

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202240035
Adresse	Langes gate 11 A		
Postnr.	0165	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 3 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
Selger 1 Fornavn	Kris	Etternavn	Søbak

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar I Kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg er usikker på hvilket forsikringsselskap som er knyttet til borettslaget. Usbl.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

OSLOTRE AS
Akersgata 45
0158 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201615115-13
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Espen Hofsvang

Dato: 03.04.2017

Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANGES GATE 11	Eiendom:	208/377/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET LANGES GATE 11	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Søker:	OSLOTRE AS	Adresse:	Akersgata 45, 0158 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Langes gate 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av utvendig trapp - Bruksendring fra trapperom til bolig, mottatt 23.03.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201615115			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Tegning av trapp		02.05.2016	1/15
Eksisterende og ny fasade vest	A10-07	05.10.2016	1/20
Eksisterende og ny fasade øst	A10-06	05.10.2016	1/21
Plan 1.etg	A10-11	21.11.2016	10/2
Plan 2.etg	A10-12	21.11.2016	10/3
Plan 3.etg	A10-13	21.11.2016	10/4
Plan 4.etg	A10-14	21.11.2016	10/5

Klagefristen er tre uker

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



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

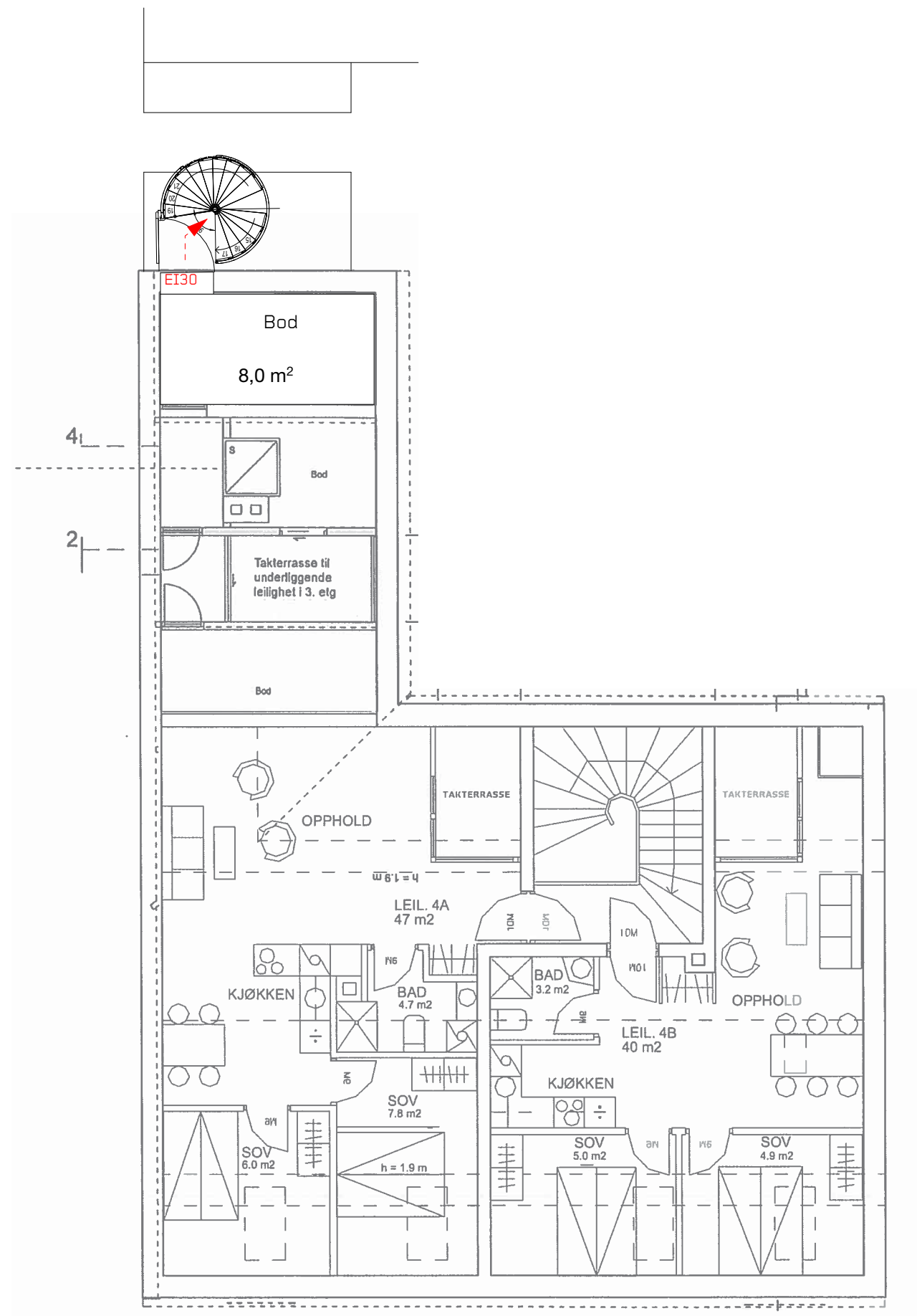
21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.04.2017 av:

Espen Hofsvang - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET LANGES GATE 11, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO,
dayvitvaleretto@gmail.com



Arkitektkontoret
OSLOTRE AS
Adresse:
Akersgata 45
0158 Oslo

Prosjekt:
Trapp i Langes gate
Langes gate 11
0165 Oslo

Status:
Alt-i-ett-søknad

Tegner / sidemann
BJH / JT

Dato:
21.11.16

Revisjon:

NB! Ikke for bygging! Alle mål
må kontrolleres på stedet!
Iht. TEK10 og Byggforsk!

Type tegning:
Ny plan 4. et.
Tegningsnr.:
A10-14
Målestokk:
1:100

A3



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Gustav Eiendom AS
Markveien 32
0554 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201109375-47
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Espen Hofsvang

Dato: 09.06.2016

Arkivkode: 531

Byggeplass: LANGES GATE 11A
Tiltakshaver: Gustav Eiendom
Søker: Gustav Eiendom AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 208/377/0/0
Adresse: Markveien 32, 0554 OSLO
Adresse: Markveien 32, 0554 OSLO
Tiltaksart: Loftsutbygging

Ferdigattest - Langes gate 11 A

Den dokumentasjon som i etatens tilsyn bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten. På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201109375			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Revidert fasade vest	A30-1	04.10.2011	7/7
Revidert fasade øst og snitt	A30-3	04.10.2011	7/9
Revidert kortsnitt - Bakhus	A30-4	04.10.2011	7/10
Snitt og fasade sør	A30-2	17.12.2010	10/4
Plan			25/3

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.06.2016 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

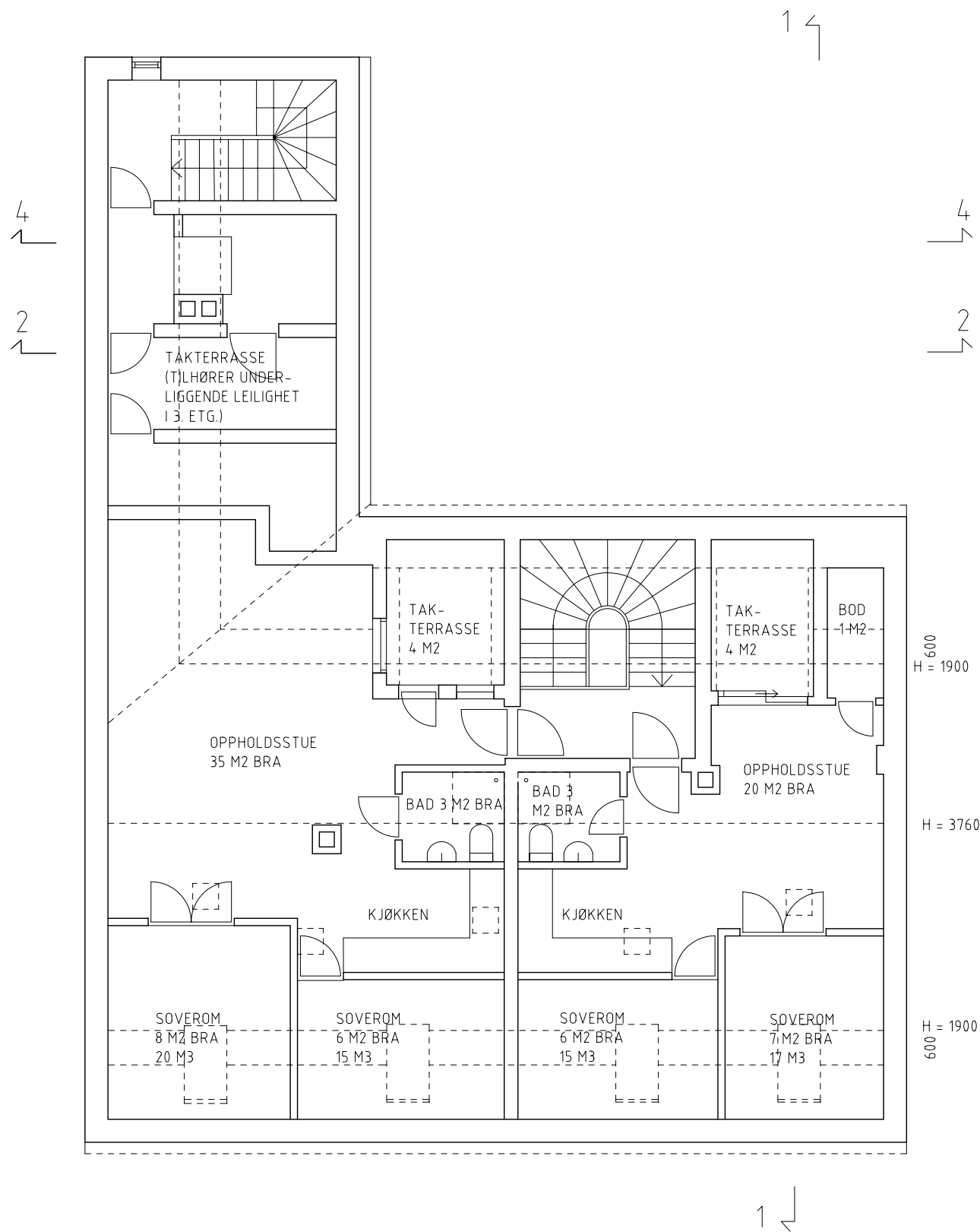
Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Per-Arne Horne - enhetsleder



PROSJEKT:	Langes gate 11/ 2 Loftsleiligheter	Tegn.nr.:	Saks.nr.:	Tegn.nr.:	Kontr.	Dato:
Filnavn:	Langes gate 11	A20-1	0-1007	A20-1	HEN	17.12.10
Tegning:	Revidert Loftsplan- 3- Rev. ver.		Mål:	Pro. ansv	Godkj.	Rev.
			1:100	RL	RL	20.11.13
BYGGHERRE:	Gustav Eiendom AS	Gustav Eiendom AS Markveien 32, 0554 Oslo Telefon: 95 75 10 00 www.gustaveiendom.no				
Adresse:	Markveien 32, 0554 Oslo					
Gnr/Bnr:	228/ 176					
Kommune	301 Oslo					



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLOTRE AS
Akersgata 45
0158 OSLO

Deres ref.: ERICA ROSA
DAMASCENO SANTOS

Vår ref.: 201703985-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Jetmir Sabani

