2024 fikk kr 34 000 tilbake fra kommunen.

- Ny avfukter og avtrekksvifte med opplegg installert ved vaskeriet i nr 4

- Utbedring av vannkran i bakgård

- Flytting av maskiner i vaskeriet samt kjøpt 1 ny tørketrommel

- Rens av alle ventilasjonskanaler i fellesareal, byttet viftemotor i nr 6

- Rens av de fleste ventilasjonskanaler i leiligheter, samt etterarbeid, skifte av brytere, kabler etc.

- Befaring med teknisk rapport mursprekker i kjellervegger. Konklusjon: Ingen store bekymringer

- Vibrasjonsmålinger for bygården ifbm. Ring 1-prosjektet. Konklusjonen: Lave utslag og ingen problemer for vår bygård. Resultat: 0,35. Grenseverdi: 10,4

- El-sjekk med rapport (IK)

- Utskifting av alle lamper til LED, inkl. sensorstyring

- El-kontrollrapport (ekstern), utbedret alle avvik (6 stk TG1, 22 stk TG2, 0 stk TG3)

- Inngått el-kontrollavtale hvert 2. år, neste kontroll 31.05.2026

- Tilsyn Elvia. Noen få avvik. Alt utbedret nå

- Inngått ny avtale med strømleverandør fra 01.06.2024. Fra Norgesenergi til Entelios (via Obos). Kostnadsbesparelse kr 2072/mnd (estimat etter sammenligning)

- Inngått ny avtale med fiberleverandør fra 01.07.2025. Fra NextGenTel 100/100 til GlobalConnect 1000/1000 Mbps. Kr 179/mnd. Kostnadsfri etablering og installering

- Utbedring av lekkasjer og skifte av tak mm. over 4 C. Engasjert og ført jevnlig dialog med byggeleder opp mot utførende entreprenører

- Utbedring av vegg og pipe mot nabobgård Nordahl Bruns Gate 18A

Planlagte arbeider i 2025:

- Fullføre pipe- og veggutbedring mot nabobygård når utetemperatur blir høyere

- Fullføre ventilasjonsrens siste gjenstående andeler og mulig installasjon av ny vifte

- Bestille ny frekvens- og vedlikeholdsplan 2026-2035

LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 235 469, KUNDENR. 8214

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 384 750**	**914 276**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		729 779	869 316
Tillegg for nye langsiktige lån		0	4 793 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-527 062	-4 191 843
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-684 309	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-481 592**	**1 470 473**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 903 158**	**2 384 749**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 980 142	2 638 392
Kortsiktig gjeld	-76 984	-253 643
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 903 158**	**2 384 749**

LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 235 469, KUNDENR. 8214

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 093 598	1 060 651	1 116 996	1 066 224
Innkrevde felleskostnader	2	2 806 944	2 455 896	2 807 004	2 887 776
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 900 542**	**3 516 547**	**3 924 000**	**3 954 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-24 413	-22 560	-25 000	-25 000
Styrehonorar	4	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	5	-7 565	-11 301	-15 000	-16 000
Andre honorarer		-13 140	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-110 525	-104 965	-112 000	-118 000
Konsulenthonorar	6	-96 158	-30 181	-15 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-1 326 198	-428 822	-1 047 000	-648 000
Forsikringer		-175 913	-124 701	-146 000	-213 000
Festeavgift		-314 932	-300 596	-305 000	-320 000
Kommunale avgifter	8	-313 121	-271 167	-310 500	-347 000
Energi/fyring		-152 824	-156 463	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 866	-118 140	-124 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-174 802	-189 591	-219 000	-183 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 992 455**	**-1 918 487**	**-2 678 500**	**-2 360 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**908 087**	**1 598 060**	**1 245 500**	**1 594 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		684 309	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 592 396**	**1 598 060**	**1 245 500**	**1 594 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	43 054	14 362	0	0
Finanskostnader	11	-905 670	-743 106	-937 000	-907 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-862 616**	**-728 744**	**-937 000**	**-907 000**
ÅRSRESULTAT		**729 779**	**869 316**	**308 500**	**687 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		729 779	869 316		

LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 235 469, KUNDENR. 8214

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	66 460 500	66 460 500
SUM ANLEGGSMIDLER		**66 460 500**	**66 460 500**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		16 976	16 132
Andre kortsiktige fordringer	13	3 394	3 565
Driftskonto OBOS-banken		908 395	2 256 004
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 627	0
Sparekonto OBOS-banken		1 048 750	362 692
SUM OMLØPSMIDLER		**1 980 142**	**2 638 392**
SUM EIENDELER		**68 440 642**	**69 098 892**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 55 * 100		5 500	5 500
Annen egenkapital	14	29 894 963	29 165 184
SUM EGENKAPITAL		**29 900 463**	**29 170 684**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 002 695	16 214 066
Borettsinnskudd	16	23 460 500	23 460 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**38 463 195**	**39 674 566**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		67 707	248 668
Skyldige offentlige avgifter	17	4 480	0
Påløpte renter		4 797	4 975
SUM KORTSIKTIG GJELD		**76 984**	**253 643**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**68 440 642**	**69 098 892**
Pantstillelse	18	73 800 000	73 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2025
Styret i Langes Gate 4 Og 6 Borettslag

Christian Grading/s/ Ådne Coldevin Djønne/s/ Sandro Velimir/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 691 444
Kabel-TV	115 500
Kapitalkostnader på IN-lån	1 083 081
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	10 517
Overført til kapitalkostnader	-1 093 598
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 806 944**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 413
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 413**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 160 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 890, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 565.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 277
Oslo Byggkontroll AS	-60 375
Sørconsult AS	-7 819
Nexconsult AS	-12 688
SUM KONSULENTHONORAR	**-96 158**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-687 220
Drift/vedlikehold VVS	-80 193
Drift/vedlikehold elektro	-166 188
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 743
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-58 828
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-303 603
Kostnader dugnader	-1 423
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 326 198**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-175 551
Renovasjonsavgift	-137 570
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-313 121**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 506
Verktøy og redskaper	-2 188
Lyspærer og sikringer	-418
Vaktmestertjenester	-13 398
Renhold ved firmaer	-104 132
Andre fremmede tjenester	-34 384
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 890
Andre kontorkostnader	-1 341
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 446
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-174 802**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 996
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 058
SUM FINANSINNTEKTER	**43 054**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-628 315
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-277 180
Renter på leverandørgjeld	-175
SUM FINANSKOSTNADER	**-905 670**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	66 460 500
SUM BYGNINGER	**66 460 500**

Gnr.208/bnr.372 M. flere
Tomten er festet av Ivar, Nick og Ninja Tollefsen fra 20.04.2004.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Finansavregning 2024	3 394
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 394**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	13 960 176
Egenkapital fra IN tidligere	26 661 674
Egenkapital fra IN 2024	684 309
Reduksjon EK fra IN	-11 411 196
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**29 894 963**

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

NOTE: 15
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Renter 31.12.20: x %, løpetid 31 år		
Opprinnelig	-45 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 901 556	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	465 283	
Nedbetalt tidligere, IN	26 661 674	
Nedbetalt i år, IN	684 309	
		-10 287 178

Lånet er et annuitetslån
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-4 793 000	
Nedbetalt tidligere	15 704	
Nedbetalt i år	61 779	
		-4 715 517
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 002 695**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-23 460 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-23 460 500**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 627
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 853
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-4 480**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 460 500
Pantelån	15 002 695
Beregnede IN-forpliktelser	15 934 787
TOTALT	**54 397 982**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	66 460 500
TOTALT	**66 460 500**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2YGIE-E1EHS-4P5EW-2GCSO-483D2-2XIY2

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-10 13:18:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2YGIE-E1EHS-4P5EW-2GCSO-483D2-2XIY2

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

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

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

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

Trivsels- og husordensregler for Langes gate 4 og 6 borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 12.04.2005

Generell ro og orden

§ 1 Alle beboere oppfordres til å vise godt naboskap ved til enhver tid opptre hensynsfullt overfor hverandre. I tidsrommet mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være ro.

§ 2 Skal det holdes fest eller lignende som kan virke forstyrrende på naboene, skal det gis nabovarsel innen rimelig tid på forhånd. Denne kan gis ved oppslag ved postkassene, eller skriftlig eller muntlig til den enkelte nabo.

§ 3 Musikkundervisning er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Godkjenningen kan senere trekkes tilbake av styret dersom det foreligger rimelig grunn til det.

§ 4 Når det fremkommer berettiget klage over sjenerende eller forstyrrende opptreden, og det foreligger brudd på dette reglement, kan styret gripe inn.

Renhold og søppelhåndtering

§ 5Alle beboere plikter å holde eiendommen ryddig til enhver tid.

§ 6Det skal kun kastes vanlig husholdningsavfall i de dertil egnede søppelkasser. Store gjenstander som ikke får plass i søppelkassene skal ikke hensettes ved søppelkassene. Den enkelte plikter da å ta hånd om gjenstandene selv.
Den enkelte beboer plikter å påse at det ikke glør i asken før den kastes. Flytende stoff som maling, olje og lignende, og lett antennelig materialer, må ikke kastes i søppelkassene. Søppelkassene skal alltid holdes lukket.

