NORDVIK

Langes gate 4A

1 soverom | 27 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Langes gate 4A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
53	Vedlegg
54	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og hyggelig 2-roms med god takhøyde & store vinduer i klassisk bygård - Vv inkludert i fk. - IN-ordning - Sentralt!

Prisantydning	**3 250 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 790 629,-**
Fellesgjeld	**539 539,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 410,-**
BRA-i	**27 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Langes gate 4A!

En lys 2-roms leilighet beliggende midt i hjerte av Oslo! Boligen byr på en sosial stue med flotte og store vindusflater som slipper rikelig inn med naturlig lys, pent kjøkken, romslig soverom og et flislagt bad med gulvvarme.

Tilbaketrukket, men svært sentral beliggenhet på St. Hanshaugen i et veldrevet borettslag med en pent opparbeidet bakgård. Her bor du med kun få minutters gange til alt av offentlig kommunikasjon, butikker, restauranter og kafféer.

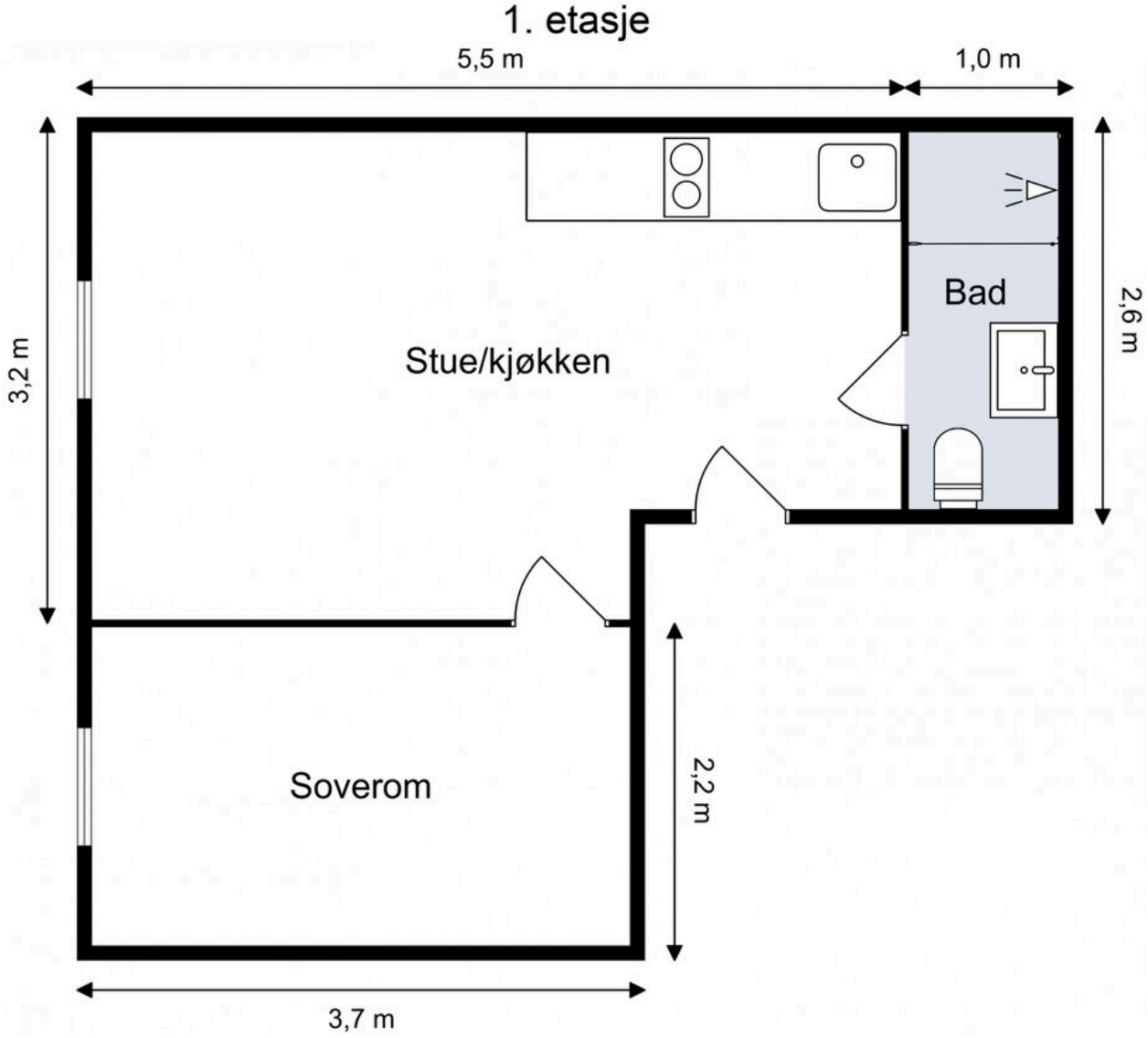
Kort fortalt

- Imponerende takhøyde på hele 3,14 meter
- Varmtvann og internett inkl. i felleskostnadene
- Vinduer fra 2018
- Ved innfrielse av fellesgjeld vil fk reduseres til kr. 4.293,-
- Fellesvaskeri
- Veldrevet borettslag med hyggelig bakgård
- Ingen forkjøpsrett

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 27 kvm
Total BRA: 30 kvm

Langes gate 4 A, 0165 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




IN OMNIA
PARATUS

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0384/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Langes gate 4A, 0165 OSLO
Gnr 208, bnr 372 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 5 i Langes Gate 4 Og 6 Borettslag, org.nr. 986235469

Selger
Sandra Hélen Ugland

Kjøpesum og omkostninger
3 250 000,- (Prisantydning)
539 539,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 789 539,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 790 629,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 800 129,- (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
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 27 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 30 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 27 kvm.
Total BRA: 27 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 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 inneholder: Entré, stue/kjøkken, ett soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 3 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Inngangsparti:
Lyst inngangsparti med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Også plass til garderobeskap. Leiligheten er utstyrt med callinganlegg.

Åpen stue- og kjøkkenløsning:
Luftig og hyggelig stue med store vindusflater fra 2018. Det er en åpen forbindelse til kjøkkenet, som skaper en sosial løsning. Rommet har god plass til både sofa og TV-seksjon. Stuen har en imponerende takhøyde på hele 3,14 meter!

Kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kullfilterventilator over kokeplassen. Oppbevaringsplass i skuffer og skap.

Soverom:
Fin plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det er lagringsplass i garderobeskap med innredning fordelt på hyller og heng.

Bad:
Praktisk, flislagt bad med toalett, servant med innredning og dusjhjørne med forheng. Badet har mekanisk avtrekk. Gulvvarmen på badet er defekt.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Tror ikke noe er gjort av tidligere eier heller.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rejlers Elsikkerhet AS utførte en kontroll av elektrisk anlegg 23.06.21 og her ble det funnet avvik, disse ble fikset opp og bekreftet at avvik ble utbedret og dokumentert 22.08.21.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? Rejlers Elsikkerhet AS utførte en kontroll av elektrisk anlegg 23.06.21 og her ble det funnet avvik, disse ble fikset opp og bekreftet at avvik ble utbedret og dokumentert 22.08.21.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
- Beskriv: Varmekabler på bad har ikke fungert så lenge jeg har eid boligen.

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.
- Ja.
- Beskriv: Har hatt tilfelle av sølvkre, har fått det fjernet med Anticimex.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Har tidligere salgsoppgave fra da jeg kjøpte leiligheten.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Rejlers Elsikkerhet AS utførte en kontroll av elektrisk anlegg 23.06.21 og her ble det funnet avvik, disse ble fikset opp og bekreftet at avvik ble utbedret og dokumentert 22.08.21.