Dato: 03.04.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANGES GATE 11- BYGGESAK OVER DISK	Eiendom:	208/377//
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET LANGES GATE 11	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	OSLOTRE AS	Adresse:	Akersgata 45, 0158 OSLO
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Langes gate 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 13.03.2020.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET LANGES GATE 11, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8b
0577 OSLO

Dato: **14 OKT. 2005**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200105970-34
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ane Poulsson

Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANGES GATE 11	Eiendom:	208/377/0/0
Tiltakshaver:	Borettslag Katta-97 v/ Bjørn Øen	Adresse:	Zetlitz gate 4, 0165 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8b, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasjion av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - LANGES GATE 11

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3


Rune Breivik
for avdelingsenhetsleder


Ane Poulsson
saksbehandler

Kopi til: Borettslag Katta-97 v/ Bjørn Øen, Zetlitz gate 4, 0165, OSLO



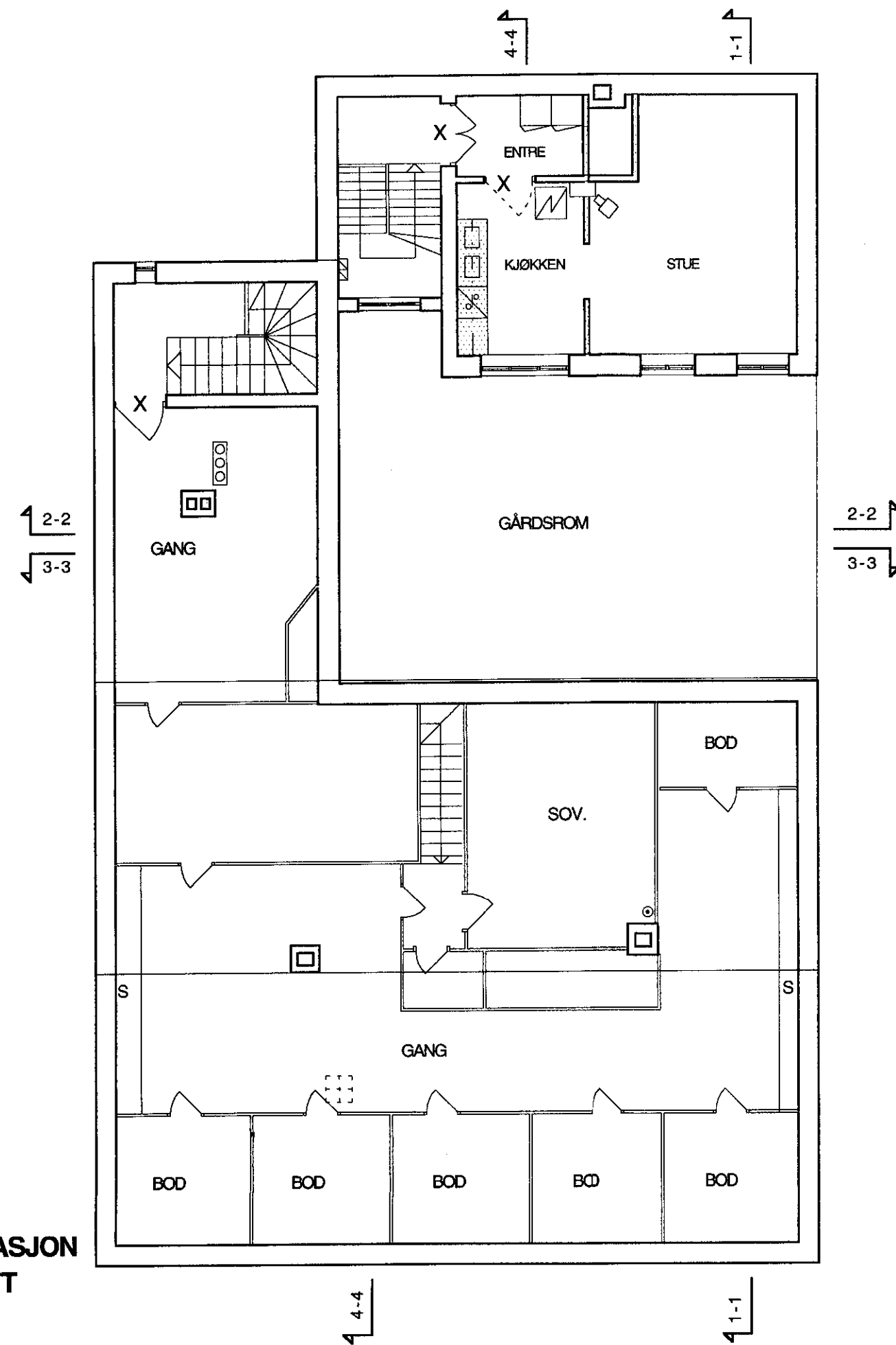
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

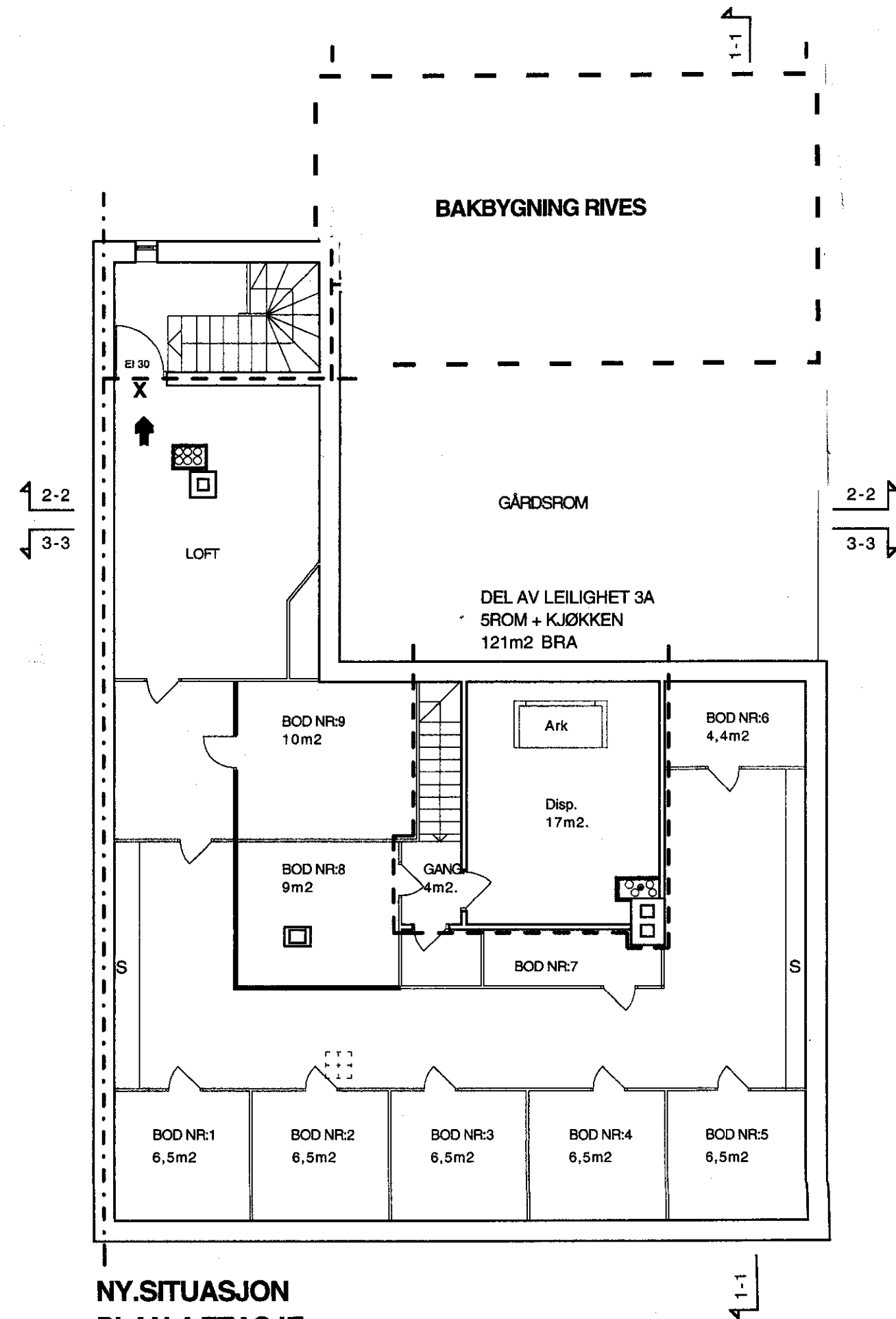
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

EKSISTERENDE SITUASJON
PLAN 4 ETASJE/LOFT



NY.SITUASJON
PLAN 4 ETASJE



TEGNFORKLARING

RIVING:

- Riving av vegg.
- Riving av vinduer og dører inkl. karm.
- Større hulltak i gulv.
- Riving av fast inventar.

BRANNTTEKNIKK:

- Brannskille / branncelle
- Brannskille / seksjon
- Brannklassifisert dør
- Rømningsvei

NY PLAN:

- Nye vegger - gjenkledning av åpninger.
- Nye vegger - gjenkledning av åpninger, dobbel vegg.
- Plategjerdning på vegg.
- Gammel dør.
- Gammelt dørblad innsettes i eks. karm.
- Nye dører.
- Nye vinduer.
- Markering av mineralull i vegg.
- Markering av arbeider i himling.
- Markering av skjulte arbeider.
- Nye vertikale ventilasjonskanaler.
- Nye reguleringsventiler.
- Avløpsrør.
- Vannledning.
- Gjenmuring av åpning.
- Ny W.C.
- Ny servant.
- Ny dusj.
- Sluk.
- Nytt badekar.
- Varmtvannsbereider.
- Oppvaskbønk.
- Gryteskap.
- Skuffseksjon.
- Overskap.
- Plass for kjøleskap.
- Plass for komfyr.
- Plass for vaskemaskin.
- Sikringsbryter/stigeledning.

oppdragets navn
LANGESGT. 11

PLAN 4. ETG. /LOFT

oppdragsgiver
**BORETTSLAGET
KATTA 97**

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sivilarkitekter MNAL NPA

Serliggata 8 0577 Oslo
Tlf. 23 24 45 00 Fax 22 68 01 22

Arkitekt MNAL NPA Gunnar F.Andersen AS
Sellduksgata 25 0553 Oslo

teg. sign. kpr. dato
AS AS AS 12.03.01

oppdrag nr. mål tegn nr.
2000.86 1:100 A 165

J. M. H. H. 1897
1. Ingeniør og Byggesagfører
C. N. 326
335.

Arbejde anmeldes til Byggesagfører
paa samtale i Mønter Gade i
Belagte Byggesagfører med 4. Sagsfører,
saaledes som nedlagte Tegning
indvijs. Byggesagfører bliver opført
af Grundmester og Byggesagfører med Byggesagfører
og Tegning.

Christiansen i 2. Byggesagfører
for O. Johansen.

Byggesagfører indstilles til Approbation
Christiansen i 4. Byggesagfører Byggesagfører
H. Haas.

Overenskommet i Byggesagfører og Byggesagfører
Kommissionen til Byggesagfører af de 1. og
2. og 3. Byggesagfører 1898. 33. 6, 7 og 8 paaholdes Byggesagfører
indvijs.

Christiansen i 4. Byggesagfører Byggesagfører
H. Haas.
1898.

