PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

LAMBERTSETERVEIEN 35

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Lambertseterveien 35 , 1150 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 184
Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 25 m² BRA-i: 24 m²



Befaringsdato: 25.04.2026 **Rapportdato:** 03.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4470 **Eiendomsverdi ref nr:** GV7813

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i høyblokk oppført i 1959. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 6.etg og består av entré, bad/wc og stue/kjøkken i åpen løsning. Takhøyden er målt til ca. 2,50 m. Leiligheten disponerer i tillegg én bod på ca. 1 m² i fellesareal i samme etasje. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning og holder god standard.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2010: Utskiftning sav vinduer i regi av borettslaget
2020: Satt inn IKEA kjøkken
2020: Bad/wc ble rehabilitert (utført av Nordlys VVS AS og Oslo Elektro Tech AS)
2023: Flislagt del av veggen over kjøkkenbenk
2023: Malt vegger i stue/kjøkken
2026: Kontroll av el-anlegg (utført av Elvia, sak avsluttet - saksnr: 5509797).

Andelsleilighet - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Høyblokk over 12 etasjeplan og kjeller, oppført i 1959. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betongkonstruksjon. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger oppført i murverk-/betongkonstruksjon. Fasader er pusset og malt. Flat takkonstruksjon, trolig tekket med takmembran/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong til felles midtgang med linoleumsbelegg. Heisadkomst til leilighetens etasjeplan. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2010. Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (EI30/Rw35dB).

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminatgulv i entré, stue/kjøkken og alkove. Vegger: Hovedsakelig malte, slette flater (sparklede og malte plater/puss/betong). Himlinger: Malte betonghimlinger i alle rom med unntak av bad/wc. Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Skyvedør til alkove. Malte karmer og listverk. Garderobeskap med profilerte fronter i entré.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble rehabilitert i 2020. Våtromsarbeidet ble utført av Nordlys VVS AS og Oslo Elektro Tech AS. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Vegghengt servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, sort ettgreps servantarmatur og speilskap. Flislagt nisje/hylle med belysning ved toalettet. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, samt sort dusjbatteri og håndusj. Vannrør i plast av typen rør-i-rør. Avløpsrør i PVC/plast. Vannfordelerskap plassert i vegg bak servantinnredningen.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2020 med hvite høyglans laminerte fronter og lyse laminerte benkeplater. Malte flater og fliser over kjøkkenbenk. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert IKEA oppvaskmaskin (smal type), kjøle-/fryseskap, stekeovn og 2-sone platetopp. Det er montert Waterguard (lekkasjevarsler). Synlige vann- og avløpsrør i plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet sentralfyringsanlegg/fellesanlegg. Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet sentralfyringsanlegg. Vannrør i kobber (hovedstrekk) og plast av typen rør-i-rør-system til kjøkken og bad/wc. Vannfordelerskapet er lokalisert bak servantinnredningen på bad/wc. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på bad/wc, og lokale stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekket er trolig i soil-/støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Elektriske varmekabler og downlights på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder, med enkelte oppgraderinger i forbindelse med oppussing i 2020. Felles sikringsskap er lokalisert i felles midtgang: 25A hovedsikring, digital strømavleser, samt 2 jordfeilautomater (13A og 16A).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

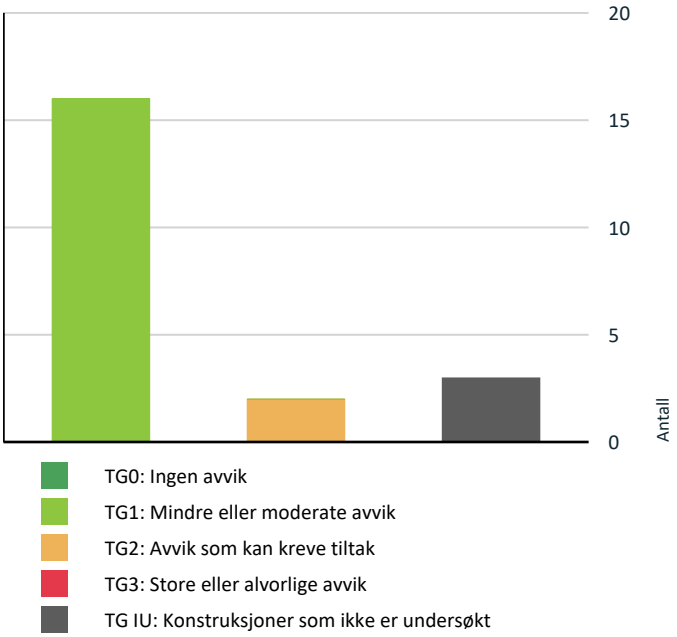
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggetegning fra 1956. Bad/wc er utvidet. Kjøkken er flyttet ut i stue, og det er etablert alkove.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 6.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 6.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Våtrom > 6.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1959

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2010. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vindusglassene er hele, og det ble ikke observert punkteringer.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (EI30/Rw35dB). Døren er skiftet ut i senere tid, ukjent årstall. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Høyblokk over 12 etasjeplan og kjeller, oppført i 1959. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betongkonstruksjon. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger oppført i murverk-/betongkonstruksjon. Fasader er pusset og malt. Flat takkonstruksjon, trolig tekket med takmembran/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong til felles midtgang med linoleumsbelegg. Heisadkomst til leilighetens etasjeplan. Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det legges til grunn at dette er utført i henhold til byggeårets normer og krav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminatgulv i entré, stue/kjøkken og alkove.

Vegger: Hovedsakelig malte, slette flater (sparklede og malte plater/puss/betong).

Tilstandsrapport

Himlinger: Malte betonghimlinger i alle rom med unntak av bad/wc.

Vedlikehold: Leiligheten ble pusset opp i 2020. Malt vegger i stue/kjøkken i 2023. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. Det ble målt høydeforskjell på ca. 9 mm i stue/kjøkken. Det er registrert mindre svanke i laminatgulv i døråpning til alkove. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre eller brukt bolig må det påregnes noe skjevheter. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Skyvedør til alkove. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap med profilerte fronter i entré.

VÅTROM

6.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc ble rehabilitert i 2020. Våtromsarbeidet ble utført av Nordlys VVS AS og Oslo Elektro Tech AS. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

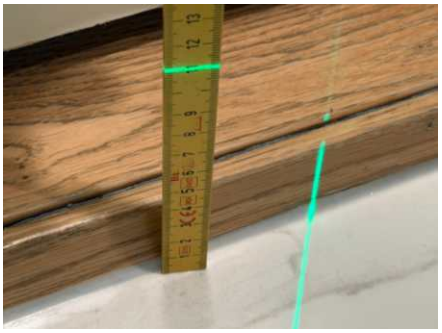
Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 33 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til topp slukrist/slukrenne i dusjsone, og ca. 8 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

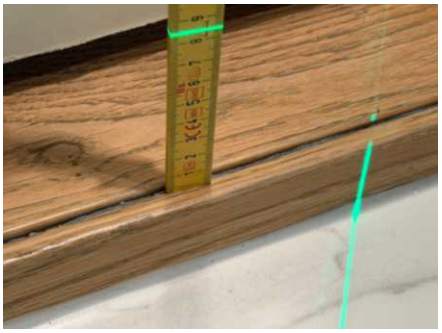
Tilstandsrapport

Merknad: Stedvis mindre misfarging på silikonfuge i dusjsone. Synlig riss i flisfuge ved slukrenne. Ellers normal slitasjegrad. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Fallforhold - ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 85 mm topp oppbrett membran ved terskel



Fallforhold - ca. 118 mm topp slukrist/slukrenne

6.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har slukrenne ved vegg i dusjsonen. Det er lagt toppmembran/smøremembran med dokumentert utførelse. Synlig membran under klemring i sluk, samt membran oppbrett ved terskel.

