PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

LANGES GATE 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Langes gate 6, 0165 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 374
Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 17 m² BRA-i: 15 m²



Befaringsdato: 28.01.2026 **Rapportdato:** 30.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26017 **Referansenummer:** AV2045

Autorisert foretak: M-Takst AS

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.

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med båndtekking. Bygningen er oppført over 3 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
2022 - kosmetisk oppgradering av baderom/kjøkken samt noe elektrisk arbeid. Arbeid utført av Byggmester og Takstmann Haagensen AS og KW Elektro AS.
2022 - Vegger ble sparklet og malt samt at taket ble malt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har lyst laminatgulv, malte slette vegg- og takflate.

–

Takhøyden er målt til ca 3,18 m.

VÅTROM Gå til side

Bad med varmekabler, overflater med microsement, dusjhjørne, servant og innebygget sisterne.

–

Selger opplyser at det ble anlagt microsement på overflater i 2022. Arbeid ble utført av Byggmester og Takstmann Haagensen AS. Selger innehar fakturaer fra håndverker. Ukjent alder på underliggende konstruksjoner. Det gjøres derfor oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det blant annet være forhold som alder på underliggende membran/tettesjikt, skjult røropplegg mm som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, overskap og benkeplate med microsement med nedfelt rundt vask og ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer fra Ikea som benkekjøleskap i høyskap, oppvaskmaskin, stekeovn og to-soners platetopp samt avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, rør i rør og utenpåliggende forkrommede vannrør.
Stoppekraner er plassert på badet og under kjøkkenvask.
Synlig avløpsrør i plast.
Leilighetens avtrekk er tilkobles felles mekanisk avtrekk og det er tilluft via ventiler i vinduskarm.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Det er felles dørcallinganlegg.
Sikringsskap plassert i felles gang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 3 fordelingskurser.
Leiligheten er tilkoblet felles brannvarslingssystem.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

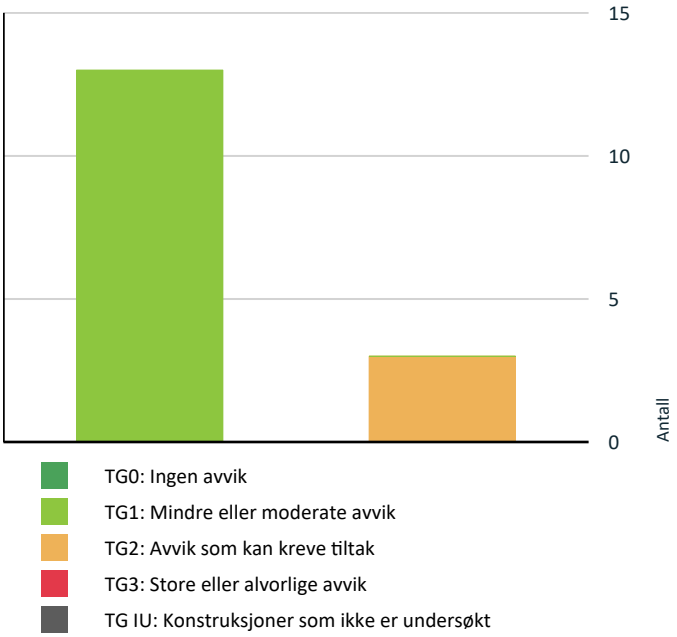
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Veggen hvor kjøkkeninnredning er på og skråveggen på badet ser ut til å være noe endret i forhold til godkjente tegninger.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1892

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2018.
Vinduene er utadslående.

TG 1 Dører

Lakkert/foliert inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har lyst laminatgulv, malte slette vegg- og takflate.

–

Takhøyden er målt til ca 3,18 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 20 mm i stue/kjøkken.

–

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 1 Innvendige dører

Malt slett dør til badet.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Sovehems med veggmontert stige.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med varmekabler, overflater med microsement, dusjhjørne, servant og innebygget sisterne.

–

Selger opplyser at det ble anlagt microsement på overflater i 2022. Arbeid ble utført av Byggmester og Takstmann Haagensen AS. Selger innehar fakturaer fra håndverker. Ukjent alder på underliggende konstruksjoner. Det gjøres derfor oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det blant annet være forhold som alder på underliggende membran/tettesjikt, skjult røropplegg mm som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Microsement på veggflater og innkassinger.
Hvitmalt slett takflate.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Microsement på gulvet.

–

Det er målt ca 40 mm høydeforskjell fra topp overflate ved terskel til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk.
Dels synlig tettesjikt i sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved inspeksjon av sluk lot det seg ikke påvise hvordan tettesjikt/membranen er avsluttet under klemringen, klemringen er delvis støpt over. Tettesjikt/membran på vegger, ved terskel, bak innebygget sisterne og ved gjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjikt har en alder som tilsier at det er kort/liten gjenværende restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Med bakgrunn i alderen kan ikke lekkasjesikkerheten til våtrommet verifiseres og bør etableres på nytt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrrom for å unngå oppfylling.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med skyvedør og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Benkeplate med microsement og utenpåliggende vask med ett-greps armatur i krom.
Veggmontert speilskap med integrert belysning.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekket på badet er tilkoblet mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret 73 mm hull ved dør til badet og ikke tilstøtende til våtsonen da dette ikke var mulig grunnet beliggenhet på våtsonen og veggenes oppbygning. Det ble foretatt fuktmålinger med Protimeter med pigger i tilgjengelige materialer i hullet uten å påvise unormale forhold. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, overskap og benkeplate med microsement med nedfelt rundt vask og ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer fra Ikea som benkekjøleskap i høyskap, oppvaskmaskin, stekeovn og to-soners platetopp samt avtrekksvifte.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk som er tilkobles felles mekanisk avtrekk.

–

Avtrekket på kjøkkenet er utstyrt med egen motor som ikke er egnet til bruk ved felles mekanisk avtrekk da denne kan overstyre luftmegde som trekkes ut via avtrekket. Motor bør ikke brukes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, rør i rør og utenpåliggende forkrommede vannrør.
Stoppekraner er plassert på badet og under kjøkkenvask.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger av kobber.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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





TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens avtrekk er tilkobles felles mekanisk avtrekk og det er tilluft via ventiler i vinduskarm.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin på badet.
Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

Varmtvannstank

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i felles gang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 3 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Vet ikke.

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

   Ja.

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?
   Vet ikke.

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

Tilstandsrapport

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

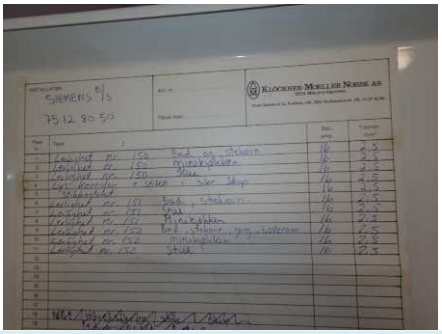
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger en dokumentert kontroll de siste 5 år.





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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Leiligheten er tilkoblet felles brannvarslingssystem.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke opplyst eller fremvist dokumentasjon på måling av radon.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmåling om det ikke kan fremlegges dokumentasjon på utførte målinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

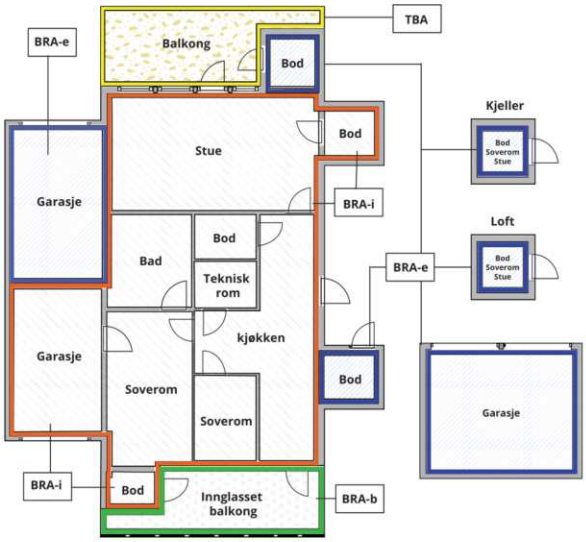
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	15			15	
Kjellerbod		2		2	
SUM	**15**	**2**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, bad		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Det er sovehems over deler av stuen.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 1,7 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Veggen hvor kjøkkeninnredning er på og skråveggen på badet ser ut til å være noe endret i forhold til godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	374		0	380.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Langes gate 6

Hjemmelshaver
Essens Eiendom Ans, Langes Gate 4 Og 6 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG	986235469		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Maanum Nora Elise Rusdal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
12	24 172	*31.12.2024*	436 500	*31.12.2024*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Langes gt 4 og 6 Borettslag i Bydel St. Hanshaugen.
Studioleilighet beliggende i byggets 1. etasje mot indre bakgård. Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet på Meyerløkka med det meste i umiddelbar nærhet som skoler, universitet, butikker, matbutikker, caféer etc. Det er også godt med offentlig busskommunikasjon på St. Hanshaugen. Det er blant annet kort gange til parkområde på St.Hanshaugen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 380 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 5744,5,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, internett mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1442220			