Tilstandsrapport



Leilighet



Langes gate 11 A, 0165 OSLO



OSLO kommune



gnr. 208, bnr. 377



Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 27.08.2024

Rapportdato: 06.09.2024

Oppdragsnr.: 13557-24205

Referansenummer: IX7966

Autorisert foretak: Aduno Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Uno Østrem

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Aduno Takst AS

Rapportansvarlig

Uno Østrem

Uavhengig Takstingeniør

uno@aduno.no

902 66 210



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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført/tatt i bruk i 1880, Loft innredet til bolig i 2013. Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Bærende yttervegger i mur -/teglsteinskonstruksjoner. Utvendige forhold er kun beskrevet, ikke vurdert, da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget.

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2013. Karm og ramme i tre.

Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entrédør. Balkongdør med isolerglass fra 2013, karm og ramme i tre.

Balkong/terrasse på cirka 3,4 m2 inkludert benk, adkomst fra entré. Sluk er plassert under dekke og er ikke inspisert. Rekkverkshøyde på cirka 77 cm fra fastmontert benk, cirka 120cm fra gulvnivå (målt i front)

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater består av parkett. Innvendige veggflater består av malte flater. Innvendige tak/-himlingoverflater består av malte flater. Himlingshøyde målt til cirka 3,75 m i stue (høyeste punkt).

Etasjeskille i trebjelkelag.

Innvendige dører består av malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og skjulte konstruksjoner slik som membraner/tettesjikt bak fliser er derfor ukjent da disse ikke er mulig å fysisk inspisere. Det er ikke kjent hvilken teknisk forskrift som er lagt til grunn på baderomsoppussingen, det antas at tek10 er brukt da badet er opplyst å være fra 2013.

Flislagte vegger i badet. Malt himling. Flislagt gulv med gulvvarme i badet. Plasts luk. Synlig membran/mansjett under klemring i luk. Badet inneholder veggmontert klosett/wc, servant/servantskap, speil, belysning og dusjhjørne. Dusj rett på gulv. Opplegg for vaskemaskin.

Det er montert mekanisk avtrekksvifte i himling. Luftespalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Nedsenket kum i rustfritt stål. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Avsatt plass til kjøleskap/frys. Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen eller automatisk lekkasjesikring-/stopper under kjøkkenbenk. Stedvis noe merker og bruksslitasje. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør opplegg samt stålrør.

Stoppekran er plassert i badet, tilgjengelig via fordelerskap. Hovedstoppekran er plassert i byggets fellesområde (ikke inspisert).

Avløpsrør av plast/jern. Synlige avløpsrør av plast/pvc på kjøkken og internt i badet.

Naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon). Tilluft via luftespalter i takvinduer.

Varmtvannsbereder på cirka 120 liter.

Automatsikringer i sikringsskap plassert i felles gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

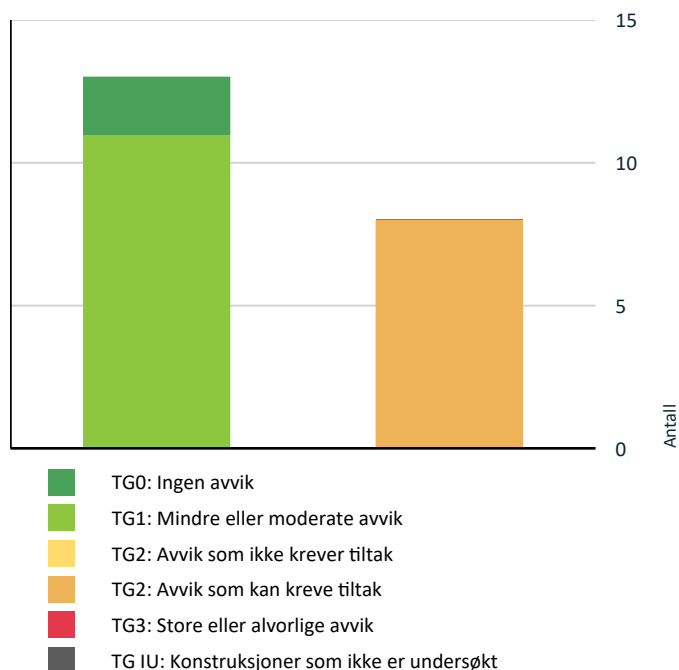
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag/aksjelag/sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1880

Kommentar
Loft innredet til bolig i 2013

Tilbygg / modernisering

2013 Loft innredet til
 boligformål

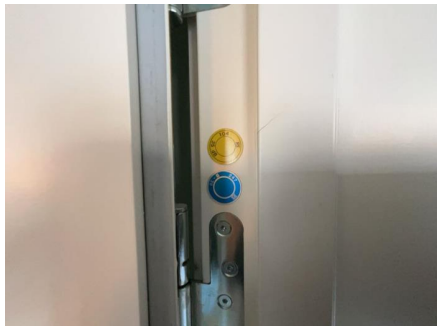
UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2013. Karm og ramme i tre.

TG 1 Dører

Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entrédør.
Balkongdør med isolerglass fra 2013, karm og ramme i tre.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse på cirka 3,4 m2 inkludert benk, adkomst fra entré. Sluk er plassert under dekke og er ikke inspisert. Rekkverkshøyde på cirka 77 cm fra fastmontert benk, cirka 120cm fra gulvnivå (målt i front)

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvoverflater består av parkett.
Innvendige veggflater består av malte flater.
Innvendige tak/-himlingoverflater består av malte flater. Himlingshøyde målt til cirka 3,75 m i stue (høyeste punkt).

Stedvis noe slitasje og merker. Noe overflatebehandling av gulv, vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av malte profilerte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og skjulte konstruksjoner slik som membraner/tettesjikt bak fliser er derfor ukjent da disse ikke er mulig å fysisk inspisere. Det er ikke kjent hvilken teknisk forskrift som er lagt til grunn på baderomsoppussingen, det antas at tek10 er brukt da badet er opplyst å være fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger i baderom. Malt himling.



4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

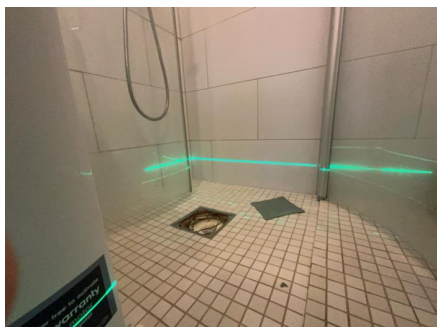
TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme i badrom.

Fall til sluk utenfor dusjsone: cirka 1:100

Fall i nedsunket dusjsone: cirka 1:50

Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv fra midt av dørterskel til topp slukrist.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jordingskabel for varmekabel er ikke tilknyttet slukrist.

Det er synlig bruk av membran i gulvet ved sluket, men ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membranen på badet om mulig.

Jordingskabel må tilknyttes slukrist for å oppnå jording av varmekabler.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet inneholder veggmontert klosett/wc, servant/servantskap, speil, belysning og dusjhjørne. Dusj rett på gulv. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

4. ETASJE > BAD

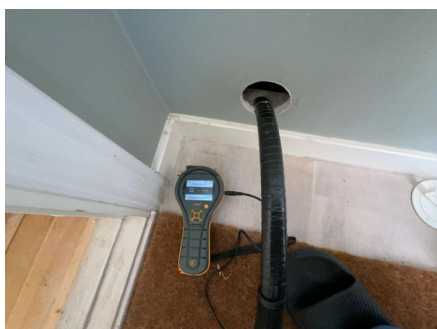
TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekksvifte i himling. Luftespalte under dør.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er kun en stikkprøve og er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Nedsenket kum i rustfritt stål. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Avsatt plass til kjøleskap/frys. Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen eller automatisk lekkasjesikring-/stopper under kjøkkenbenk. Stedvis noe merker og brukslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør opplegg samt stålrør. Tilstandsgrad er satt ut fra vurderingen av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring. Skjult/felles opplegg er ikke vurdert. Felles opplegg av eldre dato.

Stoppekran er plassert i baderom, tilgjengelig via fordelerskap. Hovedstoppekran er plassert i byggets fellesområde (ikke inspisert).

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av eldre røropplegg i kobber.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Synlige avløpsrør av plast/pvc på kjøkken og internt i baderom. Tilstandsgrad er satt ut fra vurderingen av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring. Felles opplegg av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av eldre røropplegg i støpejern/plast.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon). Tilluft via luftespalter i takvinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på cirka 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i felles gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2013 Anlegget ble installert i 2013, selger er usikker på om det er oppdatert etter det.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

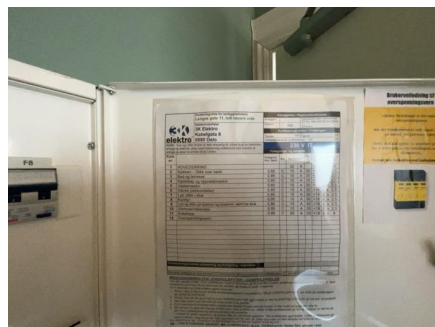
Ja

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

Ja Det anbefales det å foreta en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales alltid en EL-takst av godkjent foretak. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik. Det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll.



Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

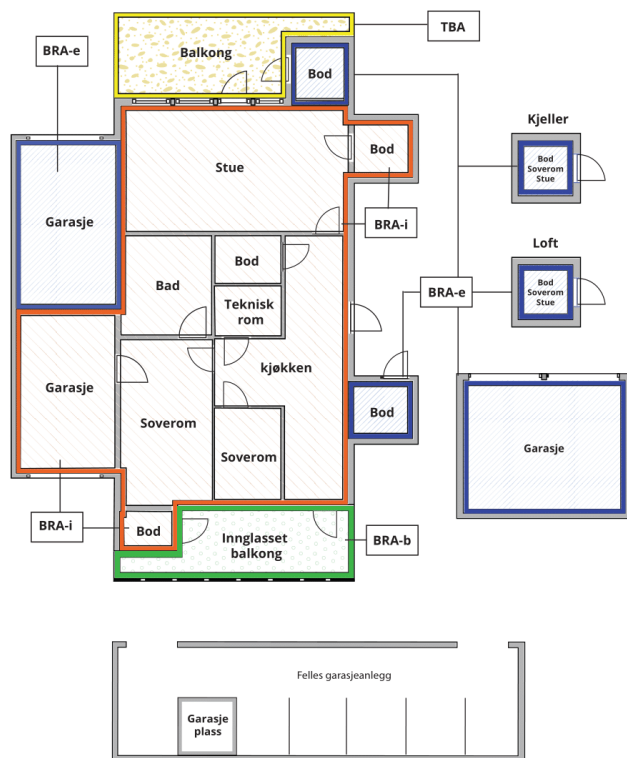
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	50			50	
Kjellerbod		7		7	
SUM	50	7			
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad , Entré , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Bod på ca. 7 kvm. Selger opplyser at det er fuktproblematikk i kjeller, se egenerklæringsskjema.