Ref. dokumentasjon: Som membran på gulv er det lagt PCI Seccoral® 2K Rapid som toppmembran. Som membran på vegg er det påført PCI Lastogum® smøremembran på alle gipsplatene. Alle skjøter, gjennomføringer og hjørner er utført med tilhørende tetningsbånd og mansjetter til membranproduktet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Slukrenne ved vegg i dusjsone



Membran oppbrett ved terskel

6.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Vegghengt servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, sort ettgreps servantarmatur og speilskap. Flislagt nisje/hylle med belysning ved toalettet. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, samt sort dusjbatteri og hånddusj. Vannrør i plast av typen rør-i-rør. Avløpsrør i PVC/plast. Vannfordelerskap plassert i vegg bak servantinnredningen.

Ref. dokumentasjon: Toalettsisternen er montert utenpå veggen. Veggen er utført med tett membran bak sisternen før montering. Sisternen er kledd med materialer som er fuktbestandige. Det er montert en aktiv lekkasjevarsler på våtrommet som vil stenge vanntilførselen til skadestedet ved registrert lekkasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturliug avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

6.ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3). Våtrommet ble rehabilitert i 2020.

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

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

KJØKKEN

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2020 med hvite høyglans laminerte fronter og lyse laminerte benkeplater. Malte flater og fliser over kjøkkenbenk. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert IKEA oppvaskmaskin (smal type), kjøle-/fryseskap, stekeovn og 2-sone platetopp. Det er montert Waterguard (lekkasjevarsler). Synlige vann- og avløpsrør i plast. Flislagt del av veggen over kjøkkenbenk i 2023.

Det anbefales å ettermontere komfyrvakt. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber (hovedstrekk) og plast av typen rør-i-rør-system til kjøkken og bad/wc. Vannfordelerskapet er lokalisert bak servantinnredningen på bad/wc. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på bad/wc, og lokale stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet. Det er installert Waterguard (lekkasjevarsler). Røranlegget ble oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2020. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Røranlegg og Waterguardi kjøkken



Vannfordelerskap bad/wc

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekket er trolig i soil-/støpejern. Normal forventet levetid for avløpsledninger av plast er 25–50 år. Røranlegg til kjøkken og bad/wc ble oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2020. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd er risikomomenter i ethvert anlegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, men baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan føre til redusert luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet sentralfyringsanlegg/fellesanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Dette omfattes av borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektriske varmekabler og downlights på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

Varmekilder og tekniske anlegg ble ikke funksjonstestet ved befaring, og det er ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet sentralfyringsanlegg. Varmtvann og vannbåren fyring med radiatorer er inkludert i felleskostnadene.

Ingen negative funn ble observert eller opplyst om under befaringen. Varmekildene ble ikke funksjonstestet av takstmannen. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder, med enkelte oppgraderinger i forbindelse med oppussing i 2020. Felles sikringsskap er lokalisert i felles midtgang: 25A hovedsikring, digital strømavleser, samt 2 jordfeilautomater (13A og 16A). Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

2020: Elarbeid i kjøkken og bad/wc. Utført av Oslo Elektro Tech AS. Det foreligger samsvarserklæring datert 16.12.2020.
2026: Kontroll av el-anlegg (utført av Elvia, sak avsluttet - saksnr: 5509797).

Tilstandsrapport

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2026. Utført av Elvia, sak avsluttet - saksnr. 5509797.



Sikringsskap

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 6.etg over kjeller.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

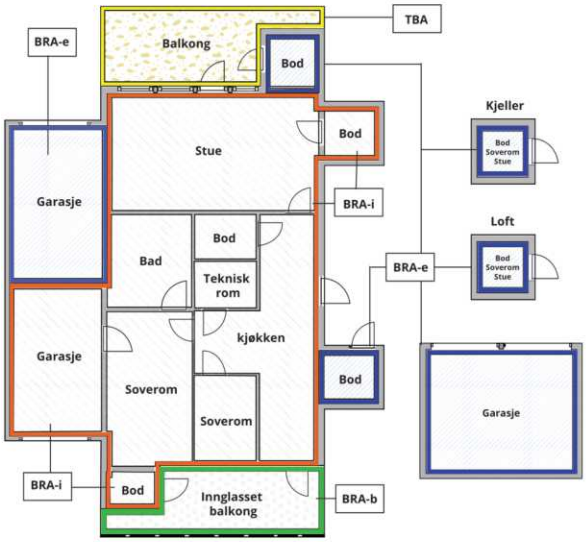
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6.Etasje	24	1		25	8
SUM	**24**	**1**			**8**
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6.Etasje	Entré, bad/wc, stue/kjøkken, alkove	Bod	

Kommentar

6. Etasje: Entré, bad/wc og stue/kjøkken i åpen løsning. 1 bod på ca. 1 m² i fellesareal (BRA-e). Takhøyden er målt til ca. 2,50 m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger byggetegning fra 1956. Bad/wc er utvidet. Kjøkken er flyttet ut i stue, og det er etablert alkove.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Ingvild Fylling	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	184		0	1371.8 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Ikke relevant

Adresse
Lambertseterveien 35

Hjemmelshaver
Langbølgen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
49/Langbølgen Borettslag	948686740	49	Boligbyggelaget USBL	Ingvild Fylling

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
49	30 149	*31.12.2025*	213 349	*22.04.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i 6.etg i høyblokk med sentral og attraktiv beliggenhet på Lambertseter i Oslo. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehager og skoler i alle trinn. Nærhet til Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. God offentlig kommunikasjon med t-bane og bussforbindelser i nærområdet. Gangavstand til Lambertseter T-banestasjon samt bussholdeplass. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter på Ekebergsletta, Brannfjell og Østmarka forøvrig med tur-/lysløyper og bade-/fiskevann, samt Østensjøvannet og flere badeplasser ved Bunnefjorden, Hvervenbukta, Nordstrand Bad m.fl. Området har også kort vei til idrettshall, svømmehall, treningssenter og kino.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 1.453 m². Tomten er opparbeidet med diverse beplantning og asfaltert adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 2.909,- pr. mnd (inkl. bl.a. kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, trappevask, vedlikehold, betjening andel fellesgjeld, fyring m.m).

Fellesareal/bod: Leiligheten disponerer 1 bod på ca. 1 m² i fellesareal i 6.etg. Boden er merket nr. 10.