Bygningssakkyndig
Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Bygård bygget i 1938 brukt som næring, senere omgjort til boliger.
- Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser.
- Grunnmur av naturstein/tegl.
- Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med

stubbloftsleire.
- Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:

Overflater:
- Det registreres flere gulvskjøter som har glidd fra hverandre.

Innvendige dører:
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er registrert svelling i nedrekant av døren.

Bad (Overflater vegger og himling):
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det registreres sprekk i himling.

Bad (Overflater Gulv):
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bad (Sluk, membran og tettesjikt):
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bad (Sanitærutstyr og innredning):
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Kjøkken (Overflater og innredning):
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det registeres hakk/fuktskader i benkeplaten.

Kjøkken (Avtrekk):
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Vannledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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.
- 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.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Radon:
- Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Fastmontert vegghylle i Eik og grønt metall medfølger ikke.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 442 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 410,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 409,98,-
Herav:
Lån nr: 8398720954; IN lån 1 - Akonto renter 2 041,64
Lån nr: 8398720954; IN lån 1 - Akonto avdrag 2 075,08
Felleskostnader 4 118,27
Internett 175,00

Punktet felleskostnader inkluderer: Varmtvann, internett, renter og avdrag betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Om lån nr 8398720954 innbetales vil felleskostnader reduseres til 4 293,27 kr.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 963 152,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 852 608,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 56 andeler.

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)

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

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 539 539,-pr. 01.06.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987209545
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,35%
Restsaldo 8 341 687,71
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 4 618 079,00
Innfrielsesdato: 30.09.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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: 459 999,56
Kapitalkostnader: 3 630,52
IN-avtale: Ja

Selskapet har avtale om IN ordning for lånenummer 83987209545. 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.

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987227268
Restsaldo: 79 539,47
Kapitalkostnader: 473,26
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 40 858,- 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: 443 kvm (Festetomt)
Festet tomt. Felles tomt for borettslaget, bakgården er opparbeidet med asfalterte internveier, platting med sittegrupper, grill og beplantning.

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

Hjemmelshaver til tomten er Essens Eiendom ANS. Festetiden løper inntil den sies opp av fester eller fester krever innløsning av tomten. Festeavgiften betales gjennom de månedlige felleskostnadene. Den årlige festeavgiften i 2025 var på kr 322 340,- og kan reguleres med konsumprisindeksen 1.jan. hvert år. Eventuelle skatter og avgifter på tomten skal dekkes av fester. Festeren har rett til å innløse tomten etter 4 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomteverdien på den tid festet ble stiftet.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen med få minutter til St. Hanshaugen-parken. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Ilaparken og Kiellandsplass frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer. Akerselva er 5 min unna. Fra leiligheten har man gangavstand til Bislett, sentrum, samt Grünerløkka med sitt pulserende liv.

Gangavstand til St. Olavs plass med et rikt utvalg av fasiliteter som blant annet, apotek, dagligvarehandel og restauranter. Coop Extra Pilestredet Park og Kiwi St. Olavsplass ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten. Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislett bad, Bislett stadion. Nærområdet byr også på fotballbane, basketbane, lekeplass og pingpongbord. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen med tuftepark, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Alexander Kiellands plass ligger noen minutter unna, med vannspeil, grøntområder, treningssentre, kaféer, populære Tranen, Colonel Mustard, Humornieu Scene, div barer, matbutikker, apotek og Vinmonopol. Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter. Gangavstand til Torggata med restauranter og kulturtilbud.

Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon med bla. busser som tar deg nærmest dit du ønsker i Oslo, samt trikk på Grünerløkka og sentrum. OsloMet på Bislett ligger kun ca. 5-10 minutters gange fra leiligheten. I gangavstand ligger også Veterinærhøyskolen og tannlegehøyskolen. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger også kort unna leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen 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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Det er etablert soverom i deler av stuen. Rommet er ikke dokumentert som godkjent soverom i kommunale byggetegninger.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor iht. reguleringsbestemmelse 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 byggesaker i nærområdet:

Nordahl Bruns gate 14 - bruksendring fra boder og lager til bolig
Saksnummer: 202509229
Det søkes om bruksendring av bakgårdsbygg til to boliger i første og andre etasje på henholdsvis 41 og 36 kvadratmeter. Søknad om endring innebærer at ett av badene ikke blir tilgjengelig utformet.

St. Olavs plass 2 - mulig ulovlig kjøkkenavtrekk på fasade
Saksnummer: 202512225

St. Olavs plass 2 - mulig ulovlig ombygging av ventilasjonsanlegg til næringskjøkken - Bar Babylon
Saksnummer: 202512263

Langes gate 9B - innlemming av kjellerareal til boenhet i 1. etasje med to nye interntrapper
Saksnummer: 202602850

Langes gate 9 - mulig ulovlig beboelse og brannfarlig bygg
Saksnummer: 202506034

Langes gate 9 - mulig ulovlige boenheter
Saksnummer: 202504720

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging inkl. stylingliste kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 830,- 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. juni 2026

Megler
Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40722115

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Langes gate 4A

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 486 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	24 min 2 km
Edvard Munch videregående skol...	4 min
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km

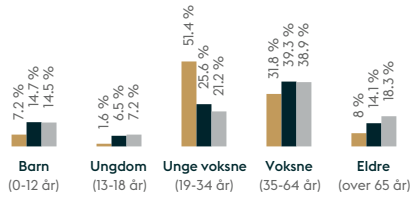
Offentlig transport

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	19 min 1.4 km

Barnehager

Frøbemanning	2 min
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

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 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

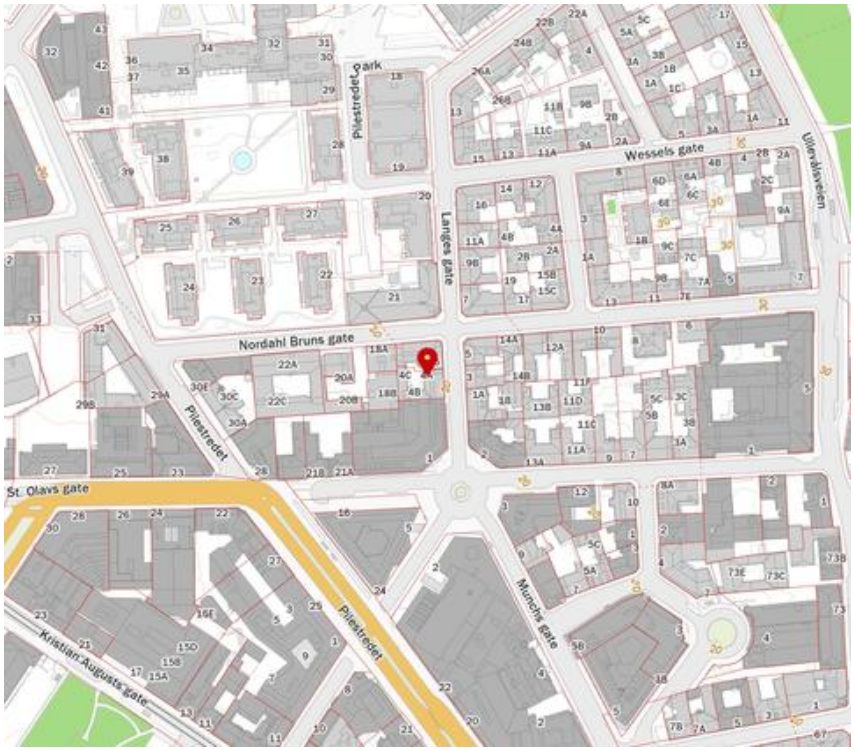
Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Langes gate 4A , 0165 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 372
Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 30 m² BRA-i: 27 m²



Befaringsdato: 16.09.2025 **Rapportdato:** 01.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1418 **Referansenummer:** AQ2059

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland

Uavhengig Takstingeniør

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, branncelle 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1938. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019.