§ 7Kjellerboder tilhørende den enkelte leilighet rengjøres av vedkommende andelseier.

§ 8Styret kan gi instruks om daglig vask og vedlikehold av fellesarealer, samt periodisk rengjøring og vedlikehold av fellesarealer (dugnad).

Fellesarealer

§ 9Uvedkommende gjenstander, herunder sykler, barnevogner, ski og lignende, tillates ikke hensatt på eiendommens fellesarealer.
Sykler er likevel tillatt hensatt i eller ved stativ. Det er forbudt å hensette motordrevne sykler på eiendommens fellesarealer.
Barnevogner og handikaputstyr kan hensettes under eller ved trappene i oppgangene.

§ 10 Lek og støy, herunder sykling, ballspill og lignende, er ikke tillatt i trapper, kjeller, ganger eller øvrige fellesarealer.

§ 11 Skriving, tegning eller lignende på eiendommen må ikke forekomme. Oppslag, plakater eller lignende, med unntak av de nevnt i § 2, må ikke slås opp på eiendommens fellesarealer uten styrets godkjenning.

§ 12 Beboerne plikter å forhindre skader på grøntanlegg.

§ 13 Bruk av åpen ild og fyrstikker er kun tillatt på grillanlegg i bakgård.

§ 14 Det er forbudt å røyke på eiendommens fellesarealer. Røyking er kun tillatt på gaten eller ved benkene i bakgården. Sigarettstumper eller lignende skal ikke kastes på bakken.

§ 15 Alle dører inn til eiendommen, trappeoppganger og kjeller skal til enhver tid holdes låst.

§ 16 Bruk av vaskeri i kjelleren skal skje forsvarlig og hensynsfullt
Beboerne skal skrive seg opp på opphengt vaskeliste for det tidsrommet de ønsker å benytte vaskekjelleren. Det er ikke tillatt å føre seg opp på vaskelisten for mer enn to timer sammenhengende på hver av vaskemaskinene og tørketrommelen.
Dersom noen har ført seg opp og ikke har benyttet maskinene, kan andre beboere før seg opp og benytte maskinene når det har gått 15 minutter over oppsatt vasketid.
Vaskekjelleren skal ikke benyttes mellom kl 23.00 og kl 07.00, jfr § 1.
Filter i tørketrommet skal alltid renses etter bruk.

Øvrige bestemmeleser

§ 17 Styret skal kontaktes dersom du ønsker å

a) Bruksoverlating av din andelsleilighet
b) Gjøre vesentlig forandringer utvendig eller innvendig på din leilighet
c) Montere markise eller utvendig persienner

Ved bruksoverlating skal dette reglement inngå i fremleiekontrakten.

§ 18 Det opprinnelige prospektet skal legges til grunn når du skal selge din leilighet.

§ 19 Overtredelse av dette reglement kan medføre oppsigelse av leieforholdet i borettslaget.

§ 20 Generalforsamlingen vedtar dette reglement.
Styret kan gjøre mindre tillegg og endringer i dette reglement. Endringene skal godkjennes av neste generalforsamling.

Brann- og redningsetaten

Oslo

Langes Gate 4 Og 6 Borettslag

v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Dato:
	25/5861 - 3	Heidi Klubnes, 91652038	21.02.2025

Svar på spørsmål om mellomganger

Brann- og redningsetaten viser til henvendelsen deres den 20. februar 2025 hvor dere spør om hvor stor plass det skal være til rømningsveier i mellomganger i 1890-gårder. Dette spørsmålet svarer vi på nedenfor.

Svar: Rømningsvei skal på oversiktlig og lettfattelig måte føre til sikkert sted. Den skal ha tilstrekkelig bredde og høyde og være utført som egen branncelle tilrettelagt for rask og effektiv rømning. Rømningsvei fra leilighet/boenhet skal ha minimum 90 cm fri bredde, og dette minimumskravet til den frie bredden vil dermed også gjelde for mellomganger som benyttes av flere leiligheter/boenheter.

Brannfarlige og brennbare objekter skal ikke oppbevares i ganger og trapper. Det er styret og ledelse i et borettslag /sameie som har ansvaret for å følge opp dette, men den enkelte beboer har også både plikt og ansvar for å følge forskrifter og regler.
Vi viser til Tryggerehverdag.no for mer informasjon om rømningsveier i blokk.

Vår anbefaling er at det ikke plasseres skohyller o.l. i rømningsveier da slike objekter i en rømningssituasjon vil være snublefeller, og objektene som befinner seg i hyller og stativ er brennbare.

Ved akutte situasjoner ring vårt nødnummer 110.

Har du spørsmål?
Ta gjerne kontakt med oss på e-post postmottak@bre.oslo.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Asle Christensen	Heidi Klubnes
fagansvarlig Bygård	spesialkonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Christian Grading

Mottakere:

Langes Gate 4 Og 6 Borettslag	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666 St. Olavs plass	0129	Oslo

Trivsels- og husordensregler for Langes gate 4 og 6 borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 12.04.2005, endret 28.03.2025

Generell ro og orden

§ 1 Alle beboere oppfordres til å vise godt naboskap ved til enhver tid opptre hensynsfullt overfor hverandre. I tidsrommet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro.

§ 2 Skal det holdes fest eller lignende som kan virke forstyrrende på naboene, skal det gis nabovarsel innen rimelig tid på forhånd. Denne kan gis ved oppslag ved postkassene, eller skriftlig eller muntlig til den enkelte nabo.

§ 3 Musikkundervisning er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Godkjenningen kan senere trekkes tilbake av styret dersom det foreligger rimelig grunn til det.

§ 4 Når det fremkommer berettiget klage over sjenerende eller forstyrrende opptreden, og det foreligger brudd på dette reglement, kan styret gripe inn.

Renhold og søppelhåndtering

§ 5 Alle beboere plikter å holde eiendommen ryddig til enhver tid.

§ 6 Det skal kun kastes vanlig husholdningsavfall i de dertil egnede søppelkasser. Store gjenstander som ikke får plass i søppelkassene skal ikke hensettes ved søppelkassene. Den enkelte plikter da å ta hånd om gjenstandene selv.

Den enkelte beboer plikter å påse at det ikke glør i asken før den kastes. Flytende stoff som maling, olje og lignende, og lett antennelig materialer, må ikke kastes i søppelkassene. Søppelkassene skal alltid holdes lukket.

§ 7 Kjellerboder tilhørende den enkelte leilighet rengjøres av vedkommende andelseier.

§ 8 Styret kan gi instruks om daglig vask og vedlikehold av fellesarealer, samt periodisk rengjøring og vedlikehold av fellesarealer (dugnad).

Fellesarealer

§ 9 Uvedkommende gjenstander, herunder sykler, barnevogner, ski og lignende, tillates ikke hensatt på eiendommens fellesarealer.

Sykler er likevel tillatt hensatt i eller ved stativ. Det er forbudt å hensette motordrevne sykler på eiendommens fellesarealer. Barnevogner og handikaputstyr kan hensettes under eller ved trappene i oppgangene.

§ 9.1 Det skal ikke oppbevares gjenstander i fellesarealer, herunder også mellomganger. Dette inkluderer sko, skohyller, benker og interiørartikler mm. Dette først og fremst med tanke på HMS- og brannsikkerheten.

§ 10 Lek og støy, herunder sykling, ballspill og lignende, er ikke tillatt i trapper, kjeller, ganger eller øvrige fellesarealer.

§ 11 Skriving, tegning eller lignende på eiendommen må ikke forekomme. Oppslag, plakater eller lignende, med unntak av de nevnt i § 2, må ikke slås opp på eiendommens fellesarealer uten styrets godkjenning.

§ 12 Beboerne plikter å forhindre skader på grøntanlegg.

§ 13 Bruk av åpen ild og fyrstikker er kun tillatt på grillanlegg i bakgård.

§ 14 Det er forbudt å røyke på eiendommens fellesarealer. Røyking er kun tillatt på gaten eller ved benkene i bakgården. Sigarettstumper eller lignende skal ikke kastes på bakken.

§ 15 Alle dører inn til eiendommen, trappeoppganger og kjeller skal til enhver tid holdes låst.

§ 16 Bruk av vaskeri i kjelleren skal skje forsvarlig og hensynsfullt Beboerne skal skrive seg opp på opphengt vaskeliste for det tidsrommet de ønsker å benytte vaskekjelleren. Det er ikke tillatt å føre seg opp på vaskelisten for mer enn to timer sammenhengende på hver av vaskemaskinene og tørketrommelen. Dersom noen har ført seg opp og ikke har benyttet maskinene, kan andre beboere før seg opp og benytte maskinene når det har gått 15 minutter over oppsatt vasketid. Vaskekjelleren skal ikke benyttes mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, jf. § 1. Filter i tørketrommel skal alltid renses etter bruk.