Parkering: Gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og næringseiendommer. Langbølgen Borettslag består av 110 andelsleiligheter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa	BPRO3005645			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	25.04.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	25.04.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	01.05.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	29.04.2026	Egenerklæring er fremvist	Gjennomgått		Nei
Megler	29.04.2026	Boliginformasjon fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

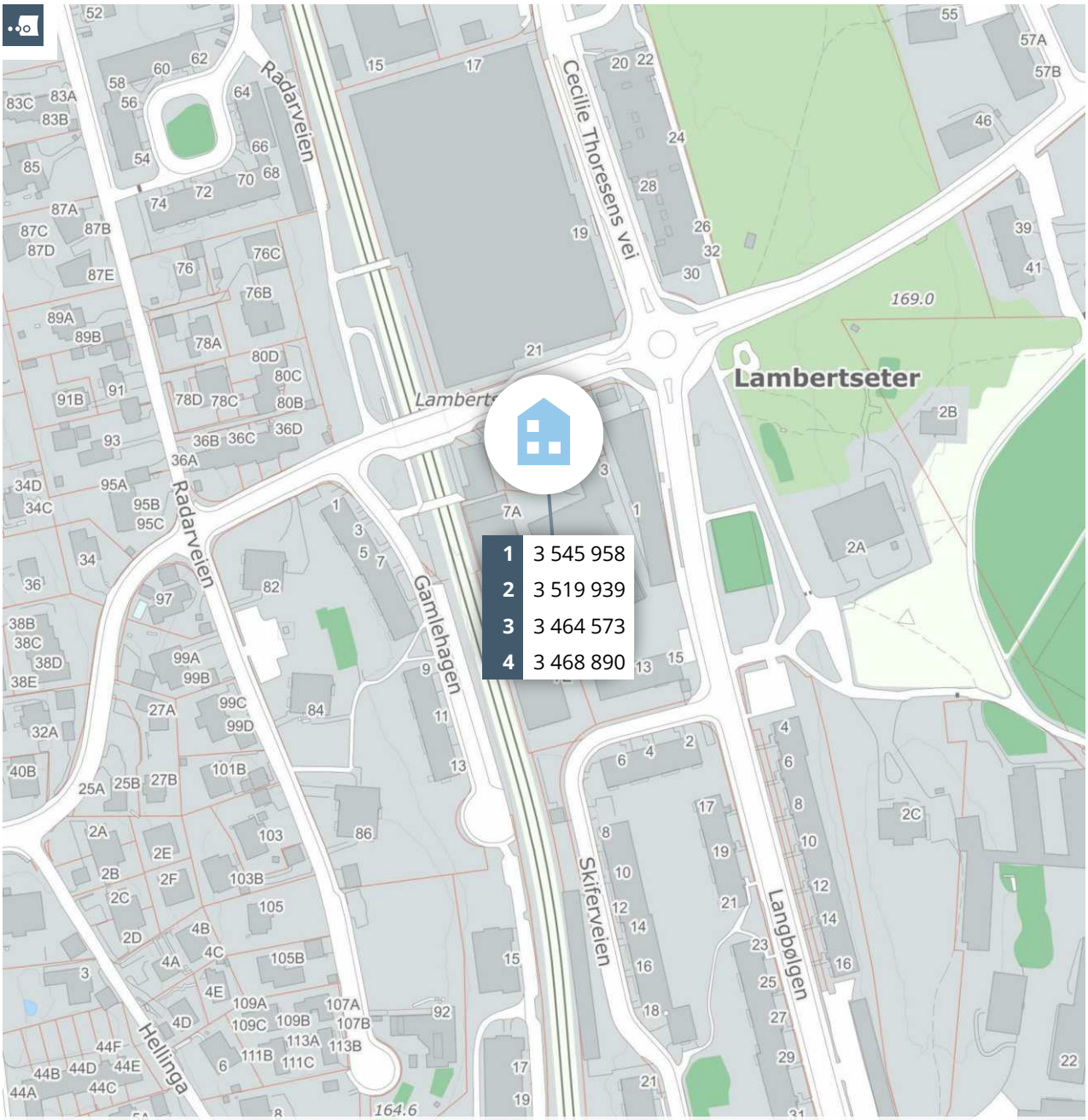
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GV7813

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

LAMBERTSETERVEIEN 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 04.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lambertseterveien 35, 1150 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 159 BNR 184 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LAMBERTSETER SENTRUM

Verdivurdert til

3 250 000

213 349	3 463 349	144 306
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	24 m²	1 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	2 909
Formue	30 149
Soverom	1
Etasje	6
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lambertseterveien 35 24 m² 1959 9. etg 1 sov	18.09.2024	3 150 000	**3 325 000**	220 958	3 545 958	**147 748**
2 Lambertseterveien 35 25 m² 1959 2. etg - sov	27.12.2024	3 100 000	**3 300 000**	219 939	3 519 939	**140 798**
3 Lambertseterveien 35 24 m² 1961 4. etg 1 sov	20.02.2026	3 250 000	**3 250 000**	214 573	3 464 573	**144 357**
4 Lambertseterveien 35 24 m² 1959 9. etg - sov	12.03.2025	3 250 000	**3 250 000**	218 890	3 468 890	**144 537**

En moderne og pent oppusset leilighet med svært sentral beliggenhet på Lambertseter. God planløsning med bl.a. stue og kjøkken i åpen løsning, alkove med vindu og plass til bred seng samt et lekkert baderom. Leiligheten er påkostet i 2020 med nytt bad/wc, kjøkken med integrerte hvitevarer og overflateoppussing.

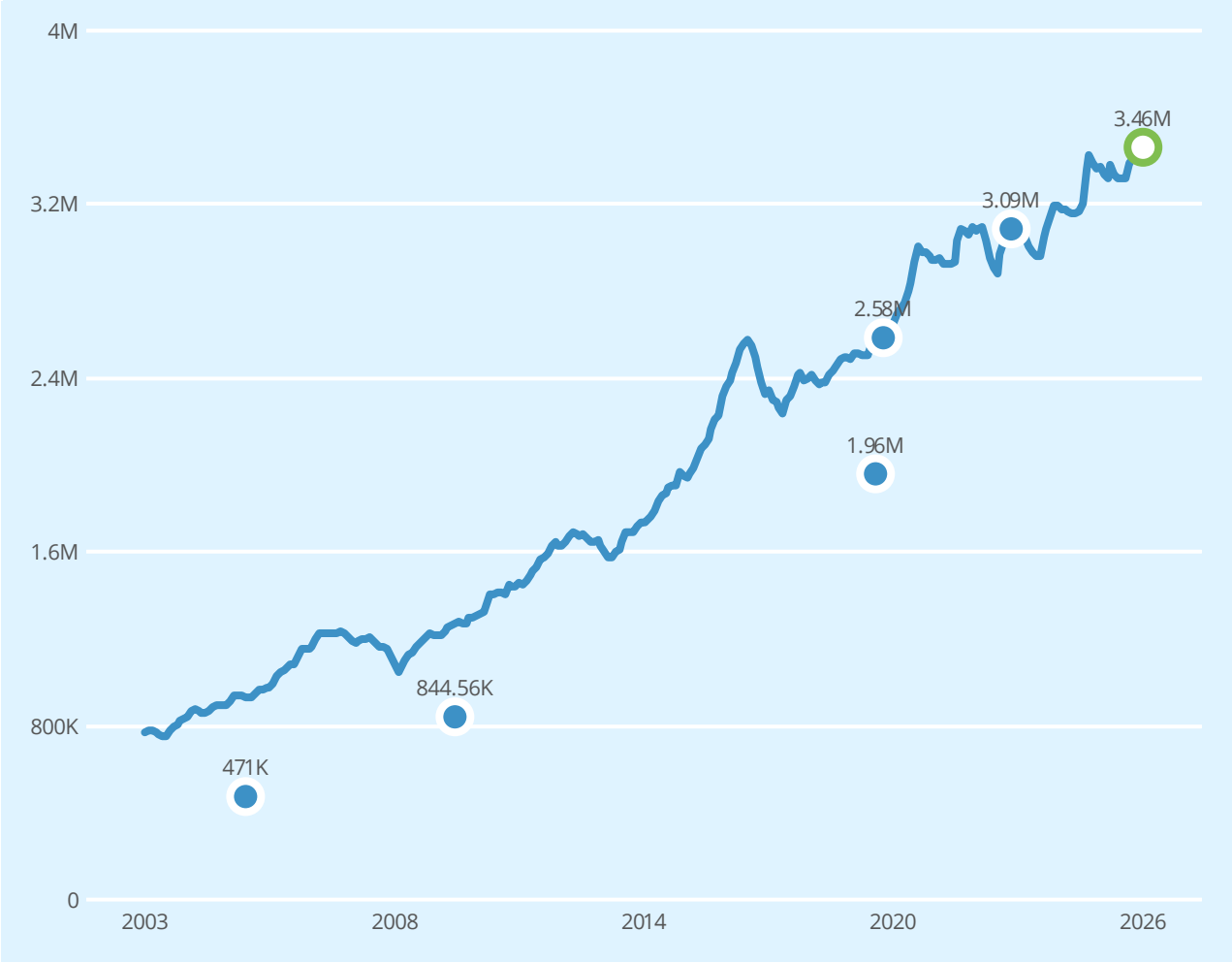
Videre har leiligheten en meget sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til T-banestasjon (under 20 minutter til Jernbanetorget), Sats treningssenter, nyåpnet Kiwi og Lambertseter senter med et rikt og variert utvalg av servicetilbud.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1
2
3
4
5