Bruksrett på boder er ikke fremvist. Bod(er) som er målt opp disponeres av andelen/seksjonen på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boenheten ligger over 3. etasje og innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivaretatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	50	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2024	Uno Østrem	Takstingeniør
	Kris Søbak	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	377		0	322.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langes gate 11 A

Hjemmelshaver

Borettslaget Langes Gate 11

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTLAGET LANGES GATE 11	912447316			Søbak Kris

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Eier/selger		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra byggeperioden som ble tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse/Ferdigattest/Byggeanmeldelse		Brukstillatelse/Ferdigattest/Byggeanmeldelse som ble tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/IX7966>

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

1. Skovmand
1. Jernskovmand
1. Skovmand
1. Jernskovmand
1. Skovmand
1. Jernskovmand
1. Skovmand
1. Jernskovmand
1. Skovmand
1. Jernskovmand



1894
17
17

Expeditions-Dokument

1. Skovmand
1. Jernskovmand
1. Skovmand
1. Jernskovmand
1. Skovmand
1. Jernskovmand
1. Skovmand
1. Jernskovmand
1. Skovmand
1. Jernskovmand

Matr. No.

Indt. erot 1. August 1894 Attesteret

1894/94

Oversendes Hr. Opvekslingschefen til bekræftning
Christiania 29^{de} August 1894
i den Løstans Fræver
O. Bjelle Høftersmann
conat

Erindring er indlyst her bekræftet. forrige
Christiania 29^{de} August 1894
for Opvekslingschefen.
Njærmest Esp.

Oversendes Hr. Hæskontrolløren af indtægter
til Approbation paa Betingelse af Troppen udføres
i løst.

Christiania 31^{de} August 1894
i den Løstans Fræver
O. Bjelle Høftersmann
conat

1894/94

Sendes Hr. Hæskontrolløren til Approbation af de
i 13, 14, 15 fastsatte Hæskontrollører

Christiania 3^{de} Sept. 1894
G. Bure

Nabolagsprofil

Langes gate 11A - vurdert av 473 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

St. Olavs plass	3 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.2 km	
Holbergs plass	6 min
Linje 17, 18, 19	
0.4 km	
Nationaltheatret stasjon	10 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.8 km	
Stortinget	11 min
T-bane, buss, flybuss, trikk	
0.8 km	
Stortinget	11 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	
0.8 km	

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	7 min
509 elever, 26 klasser	
0.5 km	
Møllergata skole (1-7 kl.)	11 min
227 elever, 15 klasser	
0.8 km	
Ila skole (1-7 kl.)	15 min
549 elever, 28 klasser	
1.1 km	
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	12 min
406 elever, 30 klasser	
0.9 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.)	25 min
412 elever, 25 klasser	
2 km	
Oslo katedralskole	3 min
560 elever, 21 klasser	
0.3 km	
Edvard Munch videregående skole	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

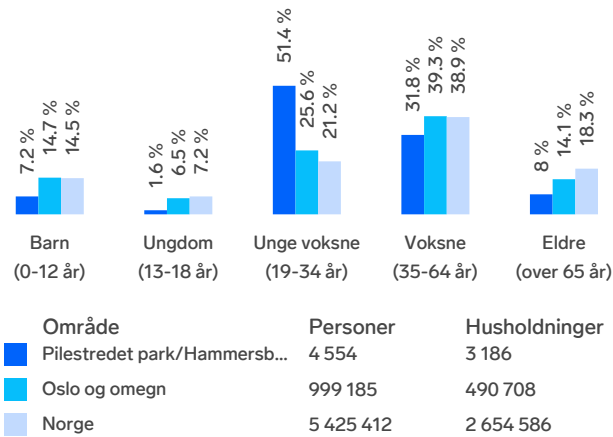
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Frøbemanning	2 min
Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	4 min
63 barn	
0.3 km	
Katta barnehage (1-5 år)	4 min
60 barn	
0.3 km	

Dagligvare

Coop Extra Pilestredet Park	1 min
Post i butikk	
0.1 km	
Kiwi St. Olavsplass	2 min

Primære transportmidler

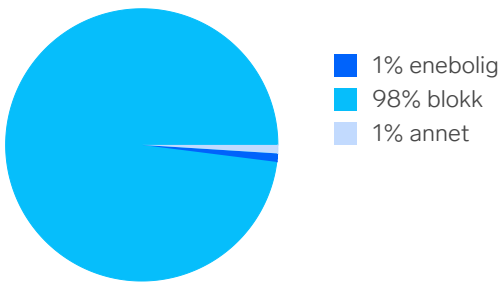
-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Trikk

- **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100
- **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100
- **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Oslo katedralskole
Aktivitetshall 4 min 
0.3 km
-  Stadion Sunniva
Ballspill 6 min 
0.5 km
-  Treningshuset 4 min 
-  SiO Athletica Centrum 11 min 

Boligmasse



«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.»

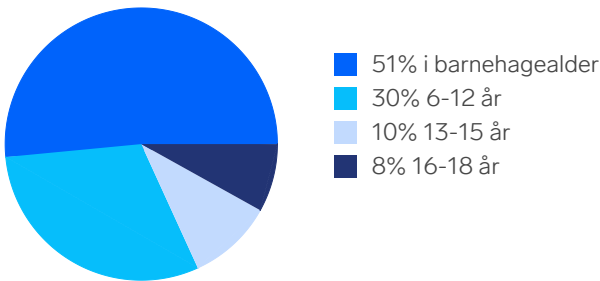
Sitat fra en lokalkjent



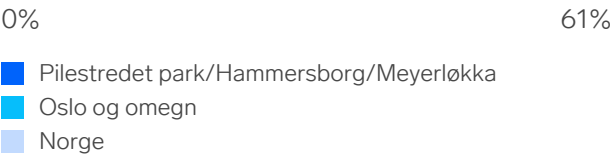
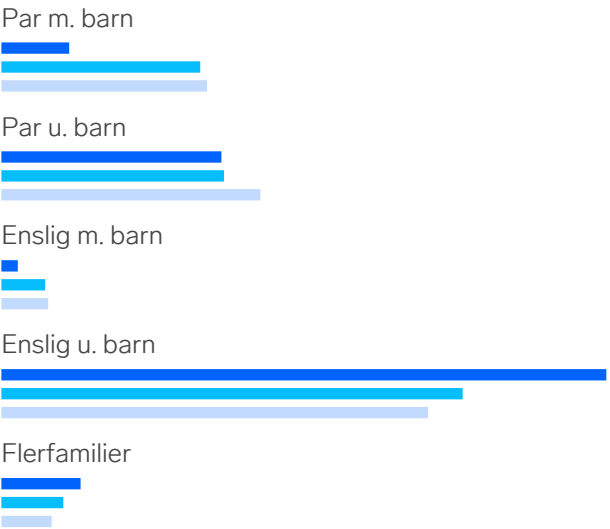
Varer/Tjenester

-  Paleet Karl Johan 9 min 
-  Balder Apotek 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

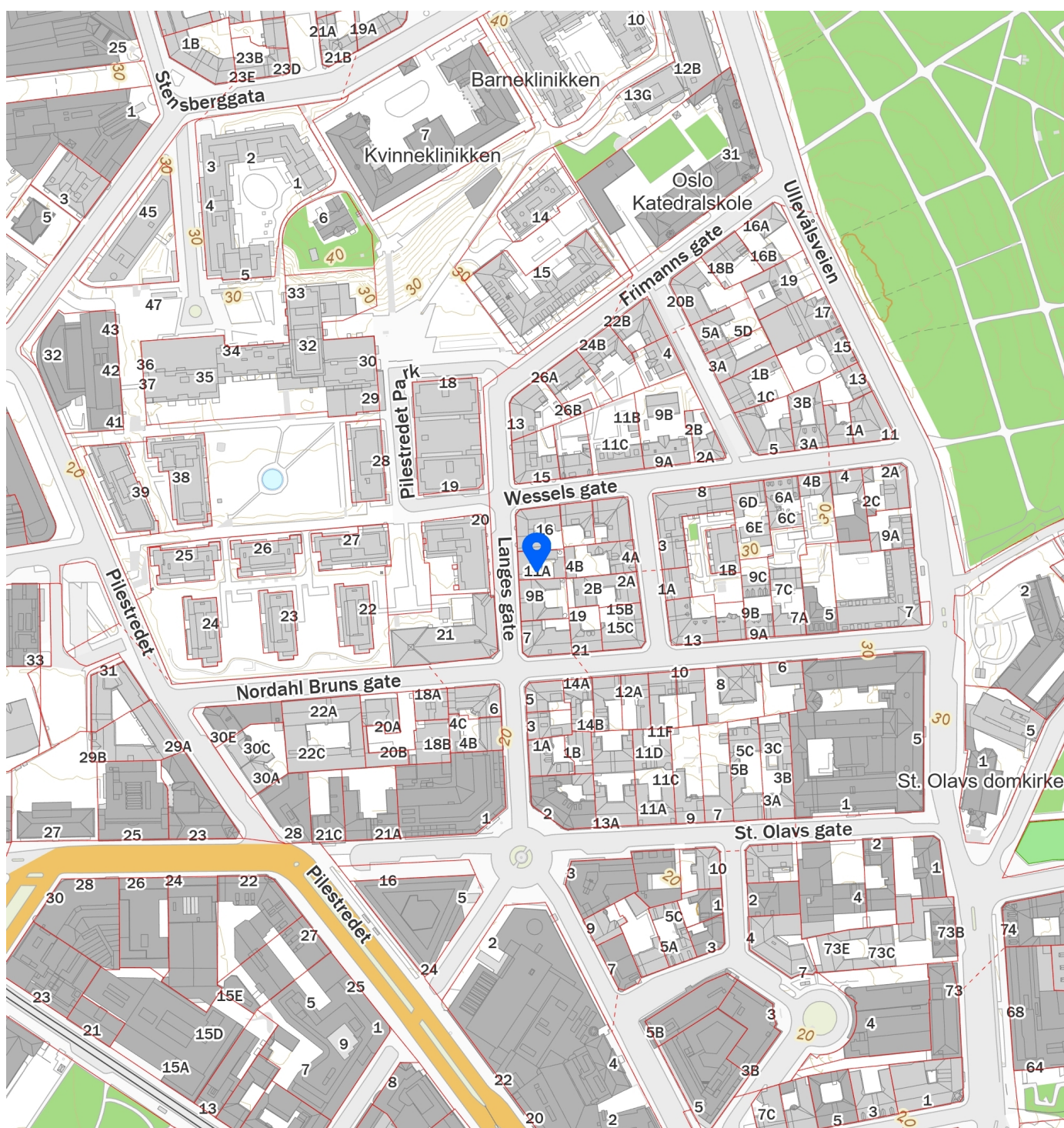
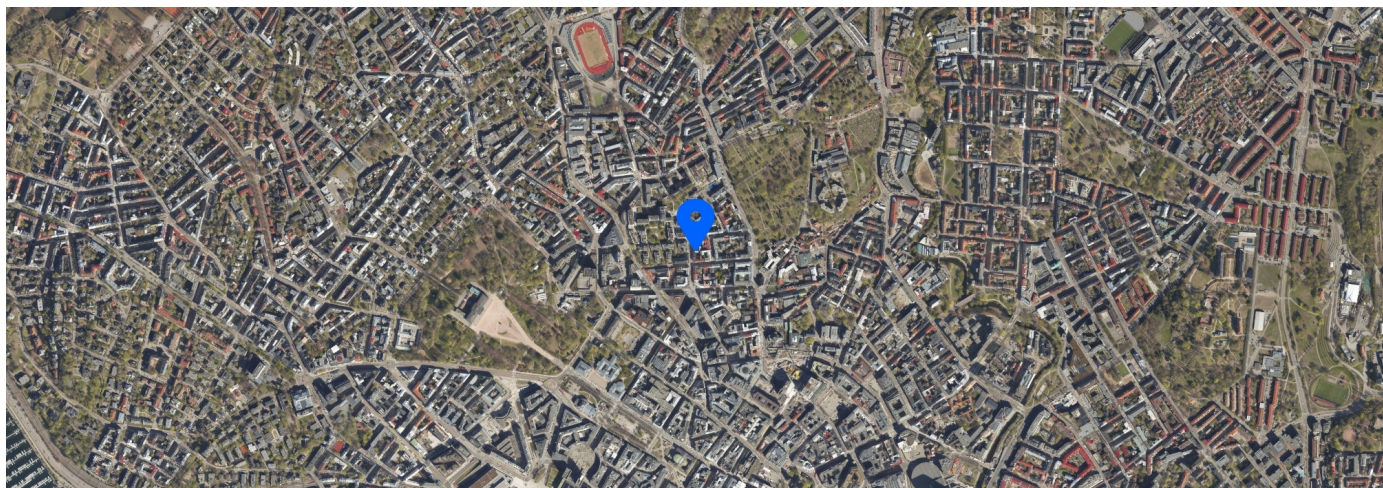