Øvrige bestemmelser

§ 17 Styret skal kontaktes dersom du ønsker å

a) Bruksoverlating av din andelsleilighet

b) Gjøre vesentlig forandringer utvendig eller innvendig på din leilighet

c) Montere markise eller utvendig persienner

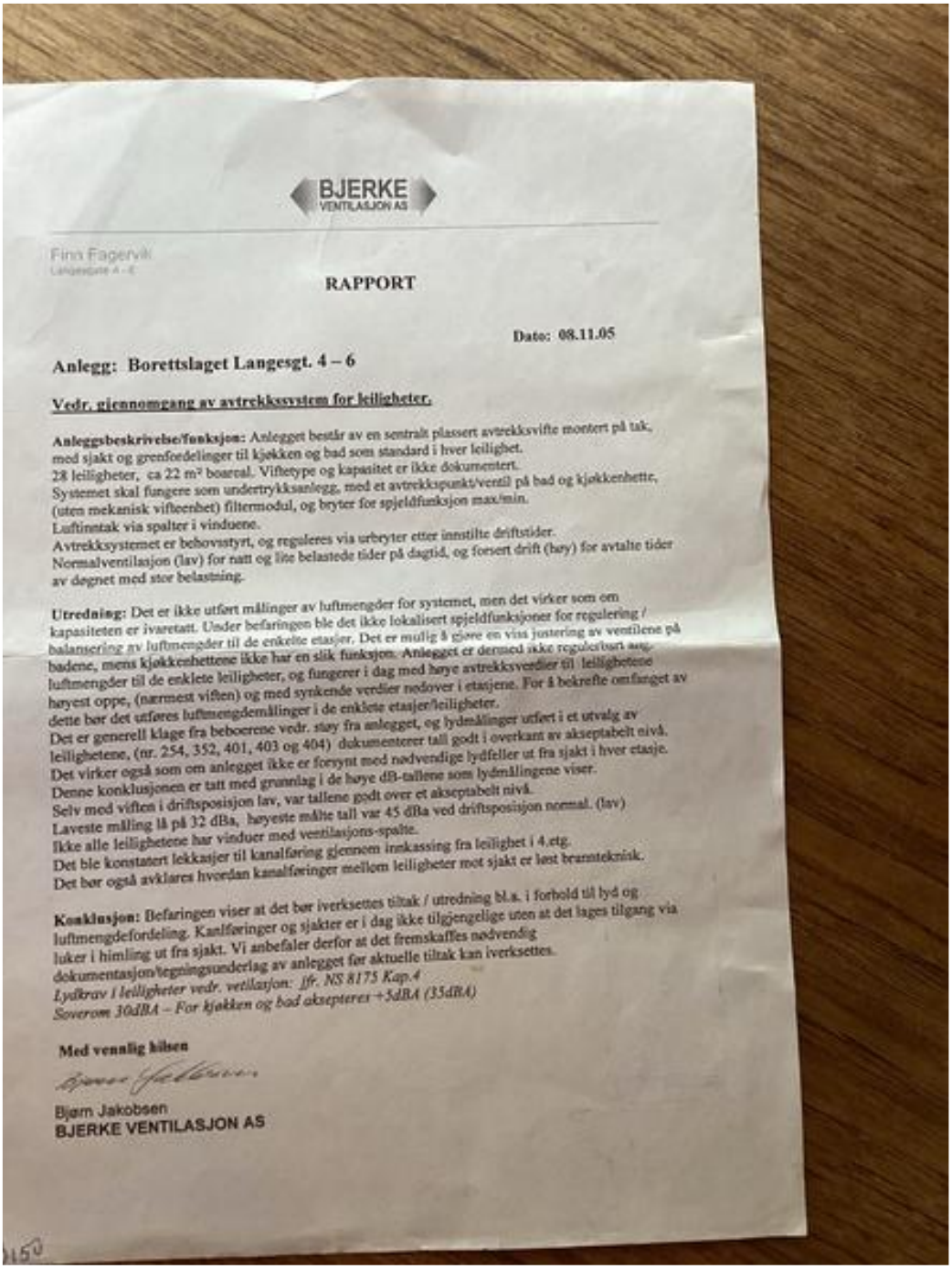
Ved bruksoverlating skal dette reglement inngå i fremleiekontrakten.

§ 18 *Opphevet 28.03.2025*

§ 19 Overtredelse av dette reglement kan medføre oppsigelse av leieforholdet i borettslaget.

§ 20 Generalforsamlingen vedtar dette reglement. Styret kan gjøre mindre tillegg og endringer i dette reglement. Endringene skal godkjennes av neste generalforsamling.

Vedlegg 6 til sak 6. Forslag 2 - Ventilasjonsanlegg



BJERKE
VENTILASJON AS

Finn Fagervik
Langesgate 4 – 6

RAPPORT

Dato: 08.11.05

Anlegg: Borettslaget Langesgt. 4 – 6

Vedr. gjennomgang av avtrekkssystem for leiligheter.

Anleggsbeskrivelse/funksjon: Anlegget består av en sentralt plassert avtrekksvifte montert på tak, med sjakt og grenfordelinger til kjøkken og bad som standard i hver leilighet.
28 leiligheter, ca 22 m² boareal. Viftetype og kapasitet er ikke dokumentert.
Systemet skal fungere som undertrykksanlegg, med et avtrekkspunkt/ventil på bad og kjøkkenhette, (uten mekanisk vifteenhet) filtermodul, og bryter for spjeldfunksjon max/min.
Luftinntak via spalter i vinduene.
Avtrekksystemet er behovstyrt, og reguleres via urbryter etter innstilte driftstider.
Normalventilasjon (lav) for natt og lite belastede tider på dagtid, og forsert drift (høy) for avtalte tider av døgnet med stor belastning.

Utredning: Det er ikke utført målinger av luftmengder for systemet, men det virker som om kapasiteten er ivaretatt. Under befaringen ble det ikke lokalisert spjeldfunksjoner for regulering / balansering av luftmengder til de enkelte etasjer. Det er mulig å gjøre en viss justering av ventilene på badene, mens kjøkkenhettene ikke har en slik funksjon. Anlegget er dermed ikke regulert/utl avg. luftmengder til de enklete leiligheter, og fungerer i dag med høye avtrekksverdier til leilighetene høyest oppe, (nærmest viften) og med synkende verdier nedover i etasjene. For å bekrefte omfanget av dette bør det utføres luftmengdemålinger i de enklete etasjer/leiligheter.
Det er generell klage fra beboerene vedr. støy fra anlegget, og lydmålinger utført i et utvalg av leilighetene, (nr. 254, 352, 401, 403 og 404) dokumenterer tall godt i overkant av akseptabelt nivå.
Det virker også som om anlegget ikke er forsynt med nødvendige lydfeller ut fra sjakt i hver etasje.
Denne konklusjonen er tatt med grunnlag i de høye dB-tallene som lydmålingene viser.
Selv med viften i driftsposisjon lav, var tallene godt over et akseptabelt nivå.
Laveste måling lå på 32 dBa, høyeste målte tall var 45 dBa ved driftsposisjon normal. (lav)
Ikke alle leilighetene har vinduer med ventilasjons-spalte.
Det ble konstatert lekkasjer til kanalføring gjennom innkassing fra leilighet i 4.etg.
Det bør også avklares hvordan kanalføringer mellom leiligheter mot sjakt er løst brannteknisk.

Konklusjon: Befaringen viser at det bør iverksettes tiltak / utredning bl.a. i forhold til lyd og luftmengdefordeling. Kanlføringer og sjakter er i dag ikke tilgjengelige uten at det lages tilgang via luker i himling ut fra sjakt. Vi anbefaler derfor at det fremskaffes nødvendig dokumentasjon/tegningsunderlag av anlegget før aktuelle tiltak kan iverksettes.
Lydkrav i leiligheter vedr. ventilasjon: jfr. NS 8175 Kap.4
Soverom 30dBA – For kjøkken og bad aksepteres +5dBA (35dBA)