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
11.04.2023	18.04.2023	26.06.2023	2 990 000	2 900 000	187 741	3 087 741
09.04.2020	17.04.2020	06.05.2020	2 350 000	2 380 000	204 000	2 584 000
01.12.2019	03.02.2020	18.03.2020	1 750 000	1 750 000	214 000	1 964 000
10.03.2010	20.04.2010	21.05.2010	690 000	800 000	44 558	844 558
08.04.2005	11.05.2005		490 000	450 000	21 000	471 000

Leiligheter til salgs i LAMBERTSETER SENTRUM grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

6.1M
5.9M
5 685 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
49
dager

Leiligheter solgt i LAMBERTSETER SENTRUM grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

4.6M
4.5M
4 434 000 Salgspris i snitt
4 356 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.2M
4.1M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

144 306 Lambertseterveien 35
Totalpris 3 463 349

97 403 LAMBERTSETER SENTRUM grunnkrets i snitt siste 3 mnd
88 481 Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260210
Addresse	Lambertseterveien 35		
Postnr.	1150	Sted	OSLO
Selgers navn	Ingvild Fylling		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2.5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Protector Forsikring Asa

Polise/avtalenr.:

BPRO3005645

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt bad i 2020. Arbeid utført av Nordlys VVS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Beskrivelse fra Nordlys VVS av arbeidet som er utført, valg av løsninger og bruk av produkter.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dokumentasjonen viser at det ble lagt toppmembran og smøremembran.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dokumentasjonen viser at det ble montert et nytt rennesluk.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oslo Elektro Tech AS har utført arbeid på bad (downlights og varmekabler)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Oslo Elektro Tech AS har utført arbeid. Dokumentasjon viser risikovurdering, sluttkontroll el-anlegg og samsvarserklæring.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oslo Elektro Tech AS har gjort arbeid på bad og kjøkken (varmekabler, downlights, stikkontakter og komfyrvakt)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Risikovurdering, samsvarserklæring og sluttkontroll el-anlegg.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Stikkprøvekontroll, Elvia. Gjennomført 23.01.2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik funnet.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.04.2026

Signert av *Ingvild Fylling*

Initialer selger:
I F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Langbølgen Borettslag	Vår ref.:	1913/49	Fødselsdato eier: 24.08.1997
Lambertseterveien 35	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag	
1150 OSLO	Eiere:	Ingvild Fylling	
Organisasjonsnr: 948 686 740	Andelsnr:	49	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 909

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter felleslån 2	916
	Felleskostnader bolig	1 592
	Avdrag felleslån 2	401

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):	213 349	Gjeld siste årsoppg.:	215 028
Klient ajourf. lån:	24 621 986,60	Klient gj. s. årsoppg.:	24 815 706

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368761897, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.04.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 22.04.2026: 24 621 987

Andel av saldo: 213 350

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kurt Idar Børve
Adresse:	Lambertseterveien 35
Postnr/-sted:	1150 OSLO
Telefon:	Mob.: 94340077
E-post:	kurt_borve@yahoo.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	215 028	Andre inntekter:	476
Annen formue:	30 149	Utgifter:	11 919		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	49	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2024		
Gårds/bruksnr:	159/184		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1371.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	BPRO3005645

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	22.06.2023	SSBnr:	H0609
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				

Boligopplysninger:

Langbølgen Borettslag	Vår ref.:	1913/49	Fødselsdato eier:	24.08.1997
Lambertseterveien 35	Type:	Tilknyttet annet boligbyggelag		
1150 OSLO	Eiere:	Ingvild Fylling		
Organisasjonsnr: 948 686 740				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig

Fasiliteter:

Forkjøpsretten må avklares hos OBOS. Se vedtekter.

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.

Vedtekter

for Langbølgen borettslag org nr 948686740
vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 25.10.2021.
Sist endret 25.10.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boalliansen Forvaltning AS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel.
(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Leiligheten kan kun bebos av en – 1 person. Unntak for denne klausulen gjelder kun leilighet 201 (tidl. Tjenesteleilighet).

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

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

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

(6) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier står ansvarlig for at leietaker følger vedtektene og husordensreglene.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Eventuelle utgifter som følge av utrydding av innsekter og skadedyr i leiligheten må bekostes av andelseier.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR LANGBØLGEN BORETTSLAG

Ajourført 16.03.2022.

Langbølgen Borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap - ikke OBOS -eier byggene.Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Bestemmelser om bruk av leilighetene

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og kl. 06.00.

2. **Oppussing av leiligheten/ bad som medfører støy som pigging av gulv og snekker-arbeid skal kun utføres på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 18.00 Det kan også utføres arbeid som ikke skaper støy på lørdager mellom kl 10.00 og 15.00**

3. Det skal ikke lagres skrot på balkongen, i bodgangene eller i den gamle telefonkiosken pga. brannfare.

4. Dusjrommene skal være rengjort etter bruk, håravfall og annet rusk fjerne og lyset slokkes.

5. Vaskeriene skal kun brukes av beboerne. Det er ikke tillatt for andre å benytte vaskeriet enn den som har vasketur. Vaskeriene skal ikke brukes etter kl. 23.00. Den som har hatt vasketur er ansvarlig for at vaskeri og maskiner er i orden og rengjort.

6. Verandadørene skal være lukket i vinterhalvåret.

7. Det er ikke tillatt å kaste mat uav vinduene til fuglene, fordi dette trekker rotter og mus til eiendommen.

8. Det er ikke tillatt å lufte tøy eller sengetøy gjennom vinduene. Verandaene kan benyttes til lufting av tøy dersom naboene ikke sjeneres.