Kommentar
Borettslagets forsikring.
Andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.01.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	28.01.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	27.01.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	27.01.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

• 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

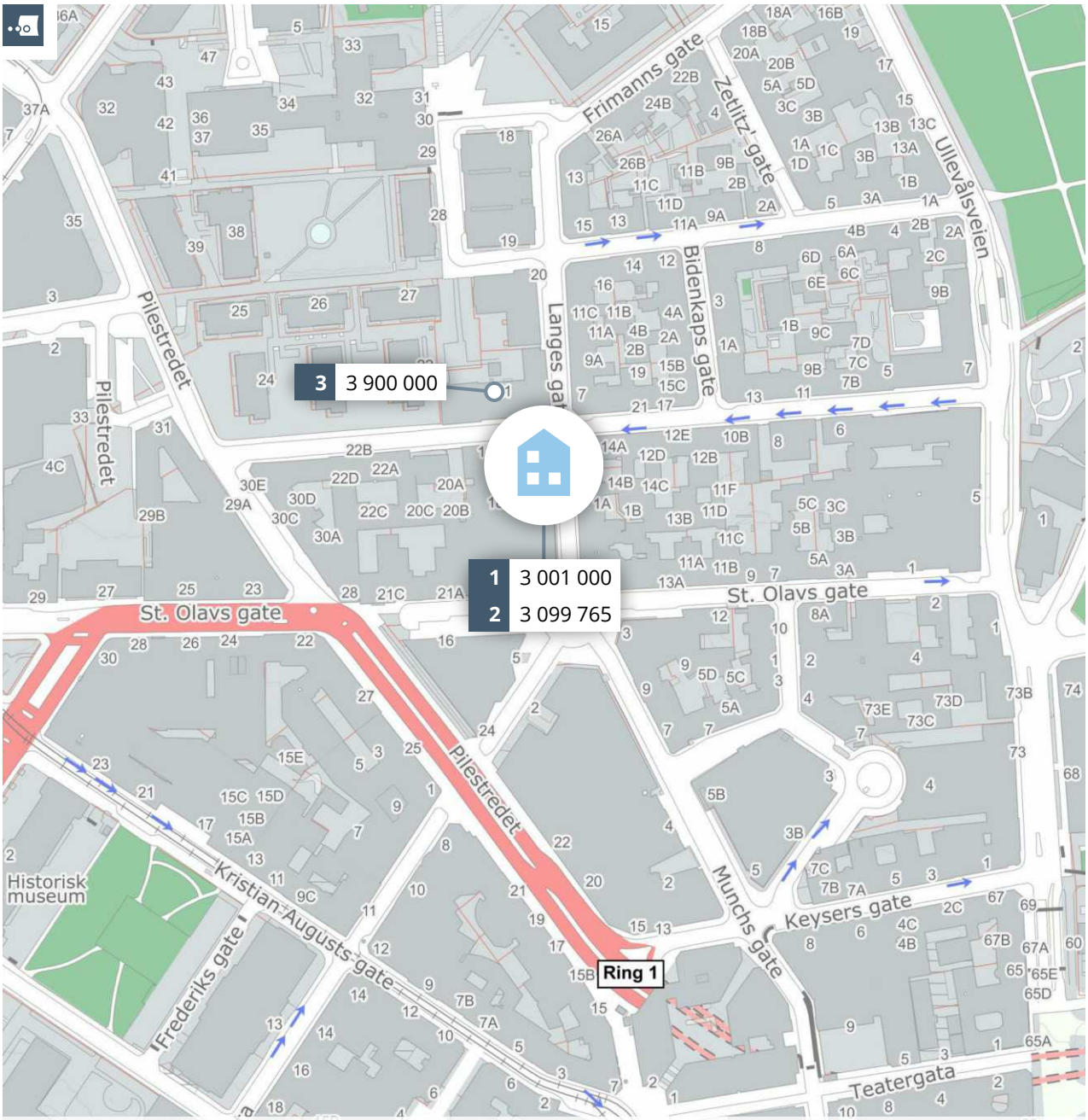
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/AV2045

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



Meglers verdivurdering

LANGES GATE 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 30.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Langes gate 6, 0165 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1890

GNR 208 BNR 374 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 2

Verdivurdert til

2 590 000

402 082	2 992 082	199 472
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	15 m²	2 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1890

Fellesutgifter	5 745
Formue	24 172
Soverom	1
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Langes gate 6 16 m²	1873	3. etg	- sov	18.04.2024	2 800 000	**2 950 000**	51 000	3 001 000	**187 563**
2	Langes gate 6 16 m²	1873	3. etg	- sov	24.10.2025	2 990 000	**3 050 000**	49 765	3 099 765	**193 735**
3	Pilestredet park 21 23 m²	1901	2. etg	- sov	15.08.2025	3 900 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**169 565**

Langes gate 6 er en attraktiv leilighet med sentral og populær beliggenhet ved Pilestredet Park. Lys og tiltalende leilighet med svært god takhøyde på hele 3,18 meter samt store vindusflater som gir mye lys i leiligheten som i sin helhet vender ut mot flott skjermet bakgård. Leiligheten inneholder et lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer, sovehems samt et pent bad overflateoppusset i regi av dagens eier. Leiligheten er meget arealeffektiv og er ypperlig for alt fra førstegangsetablere til pendlere. Andelen disponerer en kjellerbod på ca. 2 kvm. Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt med nærhet til alt av fasiliteter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette. Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.03.2022	29.03.2022	12.04.2022	1 800 000	2 150 000	462 000	2 612 000
12.05.2017	19.05.2017	03.08.2017	1 050 000	1 400 000	516 964	1 916 964
31.07.2014	08.08.2014	02.09.2014	600 000	715 000	591 268	1 306 268
26.07.2014	05.08.2014		975 000	995 000	1 024 788	2 019 788
07.06.2011	17.10.2011	16.11.2011	480 000	470 000	598 539	1 068 539
15.08.2007	21.12.2007	15.01.2008	330 000	310 000	581 024	891 024

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 2 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 2 grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

5.7M
5 671 000 Prisantydning i snitt
5 636 000 Salgspris i snitt
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager
for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

199 472 Langes gate 6 Totalpris 2 992 082
132 260 Sentrum 2 - Rode 2 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
117 474 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260032

Selger 1 navn
Nora Elise Rusdal Maanum

Gateadresse
Langes gate 6

Poststed	Postnr
OSLO	0165

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260032

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kosmetisk oppgradering, samt nytt toalett, vask, speil.
Arbeid utført av	Byggmester Haagesen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt nye stikkontakter, samt bryter.
Arbeid utført av	KW Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

Document reference: 92260032

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260032

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260032

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nora Elise Rusdal Maanum	8194d1f5351b54b78d7d04 fdcb6ad145511ec61f	29.01.2026 20:22:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260032

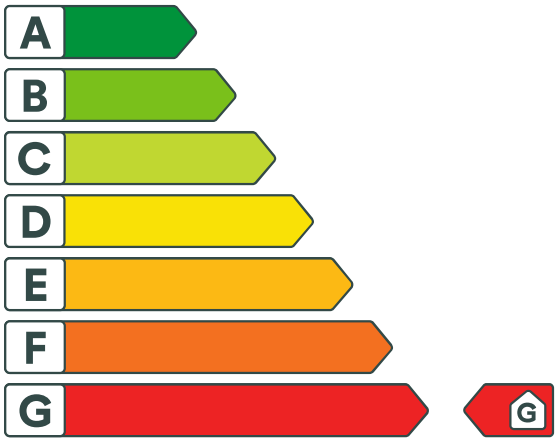
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Langes gate 6, 0165 OSLO**	
Dato for energimerking **29.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-252852**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80477600**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **374**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0105**



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 **1890**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **15,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **15,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **491,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **491,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 380 kWh**

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Helene Vågen
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: helene.vagen@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260032 . Vår ref.: 8214-1-151 Dato: 23.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	986235469
Andelseier:	Maanum, Nora Elise Rusdal
Medeier:	
Leilighetsnummer:	151
Adresse:	Langes Gate 6, 0165 OSLO
Andelsnummer:	12
Gnr.	208
Bnr.	374
Borettsinnskudd:	Kr. 311 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987209545
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo	9 381 355,00
Innfrielsesdato:	30.03.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank: **Svenska Handelsbanken AB NUF**

Lånenr.:	83987227268
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo	4 643 895,00
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: 5 744,48,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 8398720954; IN lån 1 - Akonto renter	1 588,56	
Lån nr: 8398720954; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 544,53	
Felleskostnader	2 436,39	
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.

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

Innberetningspliktige inntekter:	393,-
Fradragsberettigede kostnader:	23 617,-
Annen formue:	24 172,-
Gjeld:	436 500,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987209545
Restsaldo:	354 776,39
Kapitalkostnader:	3 059,68
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987227268
Restsaldo:	47 306,55
Kapitalkostnader:	273,65
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 402 082,94,-, 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.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8214

LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/8214

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag 1 - Endring i husordensreglementet
6. Forslag 2 - Ventilasjonsanlegg
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Ledes av forretningsfører i OBOS

Forslag til vedtak
Martina H. Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Tuva Kriznik Sørensen og Even Erling Heidum Bringaker er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Forslag 1 - Endring i husordensreglementet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets forslag til ny paragraf:

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

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

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

Styrets innstilling

§ 9.1 innføres, og § 18 opphører

Forslag til vedtak

§ 9.1 innføres, og § 18 opphører

Vedlegg

3. 8214 Langes Gate 4 og 6 Borettslag.pdf

4. Svar pa˚spørsmaˆl om mellomganger.pdf

5. Ny versjon - Trivsels- og husordensreglement.pdf

Sak 6

Forslag 2 - Ventilasjonsanlegg

Forslag fremmet av:
Peder Rundberget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

"Hei

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

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

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

Med vennlig hilsen
Anders Sandvig
Aktiv Ventilasjon AS"

Hei igjen,

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

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

Mvh Christian, LG4og6 brl

"Hei

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

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

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

Se rapporten fra Bjerke ventilasjon (8/11.2005)

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

Med vennlig hilsen
Anders Sandvig
Aktiv Ventilasjon AS"

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

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

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

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

Sak 7
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret settes til kr 250 000.

Styrets innstilling
Justeringen skyldes

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

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ingeborg Briseid Kraft

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

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

- Aira Din

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

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

  Vennlig hilsen
  Aira Din

- Katrine Hall

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

  Mvh Katrine Hall

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

- Thea Christine Hjertholm

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

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

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

- Ny hovedstoppekran, trykkreduksjonsventil og ekspansjonskar

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

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

- Utbedring av vannkran i bakgård

- Flytting av maskiner i vaskeriet samt kjøpt 1 ny tørketrommel

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

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

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

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

- El-sjekk med rapport (IK)

- Utskifting av alle lamper til LED, inkl. sensorstyring

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

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

- Tilsyn Elvia. Noen få avvik. Alt utbedret nå

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

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

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

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

Planlagte arbeider i 2025:

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

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

- Bestille ny frekvens- og vedlikeholdsplan 2026-2035

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 04.03.2025
Styret i Langes Gate 4 Og 6 Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 4
STYREHONORAR

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

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 565.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 12
BYGNINGER

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

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

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 15
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken
Renter 31.12.20: x %, løpetid 31 år

Opprinnelig	-45 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 901 556	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	465 283	
Nedbetalt tidligere, IN	26 661 674	
Nedbetalt i år, IN	684 309	
		-10 287 178

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

Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-4 793 000	
Nedbetalt tidligere	15 704	
Nedbetalt i år	61 779	
		-4 715 517
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 002 695**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

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

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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."

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

bankID

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

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

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

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

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

Trivsels- og husordensregler for Langes gate 4 og 6 borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 12.04.2005

Generell ro og orden

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

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

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

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

Renhold og søppelhåndtering

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

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

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

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

Fellesarealer

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

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

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

§ 12 Beboerne plikter å forhindre skader på grøntanlegg.

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

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

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

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

Øvrige bestemmeleser

§ 17 Styret skal kontaktes dersom du ønsker å

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

Ved bruksoverlating skal dette reglement inngå i fremleiekontrakten.

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

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

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

Brann- og redningsetaten

Oslo

Langes Gate 4 Og 6 Borettslag

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

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

Svar på spørsmål om mellomganger

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

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

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

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

Ved akutte situasjoner ring vårt nødnummer 110.

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

Med vennlig hilsen

Asle Christensen	Heidi Klubnes
fagansvarlig Bygård	spesialkonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Christian Grading

Mottakere:

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

Trivsels- og husordensregler for Langes gate 4 og 6 borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 12.04.2005, endret 28.03.2025

Generell ro og orden

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

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

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

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

Renhold og søppelhåndtering

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

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

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

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

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

Fellesarealer

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

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

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

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

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

§ 12 Beboerne plikter å forhindre skader på grøntanlegg.

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

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

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

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

Øvrige bestemmelser

§ 17 Styret skal kontaktes dersom du ønsker å

a) Bruksoverlating av din andelsleilighet

b) Gjøre vesentlig forandringer utvendig eller innvendig på din leilighet

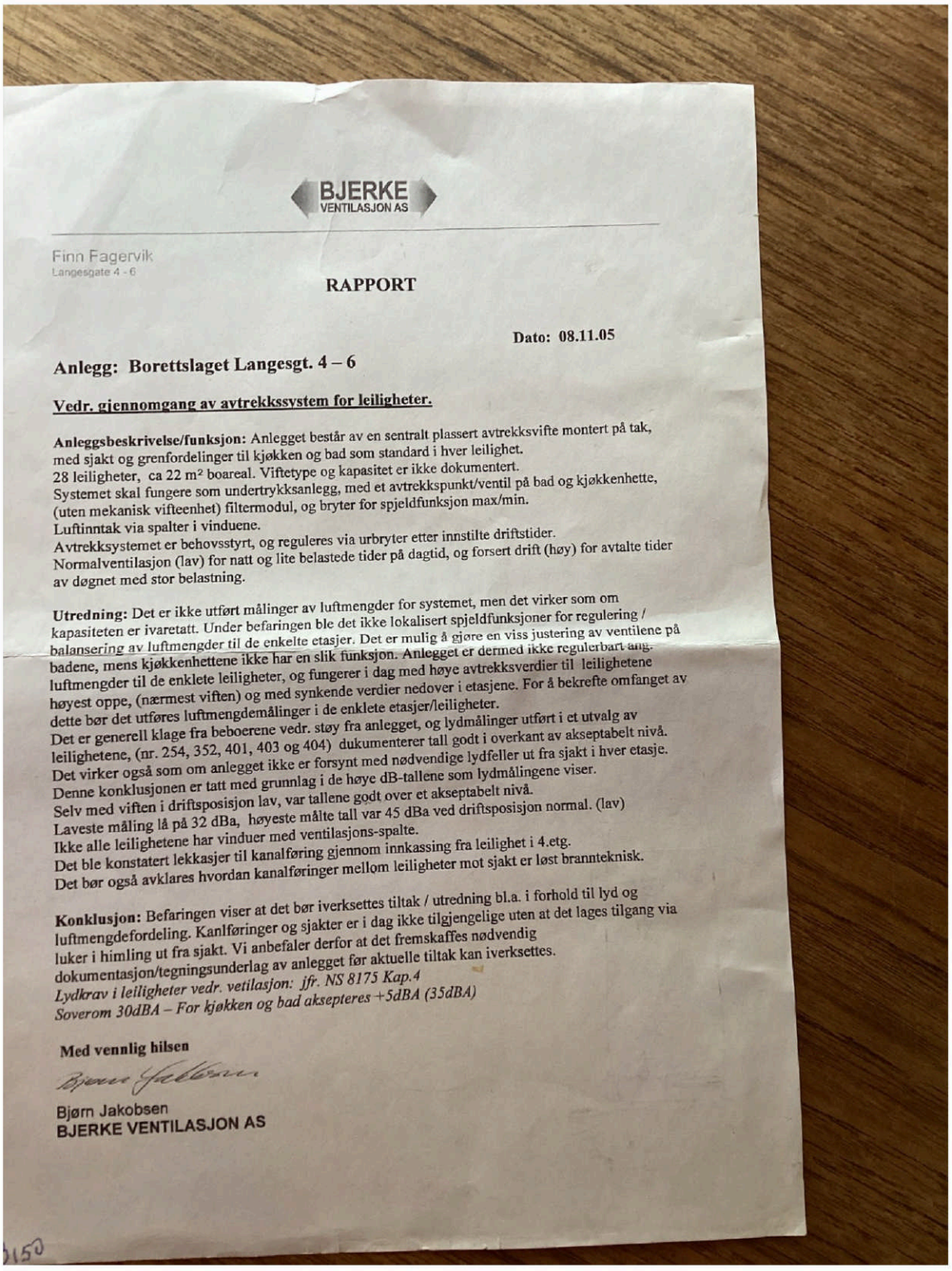
c) Montere markise eller utvendig persienner

Ved bruksoverlating skal dette reglement inngå i fremleiekontrakten.

§ 18 *Opphevet 28.03.2025*

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

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



BJERKE
VENTILASJON AS

Finn Fagervik
Langesgate 4 - 6

RAPPORT

Dato: 08.11.05

Anlegg: Borettslaget Langesgt. 4 – 6

Vedr. gjennomgang av avtrekkssystem for leiligheter.

Anleggsbeskrivelse/funksjon: Anlegget består av en sentralt plassert avtrekksvifte montert på tak, med sjakt og grenfordelinger til kjøkken og bad som standard i hver leilighet.
28 leiligheter, ca 22 m² boareal. Viftetype og kapasitet er ikke dokumentert.
Systemet skal fungere som undertrykksanlegg, med et avtrekkspunkt/ventil på bad og kjøkkenhette, (uten mekanisk vifteenhet) filtermodul, og bryter for spjeldfunksjon max/min.
Luftinntak via spalter i vinduene.
Avtrekksystemet er behovsstyrt, og reguleres via urbryter etter innstilte driftstider.
Normalventilasjon (lav) for natt og lite belastede tider på dagtid, og forsert drift (høy) for avtalte tider av døgnet med stor belastning.

Utredning: Det er ikke utført målinger av luftmengder for systemet, men det virker som om kapasiteten er ivaretatt. Under befaringen ble det ikke lokalisert spjeldfunksjoner for regulering / balansering av luftmengder til de enkelte etasjer. Det er mulig å gjøre en viss justering av ventilene på badene, mens kjøkkenhettene ikke har en slik funksjon. Anlegget er dermed ikke regulerbart mht. luftmengder til de enklete leiligheter, og fungerer i dag med høye avtrekksverdier til leilighetene høyest oppe, (nærmest viften) og med synkende verdier nedover i etasjene. For å bekrefte omfanget av dette bør det utføres luftmengdemålinger i de enklete etasjer/leiligheter.
Det er generell klage fra beboerene vedr. støy fra anlegget, og lydmålinger utført i et utvalg av leilighetene, (nr. 254, 352, 401, 403 og 404) dukumenterer tall godt i overkant av akseptabelt nivå.
Det virker også som om anlegget ikke er forsynt med nødvendige lydfeller ut fra sjakt i hver etasje.
Denne konklusjonen er tatt med grunnlag i de høye dB-tallene som lydmålingene viser.
Selv med viften i driftsposisjon lav, var tallene godt over et akseptabelt nivå.
Laveste måling lå på 32 dBa, høyeste målte tall var 45 dBa ved driftsposisjon normal. (lav)
Ikke alle leilighetene har vinduer med ventilasjons-spalte.
Det ble konstatert lekkasjer til kanalføring gjennom innkassing fra leilighet i 4.etg.
Det bør også avklares hvordan kanalføringer mellom leiligheter mot sjakt er løst brannteknisk.

Konklusjon: Befaringen viser at det bør iverksettes tiltak / utredning bl.a. i forhold til lyd og luftmengdefordeling. Kanlføringer og sjakter er i dag ikke tilgjengelige uten at det lages tilgang via luker i himling ut fra sjakt. Vi anbefaler derfor at det fremskaffes nødvendig dokumentasjon/tegningsunderlag av anlegget før aktuelle tiltak kan iverksettes.
Lydkrav i leiligheter vedr. vetilasjon: jfr. NS 8175 Kap.4
Soverom 30dBA – For kjøkken og bad aksepteres +5dBA (35dBA)

Med vennlig hilsen

Bjørn Jakobsen
BJERKE VENTILASJON AS

	Byggnr.	Leilighet	Kommentar fra Aktiv i rapport levert 12.08.2024	Neste besøk dato:
Ikke hjemme (6 stk)	4 A	304	Renset på oppsamling 29.10.24	Ingen åpnet 08.05 og 08.25
	6	255	Renset på oppsamling 20.09.24	Alt ok
	6	351	Renset på oppsamling 20.09.24	motorisert tilkoblet kjøkken, bad ok
	6	353	Renset på oppsamling 20.09.24	Motorisert tilkoblet på kjøkken, bad ok
	6	356	Renset på oppsamling 29.10.24	åpnet ikke 09.10 eller 10.02
	6	451	Renset på oppsamling 29.10.24	Ingen åpnet 08.29 og 09.13
Avvik (26 stk)	Motorisert kjøkkenvifte tilkoblet fellesvifte			
	4 A	102	Sendt tilbud, ikke fått svar - itx 245955	
	4 A	103	Utført av oss - itx 239938	
	4 A	104	Utført av oss - itx 250605	
	4 A	201	Utført av oss - itx 237431	
	4 A	202	Utført av oss - itx 238470	
	4 A	203	Finner ikke noe på denne	
	4 A	302	Finner ikke noe på denne	
	4 A	303	Finner ikke noe på denne	
	4A	304	Utført av oss - itx 262576	
	4 B	106	Sendt tilbud, ikke fått svar - itx 237847	
	4 B	306	Finner ikke noe på denne	
	4 C	107	Denne tilhører takviften vi driver å sjekker	
	4 C	108	Denne tilhører takviften vi driver å sjekker	
	6	151	Finner ikke noe på denne	
	6	153	Utført av oss - itx 241287	
	6	154	Ville avvente litt da elektrikerjobb kommer i tilegg - itx 257700	
	6	253	Finner ikke noe på denne	
	6	257	Finner ikke noe på denne	
	6	351	Finner ikke noe på denne	
	6	352	Utført av oss - itx 247411	
	6	353	Utført av oss - itx 247850	
	6	356	Renset på oppsamling 29.10.24 - itx 258112 - Beboer sliter litt med å forstå hva som skal gjøres. Vil at vi skal ta en befaring. Regner med at vi legger det til når vi skal kontrollere leiligheter.	
	6	450	Utført av oss - itx 247570	
	6	451	Renset på oppsamling 29.10.24 - Finner ingen noe på denne	
	6	453	Finner ikke noe på denne	
	6	456	Finner ikke noe på denne	
Avvik (4 stk)	Motorisert baderomsvifte tilkoblet fellesvifte			
	4 B	105	Skal sjekkes da vi sjekker 4C	
	4 C	107	Her har vi sjekket hvor kanalen går, og den går opp til taket under den viften som ikke virker	
	6	250	Utført av oss - itx 256581	
	6	251	Skal ha kamerafeilsøk samtidig med sjekk av 105 + 205 i 4B	
Avvik (2 stk)	Spjeld i kanaler			

	4 B	105	To avtrekk på badet, baderomsvifte og ventil. Kun i denne leiligheten. Ingen hadde avtrekk, må sjekkes med kamera.
	6	251	Baderomsvifte. Ingen avtrekk i kanalen. Må sjekkes med kamera for å se hva som blokkerer kanalen.

Ekstra notater			
	4 C	107	Leilighetene deler kanaler. Kjøkkenvifte fra 107 blåser ut på badet i 108. Kanal må kobles fra.
	4 C	108	Takvifta bør fjernes, må erstattes med noe.

Vifter og hovedkanaler			
	4 A	Loft	Mye kabler foran viftene. På den ene vifta satt en kabel så stramt inntil at den kunne skru på vifta under rens, hvilket er farlig. Alle vifter og kanaler ble renset. Skulle gjerne sett at det ble montert sikkerhetsbrytere på alle 4 vifter.
	6	Loft	Kun vifte i nr 6 har sikkerhetsbryter, de tre andre på loftene har vanlige lysbrytere. **Det er nå monter sikkerhetsbrytere på alle vifter.**

Det som til nå er utført:

- Rens av ventilasjon i alle leiligheter.
- Byttet 1x viftemotor i nr. 6 + bytte av lager i den andre vifta i Nr 6.
- Montert nye sikkerhetsbrytere på viftene.
- Renset utblåsnings kanalene til tørketrommel i vaskeriet.
- Montert 2 ventilrister i bakgård.
- Kartlagt kanaler i Nr. 4c. Her må vi også kartlegge leilighet 105 og 205 i 4b.

Aktiv Ventilasjon AS
Mosseveien 60, 1640 Råde
Avd. Oslo.
Sven Oftedals vei 5, 0950 Oslo
Telefon: 46306958
Epost: post@aktivventilasjon.no
Org.nr: 917 990 387

Langes Gate 4 og 6 Borettslag
v/ Christian Grading
e-post: langesgate4og6@outlook.com

Råde: 27/2- 2024

Tilbud på rens av ventilasjonskanaler ved Langes Gate 4 og 6 Borettslag

Vi henviser til arbeide utført hos dere nå i januar, 2024. På bakgrunn av utfordringer med ventilasjonssystemer og luftkanaler hos dere fremstår tilbud på ventilasjonsrens som følger: Man må heller ikke glemme at det kan utgjøre en brannfare hvis det er koplet vifter til kanalene.
Se: **Forskrift om brannforebygging §9**

Vi oppholder oss store deler av dagen innendørs, og derfor må lufttilførsel og avtrekk fungere optimalt for å opprettholde en god balanse og gi gode vilkår for generelt opphold i leilighetene. Under luftgjennomstrømning i ventiler og kanaler avsettes forurensede partikler kontinuerlig. Her nevnes kjemikalier, bakterier, husstøvmidd og soppsporer i anlegget

Astma og Allergi forbundet anbefaler rens med 2-3 års intervaller. (www.naaf.no)

Konklusjon: Kanaler bør derfor renses.

- Rens av avtrekkskanaler og tilhørende ventiler for støv kr: 880,- pr. boenhet
- 4 stk vifter på loft renses for støv kr: 14400,- totalt
- Evt. annet arbeid og bygget i bakgården utføres med timepris à kr: 907,-

Priser er ekskl. mva.

I prisen er det også inkludert:

- **Vi melder fra til alle beboere med dato og tidspunkt for rens.** Dette henger vi på dørene til hver enkelt leilighet, uken før arbeidet starter. Alle får tildelt **en tid** hver som vi må ha tilgang til leiligheten, så ingen trenger være hjemme hele dagen. Ved evt spørsmål fra beboere har vi tlf nr til kontoret på varslingslappen.

- **Rapport pr. boenhet**
  Det vil etter rens bli overlevert rapport til styret på ferdig utført rens, med representative bilder før og etter. Rapporten vil også avdekke status på feilmontert kjøkkenvifte og ellers andre punkter Styret ønsker dokumentert.

OPPFØLGING AV PROSJEKT
Ved tilbakemelding fra styret etter rapport, følger vi opp etter nærmere avtale.

Informasjon:
Vi bruker roterende børster tilpasset kanaler fra: Dim Ø 80 mm til 600 mm og benytter støvsuger/avtrekksvifte ved behov. Vårt firma bestreber oss på at det skal være rent og i orden når vi er ferdig med rensingen slik at alle er fornøyde når oppdraget er fullført.
Vi må informeres hvis dere har brannvarslingsdetektorer som må tildekkes.
Arbeid som ønskes utført etter kl:16.00 blir pålagt 50% på gitt pris. Evt. bomavgift.
Hvis dere ikke har parkeringsplasser vi kan benytte under arbeid, kan P-avgift tilkomme.

Alle våre arbeidere har HMS/ byggekort utstedt av Arbeidstilsynet.

Tilleggsopplysninger:
Om dere ønsker, vil vi også gi tilbud på årlig oppfølgende serviceavtale.
Felles avtrekksvifter og Vaskeriet. Se rapport 31/1- 2024

Vi sender gjerne referanser relevante for deres prosjekt.
Tilbudet gjelder i 3 måneder dersom ikke annet er avtalt

Hvis det er noe dere lurer på, er det bare å ringe oss, tlf: 463 06 958 (08.00-15.00) eller kontakt oss på; post@aktivventilasjon.no.

Se gjerne også vår hjemmeside: http://aktivventilasjon.no/
Vi er godkjent lærebedrift og medlem av opplæringskontor.

Følg oss på Facebook

Med vennlig hilsen
AKTIV VENTILASJON AS
Anders Sandvig
Daglig leder

Registrert leverandør i StartBANK

Våre samarbeidspartnere:

ÖSTBERG

FLEXIT REN OG FRISK LUFT

systemair

NORVA24 Gravco

Vi er totalleverandør og leverer alle tjenester vedrørende ventilasjon:
Rens, service, innregulering, feilsøk, rehabilitering, oppgradering, bytte av alle typer aggregat og kjøkkenventilatorer. Alt dokumenteres med rapport og bilder.

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 986235469
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. mars kl. 09:00 til 28. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Ledes av forretningsfører i OBOS

> **Forslag til vedtak:**
> Martina H. Baldacchino fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tuva Kriznik Sørensen og Even Erling Heidum Bringaker er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Forslag 1 - Endring i husordensreglementet

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

Styrets forslag til ny paragraf:

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

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

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

Styrets innstilling
§ 9.1 innføres, og § 18 opphører

> **Forslag til vedtak:**
> § 9.1 innføres, og § 18 opphører
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag 2 - Ventilasjonsanlegg

Fremmet av: Peder Rundberget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Dersom det viser seg at avtrekkskravene ikke er tilfredsstillende for naturlig ventilasjon, bes det om at det iverksettes tiltak som gjør at det blir tilfredsstillende for alle, og slik at det ikke er fare for fuktskader pga for lite naturlig ventilasjon.

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

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

"Hei

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

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

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

Med vennlig hilsen
Anders Sandvig
Aktiv Ventilasjon AS"

Hei igjen,

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

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

Mvh Christian, LG4og6 brl

"Hei

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

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

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

Se rapporten fra Bjerke ventilasjon (8/11.2005)

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

Med vennlig hilsen
Anders Sandvig
Aktiv Ventilasjon AS"

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Øke styrken på fellesviften slik at det er i henhold til hovedkravene for ventilasjok og inneklima
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret settes til kr 250 000.

Styrets innstilling
Justeringen skyldes

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingeborg Briseid Kraft (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingeborg Briseid Kraft

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Aira Din (13 stemmer)
Katrine Hall (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aira Din
Katrine Hall

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thea Christine Hjertholm (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thea Christine Hjertholm

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.

Langes gate 6

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 491 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	15 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 1.9 km
Edvard Munch videregående skole	3 min
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

St. Olavs gate - 4924	2 min
Pilestredet p-plass - 11431	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

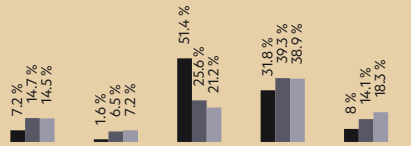
BARNEHAGER

Frøbemanning	2 min
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.3 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi St. Olavsplass	2 min
Coop Extra Pilestredet Park	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb...	6 554	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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Trikk

SPORT

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

«Du bor i en park, midt i byen. Helt perfekt, kort vei til alt - samtidig som det er stille og rolig. Grøntområdene er unike og velholdt.»

— Sitat fra en lokalkjent

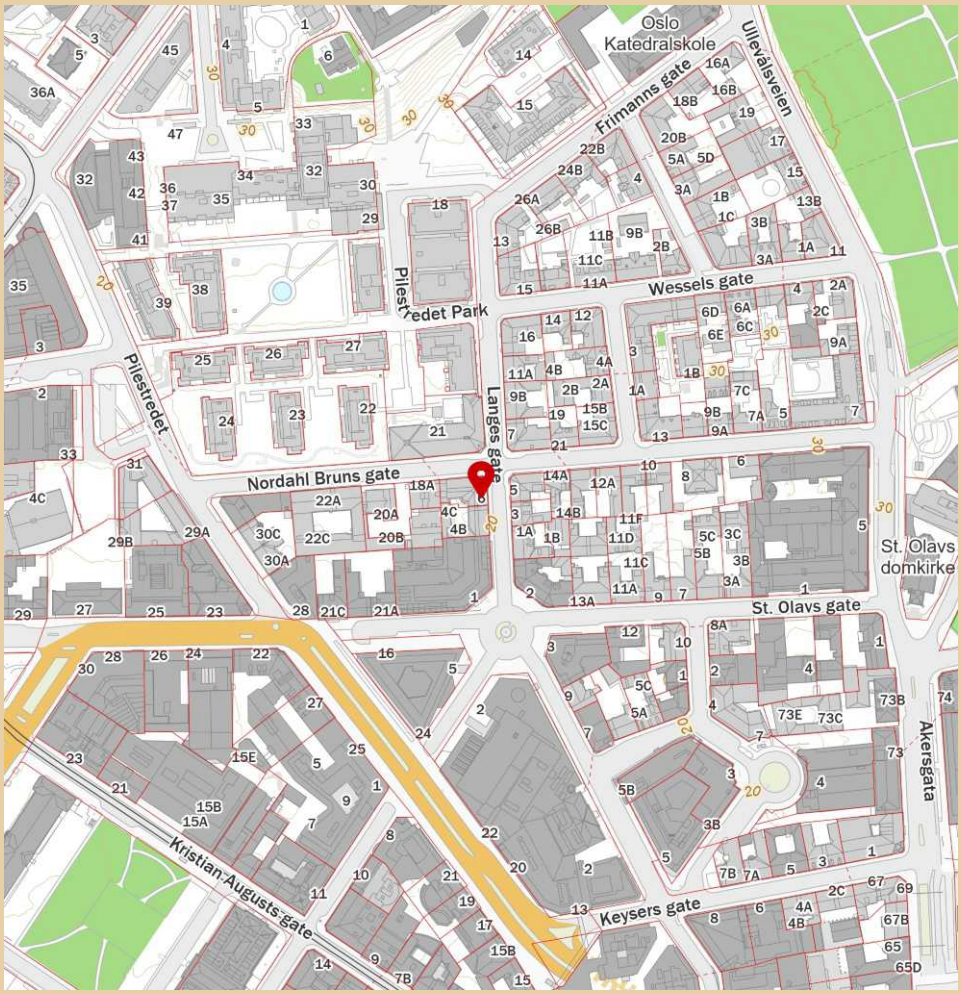
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

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 2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.01.2026

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: 152034/ 86525452

Deres ref.:

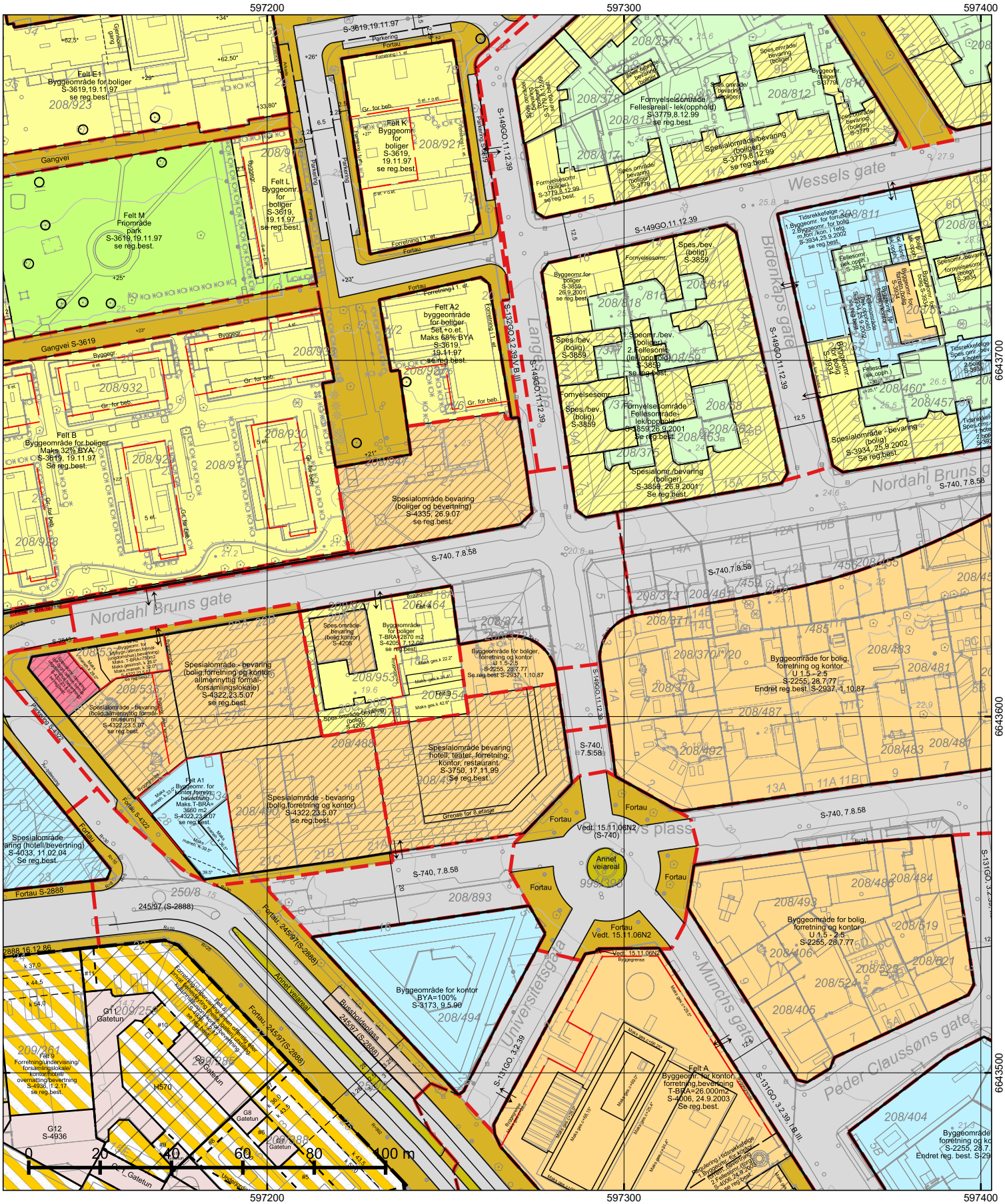
Adresse: Langes gate 6

Kommentar:

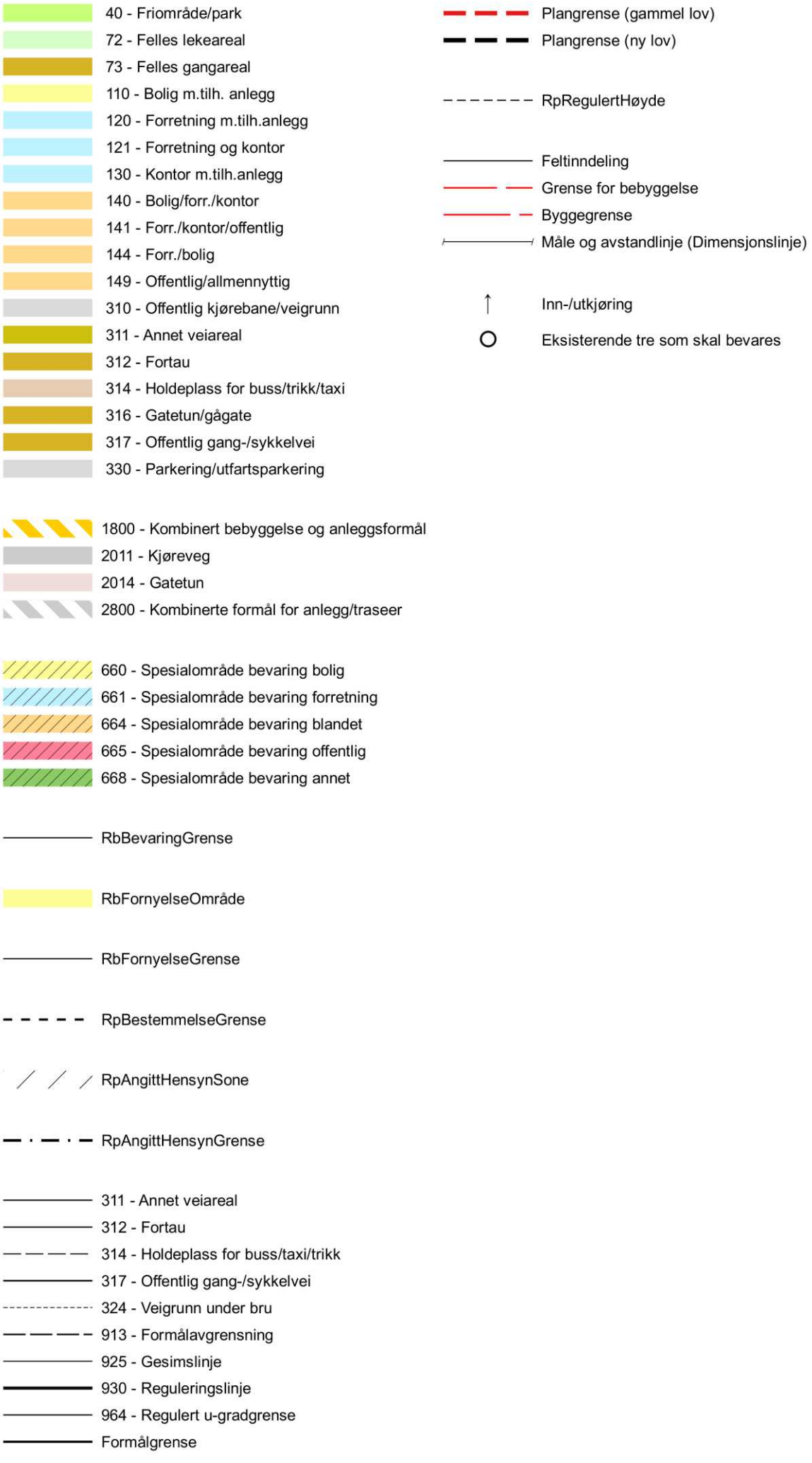
Gnr/Bnr: 208/374

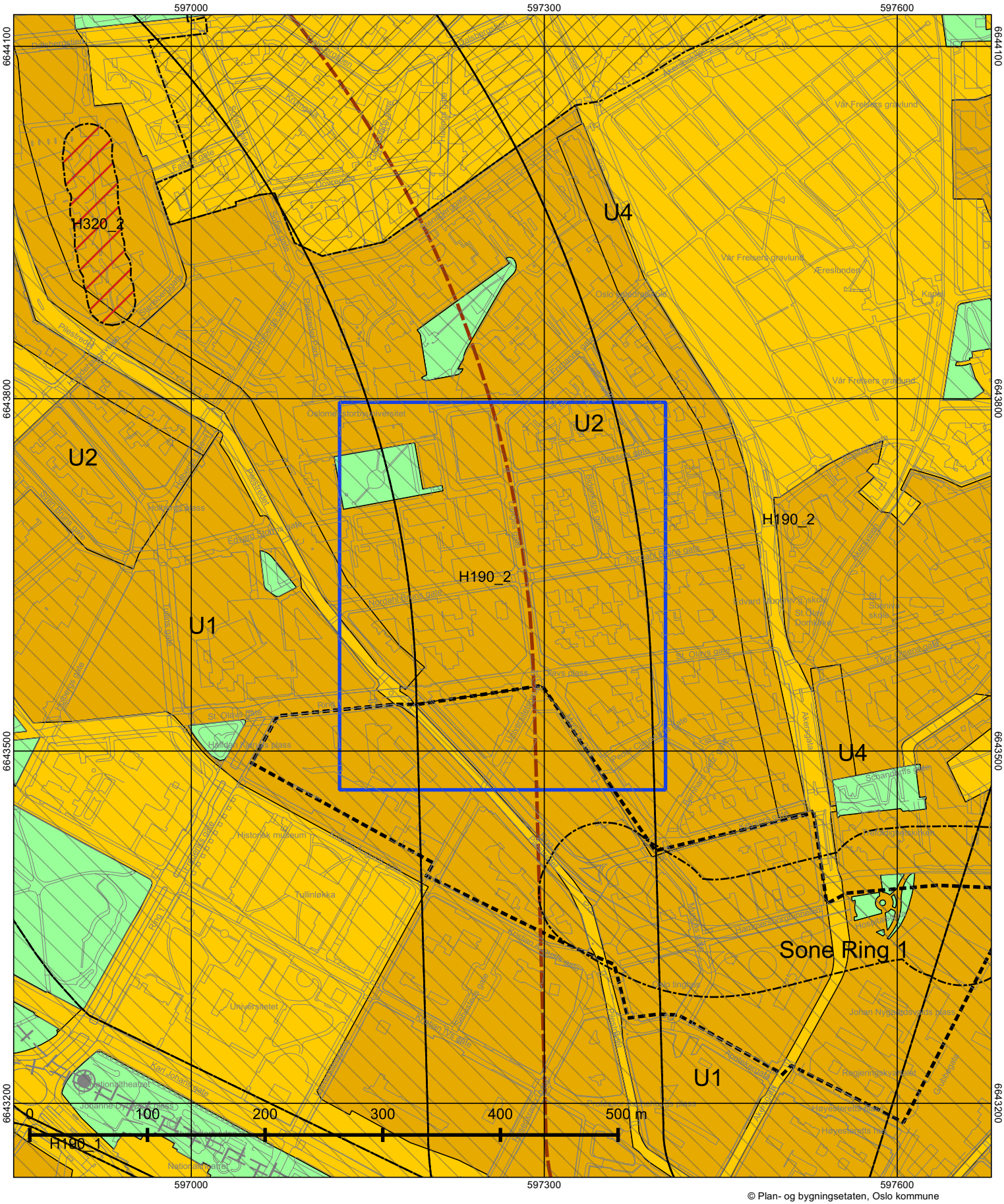
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


597200
597300
597400
6643700
6643600
6643500
Felt E1 Byggeområde for boliger S-3619, 19.11.97 se reg.best.
Felt K Byggeområ for boliger S-3619, 19.11.97 se reg.best.
Felt L Byggeområ for boliger S-3619, 19.11.97 se reg.best.
Felt M Friområde park S-3619, 19.11.97 se reg.best.
Felt A2 byggeområde for boliger. 5et.+o.et. Maks 68% BYA S-3619, 19.11.97 se reg.best.
Felt B Byggeområde for boliger Maks 32% BYA S-3619, 19.11.97 Se reg.best.
Spesialområde bevaring (boliger og bevertning) S-4335, 26.9.07 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig,forretning og kontor, allmennyttig formål, forsamlingslokale) S-4322,23.5.07 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig,allmennyttig formål, museum) S-4322,23.5.07 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig,forretning og kontor) S-4322,23.5.07 se reg.best.
Spesialområde bevaring hotell, teater, forretning, kontor, restaurant. S-3750, 17.11.99 Se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig,forretning og kontor) S-4322,23.5.07 se reg.best.
Spesialområde aring (hotell/bevertning) S-4033, 11.02.04 Se reg.best.
Byggeområde for boliger, forretning og kontor U 1.5 - 2.5 S-2255, 28.7.77 Se reg.best S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig, forretning og kontor U 1.5 - 2.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig, forretning og kontor U 1.5 - 2.5 S-2255, 28.7.77
Byggeområde for kontor BYA=100% S-3173, 9.5.90
Felt A Byggeområ for kontor, forretning,bevertning T-BRA=26.000m2 S-4006, 24.9.2003 Se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning og kontor S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-29
Spes.område bevaring (bolig) S-4205
Byggeområde for bolig (bolig,kontor) T-BRA=2870 m2 S-4205, 7.12.06 se reg.best.
Felt 9 Forretning/undervisning/ forsamlingslokale/ kontor/hotell/ overnatting/bevertning S-4936, 17.2.17 se reg.best.
Felt A1 Byggeområ. for kontor,forretn. bevertning. Maks.T-BRA= 3650 m2 S-4322,23.5.07 se reg.best.
Spes./bev. (bolig) S-3859
Fornyelsesområde Fellesareal - lek(opphold) S-3779,8.12.99 se reg.best.
Spesialområdebevaring (boliger) S-3779,8.12.99 se reg.best.
Fornyelsesområde (boliger) S-3779,8.12.99 se reg.best.
Spes.område bevaring (bolig) S-3779
Spes.område bevaring (bolig) S-3779
Byggeområ. for boliger S-3779
Spes.område bevaring (bolig) S-3779
Fornyelsesområde Fellesareal - lek(opphold) S-3779,8.12.99 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-3859 26.9.2001 se reg.best.
Fornyelsesområde Fellesareal - lek(opphold) S-3859 se reg.best.
Fornyelsesområde Fellesareal- lek/opphold S-3859,26.9.2001 se reg.best.
Spesialområdebevaring (boliger) S-3859, 26.9.2001 Se reg.best.
Tidsrekkefølge 1.Byggeområ. for bolig 2.Byggeområ. for kontor, forretning,bevertning S-3934,25.9.2002 se reg.best.
Fellesområ (lek,opphold) S-3934
Byggeområde for bolig S-3934
Spesialområde - bevaring (bolig) S-3934, 25.9.2002 Se reg.best.
Spesområde bevaring (bolig) S-3934
Byggeområde for bolig S-3934
Fellesområ (lek,opphold) S-3934
Spesområde bevaring (bolig) S-3934
Byggeområde for bolig S-3934
Fellesområ (lek,opphold) S-3934
Byggeområde for bolig S-3934
Tidsrekkefølge 1.Byggeområ. for bolig 2.Byggeområ. for kontor, forretning,bevertning S-3934,25.9.2002 se reg.best.
Spes.område bevaring (bolig) S-3934
Fellesområ (lek,opphold) S-3934
Tidsrekkefølge Spes.område bevaring (bolig) S-3934
Fornyelsesområde Fellesareal - lek(opphold) S-3779,8.12.99 se reg.best.
Spesområde bevaring (bolig) S-3779
Spesområde bevaring (bolig) S-3779
Spesområde bevaring (bolig) S-3779

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152034/86525452
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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Helene Vågen
LANGES GATE 6

Dato: 23.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525452
8948506

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 374

Vi viser til bestilling av 20260122 for LANGES GATE 6.

GNR. 208 BNR. 374

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.11.1873.

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

382 m²

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

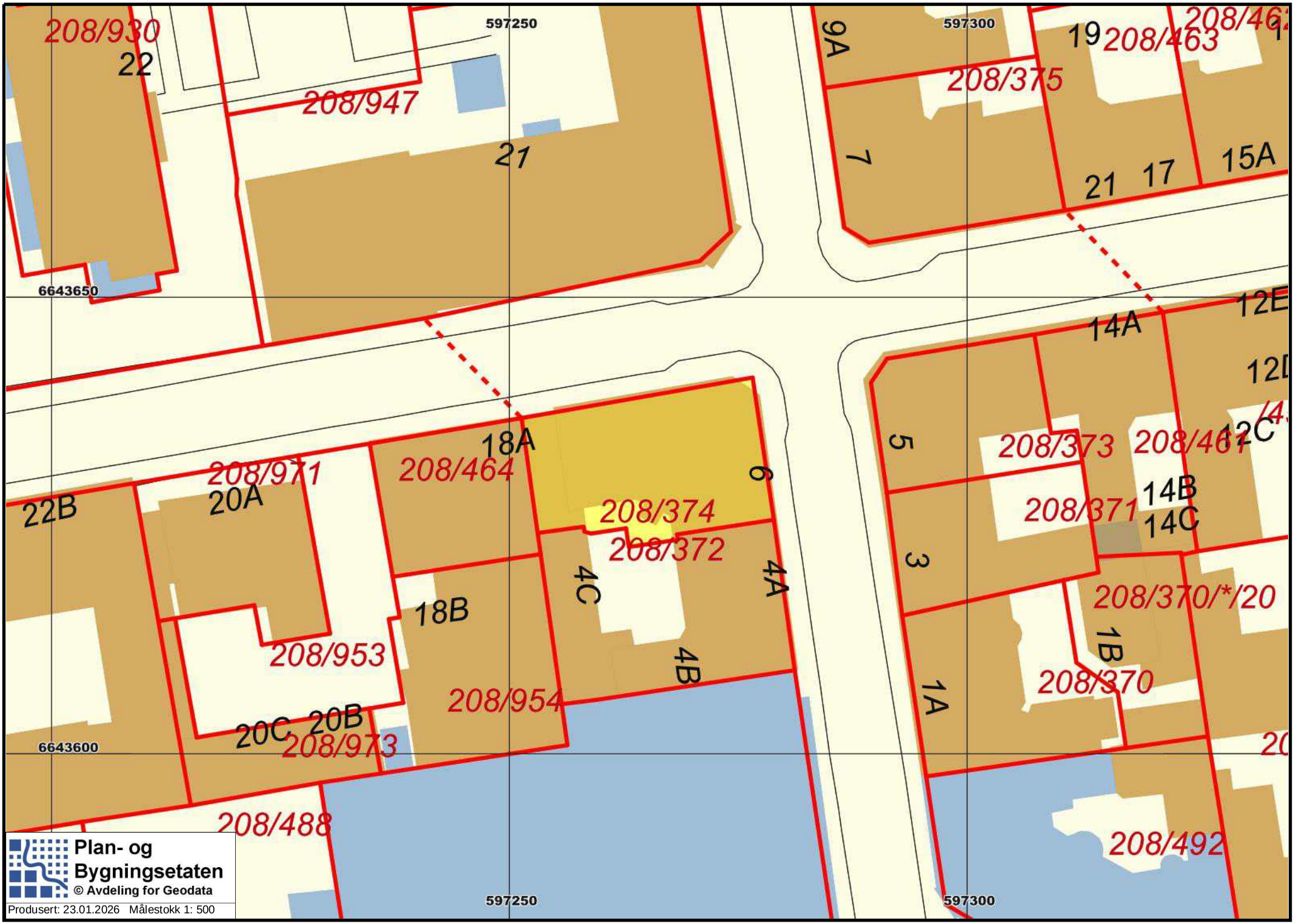
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

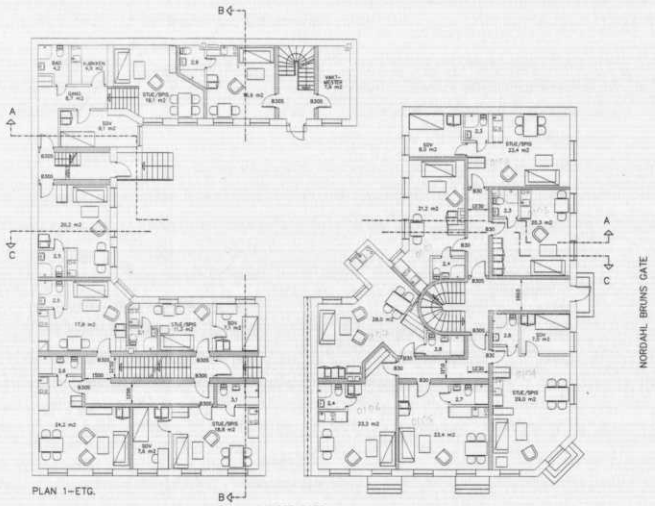
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


208/930
22
597250
208/947
21
9A
597300
19
208/463
208/375
7
21
17
15A
6643650
14A
12E
12D
5
208/373
208/461
12C
208/971
20A
208/464
18A
6
208/374
208/372
22B
14B
14C
208/371
3
4C
4A
18B
208/953
208/954
4B
208/370/*/20
1B
1A
208/370
20C
20B
208/973
6643600
208/488
208/492
597250
597300
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 23.01.2026 Målestokk 1: 500

MOTTATT
PLANVEDLEGG



N

ORIENTERINGSPLAN

BRD SKILLEVEGGER

BRANNVEGG

B	18.04.95	GU	REVIDERT BYGGEMELDING	
A	31.03.95	GU	BYGGEMELDING	JH

HEGGELUND & KOXVOLD

ARKITEKTER MNAL - NPA

SEFF EIENDOM as

LANGES GATE 4 & 6
GNR. 208 BNR. 372 OG 374
PLAN 1.ETASJE, NY
BYGÅRD REHAB.

Dato	Tegn. av	Mål	Tegn. nr.	Rev.
09.03.95	GU	1:100	317 - 151	B

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

2

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Langesgate 6				JOUR.NR.	86/105874
ARB.'S ART	Bruksendring bolig til kontor, 1. etg.				GNR./BNR.	208/0374
BYGGHERRE	A/S Nesron				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		05.05.87				

Byggesaken gjelder søknad om bruksendring fra bolig til kontor i 1. etg. Søknaden ble gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene og approbert 05.05.87.

Etter det vi kan se, foreligger imidlertid ikke tinglyst midlertidighetserklæring på bruksendringen. Byggherrens representant, h.r.adv. Anders Ringnes, er kontaktet og vil sørge for at nevnte erklæring blir tinglyst. Erklæring oversendes og kopi av tinglyst erklæring eller bevitnelse på at erklæringen er innlevert til tinglysning returneres plan- og bygningsetaten.

29. september 1993
Per J. Aurtande

Etter å ha etterlyst erklæringen på nytt i samtale med Anders Ringnes, har vi imidlertid omsider mottatt kopi av den tinglyste erklæringen slik at saken kan avsluttes.

Saken henlegges uten ferdigattest.

6. april 1994

Per J. Aurtande

RH: 11/4-94

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

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			06.04.94	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			06.04.94	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Seff Eiendom A/S
Postboks 129

8601 MO

Bjørnes, Einar
S. K. Nilsens gt. 2

8600 MO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950021428	97/56315
	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	17. november 1997

Arbeidssted : 208/0374 Langes gate 6
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.

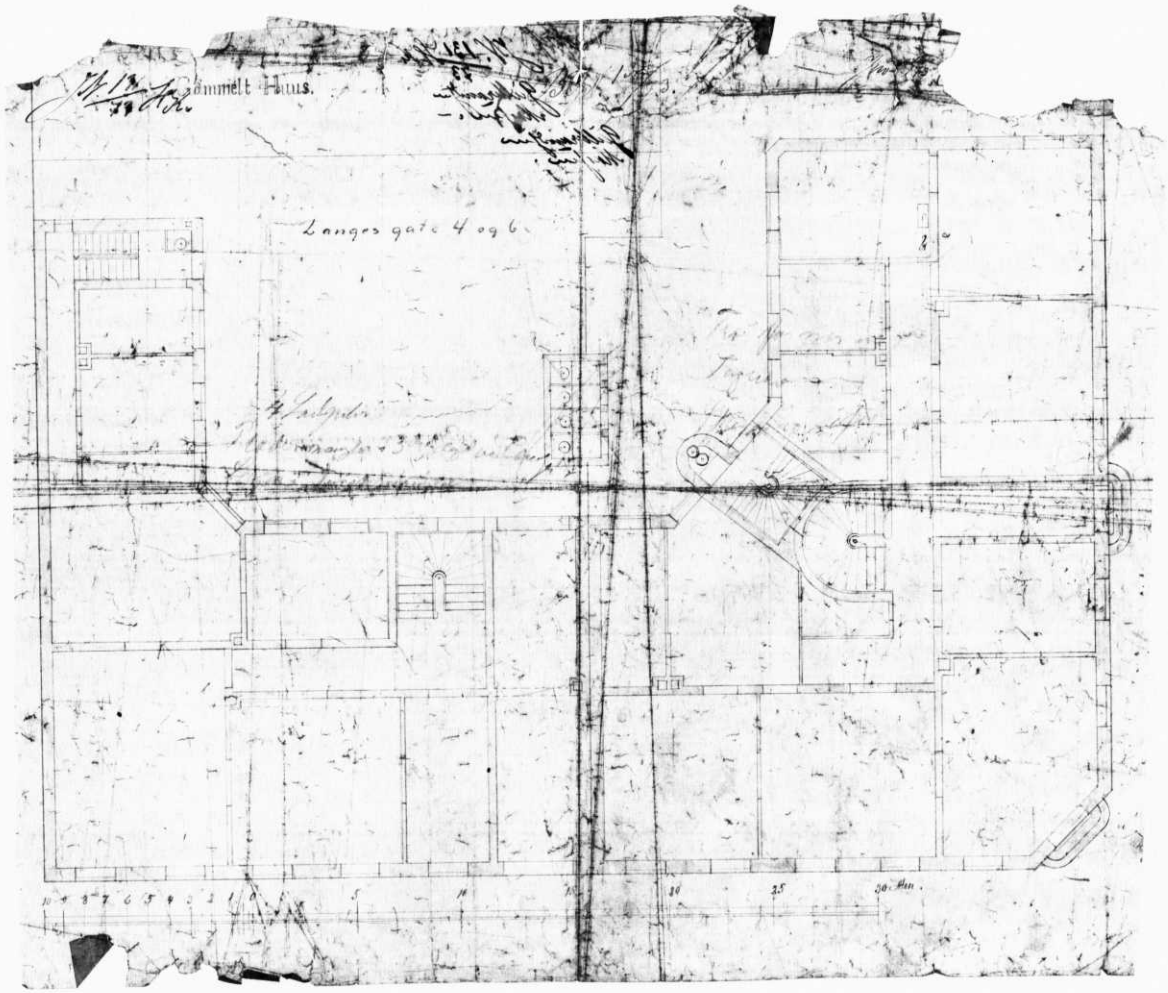
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.I


Langes gate 4 og 6

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Langes gate 6, 0165 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 374, andelsnr. 12 i LANGES GATE 4 OG 6 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260032

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Helene Vågen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 920 96 304

E-post: helene.vagen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