Med vennlig hilsen

Bjørn Jakobsen
BJERKE VENTILASJON AS

	Byggnr.	Leilighet	Kommentar fra Aktiv i rapport levert 12.08.2024	Neste besøk dato:
Ikke hjemme (6 stk)	4 A	304	Renset på oppsamling 29.10.24	Ingen åpnet 08.05 og 08.25
	6	255	Renset på oppsamling 20.09.24	Alt ok
	6	351	Renset på oppsamling 20.09.24	motorisert tilkoblet kjøkken, bad ok
	6	353	Renset på oppsamling 20.09.24	Motorisert tilkoblet på kjøkken, bad ok
	6	356	Renset på oppsamling 29.10.24	åpnet ikke 09.10 eller 10.02
	6	451	Renset på oppsamling 29.10.24	Ingen åpnet 08.29 og 09.13
Avvik (26 stk)	Motorisert kjøkkenvifte tilkoblet fellesvifte			
	4 A	102	Sendt tilbud, ikke fått svar - itx 245955	
	4 A	103	Utført av oss - itx 239938	
	4 A	104	Utført av oss - itx 250605	
	4 A	201	Utført av oss - itx 237431	
	4 A	202	Utført av oss - itx 238470	
	4 A	203	Finner ikke noe på denne	
	4 A	302	Finner ikke noe på denne	
	4 A	303	Finner ikke noe på denne	
	4A	304	Utført av oss - itx 262576	
	4 B	106	Sendt tilbud, ikke fått svar - itx 237847	
	4 B	306	Finner ikke noe på denne	
	4 C	107	Denne tilhører takviften vi driver å sjekker	
	4 C	108	Denne tilhører takviften vi driver å sjekker	
	6	151	Finner ikke noe på denne	
	6	153	Utført av oss - itx 241287	
	6	154	Ville avvente litt da elektrikerjobb kommer i tilegg - itx 257700	
	6	253	Finner ikke noe på denne	
	6	257	Finner ikke noe på denne	
	6	351	Finner ikke noe på denne	
	6	352	Utført av oss - itx 247411	
	6	353	Utført av oss - itx 247850	
	6	356	Renset på oppsamling 29.10.24 - itx 258112 - Beboer sliter litt med å forstå hva som skal gjøres. Vil at vi skal ta en befaring. Regner med at vi legger det til når vi skal kontrollere leiligheter.	
	6	450	Utført av oss - itx 247570	
	6	451	Renset på oppsamling 29.10.24 - Finner ingen noe på denne	
	6	453	Finner ikke noe på denne	
	6	456	Finner ikke noe på denne	
Avvik (4 stk)	Motorisert baderomsvifte tilkoblet fellesvifte			
	4 B	105	Skal sjekkes da vi sjekker 4C	
	4 C	107	Her har vi sjekket hvor kanalen går, og den går opp til taket under den viften som ikke virker	
	6	250	Utført av oss - itx 256581	
	6	251	Skal ha kamerafeilsøk samtidig med sjekk av 105 + 205 i 4B	
Avvik (2 stk)	Spjeld i kanaler			

	4 B	105	To avtrekk på badet, baderomsvifte og ventil. Kun i denne leiligheten. Ingen hadde avtrekk, må sjekkes med kamera.
	6	251	Baderomsvifte. Ingen avtrekk i kanalen. Må sjekkes med kamera for å se hva som blokkerer kanalen.

Ekstra notater			
	4 C	107	Leilighetene deler kanaler. Kjøkkenvifte fra 107 blåser ut på badet i 108. Kanal må kobles fra.
	4 C	108	Takvifta bør fjernes, må erstattes med noe.

Vifter og hovedkanaler			
	4 A	Loft	Mye kabler foran viftene. På den ene vifta satt en kabel så stramt inntil at den kunne skru på vifta under rens, hvilket er farlig. Alle vifter og kanaler ble renset. Skulle gjerne sett at det ble montert sikkerhetsbrytere på alle 4 vifter.
	6	Loft	Kun vifte i nr 6 har sikkerhetsbryter, de tre andre på loftene har vanlige lysbrytere. **Det er nå monter sikkerhetsbrytere på alle vifter.**

Det som til nå er utført:

- Rens av ventilasjon i alle leiligheter.
- Byttet 1x viftemotor i nr. 6 + bytte av lager i den andre vifta i Nr 6.
- Montert nye sikkerhetsbrytere på viftene.
- Renset utblåsnings kanalene til tørketrommel i vaskeriet.
- Montert 2 ventilrister i bakgård.
- Kartlagt kanaler i Nr. 4c. Her må vi også kartlegge leilighet 105 og 205 i 4b.

Aktiv Ventilasjon AS
Mosseveien 60, 1640 Råde
Avd. Oslo.
Sven Oftedals vei 5, 0950 Oslo
Telefon: 46306958
Epost: post@aktivventilasjon.no
Org.nr: 917 990 387

Langes Gate 4 og 6 Borettslag
v/ Christian Grading
e-post: langesgate4og6@outlook.com

Råde: 27/2- 2024

Tilbud på rens av ventilasjonskanaler ved Langes Gate 4 og 6 Borettslag

Vi henviser til arbeide utført hos dere nå i januar, 2024. På bakgrunn av utfordringer med ventilasjonssystemer og luftkanaler hos dere fremstår tilbud på ventilasjonsrens som følger: Man må heller ikke glemme at det kan utgjøre en brannfare hvis det er koplet vifter til kanalene.
Se: **Forskrift om brannforebygging §9**

Vi oppholder oss store deler av dagen innendørs, og derfor må lufttilførsel og avtrekk fungere optimalt for å opprettholde en god balanse og gi gode vilkår for generelt opphold i leilighetene. Under luftgjennomstrømning i ventiler og kanaler avsettes forurensede partikler kontinuerlig. Her nevnes kjemikalier, bakterier, husstøvmidd og soppsporer i anlegget

Astma og Allergi forbundet anbefaler rens med 2-3 års intervaller. (www.naaf.no)

Konklusjon: Kanaler bør derfor renses.

- Rens av avtrekkskanaler og tilhørende ventiler for støv kr: 880,- pr. boenhet
- 4 stk vifter på loft renses for støv kr: 14400,- totalt
- Evt. annet arbeid og bygget i bakgården utføres med timepris à kr: 907,-

  Priser er ekskl. mva.

I prisen er det også inkludert:

- **Vi melder fra til alle beboere med dato og tidspunkt for rens.** Dette henger vi på dørene til hver enkelt leilighet, uken før arbeidet starter. Alle får tildelt **en tid** hver som vi må ha tilgang til leiligheten, så ingen trenger være hjemme hele dagen. Ved evt spørsmål fra beboere har vi tlf nr til kontoret på varslingslappen.

- **Rapport pr. boenhet**
  Det vil etter rens bli overlevert rapport til styret på ferdig utført rens, med representative bilder før og etter. Rapporten vil også avdekke status på feilmontert kjøkkenvifte og ellers andre punkter Styret ønsker dokumentert.

OPPFØLGING AV PROSJEKT
Ved tilbakemelding fra styret etter rapport, følger vi opp etter nærmere avtale.

Informasjon:
Vi bruker roterende børster tilpasset kanaler fra: Dim Ø 80 mm til 600 mm og benytter støvsuger/avtrekksvifte ved behov. Vårt firma bestreber oss på at det skal være rent og i orden når vi er ferdig med rensingen slik at alle er fornøyde når oppdraget er fullført.
Vi må informeres hvis dere har brannvarslingsdetektorer som må tildekkes.
Arbeid som ønskes utført etter kl:16.00 blir pålagt 50% på gitt pris. Evt. bomavgift.
Hvis dere ikke har parkeringsplasser vi kan benytte under arbeid, kan P-avgift tilkomme.

Alle våre arbeidere har HMS/ byggekort utstedt av Arbeidstilsynet.

Tilleggsopplysninger:
Om dere ønsker, vil vi også gi tilbud på årlig oppfølgende serviceavtale.
Felles avtrekksvifter og Vaskeriet. Se rapport 31/1- 2024

Vi sender gjerne referanser relevante for deres prosjekt.
Tilbudet gjelder i 3 måneder dersom ikke annet er avtalt

Hvis det er noe dere lurer på, er det bare å ringe oss, tlf: 463 06 958 (08.00-15.00) eller kontakt oss på; post@aktivventilasjon.no.

Se gjerne også vår hjemmeside: http://aktivventilasjon.no/
Vi er godkjent lærebedrift og medlem av opplæringskontor.

Følg oss på Facebook

Med vennlig hilsen
AKTIV VENTILASJON AS
Anders Sandvig
Daglig leder

Registrert leverandør i
StartBANK

Våre samarbeidspartnere:

ÖSTBERG
FLEXIT REN OG FRISK LUFT
systemair
NORVA24 Gravco

Vi er totalleverandør og leverer alle tjenester vedrørende ventilasjon:
Rens, service, innregulering, feilsøk, rehabilitering, oppgradering, bytte av alle typer aggregat og kjøkkenventilatorer. Alt dokumenteres med rapport og bilder.

Protokoll til årsmøte 2025 for LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 986235469
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. mars kl. 09:00 til 28. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Ledes av forretningsfører i OBOS

> **Forslag til vedtak:**
> Martina H. Baldacchino fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tuva Kriznik Sørensen og Even Erling Heidum Bringaker er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
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: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Forslag 1 - Endring i husordensreglementet

Styret ønsker å oppdatere husordensreglementet for å få en eksplisitt linje det kan henvises til for å ivareta brannsikkerheten, ref. svar fra Brann- og redningsetaten i Oslo kommune. Se vedlegg.

Styrets forslag til ny paragraf:

§ 9.1 Det skal ikke oppbevares gjenstander i fellesarealer, herunder også mellomganger. Dette inkluderer sko, skohyller, benker og interiørartikler etc. Dette først og fremst med tanke på HMS- og brannsikkerheten.

Styret foreslår dessuten også at § 18 strykes: *§ 18 Det opprinnelige prospektet skal legges til grunn når du skal selge din leilighet.*

Dette virker som et urimelig krav, som det er vanskelig å følge opp i praksis. Kravet anses å tilføre mindre nytteverdi enn byrden det vil være for å innhente slike, og det er heller ikke et normalt krav i andre borettslag, så vidt styret bekjent.