9. Beboerne må sørge for at inngangsdøren lukkes/låses ved inn- og utgang slik at uønskede personer ikke kommer inn.

10. Klager over brudd på husordensreglene skal skriftlig påklages direkte til styret

11. **Det er ikke tillatt å røyke på ballkongene!**



INNKALLING 2025

Langbølgen Borettslag

Mandag 31.03.2025 kl. 09:00
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.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- 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.
- 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 Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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 Langbølgen Borettslag

Tid og sted: Mandag 31.03.2025 kl. 09:00 - Digitalt via Bonabo på usbl.no

Høringsperiode: 31.03.2025 09:00 - 01.04.2025 09:00

Stemmeperiode: 01.04.2025 12:00 - 04.04.2025 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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av valgkomite

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 mandag 31.03.2025 kl. 09:00 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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 150.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:
Styreleder, Kurt Idar Børve (2024-2026)
Styremedlem, Carina Henriksen (2024-2025)
Styremedlem, Jørgen Nilsen (2024-2026)

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andremedlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

5.1 Valg av medlemmer til styret

Carina Henriksen er på valg og ønsker å stille til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Carina Henriksen velges som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av valgkomite

Gunnar Hanslien ønsker å stille til gjenvalg

Forslag til vedtak: Gunnar Hanslien velges til valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 157 247**	**1 630 584**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	165 766	-2 219 995
Tilbakeføring av avskrivning	66 138	88 185
Kjøp / salg anleggsmidler	-2 022 928	-4 255 758
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	876 622	24 437 289
Endringer i andre langsiktige poster	0	-17 523 058
B. Årets endring disponible midler	**-914 402**	**526 663**
C. Disponible midler	**1 242 846**	**2 157 247**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 276 787	3 683 218
Kortsiktig gjeld	-33 941	-1 525 971
C. Disponible midler	**1 242 846**	**2 157 247**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Langbølgen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 436 652	4 686 124	4 737 214	4 299 403
Leie forretningslokaler	1	1 131 647	1 082 052	1 136 155	1 136 154
Sum leieinntekt		**5 568 299**	**5 768 176**	**5 873 369**	**5 435 557**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	286 136	0	0	0
Sum annen inntekt		**286 136**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 854 435**	**5 768 176**	**5 873 369**	**5 435 557**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	192 300	192 300	192 300	192 300
Styrehonorar	3	150 000	150 000	150 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	66 138	88 185	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 064 010	2 018 535	440 000	350 000
Kostnad eiendom/lokale	5	304 001	297 474	304 000	270 000
Kommunale avgifter/renovasjon		650 843	549 505	596 100	752 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	2 792	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	71 213	30 902	11 400	25 000
Reparasjon og vedlikehold	8	953 201	2 741 203	416 800	396 000
Revisjonshonorar		30 425	62 500	64 000	14 000
Forretningsførerhonorar		125 245	115 137	119 828	135 000
Andre honorar	9	45 427	1 847	2 500	30 500
Kontorkostnad		26 463	31 464	30 900	5 000
TV/bredbånd		423 123	401 625	420 000	435 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	72 476	74 282	0
Kontingent og gaver		0	0	0	22 000
Forsikring		179 886	169 413	173 800	207 000
Andre kostnader	10	20 652	45 530	34 200	7 000
Sum kostnad		**4 305 719**	**6 968 095**	**3 030 110**	**2 990 800**
Driftsresultat		**1 548 716**	**-1 199 920**	**2 843 259**	**2 444 757**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		46 954	31 674	0	0
Rentekostnad		1 429 905	1 051 749	1 189 200	1 418 994
Netto finansposter		**1 382 950**	**1 020 075**	**1 189 200**	**1 418 994**
Årsresultat		**165 766**	**-2 219 995**	**1 654 059**	**1 025 763**
Overført til/fra annen egenkapital		165 766	-2 219 995	0	0
SUM OVERFØRINGER		**165 766**	**-2 219 995**	**0**	**0**

Balanse 2024 Langbølgen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	61 379	61 379
Bygninger	4	3 929 825	3 929 825
Andre driftsmidler	4	2 133 159	176 369
Sum anleggsmidler		**6 124 363**	**4 167 573**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		34 205	0
Kundefordringer		10 999	384 238
Andre kortsiktige fordringer		10 632	0
Forskuddsbetalte kostnader		303 768	316 980
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		917 184	2 982 001
Sum omløpsmidler		**1 276 787**	**3 683 218**
SUM EIENDELER		**7 401 149**	**7 850 791**

Balanse 2024 Langbølgen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		11 000	11 000
Sum innskutt egenkapital		**11 000**	**11 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-18 520 803	-18 686 569
Sum opptjent egenkapital		**-18 520 803**	**-18 686 569**
Sum egenkapital	**11**	**-18 509 803**	**-18 675 569**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	25 261 411	24 384 789
Annen langsiktig gjeld		52 500	52 500
Borettsinnskudd		563 100	563 100
Sum langsiktig gjeld		**25 877 011**	**25 000 389**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 886	0
Leverandørgjeld		11 788	461 848
Påløpne renter		7 799	597 445
Annen kortsiktig gjeld		5 468	466 678
Sum kortsiktig gjeld		**33 941**	**1 525 971**
Sum gjeld		**25 910 952**	**26 526 360**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 401 149**	**7 850 791**
Pantstillelser	13	25 877 011	25 000 389

Sted:_____ Dato:_____

Kurt Idar Børve	Carina Henriksen	Jørgen Nilsen
Styreleder	Styremedlem	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
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 190 615	3 890 465
3609 Leie parkering	0	188 590
3614 Felleskost næring oppvarming	47 250	0
3616 Leietillegg varmtvann	33 750	121 500
3617 Leie av bod	7 861	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	703 038	170 201
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	454 138	315 367
3605 Leie forretningslokaler	1 131 647	1 082 052
Sum	**5 568 299**	**5 768 176**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Leieinntekter antenneplass	266 541	0
3999 Andre inntekter	19 595	0
Sum	**286 136**	**0**

Konto 3999 gjelder utbetaling av tilgode strøm av Elvia fra 2022.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5103 Lønn forrige forretningsfører	150 000	150 000
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	42 300	42 300
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	150 000	150 000
Sum	**342 300**	**342 300**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk vaktmester: 0,3

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Avfallsanlegg	Varmepumpe
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 929 825	61 379	440 924	0
Årets tilgang :	0	0	0	2 022 928
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 929 825	61 379	440 924	2 022 928
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	330 693	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 929 825	61 379	110 231	2 022 928
Årets avskrivninger :	0	0	66 138	0
Anskaffelsesår :	1961	1961	2021	2024
Antatt levetid i år :			5	5

Borettslaget eier tomten og areal er 1 371,8 kvm. Eiendommen er påført g.nr 159 og b.nr 184 og ligger i Oslo kommune.
Eiendommen er forsikret i Profinans/Protector Forsikring med polisenummer 3005645.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	262 500	297 474
6364 Matteleie	41 501	0
Sum	**304 001**	**297 474**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenskostnader	2 792	0
Sum	**2 792**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	22 323
6543 Vaskerianlegg	46 508	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	13 823	0
6552 Driftsmateriell	10 882	8 579
Sum	**71 213**	**30 902**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	246 383	964 716
6602 Vedlikehold VVS	204 142	620 982
6603 Vedlikehold elektro	151 978	282 389
6605 Vedlikehold fellesanlegg	62 750	3 266
6608 Vedlikehold varmeanlegg	30 214	749 917
6611 Vedlikehold heiser	171 487	88 811
6616 Vedlikehold vaskeri	7 488	15 822
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	54 018	15 301
6630 Egenandel forsikring	11 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	13 743	0
Sum	**953 201**	**2 741 203**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 033	1 847
6750 Vakthold	30 394	0
Sum	**45 427**	**1 847**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7750 Festeavgift/ tomteleie	0	1 753
7770 Betalingskostnader	5 123	6 336
7771 Andre gebyrer	0	7 080
7773 Omkostninger innkreving	1 478	0
7790 Andre kostnader	14 003	30 309
7792 Øredifferanse	47	52
Sum	**20 652**	**45 530**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11 000	0	11 000
Sum innskutt egenkapital	**11 000**	**0**	**11 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-18 686 569	165 766	-18 520 803
Sum opptjent egenkapital	**-18 686 569**	**165 766**	**-18 520 803**
Sum egenkapital	**-18 675 569**	**165 766**	**-18 509 803**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene 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, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**HANDELSBANKEN**	**HANDELSBANKEN**
Formål:	Refinansiering og opplåning	Fellesgjeld borettslag	Fellesgjeld Borettslag
Lånenummer:	**16368761897**	**94937033944**	**94937059293**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2023
Rentesats:	5.65 %	5.90 %	5.90 %
Beregnet innfridd:	30.06.2049	10.07.2024	10.07.2024
Opprinnelig lånebeløp:	25 500 000	21 384 789	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	21 384 789	3 000 000
Avdrag i perioden:	238 589	21 384 789	3 000 000
Opptak i perioden:	25 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**25 261 411**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	22 491 608	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368761897	1	558 421	558 421
	22	257 251	5 659 522
	87	218 890	19 043 430

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	25 313 911
Innskuddskapital	563 100
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**25 877 011**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**3 991 204**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr 563 100.

Resultat og balanse med noter for Langbølgen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Langbølgen Borettslag

Styreleder	Kurt Idar Børve (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Carina Henriksen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Jørgen Nilsen (sign.)	05.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Langbølgen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langbølgen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: LX3ES-MQH0C-AW65D-2QYFQ-JP3UN-G1XSY

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: LX3ES-MQH0C-AW65D-2QYFQ-JP3UN-G1XSY

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: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 09:27:32 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LX3ES-MQH0C-AW65D-2QYFQ-JP3UN-G1XSY

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Langbølgen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kurt Idar Børve
Styremedlem, Carina Henriksen
Styremedlem, Jørgen Nilsen

Styret i Langbølgen Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Langbølgen Borettslag 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. Langbølgen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948686740

Langbølgen Borettslag består av 110 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Langbølgen Borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr BPRO3005645. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Langbølgen Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret er ansvarlig for økonomiske driften i blokken sammen med regnskapsører.

Langbølgen borettslag har hatt fokus på å gjøre blokken så miljøvennlig som mulig. Borettslaget har hatt kraftig reduksjon av energiforbruket siden konvertering fra oljefyr til varmepumpe. Varmepumpen ble startet juli 2024. Det ble en del justeringer av anlegget når høsten kom. Styret kjøpte også inn to nye akkumulator tanker til anlegget.

Siden totalrenovering av høyblokken i 2018 er alle store prosjekter utført.
Varmepumpene er siste store innvestering. Styret vil sørge for at Langbølgen borettslag har en sunn økonomisk drift fremover.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 31.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Langbølgen Borettslag 16.-20.03.2026
Digitalt via Bonabo på usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kurt Idar Børve

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 19
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 19

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt i innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 200.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Kurt Idar Børve ble valgt som styreleder i 2024 og stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Kurt Idar Børve for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Jørgen Nilsen ble valgt som styremedlem i 2024 og stiller til gjenvalg for 2 år.
Carina Henriksen trekker seg som styremedlem.
Ingvild Lunde stiller til valg som styremedlem for 1 år som er den perioden Carina var valgt for.

Vedtak:
Valgt ble: Jørgen Nilsen for 2 år.
Valgt ble: Ingvild Lunde for 1 år.

Protokoll for Langbølgen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marianne Pedersen (sign.)	20.03.2026
Protokollvitne	Kurt Idar Børve (sign.)	20.03.2026

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III • 41 72 00

KOPI

Oslo, den 12-3-1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 159, bnr.1, blokk A+B+C, Langbölgen 1-3-5, Lambertseter.

Journalnr.
55/2425.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
29-11-1961.

Bygningens art
Forretningsgård med kontorer og hybelleiligheter.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Byggemelder
Ark.ne Rinnan-Tveten-Colbiörnsen, Torggt. 17, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Kristian Olsen, Kr.Augustsgate 6, Oslo.
Ingeniör Björn Herrman, Lillebo, L.Stensrud, Hauketo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
distriktsingeniör
T. Busch

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. 10-60. R. A. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadeendring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Langbølgen 1	Gnr.159, bnr.184	89/4940

Byggherre

Langbølgen Brl.
v/Toralf Breivig
Langbølgen 1

1150 OSLO 11

AS/lw

Ansvarshavende

Ing. Gustav G. Kielland
Grønlandsleiret 23

0190 OSLO 1

Dato
11.01.1991

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

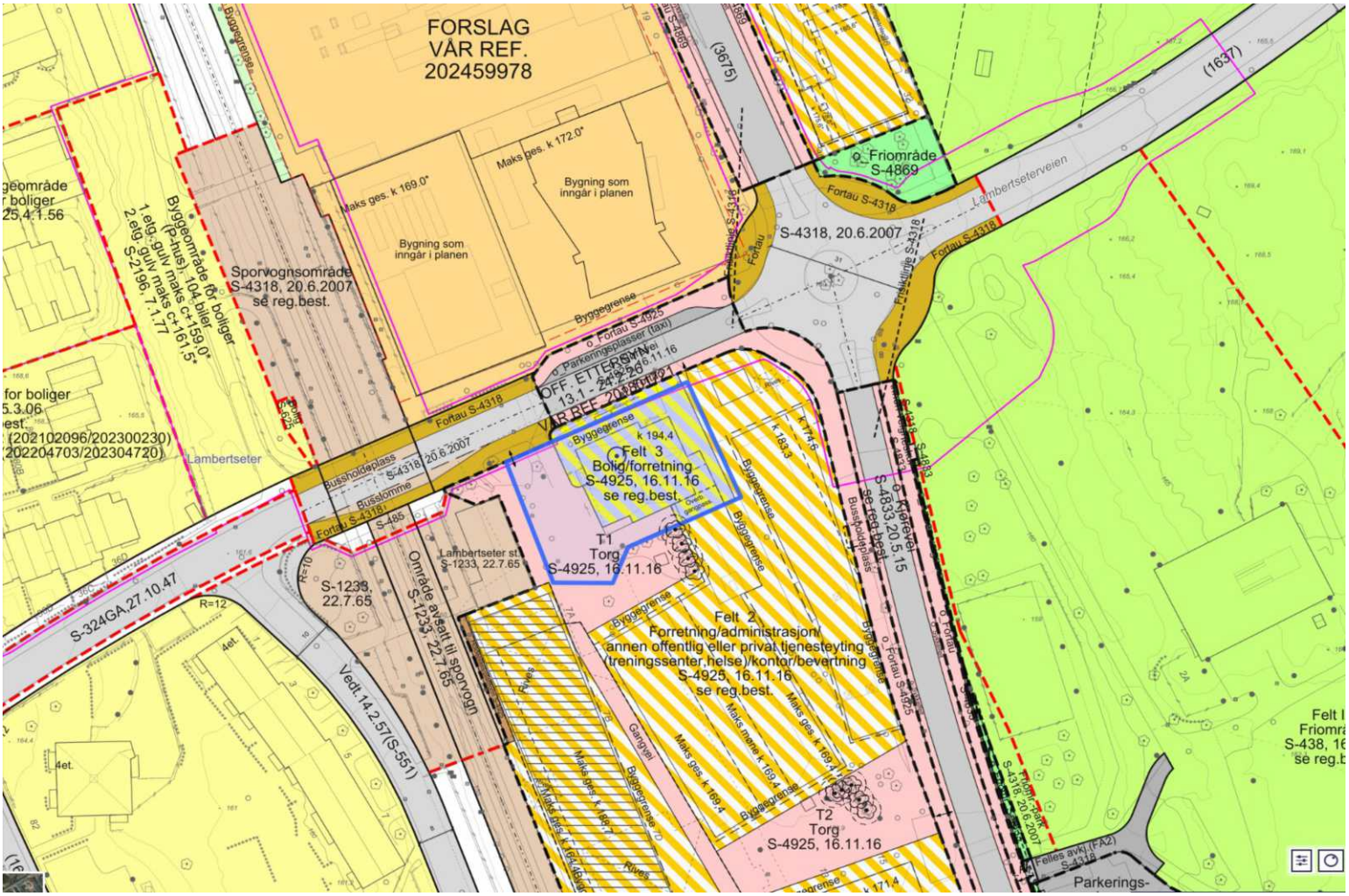
For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør

A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16. ANDVORD.


FORSLAG
VÅR REF.
202459978
Maks ges. k 172.0*
Bygning som inngår i planen
Maks ges. k 169.0*
Bygning som inngår i planen
Byggeområde for boliger (p-hus), 104 biler
1 etg. gulv maks c+161,5*
2 etg. gulv maks c+159,0*
S-2196, 7.1.77
Sporvognsområde
S-4318, 20.6.2007
se reg.best.
o_Friområde
S-4869
Fortau S-4318
S-4318, 20.6.2007
Lambertseterveien
(3675)
(1637)
Fortau
Fortau S-4925
o_Parkeringsplasser (taxi)
Byggegrense
Felt 3
Bolig/forretning
S-4925, 16.11.16
se reg.best.
T1
Torg
S-4925, 16.11.16
Felt 2
Forretning/administrasjon/
annen offentlig eller privat tjenesteyting
(treningssenter,helse)/kontor/bevertning
S-4925, 16.11.16
se reg.best.
T2
Torg
S-4925, 16.11.16
Maks mønehøyde k 169.4
Maks ges. k 169.4
Gangvei
Nivåsprang
Busshodeplass
S-4318, 20.6.2007
Busslomme
S-485
Lambertseter
Lambertseter st.
S-1233, 22.7.65
Område avsatt til sporvogn
S-1233, 22.7.65
S-1238,
22.7.65
S-324GA,27.10.47
Vedt.14.2.57(S-551)
R=10
R=12
4et.
o_Fortau
S-4925
o_Kjørevei
S-4833, 20.5.15
se reg.best.
Felles avkj (FA2)
S-4318, 20.6.2007
Parkerings-
Friområde
S-4869
Byggegrense

Oslo

S-4925

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Langbølgen 1-15, Lambertseter senter.

Vedtaksdato: 16.11.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201304704

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201304704

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSE FOR LANGBØLGEN 1-15
Gnr.159 Bnr.184/185 m.fl.

§ 1
Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-201304704-1, datert 22.09.2014, og revidert 14.09.2015.

§ 2 Reguleringsformål
Områdets vertikalnivå 1 reguleres til:
Bebyggelse og anlegg-
Bolig/forretning/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse)/ kontor/bevertning/energianlegg

Områdets vertikalnivå 2 reguleres til:
Bebyggelse og anlegg-
Bolig/forretning/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse)/
kontor/bevertning/energianlegg Felt 1
Forretning/administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting(treningssenter, helse)/
kontor/bevertning Felt 2
Bolig/forretning Felt 3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-
Kjørevei
Fortau
Torg T1 og T2
Gangvei
Holdeplass/plattform
Parkeringsplasser (taxi)

§ 3 Fellesbestemmelser
3.1 Utnyttelse
Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Teoretiske plan skal ikke medregnes i BRA. Parkeringskjeller under kote 158,9 medtas ikke i bruksarealet.

3.2 Høyde, plassering
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrenser, og med maksimale høyder som vist på plankart.

3.3 Utforming
Ny bebyggelse skal ta hensyn til eldre bebyggelse, og skal utføres med god arkitektonisk kvalitet i materialvalg og detaljer. Bebyggelsens tak skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets arkitektoniske uttrykk. Det tillates

ventilasjonsanlegg, takoppbygg for heis, støyskjerming og nødvendig rekkverk på tak og sokkel. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

3.4 Parkering for bil og sykkel

Parkering på planområdet for bil skal for nye boliger og næring være i henhold til den lavere del i den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen. Parkering for sykkel skal for nye boliger og næring være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.
Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse. All parkering for bil på planområdet skal skje under kote 158,9 med unntak av 2 p-plasser for funksjonshemmede på torg 2.

Det skal legges til rette for el-biler i parkeringsanlegget.

3.5 Avkjørsel og varelevering

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Varelevering og avfallshåndtering tillates fra Skiferveien og fra torg.

3.6 Eksisterende trær som skal bevares

Eksisterende trær av verdi skal bevares som vist på kartet. Trærne skal sikres i anleggsperioden slik at de ikke skades. Sikringssonen skal være i radius 2 meter fra stammen. Dersom et tre på grunn av sykdom eller fare må fjernes skal dette erstattes.

3.7 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av det aktuelle byggefeltet, i målestokk 1:500. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon, atkomst, parkering, opparbeiding av felles utearealer, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, møblering, renovasjonsløsning, beplantning, trær, støyskjermingstiltak, terrengbehandling, interne veier, varelevering og gjerder/murer. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for det enkelte felt. Utomhusanlegg og tilstøtende offentlig areal skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt.

§ 4 Vertikalnivå 1

Bebyggelse og anlegg- Bolig/forretning/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse)/kontor/bevertning/energianlegg.
Arealet tillates til parkering.

§ 5 Bestemmelser for de enkelte feltene - bebyggelse og anleggsformål

5.1 Felt 1 Bolig/forretning/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse)/ kontor/bevertning/energianlegg.
Grad av utnytting skal ikke overstige BRA= 11 000 m^2 hvorav maksimalt 2 200 m^2 BRA skal være forretning, og maksimalt 1 000 m^2 BRA skal være overdekket BRA på balkonger og takterrasse.
Leilighetsfordeling: Ved nybygg skal det etableres 33 % leiligheter på 35 – 55 m^2, 48 % leiligheter på 55 - 85 m^2 og 19 % leiligheter på over 85 m^2.
Utforming: Fasade på nybygg skal være oppdelt og artikulert. Boligfasade mot vest skal utformes med variasjon i oppdeling og materialbruk. Fasade på parkeringsanlegg og næringsbygg mot t-banen skal være beplantet. Fasader skal i hovedsak bestå av materialer i

lyse farger. Tekniske anlegg, rekkverk og konstruksjoner for støyskjerming skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
Publikumsrettet virksomhet skal lokaliseres og ha inngang mot torg. Balkonger på nybygg tillates utkraget med maksimalt 2,5 meter utenfor boligenes fasadeliv mot vest og sør, og maksimalt 1,5 meter utenfor boligenes fasadeliv mot øst. Balkonger skal ikke komme i konflikt med tilstøtende arealers bruk. Takoppbygg for tekniske rom og atkomst til tak kan maksimalt utgjøre 25 % av underliggende etasje. Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 4 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, tillates kun oppført takoppbygg for tekniske rom, pergola, heis og trapp. Takoppbygg kan være inntil 4 meter høye.
Mot Skiferveien tillates det oppført forstøtningsvegg, rekkverk og trapp utenfor byggegrense. Ubebygd areal mot torg og gangveg skal utformes med samme materialbruk og detaljering som tilstøtende torgareal og tydelig være med på å definere dette.
Krav til uteoppholdsareal: Det skal etableres felles uteoppholdsareal som tilsvarer minst 16 % av nye boligenes bruksareal. I boligareal for beregning av uteoppholdsareal regnes ikke fellesarealer, boder og parkering i fellesanlegg. Uteoppholdsareal skal opparbeides med grønt preg. Det skal anlegges minst 2 nærlekeplasser for mindre barn. Det tillates felles uteoppholdsarealer på tak. Minst 60 % av utearealet skal være på sokkel eller terreng. Minimum 20 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst sammenhengende 5 timer pr 1. mai. Interne gangveier og lekeplasser kan inngå i uteoppholdsareal.
Grunnforhold: Grunnforhold og stabilitet mot t-banen skal utredes før det gis igangsettingstillatelse for dette feltet.

5.2 Felt 2 Forretning/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse)/ kontor/bevertning
Grad av utnytting skal ikke overstige BRA 10 400 m^2, hvorav maksimalt 3 000 m^2 skal være forretning. I tillegg tillates 140 m^2 overdekket BRA under plan 2.
Utforming: Toppetasje på kontorbygg skal være tilbaketrukket med fasader i glass, med unntak av takoppbygg for heis og trapp. Toppetasje kan maksimalt utgjøre 70 % av underliggende etasje. Første etasje mellom byggegrense og regulert høyde skal være tilbaketrukket som arkade. Det skal legges vekt på variasjon i formspråk og farge i ny bebyggelse. Utbygg mot øst skal utformes med fasader med annet uttrykk enn hovedbygning. Inngangsparti i nord på plan 1 i ny bebyggelse mot øst skal ha transparente fasader.
På kontorbygg skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 4 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, tillates kun oppført takoppbygg for heis og trapp. Takoppbygg kan være inntil 4 meter høye.
På eksisterende senter skal skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten ligge minimum 3 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, tillates kun oppført takoppbygg, og disse skal utgjøre maksimalt 6 % av takflaten.
I tillegg til takoppbygg tillates glassoverbygd gate på eksisterende senter.

Det tillates area og baldakiner utenfor byggegrenser langs eksisterende senterbygg.
Ubebygd areal mot torg og gangveg skal utformes med samme materialbruk og detaljering som tilstøtende torg- og gangareal og tydelig være med på å definere dette.

5.3 Felt 3 Bolig/forretning
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA 5 650 m^2, hvorav maksimalt 750 m^2 skal være forretning. Feltet skal ha en overbygget gangpassasje for fotgjengere fra Torg 1 mot øst som vist med bestemmelsesgrense på kartet.

§ 6 Bestemmelser for de enkelte feltene - samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
6.1 Kjørevei og fortau
Arealene skal være offentlige. Trerekke skal opparbeides på fortau i Langbølgen. Leskur bussholdeplass tillates oppsatt innenfor bestemmelsesgrense.

6.2 Torg 1 og 2
Torg skal utføres med hardt dekke, møbleres med bestandige utemøbler og ha et offentlig preg. Torg skal utformes med noe modulasjon i underlaget i form av variert dekke eller høydeforskjell. Installasjoner for inntak og avkast luft fra ventilasjonsanlegg tillates på torg. Torgene skal være tilgjengelig for offentlig ferdsel og bruk.
Varelevering og avfallshåndtering tillates fra torg og skal begrenses til mellom kl. 07:00 og kl. 10:00 på hverdager.

6.3 Gangvei
Gangveien skal være tilgjengelig for offentlig ferdsel og bruk. Det tillates varelevering fra gangvei. Gangveien skal være utformet med samme materialbruk og utforming som torg. Underbygg er tillatt som vist på kart (vertikalnivå 1).

6.4 Holdeplass/plattform
Arealet skal utformes som tilstøtende plattformareal.

6.5 Parkeringsplasser (taxi)
Arealet skal være offentlig. Innenfor feltet tillates det etablert 5 oppstillingsplasser for drosjer med av- og påkjøring fra Lambertseterveien.

§ 7 Miljøforhold
7.1 Fjernvarme: Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:
- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

7.2 Overvannshåndtering: Overvann skal håndteres lokalt på eiendommen, ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

7.3 Støyforhold
Det tillates ikke etablert nye boliger i rød støysone. Det tillates ikke nye leiligheter med ensidig fasade mot rød sone. Det tillates etablert nye boliger i gul støysone forutsatt at 66 % av leilighetene er gjennomgående og har soverom mot stille side.

Støynivå på felles uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne. Støyskjerm skal anlegges på sokkel og terreng med en maks høyde på 1,5 meter.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis midlertidig brukstillatelse til felt 1 skal deler av torg 1 og 2 som berøres av byggetrinnet, gangvei, og fortau i sør, være opparbeidet.
Før det gis midlertidig brukstillatelse til felt 2 skal deler av torg 1 og 2 som berøres av byggetrinnet, p-plasser (taxi), kjørevei, fortau i Lambertseterveien og Langbølgen, og bussholdeplass, være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til felt 2, skal deler av torg 1 og 2 som berøres av byggetrinnet, p-plasser (taxi), kjørevei, fortau i Lambertseterveien og Langbølgen, og bussholdeplass, være opparbeidet.

§ 9 Kvalitetsprogram for miljø og energi
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølgning av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 16.11.2016 sak 310. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 23.11.2016

Kjersti Simonnæs, bem.

Lambertseterveien 35

Nabolaget Lambertseter sentrum - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	16 min 1.4 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	5 min 2.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	6 min 3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lambertseter T på brua over T-bane... Linje 75A, 75B, 75C	1 min 0.1 km
Lambertseter Linje 1, 4	1 min 0.1 km
Kastellet Linje 13, 19	17 min 1.4 km
Nordstrand stasjon Linje L2	5 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.5 km

BARNEHAGER

Radarveien barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Knausen barnehage (1-5 år) 120 barn	7 min 0.6 km
Radiohuset barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Lambertseter	1 min
Kiwi Lambertseter Senter	3 min

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

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	1 min
Boots apotek Lambertseter	0 min
Lambertseter Vinmonopol	0 min

SPORT

Lambertseter idrettsanlegg	7 min
Mikrobølgen ballplass	11 min
SATS Lambertseter	1 min
EVO Lambertseter Senter	3 min

«Fint og rolig nabolag, med store leiligheter med god planløsning.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lambertseterveien 35, 1150 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 184, andelsnr. 49 i LANGBØLGEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260210

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Øystein Opheim

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 31 016

E-post: oystein.opheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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