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Nabolagsprofil

Langes gate 11A - vurdert av 473 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

St. Olavs plass	3 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.2 km	
Holbergs plass	6 min
Linje 17, 18, 19	
0.4 km	
Nationaltheatret stasjon	10 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.8 km	
Stortinget	11 min
T-bane, buss, flybuss, trikk	
0.8 km	
Stortinget	11 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	
0.8 km	

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	7 min
509 elever, 26 klasser	
0.5 km	
Møllergata skole (1-7 kl.)	11 min
227 elever, 15 klasser	
0.8 km	
Ila skole (1-7 kl.)	15 min
549 elever, 28 klasser	
1.1 km	
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	12 min
406 elever, 30 klasser	
0.9 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.)	25 min
412 elever, 25 klasser	
2 km	
Oslo katedralskole	3 min
560 elever, 21 klasser	
0.3 km	
Edvard Munch videregående skole	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

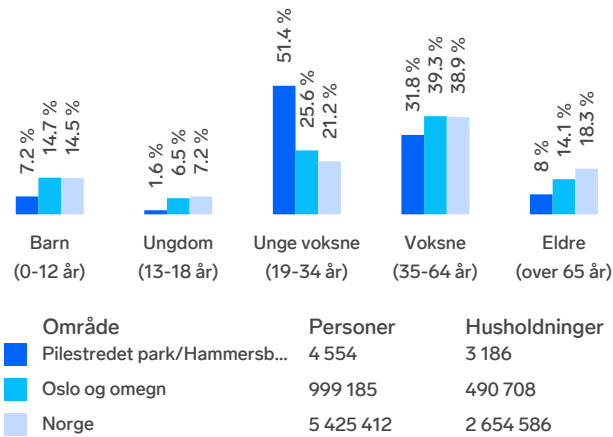
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Frøbemanning	2 min
Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	4 min
63 barn	
0.3 km	
Katta barnehage (1-5 år)	4 min
60 barn	
0.3 km	

Dagligvare

Coop Extra Pilestredet Park	1 min
Post i butikk	
0.1 km	
Kiwi St. Olavsplass	2 min

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Trikk

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

- 

Oslo katedralskole

Aktivitetshall

4 min

0.3 km
- 

Stadion Sunniva

Ballspill

6 min

0.5 km
- 

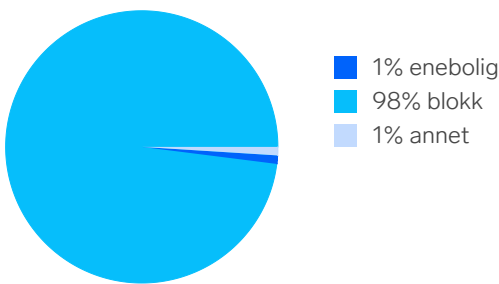
Treningshuset

4 min
- 

SiO Athletica Centrum

11 min

Boligmasse



«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



Varer/Tjenester

- 

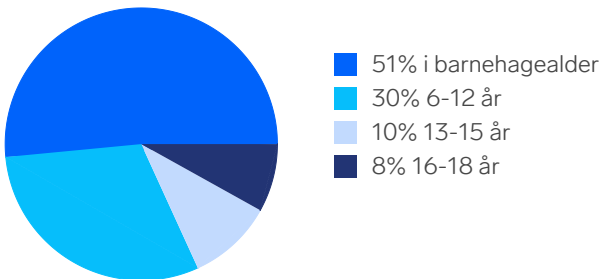
Paleet Karl Johan

9 min
- 

Balder Apotek

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

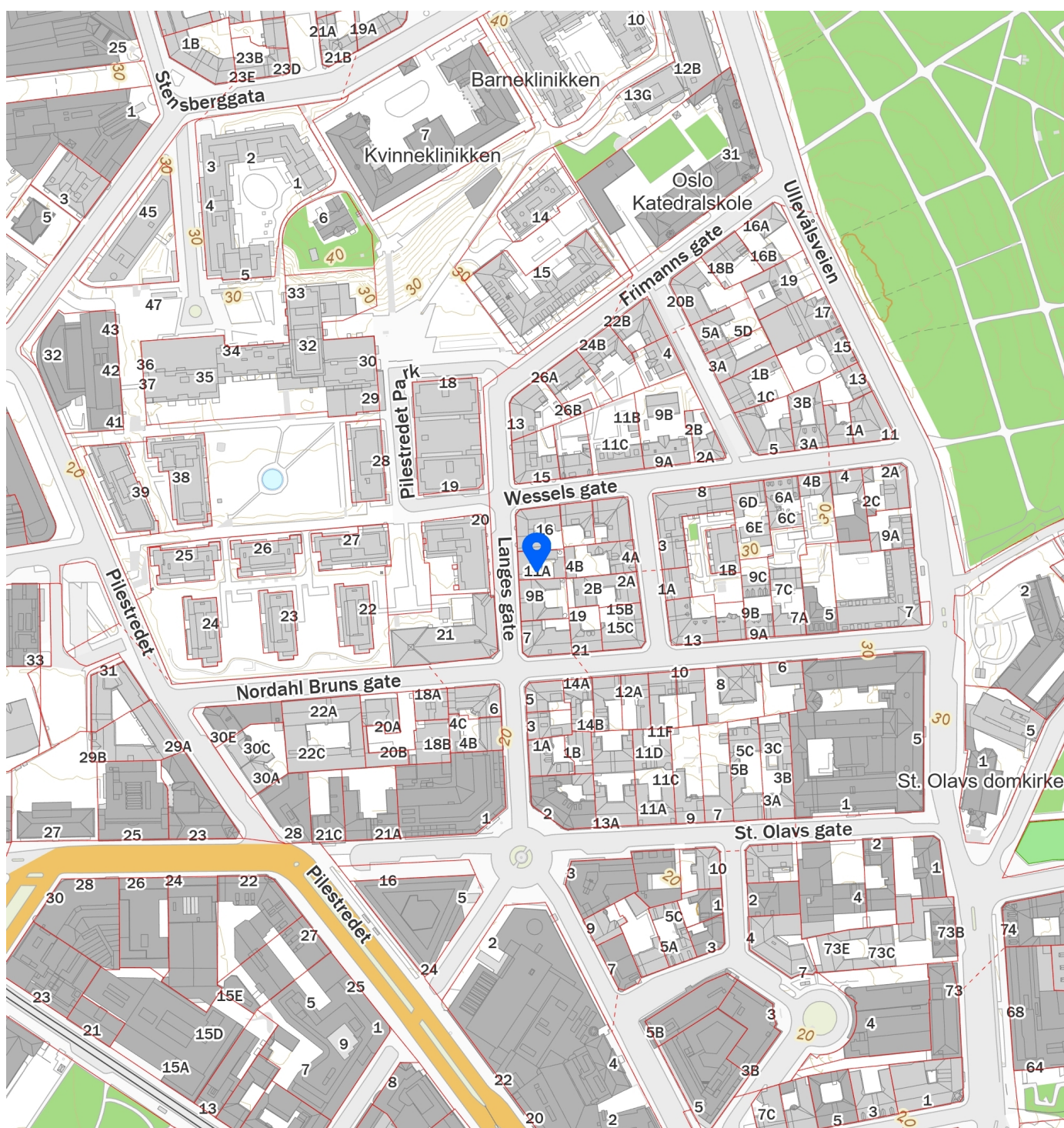
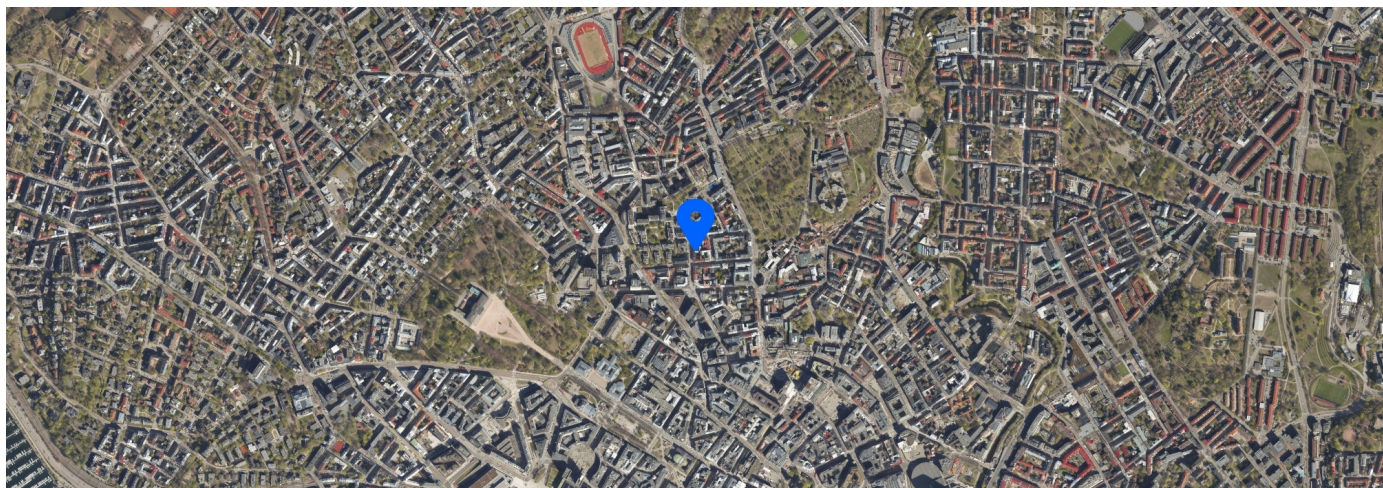