Styrets innstilling
§ 9.1 innføres, og § 18 opphører

> **Forslag til vedtak:**
> § 9.1 innføres, og § 18 opphører
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag 2 - Ventilasjonsanlegg

Fremmet av: Peder Rundberget

Sak til årsmøtet: Ventilasjonskontroll iht krav, resultater og nødvendige fellestiltak.

1. Det bes om en redegjørelse av resultatene av ventilasjonsmålingene, og hvordan resultatene står seg i forhold til kravene til avtrekk i TEK17 (Byggteknisk forskrift).

Det er konkrete krav til avtrekk i leiligheter for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og inneklima. Her er noen av hovedkravene:

Kjøkken:
  - Avtrekk fra kjøkken skal ha en kapasitet på minst **108 m³/h** når det brukes en kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.
  - Dersom det benyttes naturlig avtrekk, skal det være en mulighet for forsert ventilasjon ved matlaging.

Bad og våtrom:
  - Avtrekk fra bad og andre våtrom skal ha en kapasitet på minst **54 m³/h**.
  - Ved naturlig ventilasjon skal det sikres tilstrekkelig luftutskifting for å fjerne fukt og lukt.

Toalett:
  - Avtrekk fra toalett skal ha en kapasitet på minst **30 m³/h**.

Generelle krav:
  - Det skal være kontinuerlig ventilasjon for å fjerne forurensninger og tilføre frisk luft.
  - Byggverket skal ha ventilasjonssystemer som sikrer at avtrekk fra kjøkken, bad, og toalett fungerer effektivt uten å påvirke andre rom negativt.

Disse kravene er viktige for å sikre god luftkvalitet og redusere risikoen for fuktskader på bad og helseskadelig inneklima og dette er av interesse for alle leilighetene.

Disse resultatene er også viktige mht valg av ventilator type på kjøkken, og særlig for de som ønsker naturlig ventilasjon eller har gasskomfyr.

2. Dersom det viser seg at avtrekkskravene ikke er tilfredsstillende for naturlig ventilasjon, bes det om at det iverksettes tiltak som gjør at det blir tilfredsstillende for alle, og slik at det ikke er fare for fuktskader pga for lite naturlig ventilasjon.

Aktiv ventilasjon var innom leilighet 154 i første etasje og ville ikke montere passiv ventilator fordi det er veldig svak avtrekk. Dette påvirker luftkvaliteten og fuktighet negativt. De påpekte at ved å øke styrken på fellesviften vil det bli sterkere avtrekk som vil bidra til bedre ventilasjon.

Styrets innstilling
BAKGRUNNSINFO:
Styret tok kontakt med Aktiv for å be de bistå med å besvare spørsmålene fra forslagsstiller. Dialogen forløp seg deretter slik:

"Hei

Tek17 er nyeste krav til: Nye bygg fra 2017 og frem til i dag.

Dere har gammelt bygg og felles avtrekk. Det er derfor helt naturlig med variasjoner av avtrekk i leilighetene, øverst og nederst i bygget. Luften vil alltid gå "korteste vei". Økes hastigheten på viften (Økt luftmengde) -Må det "strupes" avtrekks-ventiler i de øverste leilighetene.

Alle leilighetene må inn-reguleres og dette kan gi mer "luft-støy" i de øverste leilighetene.

Med vennlig hilsen
Anders Sandvig
Aktiv Ventilasjon AS"

Hei igjen,

Takk for svar. Hva vil det si å «strupe» og «inn-reguleres»?

Finnes det noe alternativ til dette for beboer? Dere skulle komme med et nytt tilbud til han (leil. 154)?

Mvh Christian, LG4og6 brl

"Hei

Se vedlagt bilde av eksempel på "strupe-skive" - Betyr å sette inn en "propp" der du kan ta ut biter. -For passe luftmengde og lite støy. Disse krever jevnlig rengjøring, for ikke å tette seg.

Innregulering betyr å tilpasse åpningene, i alle avtrekks-ventilene, i hver eneste leilighet. Ventilene er da mest lukket øverst, nærmest vifta og åpnet mest i leilighetene lengst unna vifta (nederste leilighetene)

-Dette er muligens flere utfordringer for leilighet 154...

Se rapporten fra Bjerke ventilasjon (8/11.2005)

Da det gjelder nr 6 leilighet 154, er det greit å ha motorisert ventilator så lenge den ikke er koblet til det felles ventilasjons systemet. Her er det en motorisert ventilator med resirkulering det er snakk om. Vi har ikke fått bekreftelse på tilbudet.

Med vennlig hilsen
Anders Sandvig
Aktiv Ventilasjon AS"

STYRETS INNSTILLING
Som tekst i vedlagt bilde fra Bjerke forteller, har det tidligere blitt avdekket høye støyverdier i de øverste andelene. Etter hva vi forstår, også fra Aktiv, så virker det derfor som en ugunstig ide å øke hastigheten ytterligere.

Styret innstiller på at forslaget nedstemmes, men at borettslagets styre avhjelper forslagsstiller og eventuelt andre andelseiere med videre dialog med Aktiv for å finne en tilfredsstillende løsning som ivaretar alle boenheter.

> **Forslag til vedtak:**
> Øke styrken på fellesviften slik at det er i henhold til hovedkravene for ventilasjok og inneklima
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 7
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret settes til kr 250 000.

Styrets innstilling
Justeringen skyldes

- stor økning i arbeidsmengde
- godtgjørelsen har historisk vært lav
- honoraret skal fordeles på tre, og beskattes 43%

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Ingeborg Briseid Kraft (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingeborg Briseid Kraft

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Aira Din (13 stemmer)
Katrine Hall (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aira Din
Katrine Hall

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Thea Christine Hjertholm (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thea Christine Hjertholm

Martina Helene Baldacchino/s/
Møteleder

Tuva Kriznik Sørensen/s/
Even Erling Heidum Bringaker/s/
Protokollvitner

Vedtekter

for

Langes gate 4 og 6 borettslag org nr 986 235 469

Vedtatt 16. mars 2004, og endret den 28. april 2004, 23. august 2006, 27. mars 2007, og sist 11. mai 2015

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Langes gate 4 og 6 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Borettslaget har dessuten til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo interesser i borettslaget

1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget har 56 andeler, hver pålydende NOK 100,-.

(2) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser, og plikter ikke å gjøre innskudd i borettslaget utover det som følger av andelen, borettsinnskuddet og felleskostnadene.

(3) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4 – 4 (2).

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

(5) Andel ervervet i strid med vedtektene eller borettslagsloven vil kunne kreves solgt jf borettslagslovens § 4-8 (1)

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

(7) Borettslaget kan kreve gebyr i henhold til borettslagsloven som følge av arbeid i forbindelse med eierskifte.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3 Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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 og øvrige beboere.

(4) 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.

(5) Andelseier plikter å etterleve Husordensreglene. Brudd på Husordensreglene kan medføre pålegg om salg av andelen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan overlate bruken av boligen med de begrensninger som følger av borettslagsloven. Overlating av bruken krever samtykke av styre jf borettslagsloven § 5-3.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Dette innebærer bl.a. at mislighold fra den bruksretten er overlatt til vil kunne medføre pålegg om salg av andelen, samt at andelseier svarer for skader og utgifter borettslaget påføres av den person bruksretten er overlatt til.

(5) Ved bruksoverlating skal Husordensreglene gjøres til del av en eventuell husleiekontrakt, og Husordensreglene skal uansett forevises den person bruksoverlating skjer til.

(6) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, panelovner, ventilatorer, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som varmtvannsbereder og ventilasjonsvifte som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier, jf vedtektenes pkt 5-5 (2).

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger fra ringeknappen ved døren inn til boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkrør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plasser i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også pkt 2 -2 (4).

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Andelseier plikter å gi styret/firmaer adgang til sin andel ved nødvendige reparasjoner og vedlikehold og oppfølging av disse. Dersom andelseier leier ut sin andel skal andelseier sørge for at styret/firmaer gis adgang til andelen, jf. vedtektene pkt 4-2 (4). Ved manglende tilgjengeliggjøring kan borettslaget fakturere eier for eventuelle kostnader. Dersom styret/firmaer ikke får den nødvendige adgang kan styret pålegge leietaker å flytte, samt å gi forbud mot ny utleie i inntil ett år fra leietaker flytter ut. Dersom styret tross gjentatte forsøk ikke får tilgang til leiligheten kan styret, etter å ha sendt to varsler, sende eieren et salgspålegg.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Borettslaget skal ha ansvaret for 1. gangs utskifting av varmtvannsbereder og ventilasjonsvifte/-motor.

(3) 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.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(5) 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.

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og mellom to og fire andre medlemmer, samt med to varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

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

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

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 laget 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,
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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styret representerer laget utad. To styremedlemmer i fellesskap tegner borettslaget. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne borettslaget. Slik fullmakt kan når som helst kalles tilbake.

(2) Forretningsfører representerer laget utad i saker som gjelder den daglige driften av borettslaget.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, 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 skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- 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 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. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg, regnes den som får flest stemmer 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 der medlemmet selv eller nærstående har en klar 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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 andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39.