Andelsleilighet - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1938 brukt som næring, senere omgjort til boliger. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med tapet. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,14 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme (defekt). Innredet med klosett, servant på innredning og dusjhjørne med forheng. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og micro. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Gulvvarme på bad er defekt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

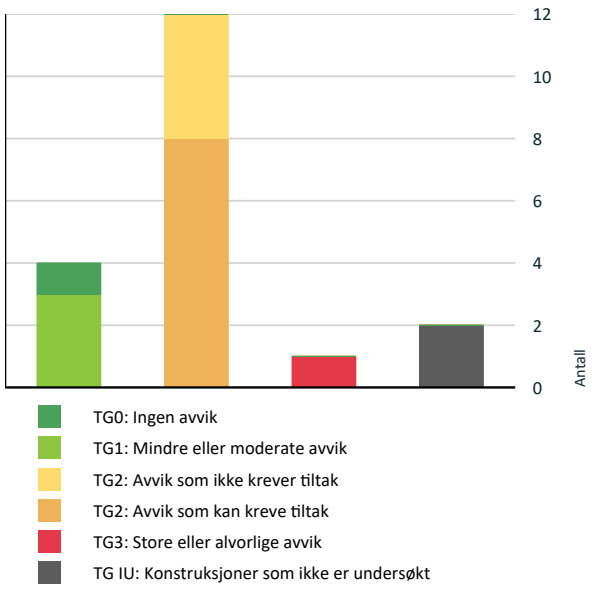
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er etablert soverom i deler av stuen. Rommet er ikke dokumentert som godkjent soverom i kommunale byggetegninger.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

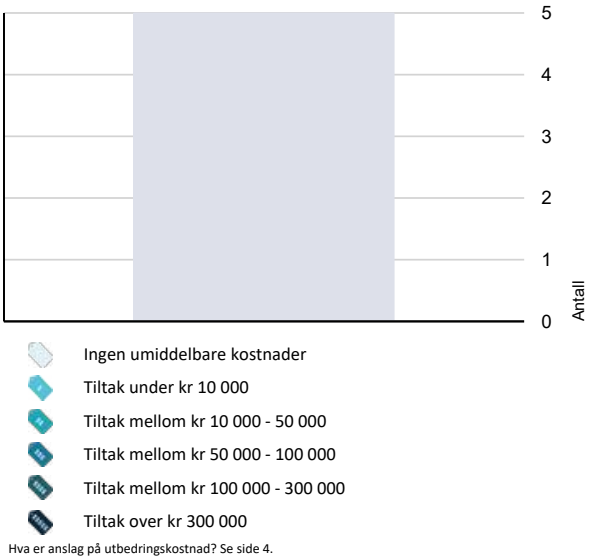
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
1	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
1	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
1	**Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
1	**Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1938

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1938 brukt som næring, senere omgjort til boliger. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med tapet. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,14 m.

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

Det registreres flere gulvskjøter som har glidd fra hverandre.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er påregnelig med modernisering/oppussing.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Innvendige dører

Glatte innerdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert svelling i nedrekant av døren.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Gulvvarme på bad er defekt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme (defekt). Innredet med klosett, servant på innredning og dusjhjørne med forheng. Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres sprekk i himling.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

• 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.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme (defekt). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- 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.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant på innredning og dusjhjørne med forheng.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak
- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og micro. Kullfilterventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det registeres hakk/fuktskader i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. 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 avløpsledninger.

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 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.

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.

Automatsikringer. 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.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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?

Tilstandsrapport

Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	27			27	
Kjeller		3		3	
SUM	**27**	**3**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 2,7 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er etablert soverom i deler av stuen. Rommet er ikke dokumentert som godkjent soverom i kommunale byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	27	0

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Sandra Hélen Ugland	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, 0165 OSLO

Hjemmelshaver
LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG. Org.nr. 986235469

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
986235469		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Ugland Sandra Hélen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	01.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AQ2059

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sandra Helen Ugland	9578-5998-4-1556436	2026-06-01 22:58:53

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
1. juni 2026

Oppdragsnummer
5-0384/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Langes gate 4A, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Sandra Hélen Ugland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1442220-2.1
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Tror ikke noe er gjort av tidligere eier heller.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rejlers Elsikkerhet AS utførte en kontroll av elektrisk anlegg 23.06.21 og her ble det funnet avvik, disse ble fikset opp og bekreftet at avvik ble utbedret og dokumentert 22.08.21.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Rejlers Elsikkerhet AS utførte en kontroll av elektrisk anlegg 23.06.21 og her ble det funnet avvik, disse ble fikset opp og bekreftet at avvik ble utbedret og dokumentert 22.08.21.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Varmekabler på bad har ikke fungert så lenge jeg har eid boligen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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.

Ja

Beskriv: Har hatt tilfelle av sølvkre, har fått det fjernet med Anticimex.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Har tidligere salgsoppgave fra da jeg kjøpte leiligheten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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: 5-0384/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sandra Helen Ugland	**2026-06-01**

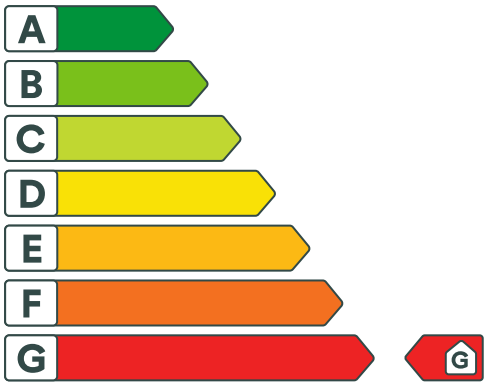
Identifikasjon

Sandra Helen Ugland

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



Adresse **Langes gate 4A, 0165 OSLO**	
Dato for energimerking **03.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306524**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80477589**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **372**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **27,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **27,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

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 **364,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **364,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 828 kWh**

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.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0384/25 . Vår ref.: 8214-1-104 Dato: 01.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	986235469
Andelseier:	Ugland, Sandra Hélen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	104
Adresse:	Langes Gate 4 A, 0165 OSLO
Andelsnummer:	5
Gnr.	208
Bnr.	372
Borettsinnskudd:	Kr. 385 000,00 ,–

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	8 341 687,71
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	4 618 079,00
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: 8 409,98,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 8398720954; IN lån 1 - Akonto renter	2 041,64	
Lån nr: 8398720954; IN lån 1 - Akonto avdrag	2 075,08	
Felleskostnader	4 118,27	
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:	664,-
Fradragsberettigede kostnader:	32 184,-
Annen formue:	40 858,-
Gjeld:	605 918,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987209545
Restsaldo:	459 999,56
Kapitalkostnader:	3 630,52
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987227268
Restsaldo:	79 539,47
Kapitalkostnader:	473,26
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 539 539,03,-, 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

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)

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 regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