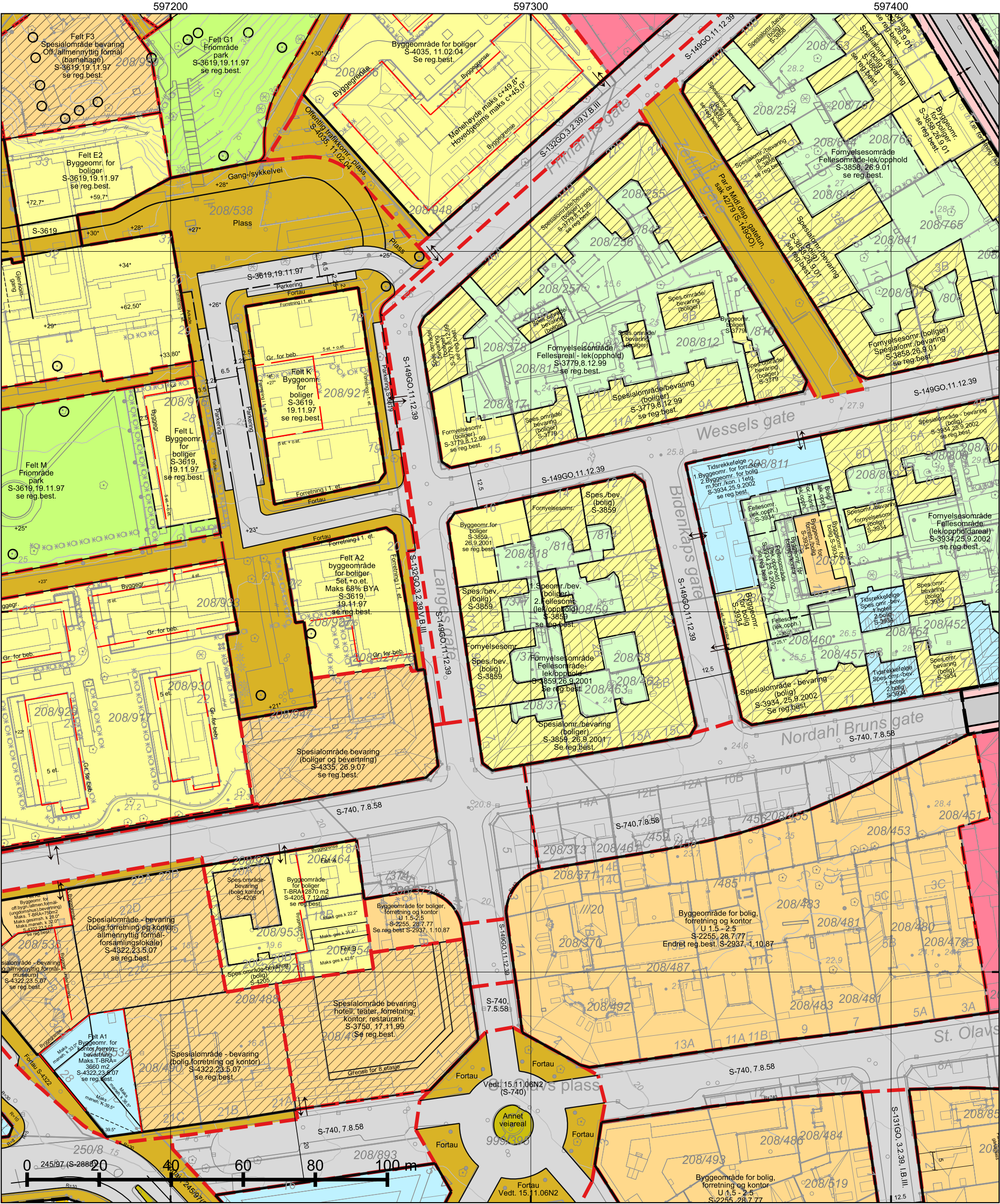
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 22.08.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 133572/ 86496867

Adresse: LANGES GATE 11A

Gnr/Bnr: 208/377

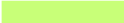
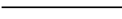
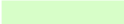
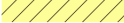
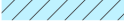
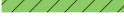
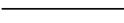
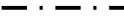
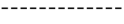
Deres ref.: 62747/ LENAND

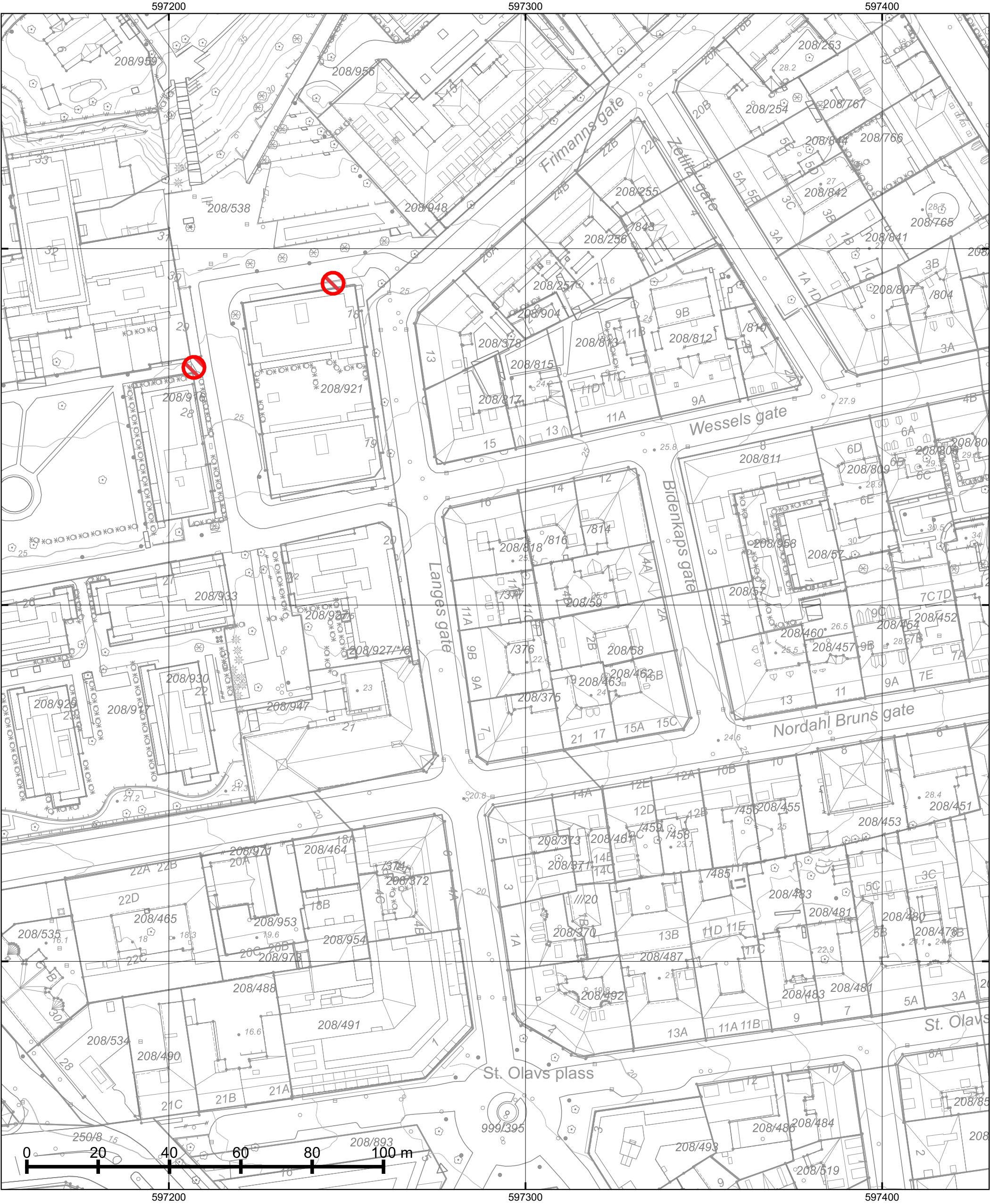
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

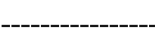
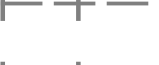
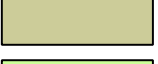
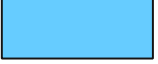
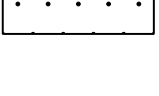
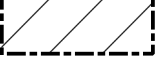
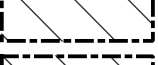
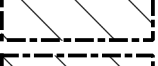
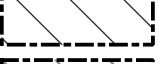
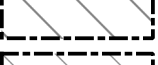
	40 - Friområde/park		Plangrense (gammel lov)
	72 - Felles lekeareal		Plangrense (ny lov)
	73 - Felles gangareal		Feltinndeling
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Grense for bebyggelse
	121 - Forretning og kontor		Byggegrense
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		Underjordisk anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor		Regulert senterlinje
	144 - Forr./bolig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	149 - Offentlig/allmenntittig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	311 - Annet veiareal		Eksisterende tre som skal bevares
	312 - Fortau		Avkjørsel
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	614 - Grav- og urnelund		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	661 - Spesialområde bevaring forretning		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RbFornyelseOmråde		
	RbFornyelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	73 - Felles gangareal		
	75 - Felles garasjeanlegg - p-hus		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	913 - Formålvavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 22.08.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3  Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 133572/ 86496867 Adresse: LANGES GATE 11A Gnr/Bnr: 208/377 Deres ref.: 62747/ LENAND Kommentar: Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
--

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Brannutstyrinstrukser

Til alle beboere i Borettslaget Langes gate 11

Installert brannutstyr kan ikke fjernes, flyttes eller ødelegges og må vedlikeholdes av eieren.

Brannslukningsapparat

Det skal være brannslukningsapparat(er) i deres leilighet, produksjonsdatoen på disse er 05/2017. De kan ikke fjernes. Plassering skal være kjent for alle som bor i leiligheten.

Brannslukningsapparat skal snus hver 6. måned, og **må** snus minst en gang i året. Plikten og ansvaret for å holde disse i orden ligger hos eieren - ikke hos Borettslaget eller leietaker. Det er fort gjort å glemme slike ting, så legg til en påminnelse i kalenderen.

Prosedyre:

Snu pulverapparatet opp ned slik at pulveret ikke klumper/pakker seg. Legg øret inntil og hør at det rasler inni, så vet du at pulveret ikke har klumpet seg. Snuing skal ikke gå veldig raskt, man må snu opp, vente og høre at det risler før man snur den ned igjen osv. Repeter dette et par ganger.

Sjekklisten

Nedre Romerike brann- og redningsvesen har sydd sammen en fin liste over hva du bør sjekke, for å så godt som mulig sikre at pulverapparatet fungerer som det skal:

- snu pulverapparatet opp ned slik at ikke pulveret klumper/pakker seg
- sjekke om manometernålen står på grønt
- sjekke at plomberingen er hel og ikke borte
- sjekke at pulverapparatet er uten rust eller skader
- sørge for at apparatet er lett tilgjengelig og synlig
- sjekke at det ikke har fremmedlegemer i slangen og ved å bøye på slangen
- sjekke at slangen ikke er morken

Sentrale røykvarslere

Det skal være minst en røykvarsler som er koblet sentralt i hver andel (se bilde nedenfor og ta deg tid til å se plassering av den i andelen deres – alle skal kjenne plassering og utseende på den). Varsleren kan ikke røres eller fjernes av beboerne. Batteriene på disse skal heller ikke byttes av beboerne. Beboerne er likevel pliktige til å melde ifra til styret dersom feil oppdages. Enheten kan heller ikke flyttes i korte perioder uten godkjenning av styret. Dersom alarmen blir utløst, skal man fremdeles ikke røre enheten. Sentralen står i 1. etg. og alle prosedyrer må gjøres i sentralen.