Trivsels- og husordensregler for Langes gate 4 og 6 borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 12.04.2005

Generell ro og orden

§ 1 Alle beboere oppfordres til å vise godt naboskap ved til enhver tid opptre hensynsfullt overfor hverandre. I tidsrommet mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være ro.

§ 2 Skal det holdes fest eller lignende som kan virke forstyrrende på naboene, skal det gis nabovarsel innen rimelig tid på forhånd. Denne kan gis ved oppslag ved postkassene, eller skriftlig eller muntlig til den enkelte nabo.

§ 3 Musikkundervisning er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Godkjenningen kan senere trekkes tilbake av styret dersom det foreligger rimelig grunn til det.

§ 4 Når det fremkommer berettiget klage over sjenerende eller forstyrrende opptreden, og det foreligger brudd på dette reglement, kan styret gripe inn.

Renhold og søppelhåndtering

§ 5Alle beboere plikter å holde eiendommen ryddig til enhver tid.

§ 6Det skal kun kastes vanlig husholdningsavfall i de dertil egnede søppelkasser. Store gjenstander som ikke får plass i søppelkassene skal ikke hensettes ved søppelkassene. Den enkelte plikter da å ta hånd om gjenstandene selv.
Den enkelte beboer plikter å påse at det ikke glør i asken før den kastes. Flytende stoff som maling, olje og lignende, og lett antennelig materialer, må ikke kastes i søppelkassene. Søppelkassene skal alltid holdes lukket.

§ 7Kjellerboder tilhørende den enkelte leilighet rengjøres av vedkommende andelseier.

§ 8Styret kan gi instruks om daglig vask og vedlikehold av fellesarealer, samt periodisk rengjøring og vedlikehold av fellesarealer (dugnad).

Fellesarealer

§ 9Uvedkommende gjenstander, herunder sykler, barnevogner, ski og lignende, tillates ikke hensatt på eiendommens fellesarealer.
Sykler er likevel tillatt hensatt i eller ved stativ. Det er forbudt å hensette motordrevne sykler på eiendommens fellesarealer.
Barnevogner og handikaputstyr kan hensettes under eller ved trappene i oppgangene.

§ 10 Lek og støy, herunder sykling, ballspill og lignende, er ikke tillatt i trapper, kjeller, ganger eller øvrige fellesarealer.

§ 11 Skriving, tegning eller lignende på eiendommen må ikke forekomme. Oppslag, plakater eller lignende, med unntak av de nevnt i § 2, må ikke slås opp på eiendommens fellesarealer uten styrets godkjenning.

§ 12 Beboerne plikter å forhindre skader på grøntanlegg.

§ 13 Bruk av åpen ild og fyrstikker er kun tillatt på grillanlegg i bakgård.

§ 14 Det er forbudt å røyke på eiendommens fellesarealer. Røyking er kun tillatt på gaten eller ved benkene i bakgården. Sigarettstumper eller lignende skal ikke kastes på bakken.

§ 15 Alle dører inn til eiendommen, trappeoppganger og kjeller skal til enhver tid holdes låst.

§ 16 Bruk av vaskeri i kjelleren skal skje forsvarlig og hensynsfullt
Beboerne skal skrive seg opp på opphengt vaskeliste for det tidsrommet de ønsker å benytte vaskekjelleren. Det er ikke tillatt å føre seg opp på vaskelisten for mer enn to timer sammenhengende på hver av vaskemaskinene og tørketrommelen.
Dersom noen har ført seg opp og ikke har benyttet maskinene, kan andre beboere før seg opp og benytte maskinene når det har gått 15 minutter over oppsatt vasketid.
Vaskekjelleren skal ikke benyttes mellom kl 23.00 og kl 07.00, jfr § 1.
Filter i tørketrommet skal alltid renses etter bruk.

Øvrige bestemmeleser

§ 17 Styret skal kontaktes dersom du ønsker å

a) Bruksoverlating av din andelsleilighet
b) Gjøre vesentlig forandringer utvendig eller innvendig på din leilighet
c) Montere markise eller utvendig persienner

Ved bruksoverlating skal dette reglement inngå i fremleiekontrakten.

§ 18 Det opprinnelige prospektet skal legges til grunn når du skal selge din leilighet.

§ 19 Overtredelse av dette reglement kan medføre oppsigelse av leieforholdet i borettslaget.

§ 20 Generalforsamlingen vedtar dette reglement.
Styret kan gjøre mindre tillegg og endringer i dette reglement. Endringene skal godkjennes av neste generalforsamling.

Jnd. 131/73 HK. Bygnings[illegible]se Bøn. 138/73. Jnd. 234/73. Ok. 737-752. 73.

Til Bygningsinspektøren 2 Tegninger for Vestre Distrikt. Hr. Kaas

Paa Grændene № 4 Langes Gade og Grænden № 6

agtes opført for Regning af Undertegnede Overensstemmende med vedlagte Tegninger To 2 Bygninger
Bygningernes Bestemmelse Vaaningshuus
Bygningernes ydermure opføres af Grundmur
Bygningernes Høide til Gesimsernes Overkant 22 Alen
Bygningernes Tagnings materialie Tagsten paa Bordtag
Kjælderе under begge Bygninger
Antal af Etager — — — — — — — 3
" af Ladspiber — — — — — — — 11 Styk
en Brygge pande indmures i hver Bygning
et gjennemgaaende Kakkelovnsrør indsat en bragt mark. A

Christiania den 3die November 1873

Ærb
P Gulbransen
Olsmodsen

Anmeldelsen indstilles til Approbation.—
Kristiania 11te November 1873. L Haas

Overensstemmende Stadingeniørens og Bygningskommissionens til Approbation af de i Lov af 8de Juni 1858 §§ 6, 7 og 8 paabudne Bestemmelser
Christiania d 13de Nov 1873. C Bull

Höideforholdene af Nordal Brüns Gades Midtlinje forbi omhandlede Grund bestemmes ved den rette Linje, der dannes Brækken fra dens Skjæringspunkt med Tilstrødes Gades Vestside og dens Skjæringspunkt med Langes Gades Vestside, - begge Punkter havende sine nærmeste Høider. -

Forlængelsen af Langes Grundens Façade kommer at ligge indtil 6 Tommer høiere end den ovenfor beskrevne og Langes Gades nærmeste Midtlinje. -

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Byen gjældende Regler, der maa gives et Fald til Gaden af mindst 1 Tod paa 60 Tod. Kjældergulvene maa aldrig ligge mindre end 12 Tommer høiere end Kjældersvandrennes Overkant. Afløb fra Bygningen tilstedes ikke.

Christiania den 19 November 1873.

O. M. Brüun

Indtil videre.
19/11 73.

C. J. Bryn Hansen

Bygningerne kunne oppføres. For Bygningskommissionens Vegne meddeles Tilladelse til Anbringelsen af et fritliggende Ovnrør. Skuringsvæsenets Bestemmelser blive at nøiagtig Anmelderen til Efterretning.

Christiania d 20de November 1873.

C. J. Bull.

Oslo kommune

PLAN- og BYGNINGSETATEN

Seff Eiendom A/S
Postboks 129

8601 MO

Furnes, Einar
S. K. Nilsens gt. 2

8600 MO

Arkivnøkkel	Vår ref/saksnr.	Journr.
531.7	95C021440	97/65741

Deres ref

Vår saksbeh.
Hans Andersen

Dato
5. november 1997

Arbeidssted : 208/0372 Langes gate 4
Byggherre : Seff Eiendom A/S, Postboks 129, 8601 MO
Arbeidets art: OMBYGGING/REHAB. BOLIG

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

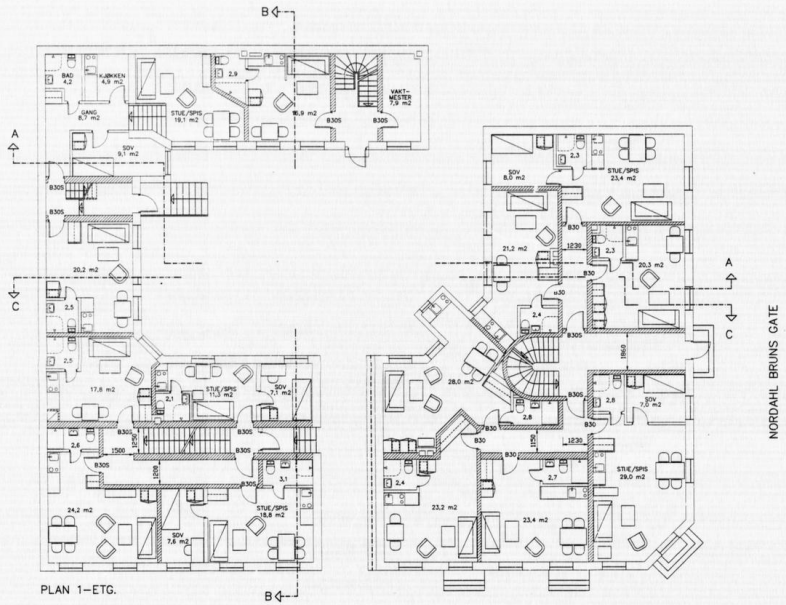
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rhoth
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.I

MOTTATT
24 APR 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



ORIENTERINGSPLAN

B60 SKILLEVEGGER

BRANNVEGG

2

B	19.04.95	GU	REVIDERT BYGGEMELDING	JH
A	31.03.95	GU	BYGGEMELDING	JH
Index	Dato	Signatur	Kommentar	Godkjent

HEGGELUND & KOXVOLD
ARKITEKTER MNAL–NPA
HUITFELDTSGT. 25, 0253 OSLO
Tel 22 43 13 75 Fax 22 56 23 52

SEFF EIENDOM as

LANGES GATE 4 & 6
GNR. 208 BNR. 372 OG 374
PLAN 1.ETASJE, NY
BYGÅRD REHAB.