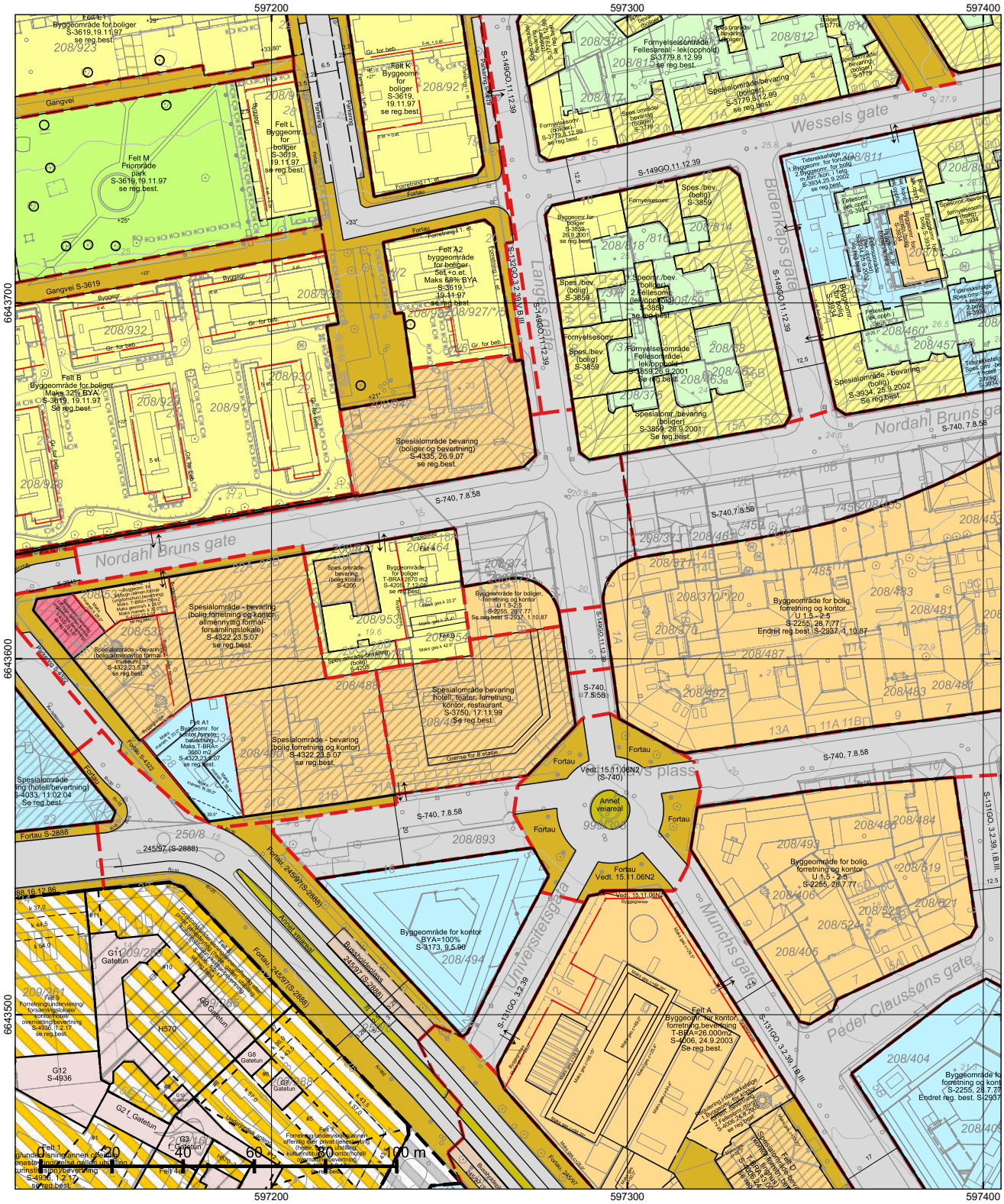
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: 158737/ 86533972
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: 01.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

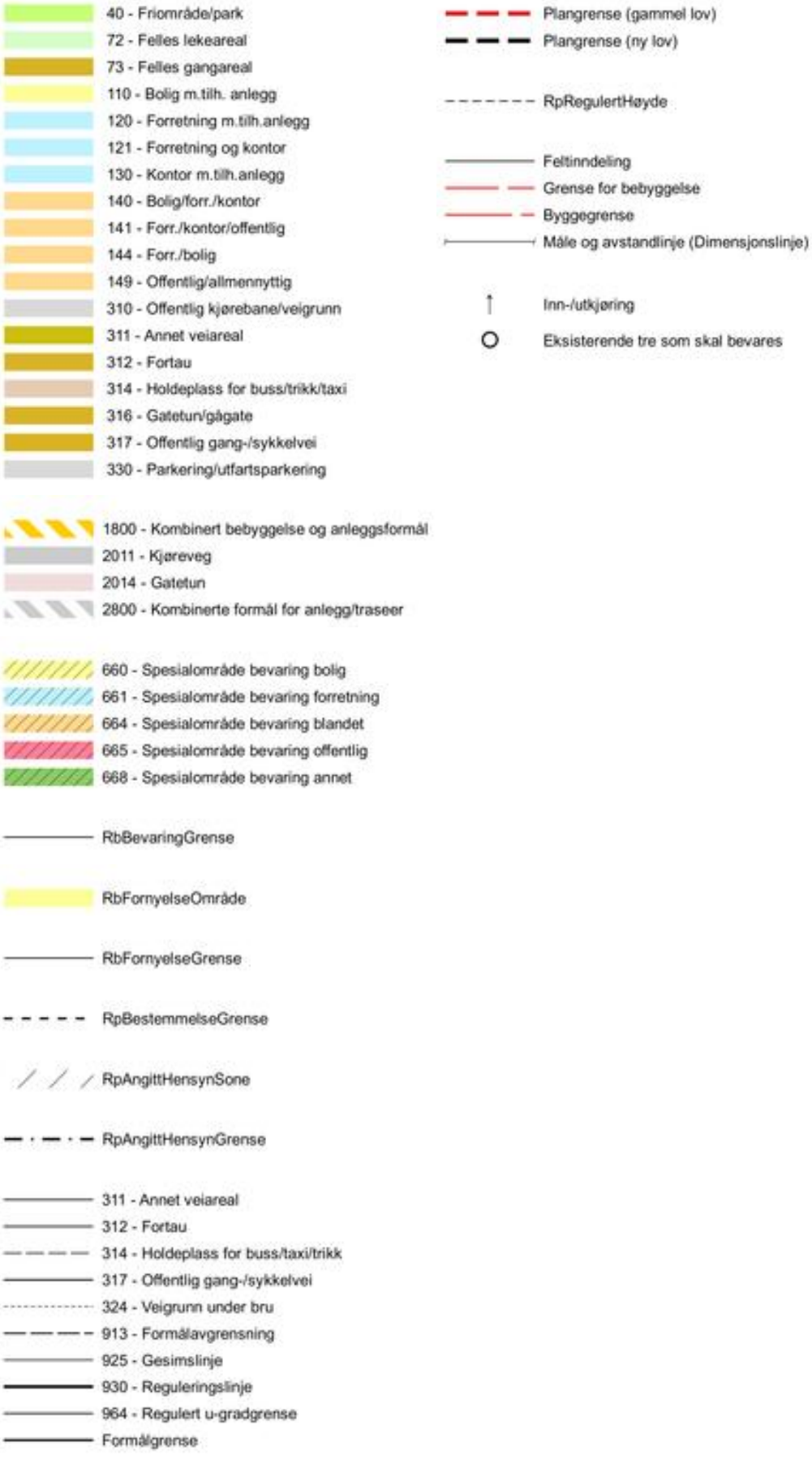
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

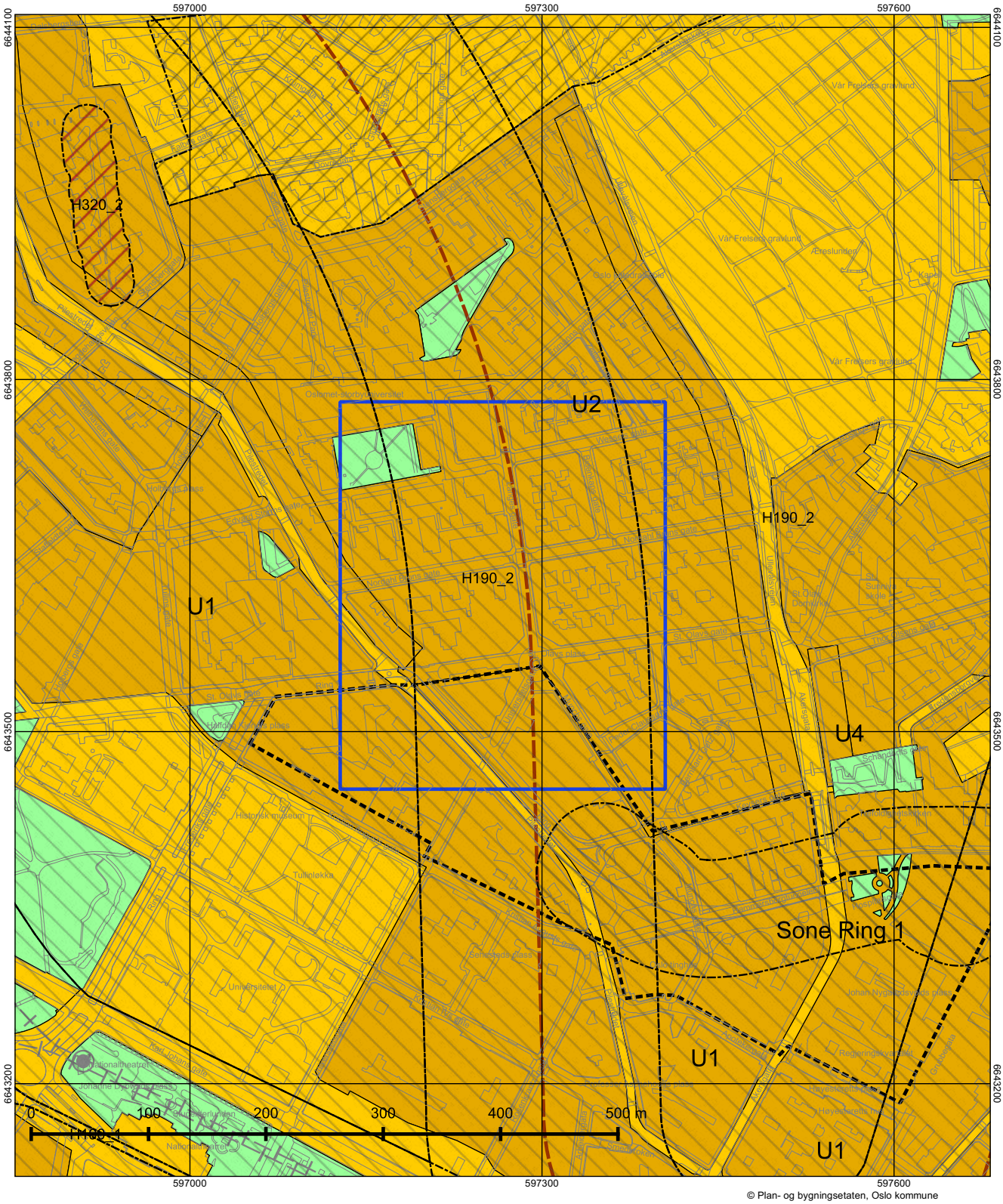
PlottID/Best.nr: 158737/ 86533972
Deres ref.:
Adresse: Langes gate 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/372

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158737/86533972
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



Oslo

S-740

Regulering av Francis Hagerups gt.,St.Olavs gt.,Nordahl Bruns gt. m.fl.

S-740 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.08.1958
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195801423
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V051093, V190192, V151106N2

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BISLET RØR AS
Postboks 2665 St Hanshaugen
0131 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.02.2021
Tom Arild Stefferud	202101445 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse: LANGES GATE 4
Tiltakshaver: LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 208/372/0/0
Søker: BISLET RØR AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Langes gate 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring mottatt 16.02.2021.

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

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202101445			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller		30.01.2021	4/2

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 22-010-2012**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200408060 – 36**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Langes gate 4 C

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Henrik Ibsens gate 19[illegible] • 55 30 40

Ferdigattest
for mindre arbeider

Arbeidets art
Ominnredning

Arbeidsstedet	Matrikkelnr.	Løpenr.
Langes gate 4	Gnr.208, bnr.370	88/688

Bygherre

FK- Sambandet i Norge
Langesgt. 4

0165 OSLO 1

Ansvarshavende

Tømrerm. Simon A. Grøndahl
Lillosetervn. 57

0957 OSLO 9

Ref. THE/tfn
Dato 21.juli 1989

Det meddeles at man ved vårt befaringsbesøk av ovennevnte arbeid ikke har noe lovmessig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Byggetilsynsleder
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som oppsynsbedelen av loven og gjelder ikke for installasjon av sentralanlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet

Ark. 0-4a 4mB-1280

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Teknisk fagavdeling

Flexibygg AS
Pb 150 Oppsal
0619 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200408060-34 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANGES GATE 4C	Eiendom:	208/372/0/0
Tiltakshaver:	Venturia Investor	Adresse:	Strømsveien 24A, 0658 OSLO
Søker:	Flexibygg AS	Adresse:	Strømsveien 24A, 0658 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

TILSYNSRAPPORT - LANGES GATE 4C

Rapport etter tilsyn med Flexibygg AS org.nr. 886071132.

Dato for tilsyn: 13.02.2008.
Tilsynet omfattet foretakets egenkontroll av tømrerarbeider og trekonstruksjoner, KUT 210.2.
Foretaket har også ansvarsrett i tiltaket som ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende og kontrollerende, PRO og KPR 040.1.

Referansedokumenter:
Plan- og bygningsloven (pbl), saksbehandlingsforskriften (SAK), godkjenningsforskriften (GOF), teknisk forskrift (TEK), ramme- og igangsettingstillatelser og godkjente ansvarsretter.

Tilsynsgruppe:: Hans Andersen (tilsynsleder) og Merete Ann Thune. I tillegg deltok søknadsbehandler Bjørn Henrik Enge.

Tilsynsdeltakere: Pål André Thronsen, styreleder i Flexibygg AS.

Tiltaksart og status:
Tiltaket omfatter bruksendring fra lager til bolig, hvor størstedelen av boenheten blir liggende i kjelleretasjen. Ferdigattest for hele tiltaket er gitt 03.10.2005.
Ferdigattesten ble trukket tilbake i vedtak av 21.12.2007.

Observasjoner under tilsynet m/etatens vurdering
Det ble den 13.02.2008 gjennomført tilsyn, etter skriftlig varsel til foretaket. Stikkprøvemessig inspeksjon av tiltaket ble gjennomført den 19.12.2007 etter henvendelse fra kjøper av boenheten. Flexibygg AS var

ikke tilstede ved befaringen. Foretaket opplyses for tiden ikke å være aktivt i drift. Thronsen er foretakets styreleder. Personen som hadde den daglige oppfølgingen i tiltaket har sluttet, i tillegg har foretaket flyttet, og Thronsen var derfor usikker på om all dokumentasjon som ble utarbeidet, er funnet. Thronsen ville derfor forsøke å finne mer dokumentasjon etter tilsynet, men etaten har ikke mottatt slik dokumentasjon.

Det ble ved tilsynet konstatert at:

1) Kontrolldokumentasjon for løpende kontroll, jf. GOF § 8 nr 4 a:
Eksempler på utfylte sjekklister ble forevist. Sjekkliste for ny vegg mot fellesarealet (ved hovedinngang i 1.et.) mangler spesifikke kontrollpunkter rettet mot myndighetskrav og mangler kravsreferanser (og dermed sporbarhet).
Foretaket har ikke kjennskap til om de har rutine for å sikre at utførelse og kontroll kun skjer iht. KPR-kontrollert materiale og iht. tegninger godkjent av bygningsmyndighetene.
Etatens vurdering: Foretakets kontrolldokumentasjon for løpende kontroll kan ikke dokumentere at de relevante myndighetskrav er kontrollert og etterfulgt.

2) Sluttkontroll pbl § 99:
Foretaket kunne ikke fremvise dokumentasjon på sluttkontroll.
Etatens vurdering: Foretaket har ikke dokumentert å ha gjennomført sluttkontroll.

3) Avvikshåndtering, jf. GOF § 6 bokstav c:
Foretaket kunne ikke fremvise dokumentasjon på avviksbehandling. Sjekklister har egen kolonne for merknader, men avvik er ikke notert.
Etatens vurdering: Foretaket skulle ha påvist og behandlet flere avvik i tiltaket etter eget avvikssystem.

4) Vinduer; lysinnfall/utsyn:
Vinduer i kjeller til stue/kjøkken er svært små, og mindre enn vist på godkjente tegninger. I tillegg vender de mot støttemur. Kontrolldokumentasjon kunne ikke fremvises for vinduer.
Etatens vurdering: Foretaket skulle kunnet fremvise kontrolldokumentasjon, og kontrollen skulle ha avdekket manglende eller mangelfull prosjektering av lysinnfall og utsyn. Dette igjen skulle ha medført annen utførelse. Selv om kontrolldokumentasjon ev. er utarbeidet, men ikke funnet, viser altså etatens observasjoner at kontrollen har vært svært mangelfull.

5) Brann/evakuering/sikring av ventilasjonsgjennomføring:
Ventilasjonskanal av plast er ført gjennom åpen gjennomføring i murvegg mot rømningsvei fra Edderkoppen teater. Det kan se ut til at gjennomføringen tidligere kan ha vært sikret med innkassing av kanal på korridorsiden, men uten tetting i selve gjennomføringen, noe som for øvrig ville vært vanskelig med valgte plastkanal. Ingen kontrolldokumentasjon kunne fremvises.
Etatens vurdering: Forholdet er kritisk ift. sikkerhet for et større antall personer, og skulle derfor vært planlagt med ekstra vekt på kontroll. Foretakets kontrollfunksjon skulle ha avdekket at plastkanal ikke egner seg for gjennomføringen og sørget for at annen løsning ble prosjektert og realisert.

6) Brann/lyd, felles skillevegg/skille under trappeløp/etasjeskiller:
Sjekklisten som det er vist til i pkt. 1 dekker dette området, men har altså ikke tilstrekkelig fokus på myndighetskrav, og viser også at kontrollen ikke har avdekket feil som manglende lydklassifisering av dør, og sannsynlig mangelfull lydisolering av skillekonstruksjoner. Dokumentasjon på de branntekniske forholdene foreligger heller ikke.
Etatens vurdering: Foretaket skulle avdekket avvik/feil og avviksbehandlet disse, slik at utførelse i samsvar med regelverket ble realisert.

7) Fuktinntrengning kjellerytterv egg:
Kontrolldokumentasjon kunne ikke fremvises. Store muggangrep ble påvist flere steder.
Etatens vurdering: Foretakets kontrollfunksjon skulle krevet nøye undersøkelser og utredning før kjellerytterv egg ble vurdert innkledd, slik at oppgraving og bl.a. ny drenering ble vurdert. Muggangrepene tyder på såpass stor fukttransport gjennom ytterv egg at dette skulle vært avdekket av kontrollen.

De påpekte forhold er ikke ment å være uttømmende for tiltaket.

Etatens samlede vurdering
Tilsynet har vist at foretaket har undertegnet kontrollerklæring selv om flere forhold som representerer fare og vesentlig ulempe for liv og helse har gjenstått, samt at utførelse og kontroll har skjedd på grunnlag av manglende eller mangelfullt prosjekteringsgrunnlag.
Alvorlig er det også at foretaket ikke har utarbeidet kontrolldokumentasjon som dekker fagområdet på en forsvarlig måte.

Det er påvist at:
Foretaket ikke kan dokumentere at tiltaket er iht. gjeldende regelverk, og de påpekte forhold representerer fare/vesentlig ulempe for helse, miljø og sikkerhet.
Foretaket har mangelfullt styringssystem eller manglende bruk av systemet.
Kritiske områder ikke er kontrollert eller svært mangelfullt kontrollert.
Avvik ikke er registrert og avviksbehandlet.
Kontrolldokumentasjon ikke er utarbeidet.

Forholdene representerer brudd på foretakets plikter etter GOF §§ 6 og 7 og 8 nr 4.
Ovennevnte har medført at foretakets kontrollerklæring er innsendt og ferdigattest omsøkt på sviktende grunnlag.

Ovennevnte punkter vurderes av etaten som vesentlig svikt i kontrollen.

Etaten vil vurdere tilbaketrekking av ansvarsrett som ansvarlig kontrollerende for utførelse på grunnlag av det som er nevnt ovenfor, se eget varselbrev.

Oppfølging
For å rette opp avvik i dette tiltaket er det nødvendig med en ny gjennomgang av prosjekteringen av PRO, samt ny kontroll av KPR. Deretter må UTF foreta en ny gjennomgang av utførelsen, og (ev. ny) KUT må foreta ny kontroll av utførelsen.

Dokumentasjon/redegjørelse vedr. følgende forhold pkt. 1 og 2 må innsendes til Plan- og bygningsetaten **innen 01.04.2008**:

1. Oppfølging i henhold til punktene 4 - 7 under "observasjoner under tilsynet"
2. Ny kontrollerklæring fra (ev. ny) KPR
3. Ny kontrollerklæring fra (ev. ny) KUT

Da det blir varslet om tilbaketrekking av ansvarsrett vil det være nødvendig at ansvarlig søker sørger for at evt nytt kontrollforetak blir gjort kjent med forholdene kommentert i denne rapporten og i vedtak om tilbaketrekking av ferdigattest av 21.12.2007.

Ferdigattest vil ikke bli gitt før alt kontrollarbeidet er dokumentert og funnet i orden.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn

Hans Andersen
saksbehandler

Merete Ann Thune
sidemannskontrollør

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5[III] * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ombygging og innredn. m.; til vaktlokaler m.m.

Arbeidsstedet	Matr.nr.	Løpe nr.
Langesgate 1-6.		64/3657

Bygherre
A/S Norsk Vaktselskap
Stenersgaten 9

Oslo 1.

Ansvarshavende
Tømrermester Erik Hoff Vister
Gladengveien 3b

Oslo 6.

Dato 19. januar 1968.

KR/kl.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Forbehold:

I henhold til den avgitte tinglyste erklæring.

Bygningsinspektør
Knaare Rughø.

Jnd. 131/73 HK. Bygnings[illegible]se Ck. 737 - 752.
Til Bygningsinspektøren 2 Tegninger for vestre BCN. 138/73. Distrikt. Hr. Kaas Jnd. 234/73.

Paa Grændene № 4 Langes Gade og Grænden № 6

agtes opført for Regning af Undertegnede Overensstemmende
med vedlagte Tegninger To 2 Bygninger
Bygningernes Bestemmelse Vaaningshus
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 Ladpiber - - - - - - - - - 11 Styk
en Brøggespande indmures i hver Bygning
et gjennemgaaende Kakkelovnsrør indsat en bragt mærket A

Christiania den 3die November 1873

Ærb
P Pedersen
Olsen

Anmeldelsen indstilles til Approbation.--
Kristiania 11te November 1873. L Kaas

Overensstemmende Stadingeniørens og Bygningskommissionens til Afgjørelse
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 vor handlede Grund bestemmes ved den rette Linje, der tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Tilskrædder Gades Vestside til dens Skjæringspunkt med Langes Gades Vestside, - begge Punkter havende sine nu værende Höider. -

Forbigaaende vil langs Grundens Façade kunne at ligge indtil 6 Tommer höiere end den ovenfor beskrevne og langs Gades nuværende Midtlinje. -

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Byen gjældende Render, der maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 Tod paa 60 Tod. Kjellergulvene maa aldrig ligge mindre end 12 Tommer höiere end Kjeldersvandrennes Overkant. Afløb fra Kjelleren tillades ikke.

Christiania den 19 November 1873.

O. M. Brüun

Indtil videre.
19/11 73.

C. J. Bryn Hansen

Bygningerne kunne oppføres. Paa Bygningskommunestyrets Vegne meddeles Tilladelse til Nedbringelse af det fastliggende Terræn. Skadningsmændenes Bestemmelser bliver at rette Anmelderen til Efterlevelse.

Christiania d 20de November 1873.

C. J. Bull.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Flexibygg AS
Strømsveien 24A
0658 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200408060-31 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANGES GATE 4C	Eiendom:	208/372/0/0
Tiltakshaver:	Venturia Investor	Adresse:	Strømsveien 24A, 0658 OSLO
Søker:	Flexibygg AS	Adresse:	Strømsveien 24A, 0658 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

TILBAKETREKKING AV FERDIGATTEST - LANGES GATE 4C

Ferdigattest, utstedt 03.10.2005 på ovennevnte eiendom, trekkes tilbake med hjemmel i plan- og bygningsloven § 99 nr. 1 og forvaltningsloven § 35 1. ledd, bokstav c.

Ansvarlig søker Flexibygg AS og tiltakshaver Venturia Investor ble varslet om tilbaketrekking i brev av 21.03.2006. Nytt forhåndsvarsel unnlates med hjemmel i Forvaltningsloven § 16 bokstav a, da forhold påvist på stedet innebærer umiddelbar fare for liv og helse.

Ved befaring på stedet, den 19.12.2007, ble det påvist en rekke forhold i strid med gitte tillatelser og Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven 1997. De påviste forhold omfatter blant annet:

1. Trangt inngangsparti for tre bruksenheter, dører uten lydteknisk klasse, manglende lydskille mellom gang og oppholdsrom og mellom bruksenhetene.
2. Rekkverk/håndløpere i intern trapp til oppholdsrom i kjeller mangler.
3. Vinduene i kjelleren 30 % mindre enn det som er vist på fasadetegning. Det fremgår ikke av tegningene at det er en mur mellom rampe fra kjeller og trapp til 1.etasje som ligger ca. 1,5 m. foran vinduene og hindrer enhver form for utsyn fra oppholdsrommet i kjelleren.
4. Manglende lydiskille og brann(røyk)tetting mellom boligen og rømningsvei for Edderkoppen teater, blant annet åpen forbindelse rundt ventilasjonskanal og manglende tetting rundt ståldør.
5. Det er fuktskader i vegg flere steder langs golvet i kjelleren med omfattende muggsoppangrep.
6. Badegolvet og golvet foran badet er hogd opp.
7. Vann og avløp er avstengt.

Oppholdsrommet i 1. etasje er smalere enn det som er vist på plantegning. Sovehems er ikke etablert og takhøyden i oppholdsrommet i kjeller er mindre enn det som er vist på snitt.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer
971 040 823 MVA

Begrunnelse:

Ansvarlig foretak for prosjektering, utførelse og kontroll av bygningsmessige arbeider er Flexibygg AS. Plan- og bygningsetaten viser til opplysninger om at forholdene påvist på stedet innebærer umiddelbar fare for liv og helse. Etaten finner at ferdigattesten er gitt på feil grunnlag og at kontrollerklæringene inneholder uriktige opplysninger ettersom tiltaket ikke er utført i samsvar med tillatelsen. jf. ovennevnte.

Vedtak:

Ferdigattest, utstedt 03.10.2005, på ovennevnte eiendom trekkes tilbake med hjemmel i plan- og bygningsloven § 99 nr. 1 og forvaltningslovens § 35 1. ledd, bokstav c.

Etaten vil anbefale at et uavhengig foretak kontaktes umiddelbart for å foreta en helhetlig vurdering av gårdens tilstand og bistå i utbedringsarbeidene.

Klage:

Vedtaket kan påklages, se vedlagte orientering. Frist for å klage er 3 uker fra mottagelsen av dette brev

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

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:

Venturia Investor, Strømsveien 24A, 0658 OSLO
Sebastian Myhre, Grindbakken 30, 0764 OSLO
Bull & Co Advokatfirma AS, P.b. 2583 Solli, 0203 OSLO
Advokatkontoret i USBL, v/ Tina Berg, Postboks 4764 Sofienberg, 0506 OSLO, usbl@usbl.no
Langes gate 4 og 6 Borettslag, Kantarellen Terrasse 30, 1286 OSLO
Tilsynsavdelingen v/Hans Andersen, her.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Venturia Investor
Strømsveien 24A
0658 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200408060-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jorunn Dyrset Røe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANGES GATE 4C	Eiendom:	208/372/0/0
Tiltakshaver:	Venturia Investor	Adresse:	Strømsveien 24A, 0658 OSLO
Søker:	Flexibygg AS	Adresse:	Strømsveien 24A, 0658 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - LANGES GATE 4C

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Kyrre Rosenvinge
for avdelingsleder

Jorunn Dyrset Røe
saksbehandler

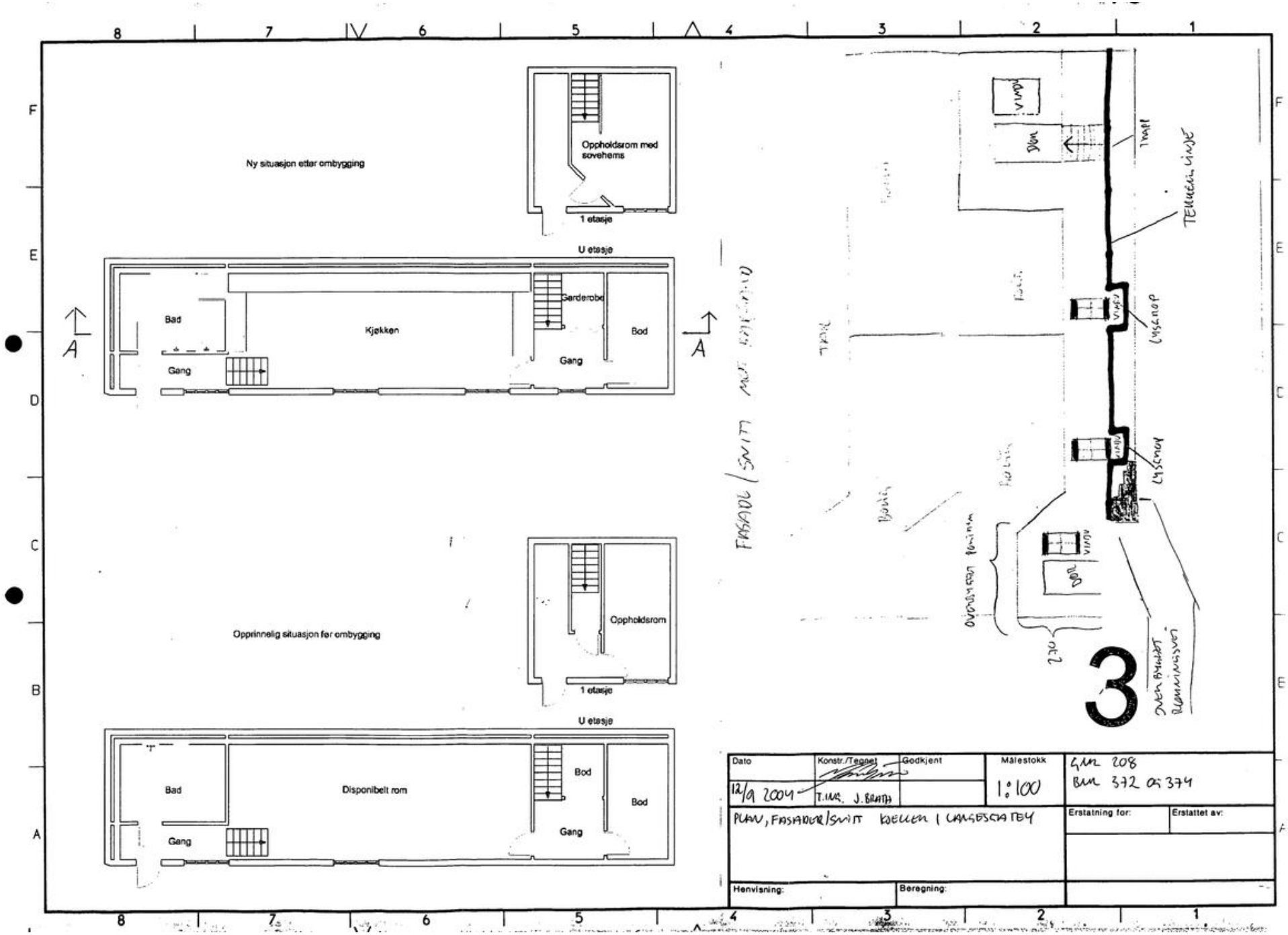
Kopi til:
Flexibygg AS, Strømsveien 24A, 0658, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

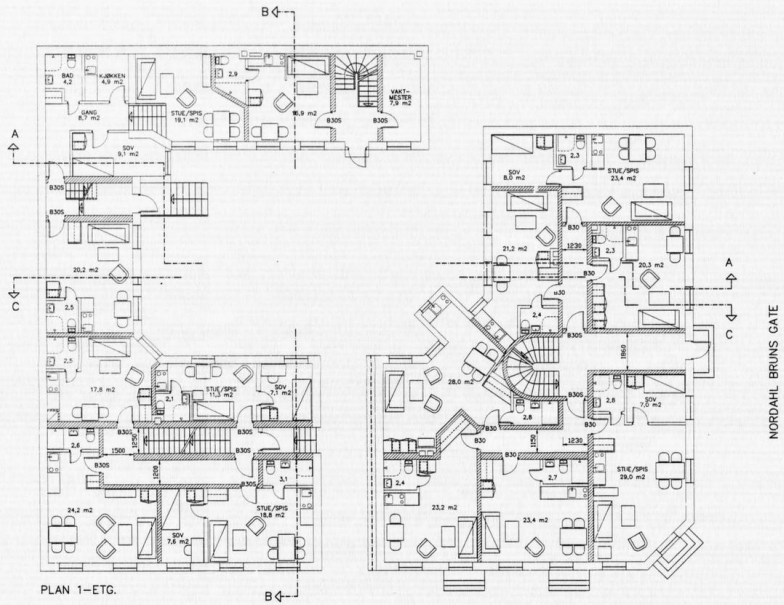
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


Ny situasjon etter ombygging
Oppholdsrom med sovehems
1 etasje
U etasje
Bad
Kjøkken
Garderobe
Bod
Gang
Gang
A
A
Opprinnelig situasjon før ombygging
Oppholdsrom
1 etasje
U etasje
Bad
Disponibelt rom
Bod
Bod
Gang
Gang
FASADE / SNITT
3
Dato
12/9 2004
Konstr./Tegnet
T.LM. J.BRATH
Godkjent
Målestokk
1:100
Gnr 208
Bnr 372 og 374
PLAN, FASADER/SNITT KJELLER I LANGESCHATEN
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:

MOTTATT
24 APR 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



PLAN 1–ETG.

NORDAHL BRUNS GATE

LANGES GATE

No.4
7 LEILIGHETER

No.6
7 LEILIGHETER

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

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

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

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 Kronerfortidsmillioner 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 | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

PER KARSTEN JMS

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

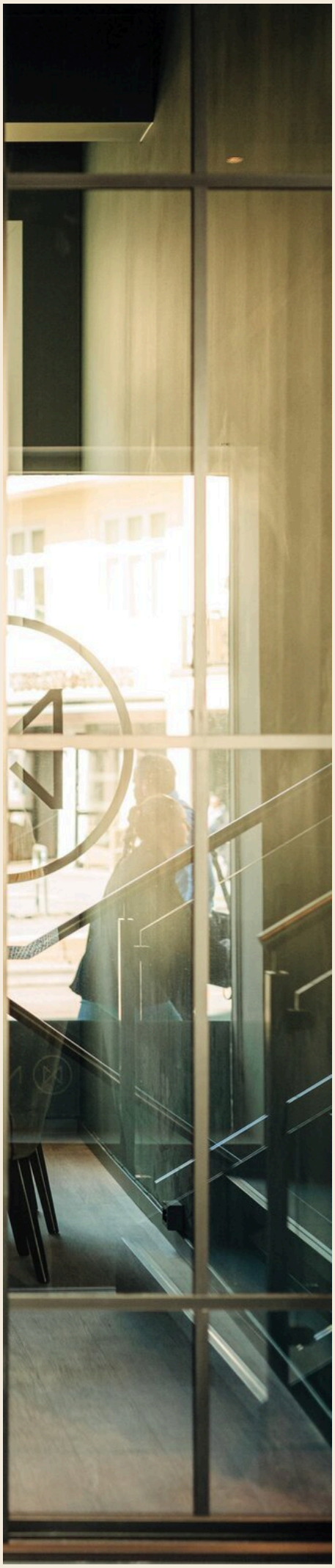
Bo Christer Wik

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0384/25

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)

Denne boligen er presentert av:



Hedda Marie Larsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
hedda.larsen@nordvikbolig.no
407 22 115

Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

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