Ved utløsning av alarm:

- Sjekk hvilken andel eller område som har utløst sentralen – leilighetsnummer/område vises på skjermen til sentralen
- Sjekk om det er brann i den andelen/området som har utløst sentralen – gå evt. dit
- Når det er sikkert at det er trygt å returnere til bygget/leilighetene kan alarmlyden stanses ved å trykke «Stopp lyd» og så koden 1111
- Er det brann? - **Ring Brannvesenet på 110**
- Når årsaken til at alarmen ble utløst er undersøkt og det ikke er noen fare lenger, må man tilbakestille sentralen ved å trykke «Tilbakestill» og så koden 1111. – Dette må gjøres for å sette sentralen tilbake i normal drift (hvis ikke kommer lyden tilbake etter hvert).
- Vent og se at det ikke kommer noen feilmeldinger på skjermen etter at sentralen er tilbakestilt.
- **OBS! Et nytt trykk på «Stopp lyd» etter at alarmen er avstilt vil starte sirenene på nytt!** Hvis en har trykket «Stopp lyd» ved et feiltak og det viser seg at fare er reell, trykk igjen på «Stopp lyd» for å reaktivere sirenene.

Sjekklisten

- Se på skjermen til sentralen når du går forbi den
- Blinker sentralen gult/oransje? → Sjekk feilen på skjermen!
- Ta tak i og få dette meldt til styret eller feilen rettet opp

Utseende på røykvarsler som ikke kan røres



Lokale røykvarslere

Det skal være lokale røykvarslere hos alle andeler på soverom, bod, bakrom, spisestue, osv. Eierne har ansvar for å vedlikeholde disse. Batteriene skal byttes av eieren – brannvarslere gir en pipelyd når det er på tide å bytte batteriene – ha alltid noen nye batterier liggende klar til dette. Disse røykvarslerne kan ikke fjernes, men kan flyttes i kortere perioder i forbindelse med vedlikehold, som f.eks. ved malearbeider.

Plikten og ansvaret for å holde disse i orden ligger hos eieren - ikke hos Borettslaget eller leietaker.

Når lokale røykvarslere utløses, skal man trykke på knappen på selve varsleren og holde inne for å stoppe lyden. For de som har seriekoblede varslere, holder det å trykke på én enhet og de andre vil stoppe automatisk – gi litt tid, det kan ta noen sekunder før alle enheter mottar beskjeden/stopper alarmen.

De fleste lokale røykvarslere ser ut som på disse bildene*:

2xAA batterier



1xCR2 batteri



* Noen rom/andeler har en annen type og det er ok så lenge disse er i orden og godkjent etter norske krav.

Branntepper

Alle andeler har også branntepper disponibelt i sin andel. Brannteppene er best å ha tilgjengelig på kjøkken, og plassering skal være kjent for alle som bor i leiligheten. Disse kan ikke fjernes.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 26.08.24 Side 1 av 2

Borettslaget Langes gate 11	Vår ref.:	550/6	Fødselsdato eier:	23.11.1977
LANGES GATE 11 A	Type:	Borettslag frittstående		
0165 OSLO	Eiere:	Kris Søbak		
Organisasjonsnr: 912 447 316	Andelsnr:	6		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 2 959

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 095
	TV- og bredbånd	864

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån:	4 544 138,20	Klient gj. s. årsoppg.: 1 691 418

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12127195607, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.08.2024: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 26.08.2024: 1 038 649
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2043)

Lånenummer: 12127195615, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.08.2024: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 26.08.2024: 69 050
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Dayvit Valeretto Prado
Adresse: Langes gate 11 A
Postnr/-sted: 0165 OSLO
Telefon: Mob.: 45805043
E-post: langesgate11@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 26.08.2024

Utestående saldo:	2 959		
Felleskostnader:	2 959	Restanse:	2 959
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

Gjeld:	0	Andre inntekter:	795
--------	---	------------------	-----

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 26.08.24 Side 2 av 2

Borettslaget Langes gate 11	Vår ref.:	550/6	Fødselsdato eier:	23.11.1977
LANGES GATE 11 A	Type:	Borettslag frittstående		
0165 OSLO	Eiere:	Kris Søbak		
Organisasjonsnr: 912 447 316				

6: Ligning - 2023

Annen formue:	31 450	Utgifter:	0
---------------	--------	-----------	---

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1882		
Gårds/bruksnr:	208/377		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	322

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1148788
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	leilighet
Fasiliteter:			

Borettslaget har ingen husordensregler

Dyrehold: Man må søke styret.

Borettslaget har to lån, og begge er omfattet av IN ordningen.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

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

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget

For å få forkjøpsretten utlyst internt i borettslaget, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt.

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr,areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

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

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

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

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.385,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.328** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).

Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.

Forfall er 14 dager etter overtagelse.

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

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 7.882,-** inkl. mva. Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
 - A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
 - B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.



- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 7.882,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader

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

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

SIST ENDRET 02.01.24

Vedtekter for Borettslaget Langes gate 11

Stiftet 1.11.2011. Sist endret på generalforsamling 28.05.2018.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Langes gate 11 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er et frittstående borettslag.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000.
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent 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.
- (4) 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 punkt 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 punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte 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) 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.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel om forkjøpsrett

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.

(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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom ordensreglene har forbud mot eller vilkår for dyrehold, skal styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(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.

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 fra og til felles hovedledning, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring i sikringsskapet, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder (dersom denne er i boligen) og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) I henhold til lover og forskrifter relatert til brann, er borettslaget ansvarlig for å ha varslings- og sløkkestyr i hver leilighet, og alle leiligheter i borettslaget har fått montert og fått på plass slikt utstyr. Andelseiere er ansvarlige for at dette utstyret ikke ødelegges eller fjernes. Utstyr kan likevel flyttes i kortere perioder i forbindelse med vedlikehold, som f.eks. ved malearbeider, unntatt røykvarslere som er koblet sentralt og først må meldes til styret. Andelseiere er ansvarlig for vedlikehold, som f.eks. snuing av brannslukningsapparatet og bytting av batteri, unntatt røykvarslere som er koblet sentralt og som ikke skal røres av andelseiere - se til enhver tid gjeldende instruks utarbeidet av styret. Dersom andelseier får installert brannutstyr fjernet eller ødelagt vil borettslaget kunne pålegge beboer å erstatte utstyret i sin helhet. Det vil også påløpe timepris for medgått tid for å løse saken.

(4) 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 rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å 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) Det er ikke tillatt med endringer av egen leilighet som berører borettslagets fellesarealer, bærende konstruksjoner eller felles installasjoner og røropplegg el. uten styrets skriftlige forhåndssamtykke. Andre vesentlige endringer og større oppussinger skal varsles styret i god tid.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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.

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

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

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.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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 besluttet gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(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 ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

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 minst to 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 varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen kan skje elektronisk til de andelseiere som har samtykket til dette. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 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. Fullmakt kan være elektronisk. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (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.

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

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Langes gate 11 fredag 23.06.2023 kl. 10:00 - Digitalt usbl.no.

Usbl representert ved Ane Bergseth var møteleder for det digitale møte.
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 4

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Dayvit Valeretto Prado

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Valg

3.1 Valg av leder

Dayvit Valeretto Prado stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Dayvit Valeretto Prado for 2 år.

3.2 Valg av medlemmer til styret

Lars-Erik Becken og Ruslan Kozhuharov stiller til gjenvalg for 2 år.

Kris Søbak stiller til valg for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Lars-Erik Becken for 2 år.

Valgt ble: Ruslan Kozhuharov for 2 år.

Valgt ble: Kris Søbak for 2 år.

3.3 Valg av varamedlemmer til styret

Raymon Strendo stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Raymon Strendo for 2 år.

Protokoll for Borettslaget Langes gate 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte

Ane Bergseth (sign.)

30.06.2023

Protokollvitne

Dayvit Valeretto Prado (sign.)

28.06.2023

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Langes gate 11 tirsdag 07.05.2024 kl. 10:00 - Digitalt via "Bonabo" på Usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 5
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 6

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 5
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 6

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 4
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 5

Vedtak:

Valgt ble: Dayvit Valeretto Prado

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 4
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 5

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 3
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 4

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 3
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 4

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 3
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 4

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 0 ,- ble godkjent

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Dayvit Valeretto Prado (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Lars-Erik Becken (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Ruslan Kozhuharov (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Kris Søbak (Fra 2023 - 2025)
Varamedlem, Raymon Strendo (Fra 2023 - 2025)

Vedtak:

Tatt til orientering.

Protokoll for Borettslaget Langes gate 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kong Van Troung (sign.)	13.05.2024
Protokollvitne	Dayvit Valeretto Prado (sign.)	13.05.2024



INNKALLING 2024

Borettslaget Langes gate 11

Tirsdag 07.05.2024 kl. 10:00

Digitalt via "Bonabo" på Usbl.no

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Langes gate 11

Tid og sted: Tirsdag 07.05.2024 kl. 10:00 - Digitalt via "Bonabo" på Usbl.no

Periode for avstemming:

07.05.2024 kl 10.00 - 12.05.2024 kl 23.59

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 0 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Dayvit Valeretto Prado (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Lars-Erik Becken (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Ruslan Kozhuharov (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Kris Søbak (Fra 2023 - 2025)
Varamedlem, Raymon Strendo (Fra 2023 - 2025)

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	324 047	300 363
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	171 860	192 090
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-51 131	-62 213
Endringer i andre langsiktige poster	-87 288	-106 194
B. Årets endring disponible midler	33 441	23 684
C. Disponible midler	357 488	324 047
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	383 187	349 970
Kortsiktig gjeld	-25 700	-25 923
C. Disponible midler	357 488	324 047

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

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Langes gate 11

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	487 434	454 877	471 000	499 102
Sum leieinntekt		487 434	454 877	471 000	499 102
Sum inntekt		487 434	454 877	471 000	499 102
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad		44 588	59 394	64 000	50 000
Kostnad eiendom/lokale	3	1 554	1 835	5 000	3 000
Kommunale avgifter/renovasjon		94 754	80 698	92 000	110 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	745	1 067	5 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	5	0	7 195	10 000	40 000
Revisjonshonorar		4 554	4 261	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		49 235	47 848	49 000	52 000
Andre honorar		13 188	12 921	13 500	14 000
TV/bredbånd		69 200	60 395	62 000	61 000
Forsikring		49 899	47 511	51 000	53 500
Andre kostnader		1 215	1 004	2 000	1 000
Sum kostnad		328 931	324 128	358 500	392 500
Driftsresultat før IN		158 503	130 749	112 500	106 602
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		87 288	106 194	0	0
Driftsresultat etter IN		245 791	236 943	112 500	106 602
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 057	3 020	0	0
Rentekostnad		82 989	47 873	64 000	92 812
Netto finansposter		73 932	44 852	64 000	92 812
Årsresultat		171 860	192 090	48 500	13 790
Overført til/fra annen egenkapital		171 860	192 090	0	0
SUM OVERFØRINGER		171 860	192 090	0	0

Balance 2023 Borettslaget Langes gate 11

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	2	231 559	231 559
Sum anleggsmidler		231 559	231 559
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		7 555	4 856
Kundefordringer		15 226	15 226
Andre kortsiktige fordringer		18 155	18 098
Forskuddsbetalte kostnader		30 511	28 453
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		311 741	283 336
Sum omløpsmidler		383 187	349 970
SUM EIENDELER		614 746	581 529

Balanse 2023 Borettslaget Langes gate 11

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		35 000	35 000
Sum innskutt egenkapital		35 000	35 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 155 850	-4 327 710
Sum opptjent egenkapital		-4 155 850	-4 327 710
Sum egenkapital	6	-4 120 850	-4 292 710
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7	1 691 418	1 742 549
Borettsinnskudd		133 000	133 000
IN nedbetalt fellesgjeld	7	2 885 478	2 972 766
Sum langsiktig gjeld		4 709 896	4 848 315
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 447	2 447
Leverandørgjeld		22 481	23 099
Påløpne renter		772	377
Sum kortsiktig gjeld		25 700	25 923
Sum gjeld		4 735 596	4 874 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		614 746	581 529
Pantstillelser	8	4 709 896	4 848 315

Sted: _____

Dato: _____

Dayvit Valeretto Prado
Styreleder

Kris Søbak
Styremedlem

Ruslan Kozhuharov
Styremedlem

Lars-Erik Becken
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntekstføres i takt med opptjening. Inntekstføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntekstføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	286 380	286 380
3617 Leietillegg kabel-TV og bredbånd	67 809	57 596
3650 Innkrevde felleskostn. renter	82 641	48 184
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	50 604	62 717
Sum	487 434	454 877

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	231 559
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	231 559
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	231 559
Anskaffelsesår :	1997
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 7 andeler.