Dato	Tegn. av	Mål	Tegn. no.	Index
09.03.95	GU	1:100	317 – 151	B

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

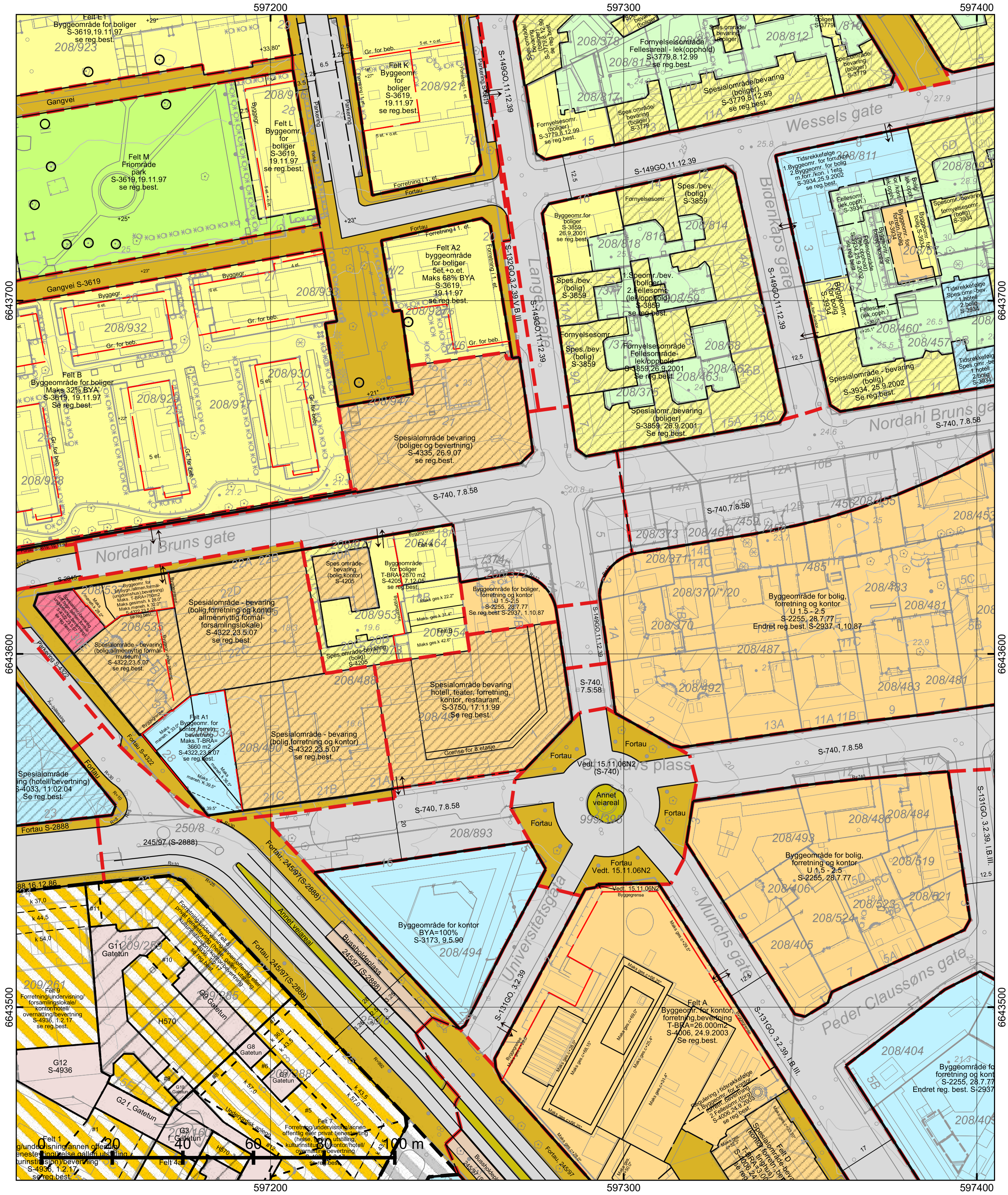
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150129/ 86522749
Deres ref.:
Adresse: Langes gate 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/372

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: 24.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

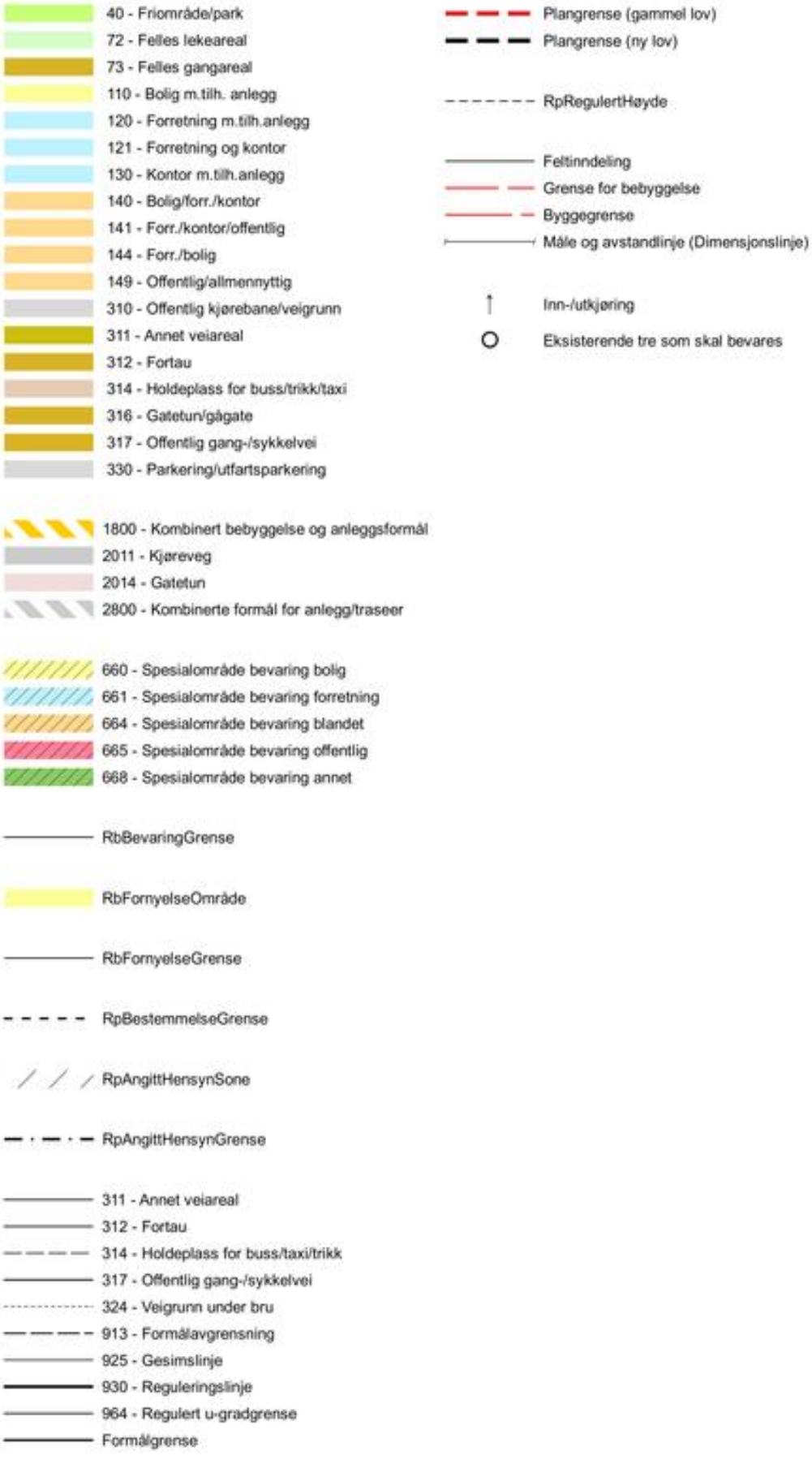
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

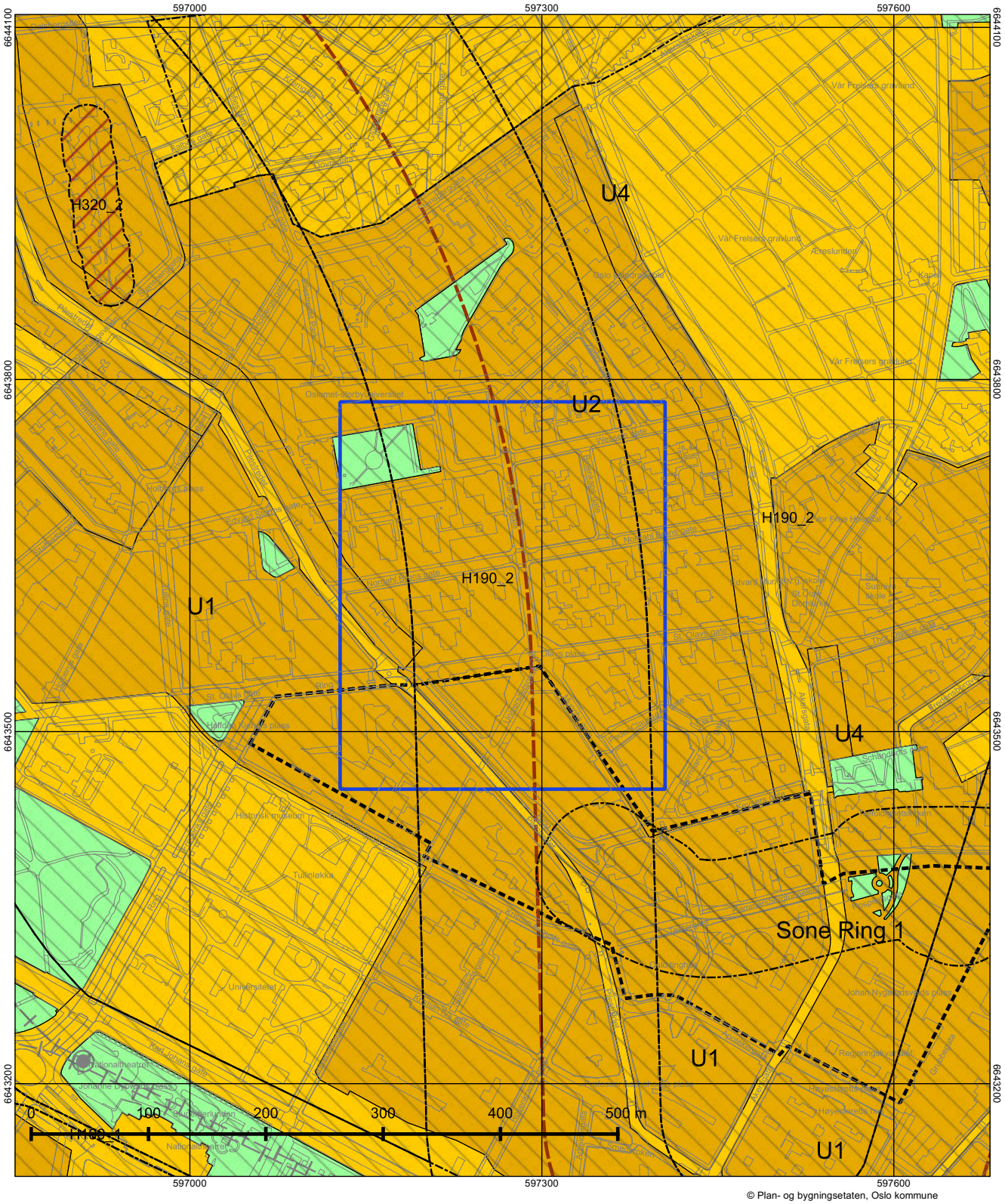
PlottID/Best.nr: 150129/ 86522749
Deres ref.:
Adresse: Langes gate 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/372

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)





Oslo

Dato: 24.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150129/86522749
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Returneres til:

Skjøte[1)]

TINGLYST
DAGBOKNR.: 46308
6 JUL 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVERSETET

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	Oslo	208	372			1/1
		208	374			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	Nei: ☐ Ja: ☒	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	Nei: ☐ Ja: ☒
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	Nei: ☐ Ja: ☒	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei: ☐ Ja: ☒

Beskaffenhet: ☒ 1. Bebygd ☐ 2. Ubebygd

Bruk av grunn: ☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet Bygård

2. Kjøpesum

Kr 43 millioner Kronerfemtitremillioner 00/100

Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
98 14 76 07 7	Kongens gate 12 AS (i henhold til fullmakt)	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
98 62 35 46 9	Langes gate 4 og 6 borettslag	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 46308 Tinglyst: 06.07.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[ ] Ja [x] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Oslo 21/6-2004

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
For Kongens gate 12 AS (i henhold til fullmakt)
BO CHRISTER WIK
PER KARSTEN JMS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Alf Grønneflåta
Statsaut. Eiendomsmegler MNEF

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
For Stensgaten 7 ANS
PER KARSTEN JMS BO CHRISTER WIK

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Oslo 21/6-04

Hjemmelshavers underskrift: PER KARSTEN JMS

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

BO CHRISTER WIK

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Vi samtykker i tinglysning av nærværende dokument

Alf Grønneflåta
Statsaut. Eiendomsmegler MNEF

EIENDOMS NØKKELEN
Akersgt. 73 B
0180 OSLO

Festekontrakt

TINGLYST
DAGBOKNR.: 46308
6 JUL 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0301	Oslo	208	372		
		208	374		

Beskaffenhet
[X] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [x] A Annet Tomt

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
~~98 58 23 46 4~~	~~Stensgaten 7 ANS~~	~~1/1~~
98 14 76 077	Kongens gate 12 AS (i henhold til fullmakt)	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
98 62 35 46 9	Langesgate 4 og 6 borettslag	1/1

4. Festeavgift pr. år

Kr. 194.700,-

5. Festetid

Antall år pgf. 7 Tomtefesteloven 1) | Regnet fra – dato Fra 20.april 2004 | 1)Gjelder inntil fester sier opp avtalen.

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§14).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 700044 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	[x] Kartforretning/målebrev	Datert 31/8-1869 for bnr.372 04/11-1873 for bnr.374
	[ ] Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert — hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	[x] Festeren har rett til å innløse tomten etter 4 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomteverdien på den tid festet ble stiftet. Tomtens verdi er satt til kr.5.841.000,- Innløsningssummen omregnes etter endringer i pengeverdien fra stiftelsestidspunktet til innløsningstidspunktet. Det beregnes tillegg eller fradrag for halvparten av den endring i tomteverdien i festetiden som ikke skriver seg fra endringer i pengeverdien eller fra festeren, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 36.	
	[ ] Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 10 og 36 i lov om tomtefeste.	
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.	
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: **a.** festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, **b.** tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, **c.** bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.	
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Langesgate 4 og 6 borettslag ~~(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).~~	
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.	
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses)	Utfyllende bestemmelser finnes i opprinnelig festeavtale datert 20/4-04. Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert kvartal, hver 2.januar, 1.april, 1.juli og 1.oktober. Festeavgiften kan reguleres med konsumprisindeksen 1.jan. hvert år, første gang i 2006. Økningen baseres på indeksen den 15.nov.2004 (eller tilsvarende offentlig indeks). Eventuelle skatter og avgifter på tomten skal dekkes av fester.	

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Oslo 20/4-2004

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

For Stensgaten 7 ANS/KONGENS GATE 12 AS
Per Karsten Ims

Bo Christer Wik

Sted, dato: Oslo 20/4-2004

Festers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

For Langesgate 4 og 6 borettslag
Per Karsten Ims

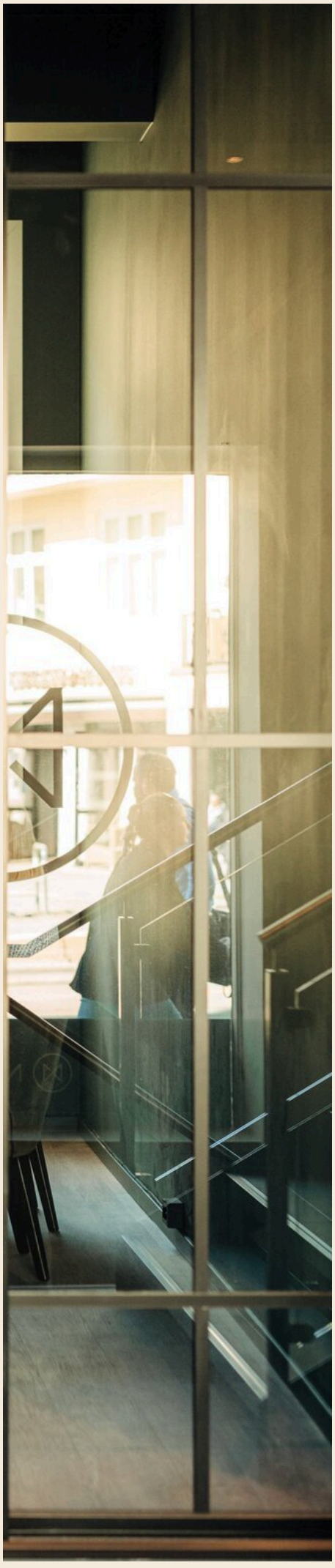
Bo Christer Wik

Velkommen til

Nordvik Bislett

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0135/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Langes gate 4A 0165 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 372 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489