Eiendommen er oppført på g.nr 208, b.nr 377 i Oslo kommune. Eiertomt på 322 kvm

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenr. SP1148788.

Note 3 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 554	1 835
Sum	1 554	1 835

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	745	215
6552 Driftsmateriell	0	852
Sum	745	1 067

Note 5 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	0	770
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	6 425
Sum	0	7 195

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

Note 6 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	35 000	0	35 000
Sum innskutt egenkapital	35 000	0	35 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-4 327 710	171 860	-4 155 850
Sum opptjent egenkapital	-4 327 710	171 860	-4 155 850
Sum egenkapital	-4 292 710	171 860	-4 120 850

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer:	12127195615	12127195607
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2011
Rentesats:	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	292 083	5 927 432
Lånesaldo 01.01:	73 050	1 669 499
Avdrag i perioden:	2 703	48 428
Lånesaldo 31.12:	70 347	1 621 071
Saldo 5 år frem i tid:	55 548	1 360 248
Andelssaldo 01.01:	132 059	2 840 707
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	4 886	82 402
Andelssaldo 31.12:	127 173	2 758 305
Sum pantegjeld for lån:	197 520	4 379 376

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127195607	1	1 053 209	1 053 209
	1	567 862	567 862
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127195615	1	70 347	70 347

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantdokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen.

Note 8 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	4 576 896
Innskuddskapital	133 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	4 709 896
Bokført verdi av pantsatt eiendom	231 559

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Langes gate 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Langes gate 11

Styreleder	Dayvit Valeretto Prado (sign.)	26.04.2024
Styremedlem	Lars-Erik Becken (sign.)	20.04.2024
Styremedlem	Kris Søbak (sign.)	26.04.2024
Styremedlem	Ruslan Kozhuharov (sign.)	20.04.2024

Til generalforsamlingen i Borettslaget Langes Gate 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Langes Gate 11 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-04-29 09:07:51 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Borettslaget Langes gate 11

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Dayvit Valeretto Prado
Styremedlem, Lars-Erik Becken
Styremedlem, Ruslan Kozhuharov
Styremedlem, Kris Søbak
Varamedlem, Raymon Strendo

Styret i Borettslaget Langes gate 11 består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Langes gate 11 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Langes gate 11 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 912447316
Borettslaget Langes gate 11 består av 7 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Langes gate 11 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1148788. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Borettslaget Langes gate 11

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 07.05.2024 kl. 10:00 - Digitalt via "Bonabo" på Usbl.no

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Langes gate 11

Tid og sted: 23.06.2023 - 28.06.2023 – Digital generalforsamling via "Min Side" på usbl.no.

Avstemmingsperiode: 23.06.2023 kl. 10.00 - 28.06.2023 kl.10.00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Valg

- 3.1 Valg av leder
- 3.2 Valg av medlemmer til styret
- 3.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før fredag 23.06.2023 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Dayvit Valeretto Prado
Styremedlem, Lars-Erik Becken
Styremedlem, Ruslan Kozhuharov
Styremedlem, Anne Langås
Varamedlem, Raymon Strendo

3.1 Valg av leder

Dayvit Valeretto Prado stiller til gjenvalg for 2 år.

3.2 Valg av medlemmer til styret

Lars-Erik Becken og Ruslan Kozhuharov stiller til gjenvalg for 2 år.

Kris Søbak stiller til valg for 2 år.

3.3 Valg av varamedlemmer til styret

Raymon Strendo stiller til gjenvalg for 2 år.

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	300 363	255 671
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	192 090	228 750
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-62 213	-658 932
Endringer i andre langsiktige poster	-106 194	474 874
B. Årets endring disponible midler	23 684	44 692
C. Disponible midler	324 047	300 363
Spesifikasjon av disponible midler:		
Fakturakrav boligselskaper	15 226	15 191
Restansekonto	4 856	7 092
Tilgode, viderefaktureres	17 680	10 809
Andre kortsiktige fordringer	418	437
Forskuddsbetalte forsikr.premie	11 769	11 208
Andre forskuddsbet. kostnader	16 684	14 679
Bank IN betalinger	0	117
Driftskonto	283 336	271 483
Leverandører	-23 099	-18 771
Utlegg	0	-9 242
Påløpne renter langsiktig gjeld	-377	-193
Forskudd / overdekning	-2 447	-2 447
Disponible midler	324 047	300 363

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

Resultatregnskap 2022 Borettslaget Langes gate 11

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	454 877	469 162	447 000	471 000
Sum leieinntekt		454 877	469 162	447 000	471 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	11 441	0	0
Sum annen inntekt		0	11 441	0	0
Sum inntekt		454 877	480 604	447 000	471 000
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad	4	59 394	54 458	49 000	64 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 835	3 665	5 000	5 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	80 698	77 657	80 000	92 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 067	4 879	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	7 195	1 646	40 000	10 000
Revisjonshonorar		4 261	4 128	4 000	5 000
Forretningsførerhonorar		47 848	46 141	47 000	49 000
Andre honorar	9	12 921	12 500	13 500	13 500
Kontorkostnad		0	461	0	0
TV/bredbånd		60 395	56 713	59 000	62 000
Forsikring		47 511	45 561	49 000	51 000
Andre kostnader	10	1 004	1 070	2 000	2 000
Sum kostnad		324 128	308 879	353 500	358 500
Driftsresultat før IN		130 749	171 725	93 500	112 500
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		106 194	100 069	0	0
Driftsresultat etter IN		236 943	271 793	93 500	112 500
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 020	563	0	0
Rentekostnad		47 873	43 606	34 000	64 000
Netto finansposter		44 852	43 044	34 000	64 000
Årsresultat		192 090	228 750	59 500	48 500
Overført til/fra annen egenkapital		192 090	228 750	0	0
SUM OVERFØRINGER		192 090	228 750	0	0

Balance 2022 Borettslaget Langes gate 11

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	231 559	231 559
Sum anleggsmidler		231 559	231 559
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		4 856	7 092
Kundefordringer		15 226	15 191
Andre kortsiktige fordringer	11	18 098	11 246
Forskuddsbetalte kostnader		28 453	25 887
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		283 336	271 600
Sum omløpsmidler		349 970	331 016
SUM EIENDELER		581 529	562 574

Balanse 2022 Borettslaget Langes gate 11

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		35 000	35 000
Sum innskutt egenkapital		35 000	35 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 327 710	-4 519 800
Sum opptjent egenkapital		-4 327 710	-4 519 800
Sum egenkapital	12	-4 292 710	-4 484 800
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	1 742 549	1 804 762
Borettsinnskudd		133 000	133 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	2 972 766	3 078 960
Sum langsiktig gjeld		4 848 315	5 016 722
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 447	2 447
Leverandørgjeld		23 099	28 013
Påløpne renter		377	193
Sum kortsiktig gjeld		25 923	30 653
Sum gjeld		4 874 238	5 047 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		581 529	562 574
Pantstillelser	14	4 848 315	5 016 722
Sted: _____	Dato: _____		

Dayvit Valeretto Prado
Styreleder

Anne Langås
Styremedlem

Ruslan Kozhuharov
Styremedlem

Lars-Erik Becken
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntekstføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntekstføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	286 380	286 380
3617 Leietillegg kabel-TV og bredbånd	57 596	56 700
3650 Innkrevde felleskostn. renter	48 184	39 671
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	62 717	86 412
Sum	454 877	469 162

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	0	11 441
Sum	0	11 441

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	231 559
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	231 559
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	231 559
Anskaffelsesår :	1997
Antatt levetid i år :	

Eiendommen er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring med polisenr. SP1148788.

Borettslaget eier tomten og tomteareal er 322 kvm og utgør kr 41 681 av bygningens verdi. Eiendommen er påført g.nr 208, b.nr 377 i Oslo kommune.

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	59 394	54 458
Sum	59 394	54 458

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6360 Annet renhold	0	436
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 835	3 229
Sum	1 835	3 665

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	80 698	77 657
Sum	80 698	77 657

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	215	4 879
6552 Driftsmateriell	852	0
Sum	1 067	4 879

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	770	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	1 646
6617 Vedlikehold brannvernustyr	6 425	0
Sum	7 195	1 646

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

Note 9 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 921	12 500
Sum	12 921	12 500

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale for IN og viderefakturerings av eiendomsskatt.

Note 10 - Andre kostnader

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	959	934
7773 Omkostninger innkreving	91	77
7795 Husleietap	-46	60
Sum	1 004	1 070

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1532 Eiendomsskatt, viderefakureres	17 680	10 809
1570 Andre kortsiktige fordringer	418	437
Sum	18 098	11 246

Konto 1570 gjelder renter fra Klare finans.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	35 000	0	35 000
Sum innskutt egenkapital	35 000	0	35 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-4 519 800	192 090	-4 327 710
Sum opptjent egenkapital	-4 519 800	192 090	-4 327 710
Sum egenkapital	-4 484 800	192 090	-4 292 710

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 12127195615	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 12127195607
Lånenummer:	12127195615	12127195607
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2011
Rentesats:	3.95 %	3.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	30.06.2043
Opprinnelig lånebeløp:	292 083	5 927 432
Lånesaldo 01.01:	76 222	1 728 540
Avdrag i perioden:	3 172	59 041
Lånesaldo 31.12:	73 050	1 669 499
Saldo 5 år frem i tid:	57 291	1 383 031
Andelssaldo 01.01:	137 793	2 941 167
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	5 734	100 460
Andelssaldo 31.12:	132 059	2 840 707
Sum pantegjeld for lån:	205 109	4 510 206

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127195607	1	1 084 673	1 084 673
	1	584 826	584 826
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127195615	1	73 050	73 050

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	4 715 315
Innskuddskapital	133 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	4 848 315
Bokført verdi av pantsatt eiendom	231 559

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 328 400, selskapets andel av dette er kr. 133 000.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Langes gate 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Langes gate 11

Styreleder	Dayvit Valeretto Prado (sign.)	15.05.2023
Styremedlem	Anne Langås (sign.)	15.05.2023
Styremedlem	Ruslan Kozhuharov (sign.)	15.05.2023
Styremedlem	Lars-Erik Becken (sign.)	15.05.2023



Til generalforsamlingen i Borettslaget Langes Gate 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Langes Gate 11s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 16. mai 2023
KPMG AS



Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor