PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

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

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Lambertseterveien 35, 1150 OSLO

OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 184

Andelsnummer 99

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



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 19.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1964 **Eiendomsverdi ref nr:** OT2406

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Oppussingsobjekt med sentral beliggenhet på Lambertseter. Praktisk 1-roms leilighet i byggets 11. etasje med heisadkomst. Leiligheten inneholder entré, sovealkove, kjøkken og toalettrom. Det er tilgang til felles vaskeri og baderom, samt ekstern bod i samme etasje. Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Kort avstand til kollektivtransport og Lambertseter Senter. Leiligheten har behov for oppussing og modernisering.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har flattakskonstruksjon tekket med papp/folie.
Fasadene består av pusset mur/betong.
Leiligheten har vinduer med trekarmer beslått med aluminium og 2 -lags isolerglass.
Hoveddøren er finert og utført som brann- og lydisolert dør. Døren har dørkikkert.
Leiligheten disponerer en bod i felles bodetasje.
Leiligheten har tilgang til felles vaskeri og dusjrom i samme etasje.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har overflater av parkett, laminat og fliser.
Veggene har overflater av tapet, panelplater, malt strie og betong.
Himlingene har glatte, malte flater og trepanel.
Ved entréen er det garderobeskap med skyvedører.
Etasjeskillene er utført i armert betongkonstruksjon fra byggeåret.
Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.
Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern.
Boligen har innvendig profilert dør til toalett. Det er foldedør til sovealkoven.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplater i laminat og rustfritt stål. Det er fliser på veggen over benkeplaten i rustfritt stål.
Gulvet har laminat, og veggene har malt strie.
Kjøkkenet har vindu og leveres uten hvitevarer.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med antatt kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Fra entréen er det adkomst til toalettrommet.
Rommet har fliser på gulvet, stående brystningspanel og glatte, malte veggflater. Himlingen er kledd med trepanel.
Toalettrommet er innredet med gulvmontert toalett og servant med togrepsarmatur.
Toalettrommet har naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vannrør av kobber. Hovedstoppekranen er plassert i bygningens fellesareal.
Det er synlige avløpsrør i plast og støpejern under vasker på toalettrom og kjøkken.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
Boligen har vannbåren varme til radiatorer, tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong.
Grunnmuren, drenering, taknedløp og fundament er fellesanliggende konstruksjoner og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for nærmere detaljer og informasjon om de enkelte sjekkpunktene på konstruksjoner og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

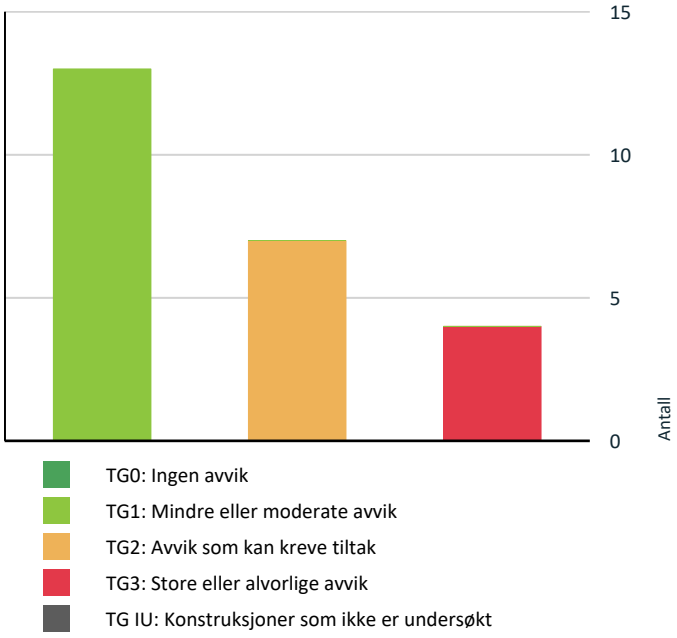
Boligbygg med flere boenheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 12.03.1962. Attesten gjelder nybygg av forretningsgård med kontorer og hybelleiligheter for gnr. 159, bnr. 1, som omfatter blokk A+B+C, Langbølgen 1-3-5 på Lambertseter.

Sammendrag av boligens tilstand

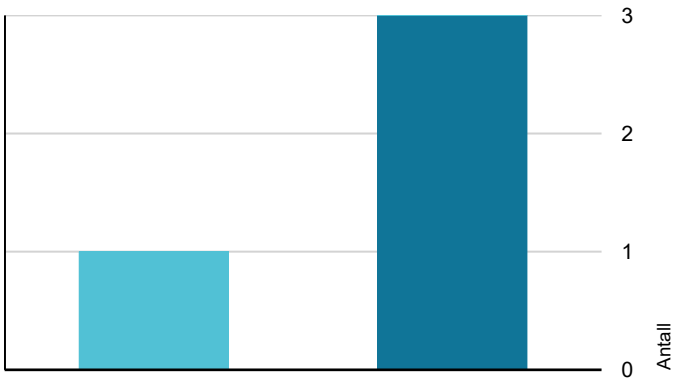
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Kjøkken > 11.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 11.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Toalettrom > 11.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Toalettrom > 11.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Toalettrom > 11.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.	Gå til side
På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1959

Standard
Leiligheten ligger i byggets 11. etasje og inneholder entré/gang, toalettrom, garderobeskap, sovealkove, stue og kjøkken.
Leiligheten disponerer en ekstern bod i samme etasje, hvor det også er tilgang til felles vaskerom og dusjbad.
Leiligheten har behov for oppussing og modernisering.

Vedlikehold
Leiligheten har behov for oppussing og modernisering for å komme opp til dagens standard.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flattakskonstruksjon tekket med papp/folie. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasadene består av pusset mur/betong. Ytterveggene er en del av bygningens felles konstruksjoner og er kun beskrevet, ikke nærmere inspisert eller tilstandsvurdert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trekarmer beslått med aluminium og 2-lags isolerglass fra 2010.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddøren er finer og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har dørkikkert. Det er også et calling-anlegg til gateplan.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder og fellesområder

Beskrivelse

Leiligheten disponerer en bod i felles bodetasje. Boden er oppmålt til ca. 1 m² og fremstod som tørr og i god stand på befaringstidspunktet.

Leiligheten har tilgang til felles vaskeri og dusjrom i samme etasje.



Fellesvaskeri.



Det er to stk. felles dusjrom i etasjen med låsbar dør.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har overflater av parkett, laminat og fliser.
Overflateoppussing må påregnes ved kjøp av en brukt bolig av denne typen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre skader og slitasje på parketten. Det mangler parkett på deler av gulvet der det tidligere har stått en seng.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke vurdert som nødvendig med utbedringer, da avviket kun er av estetisk karakter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har overflater av tapet, panelplater, malt strie og betong.
Himlingene har glatte, malte flater og trepanel.

Ved entréen er det garderobeskap med skyvedører. Dørene har behov for justering og smøring.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes av normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt.

Overflateoppussing må påregnes ved kjøp av denne boligen.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.
Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.



Radon

Beskrivelse

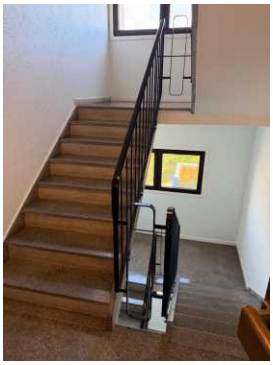
Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendig profilert dør til toalett. Det er foldedør til sovealkoven.

Vurdering av avvik:

• Foldedør må smøres og justeres og er slitt. Slittasje på toalettdør.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

KJØKKEN

11.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplater i laminat og rustfritt stål. Det er fliser på veggen over benkeplaten i rustfritt stål. Gulvet har laminat, og veggene har malt strie.

Kjøkkenet har vindu og leveres uten hvitevarer.

Det anbefales på generelt grunnlag og ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt på kjøkken selv om det ikke var et krav på oppføringtidspunkt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut eller utbedre skadet innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

11.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med antatt kullfilter. Ventilatoren er av eldre dato, og utskifting anbefales på grunn av alder.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren er ikek funkjsonstestet men anbefales skiftes.

• Ventilatoren er ikke funksjonstestet. På grunn av alder og slitasje anbefales utskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

11.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fra entréen er det adkomst til toalettrommet.
Rommet har fliser på gulvet, stående brystningspanel og glatte, malte veggflater. Himlingen er kledd med trepanel.
Det er utenpåliggende vannrør.

Vurdering av avvik:

• Tg 2 grunnet alder og gen bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

• Estestisk karakter

11.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med gulvmontert toalett og servant med togrepsarmatur. Det er registrert lekkasje fra armaturen, og utskifting anbefales. Speilskap er montert på veggen over servanten front mangler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert slitasje og lekkasje fra servantarmaturen. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2 (TG2).

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utføre service på eller skifte ut armaturen på toalettrommet.

11.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Toalettom med har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på toalettrommet, for eksempel i form av elektrisk avtrekksvifte.
• Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Leiligheten har vannrør av kobber. Hovedstoppekranen er plassert i bygningens fellesareal.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er synlige avløpsrør i plast og støpejern under vasker på toalettrom og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene og i luftespalte på ett vindu.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg. som styres og vedlikeholdes av sameiet. Anlegget er derfor ikke nærmere inspisert eller vurdert i denne rapporten.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Vannbåren varme til radiatorer som er tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.
Forventet levetid på radiatorer i vannbårne varmesystemer er 30–50 år eller mer.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.

⚠ 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

Tilstandsrapport

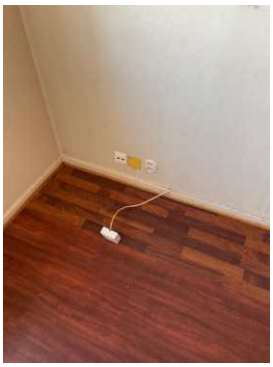
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og er plassert i hovedtavlen i bygningens fellesareal.

Vurdering av avvik:
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

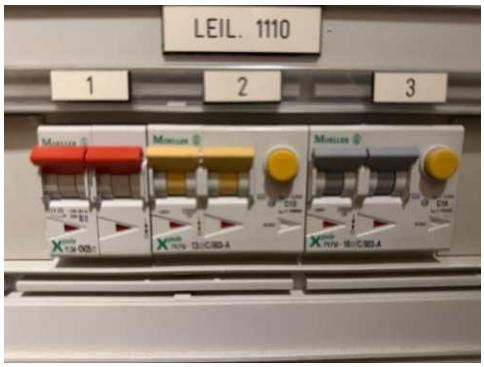
• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Konsekvens/tiltak
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med felles sentral via radiatorer på vegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygning er antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

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

Vurdering av avvik:
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Konsekvens/tiltak
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

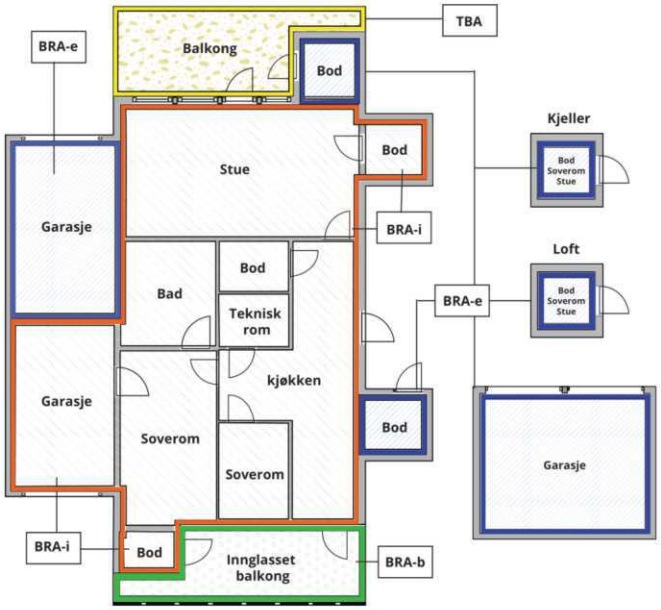
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
11.Etasje	Kjøkken, stue, alkove, toalettrom	Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 12.03.1962. Attesten gjelder nybygg av forretningsgård med kontorer og hybelleiligheter for gnr. 159, bnr. 1, som omfatter blokk A+B+C, Langbølgen 1-3-5 på Lambertseter.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	184		0	1371.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lambertseterveien 35

Hjemmelshaver
Langbølgen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H1108/LANGBØLGEN BORETTSLAG	948686740	H1108		Halkjær Poul Anton

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
99

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Lambertseter, med umiddelbar nærhet til alt av servicetilbud.
Lambertseter T-banestasjon ligger kun ca. 1 minutts gange unna, og tar deg raskt til sentrum. Det er også bussholdeplass i nærheten. Lambertseter Senter, med et bredt utvalg av butikker, spisesteder, vinmonopol, apotek og dagligvareforretninger som Meny og Kiwi, er rett utenfor døren.
For den aktive er det kort vei til treningssentre som SATS og EVO. Området byr også på nærhet til skog og mark med fine turmuligheter. Det er flere skoler og barnehager i gangavstand, blant annet Karlsrud skole og Lambertseter skole, begge ca. 600 meter unna.
Dette er et veletablert og rolig område som passer utmerket for de som ønsker en enkel hverdag med kort vei til alt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Det er heis opp til enheten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Denne tomten er felleseiet.

1371,80 kvm.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

LANGBØLGEN BORETTSLAG, Orgnr: 948 686 740

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Ved dette oppdraget har kontakten skjedd via fullmektig, det vil si en person som opptrer på vegne av eier. Eier har ikke selv gitt opplysninger om boligen. Den bygningssakkyndige har derfor ikke hatt tilgang til det erfarings- og opplysningsgrunnlaget som normalt kan innhentes fra eier, herunder opplysninger om bruk, tidligere skader, utførte arbeider, vedlikehold eller andre forhold av betydning for vurderingen.

Rapporten bygger på observasjoner gjort ved befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt gjennom fullmektig eller andre fremlagte dokumenter.
Det begrensede opplysningsgrunnlaget kan medføre at enkelte forhold ved boligen ikke har latt seg undersøke eller avklare nærmere.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260236
Addresse	Lambertseterveien 35		
Postnr.	1150	Sted	OSLO
Selgers navn	Poul Anton Halkjær		
Selgers navn	Carl Christian Ribe		

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

Navn på fullmektig:

Carl Christian Ribe

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 09.08.2026

Signert av *Carl Christian Ribe*

Initialer selger:
C C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Langbølgen Borettslag
Lambertseterveien 35
1150 OSLO

Vår ref.: 1913/99
Type: Tilknyttet annet boligbyggelag
Eiere: Poul Halkjær

Fødselsdato eier: 13.01.1948

Organisasjonsnr: 948 686 740
Andelsnr: 99

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 944**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter felleslån 2	949
	Felleskostnader bolig	1 592
	Avdrag felleslån 2	403

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):	212 170	Gjeld siste årsoppg.:	215 028
Klient ajourf. lån:	24 485 921,10	Klient gj. s. årsoppg.:	24 815 706

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368761897, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.08.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 92
Saldo per 03.08.2026: 24 485 921
Andel av saldo: 212 171
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

5: Restanse felleskostnader pr. 03.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

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:	99	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

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

Boligopplysninger:

Langbølgen Borettslag	**Vår ref.:**	1913/99	**Fødselsdato eier:** 13.01.1948
Lambertseterveien 35	**Type:**	Tilknyttet annet boligbyggelag	
1150 OSLO	**Eiere:**	Poul Halkjær	

Organisasjonsnr: 948 686 740

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	BPRO3005645

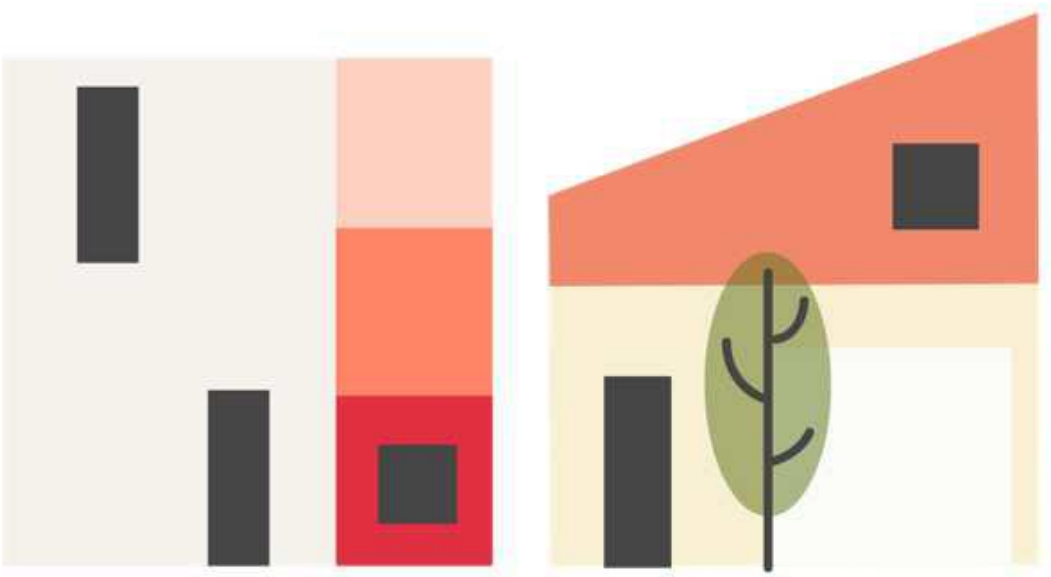
10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	04.01.1997	SSBnr:	H1108
Etasje:	11	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
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.



INNKALLING 2026

Langbølgen Borettslag

Mandag 16.03.2026 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:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Langbølgen Borettslag

Møtet finner sted mandag 16.03.2026 kl. 09:00 - Digitalt via Bonabo på usbl.no

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for kommentarer/spørsmål:
16.03.2026 09.00 - 17.03.2026 10.00

Periode for avstemning
17.03.2026 12.01 - 20.03.2026 10.00

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 16.03.2026 kl. 09:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Langbølgen Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 200.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kurt Idar Børve, Valgt fra 01.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Carina Henriksen, Valgt fra 04.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jørgen Nilsen, Valgt fra 01.05.2024, Valgt for 2 år

5.1 Valg av styreleder

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

Forslag til vedtak: Kurt Idar Børve velges som styreleder 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.

Forslag til vedtak: Jørgen Nilsen blir valgt som styremedlem for 2 år og Ingvild Lunde velges inn som styremedlem for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 242 846**	**2 157 247**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	594 554	165 766
Tilbakeføring av avskrivning	470 724	66 138
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-2 022 928
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-498 204	876 622
Endringer i andre langsiktige poster	-40 500	0
B. Årets endring disponible midler	**526 573**	**-914 402**
C. Disponible midler	**1 769 419**	**1 242 846**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 857 229	1 276 787
Kortsiktig gjeld	-87 810	-33 941
C. Disponible midler	**1 769 419**	**1 242 846**

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

Resultatregnskap 2025 Langbølgen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 184 450	4 436 652	4 299 403	4 122 448
Leie forretningslokaler	1	1 165 680	1 131 647	1 136 154	1 206 493
Sum leieinntekt		**5 350 130**	**5 568 299**	**5 435 557**	**5 328 941**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	223 851	286 136	0	197 105
Sum annen inntekt		**223 851**	**286 136**	**0**	**197 105**
Sum inntekt		**5 573 981**	**5 854 435**	**5 435 557**	**5 526 046**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	212 838	192 300	192 300	212 838
Styrehonorar	3	150 000	150 000	150 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	470 724	66 138	0	448 678
Driftskostnad					
Energikostnad		511 220	1 064 010	350 000	490 000
Kostnad eiendom/lokale	5	363 394	304 001	270 000	363 000
Kommunale avgifter/renovasjon		720 845	650 843	752 000	830 153
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	2 716	2 792	0	760
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	17 667	71 213	25 000	11 000
Reparasjon og vedlikehold	8	374 003	953 201	396 000	408 000
Revisjonshonorar		11 478	30 425	14 000	15 000
Forretningsførerhonorar		136 369	125 245	135 000	143 000
Andre honorar	9	23 725	45 427	30 500	28 000
Kontorkostnad		1 802	26 463	5 000	320
TV/bredbånd		462 272	423 123	435 000	450 000
Kontingent og gaver		0	0	22 000	0
Forsikring		195 063	179 886	207 000	215 000
Andre kostnader	10	4 619	20 652	7 000	10 000
Sum kostnad		**3 658 735**	**4 305 719**	**2 990 800**	**3 775 749**
Driftsresultat		**1 915 247**	**1 548 716**	**2 444 757**	**1 750 297**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		54 930	46 954	0	0
Rentekostnad		1 375 623	1 429 905	1 418 994	1 266 411
Netto finansposter		**1 320 693**	**1 382 950**	**1 418 994**	**1 266 411**
Årsresultat		**594 554**	**165 766**	**1 025 763**	**483 886**
Overført til/fra annen egenkapital		594 554	165 766	0	0
SUM OVERFØRINGER		**594 554**	**165 766**	**0**	**0**

Balanse 2025 Langbølgen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	61 379	61 379
Bygninger	4	3 929 825	3 929 825
Andre driftsmidler	4	1 662 435	2 133 159
Sum anleggsmidler		**5 653 639**	**6 124 363**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		17 440	34 205
Kundefordringer		16 608	10 999
Andre kortsiktige fordringer		11 046	10 632
Forskuddsbetalte kostnader		373 636	303 768
Innestående konsernkonto og bank		1 438 498	917 184
Sum omløpsmidler		**1 857 229**	**1 276 787**
SUM EIENDELER		**7 510 868**	**7 401 149**

Balanse 2025 Langbølgen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		11 000	11 000
Sum innskutt egenkapital		**11 000**	**11 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-17 966 749	-18 520 803
Sum opptjent egenkapital		**-17 966 749**	**-18 520 803**
Sum egenkapital	**11**	**-17 955 749**	**-18 509 803**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	24 763 207	25 261 411
Annen langsiktig gjeld		52 500	52 500
Borettsinnskudd		563 100	563 100
Sum langsiktig gjeld		**25 378 807**	**25 877 011**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		17 394	8 886
Leverandørgjeld		18 270	11 788
Påløpne renter		6 988	7 799
Annen kortsiktig gjeld		45 158	5 468
Sum kortsiktig gjeld		**87 810**	**33 941**
Sum gjeld		**25 466 617**	**25 910 952**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 510 868**	**7 401 149**
Pantstillelser	13	25 378 807	25 877 011

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.

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 204 736	3 190 615
3614 Felleskost næring oppvarming	81 000	47 250
3616 Leietillegg varmtvann	0	33 750
3617 Leie av bod	13 476	7 861
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 374 958	703 038
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	510 280	454 138
3605 Leie forretningslokaler	1 165 680	1 131 647
Sum	**5 350 130**	**5 568 299**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Leieinntekter antenneplass	223 851	266 541
3999 Andre inntekter	0	19 595
Sum	**223 851**	**286 136**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5103 Lønn forrige forretningsfører	0	150 000
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	150 000	0
5150 Påløpne feriepenger	18 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	42 300	0
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	2 538	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	42 300
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	150 000
Sum	**362 838**	**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	2 022 928
Årets tilgang :	0	0	0	0
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	396 831	404 586
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 929 825	61 379	44 092	1 618 342
Årets avskrivninger :	0	0	66 138	404 586
Anskaffelsesår :	1961	1961	2021	2024
Antatt levetid i år :			5	5

Borettslaget eier tomten og areal er 1 371,8 kvm. Borettslaget består av 110 bolig- og 4 næringsandeler.
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

	2025	2024
6361 Fast renhold	274 375	262 500
6364 Matteleie	53 169	41 501
6392 Containerleie/tømming	35 850	0
Sum	**363 394**	**304 001**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenskostnader	2 716	2 792
Sum	**2 716**	**2 792**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	230	0
6540 Inventar	10 087	0
6543 Vaskerianlegg	0	46 508
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 840	13 823
6552 Driftsmateriell	1 510	10 882
Sum	**17 667**	**71 213**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	246 383
6602 Vedlikehold VVS	47 337	204 142
6603 Vedlikehold elektro	60 125	151 978
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	62 750
6608 Vedlikehold varmeanlegg	118 264	30 214
6611 Vedlikehold heiser	56 586	171 487
6616 Vedlikehold vaskeri	8 289	7 488
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	38 929	54 018
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	7 313	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	11 000
6648 Vedlikehold dører og porter	16 181	13 743
6663 Vedlikehold ventilasjon	10 980	0
Sum	**374 003**	**953 201**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 050	15 033
6750 Vakthold	21 675	30 394
Sum	**23 725**	**45 427**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 220	5 123
7773 Omkostninger innkreving	3 370	1 478
7790 Andre kostnader	0	14 003
7792 Øredifferanse	0	47
7795 Korrigering felleskostnader	30	0
Sum	**4 619**	**20 652**

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	-18 520 803	554 054	-17 966 749
Sum opptjent egenkapital	**-18 520 803**	**554 054**	**-17 966 749**
Sum egenkapital	**-18 509 803**	**554 054**	**-17 955 749**

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.

Årets endringer mot egenkapital består av følgende:
- Årets resultat kr 594 554
- Korrigert avsetning felleskostnader fra 2023 kr -40 500
- Årets endring kr 554 054

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering og opplåning
Lånenummer:	**16368761897**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	25 500 000
Lånesaldo 01.01:	25 261 411
Avdrag i perioden:	498 204
Lånesaldo 31.12:	**24 763 207**
Saldo 5 år frem i tid:	21 662 453

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368761897	1	547 408	547 408
	22	252 178	5 547 916
	87	214 573	18 667 851

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	24 815 707
Innskuddskapital	563 100
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**25 378 807**
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.)	24.02.2026
Styremedlem	Jørgen Nilsen (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Carina Henriksen (sign.)	24.02.2026

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 2025, 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 2025, 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.

Penneo Dokumentnøkkel: TRA1T-KT08I-BCLI0-7C1LH-SKL0N-E1FQA

© 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

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 Dokumentnøkkel: TRA1T-KT08I-BCLI0-7C1LH-SKL0N-E1FQA

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:07:06 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TRA1T-KT08I-BCLI0-7C1LH-SKL0N-E1FQA

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Langbølgen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 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 bolig 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

Styrets oppgaver har vært:

- Fakturabehandling. Styre borettslagets økonomi og vedta budsjett
- Godkjennelse av andelseiere og utleie
- Behandle klagesaker
- Befaringer /møter / koordinering
- Inngåelse av kontrakter

Vaktmesterarbeid

Styreleder (Kurt Børve) og nestleder (Jørgen Lykke Nilsen) påtok seg ansvaret for vaktmesteroppgaver i blokken. Det inkluderer;

- Skifte lyspærer
- Fjerne søppel /tagging
- Bestilling og montering av skilt til postkassene og calling-anlegget
- Bistå beboere ved ulike henvendelser
- Ansvar for søppelrom/tømming
- Diverse forefallende arbeid
- Telefonhenvendelser

Fra **01.04.2026** har styret valgt å inngå avtale med **Frode Gran Vaktmestertjenester AS.**
De erstatter styreleder og nesteleder som har uført oppgavene som vaktmestere. Informasjon om tider og henvendelser vil bli publisert på informasjonstavlen og på facebook siden vår.

Varmepumper
Styret jobber fortsatt med å optimalisere effekten på varmepumpen. Vi er i dialog med elektriker og tekniker.

Økonomi
Borettslaget har tilfredsstillende økonomi og ingen store prosjekter på gang.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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 16.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

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



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.

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

© 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

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

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 digital ordinær generalforsamling i Langbølgen Borettslag
31.03 - 04.04.2025

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: 10
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 10

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt i innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 150.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

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

Vedtak:
Valgt ble: Carina Henriksen for 2 år.

5.2 Valg av valgkomite

Gunnar Hanslien ønsker å stille til gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble:Gunnar Hanslien for 1 år.

Styrets sammensetting etter generalforsamling:
Styreleder, Kurt Idar Børve (2024-2026)
Styremedlem, Carina Henriksen (2025-2027)
Styremedlem, Jørgen Nilsen (2024-2026)

Protokoll for Langbølgen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marianne Pedersen (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Kurt Idar Børve (sign.)	04.04.2025

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!**

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

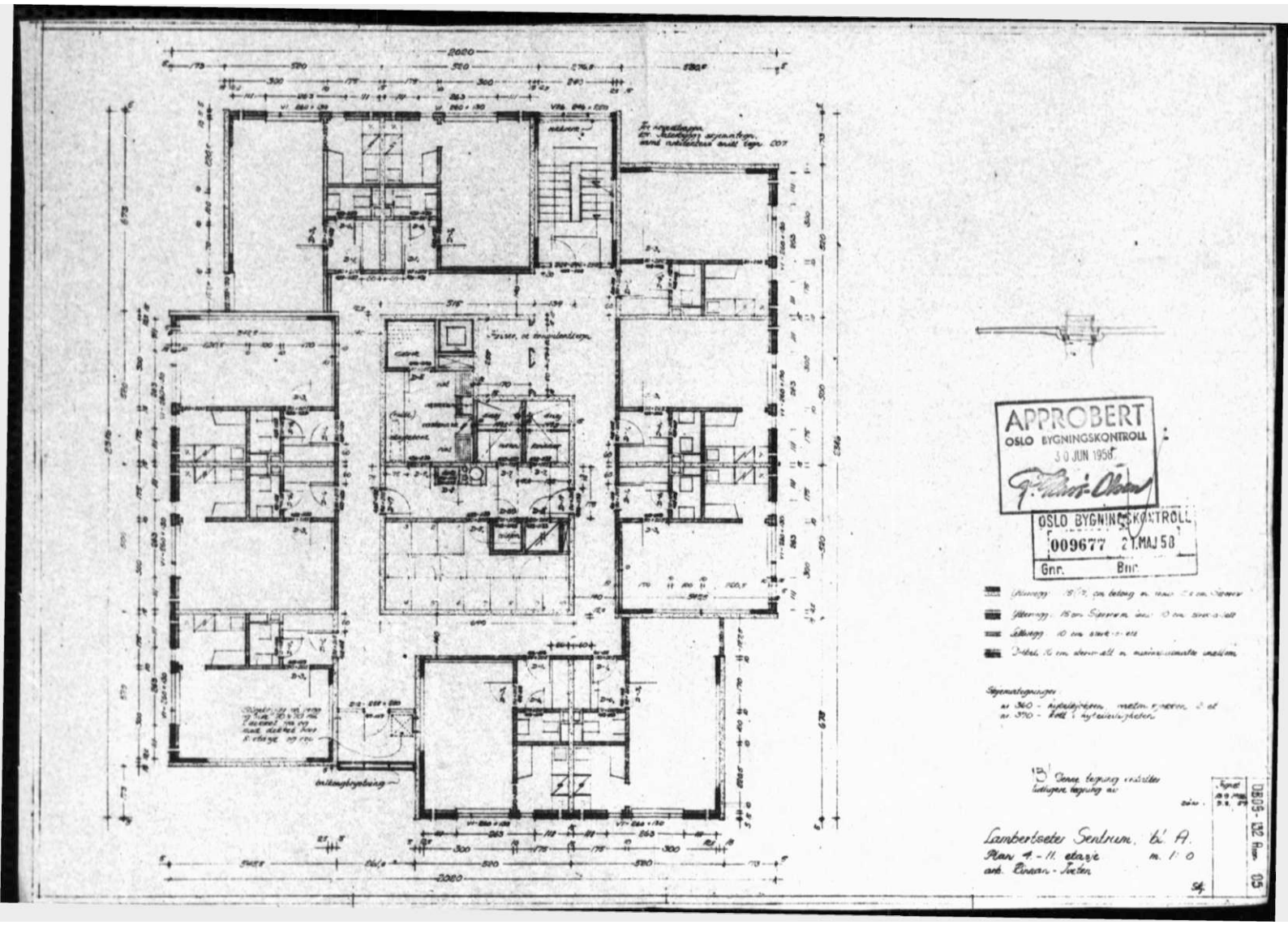
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(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.



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
30 JUN 1958

OSLO BYGNINGSKONTROLL
009677 27.MAJ 58
Gnr. Bnr.

Lambertseter Sentrum, bl. A.
Plan 9.-11. etasje m. 1:0
arch. Pinsan - Sveen

DBDS-132 Rev. 05

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, Langbølgen 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.Stenerud, 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 19[XII] * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art Tilbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Langbølgen 1	Gnr.159, bnr.0184	87/5304

Byggherre

Langbølgen Brl.
v/T. Brevig
Langbølgen 1
1150 OSLO

Ansvarshavende

Avd.leder Frank Haugen
c/o AS Veidekke
Pb 27 Alnabru
0614 OSLO

— AS/lw

Dato
16.08.1991

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.

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.

5Hi. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Andenæs VVS AS
Postboks 2870 Tøyen
0608 OSLO

Dato: 23 APR 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200310235-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Na Stephansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANGBØLGEN 1	Eiendom:	159/184
Tiltakshaver:	Langbølgen Borettslag	Adresse:	Langbølgen 1, 1150 OSLO
Søker:	Andenæs VVS AS	Adresse:	Postboks 2870 Tøyen, 0608 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen av 10.10.03 med senere tillegg. Tiltaket gjelder modernisering av 22 stk våtrom og utskiftning av rørsopplegg til disse.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Hans Oalv Balterud
For avdelingsenhetsleder

Na Stephansen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.08.2026
Kunde: Sandra Kjellsen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537140
Deres ref: 9375252

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 159, BNR. 184.

Vi viser til bestilling av 03.08.2026 for eiendom gnr. 159, bnr. 184.

GNR. 159 BNR. 184

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.05.1959.

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

1372 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

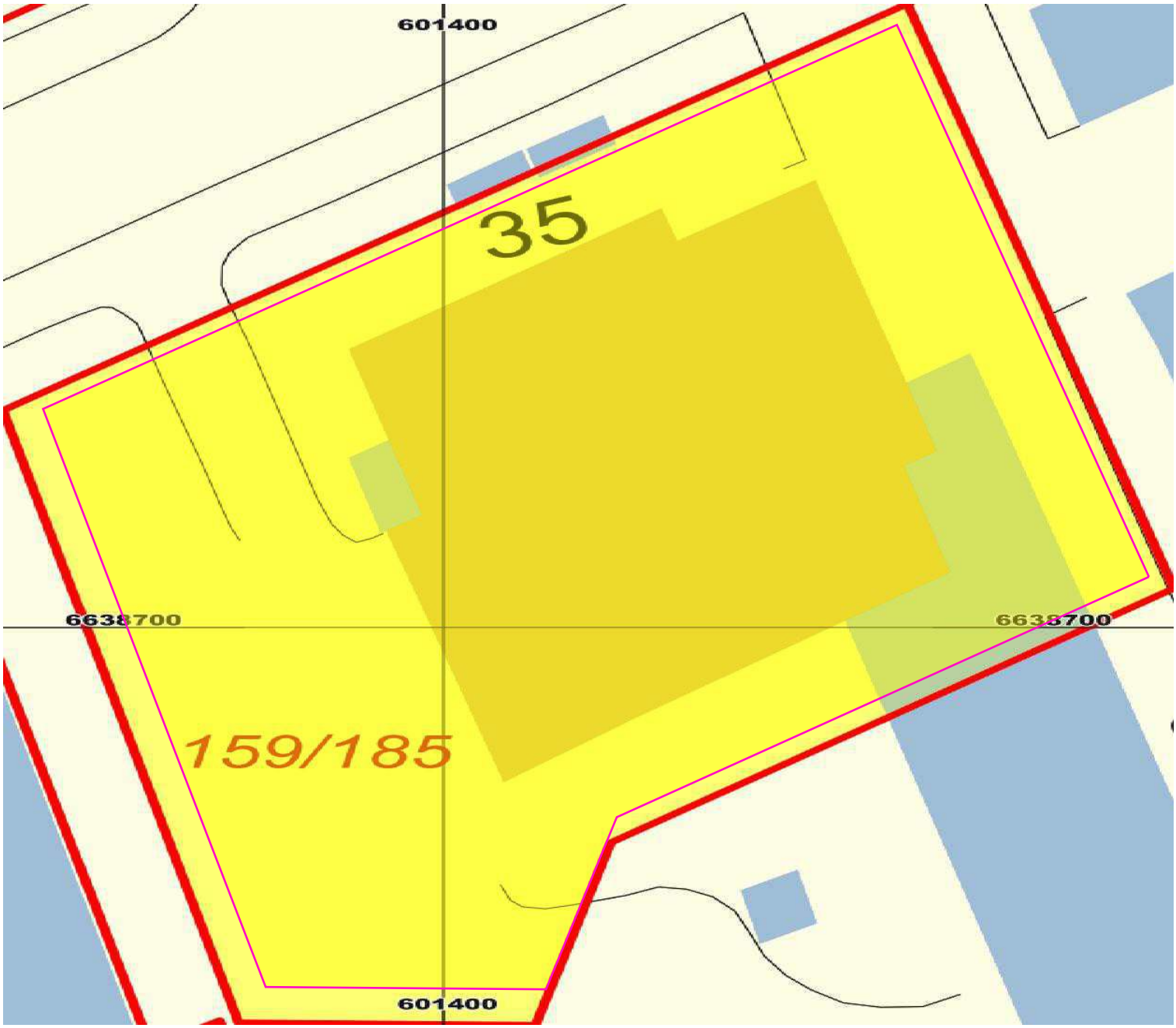
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

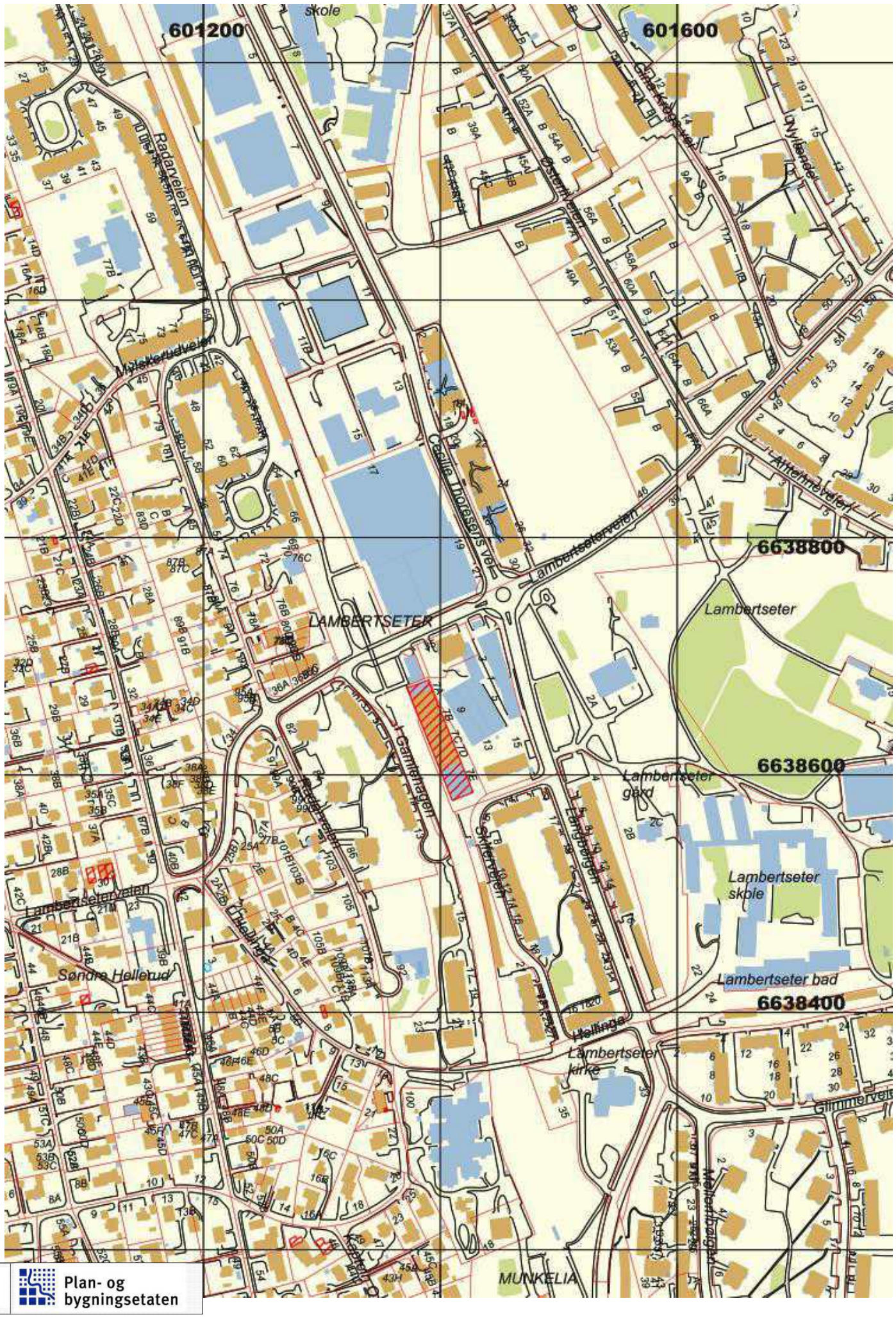
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


601200
601600
6638800
6638600
6638400
Skole
Radarveien
Myklerudveien
Cecilie Thoresens vei
Lambertseterveien
Østerhaugveien
Nylendeveien
Alfheimveien
LAMBERTSETER
Lambertseter
Lambertseter gård
Lambertseter skole
Lambertseter bad
Lambertseter kirke
Gammenveien
Langbrygga
Skitrekken
Ellingsrudveien
Søndre Hellerud
Hellingveien
Gimmervei
Meieribakken
MUNKELIA
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160964/ 86537140

Adresse: Lambertseterveien 35

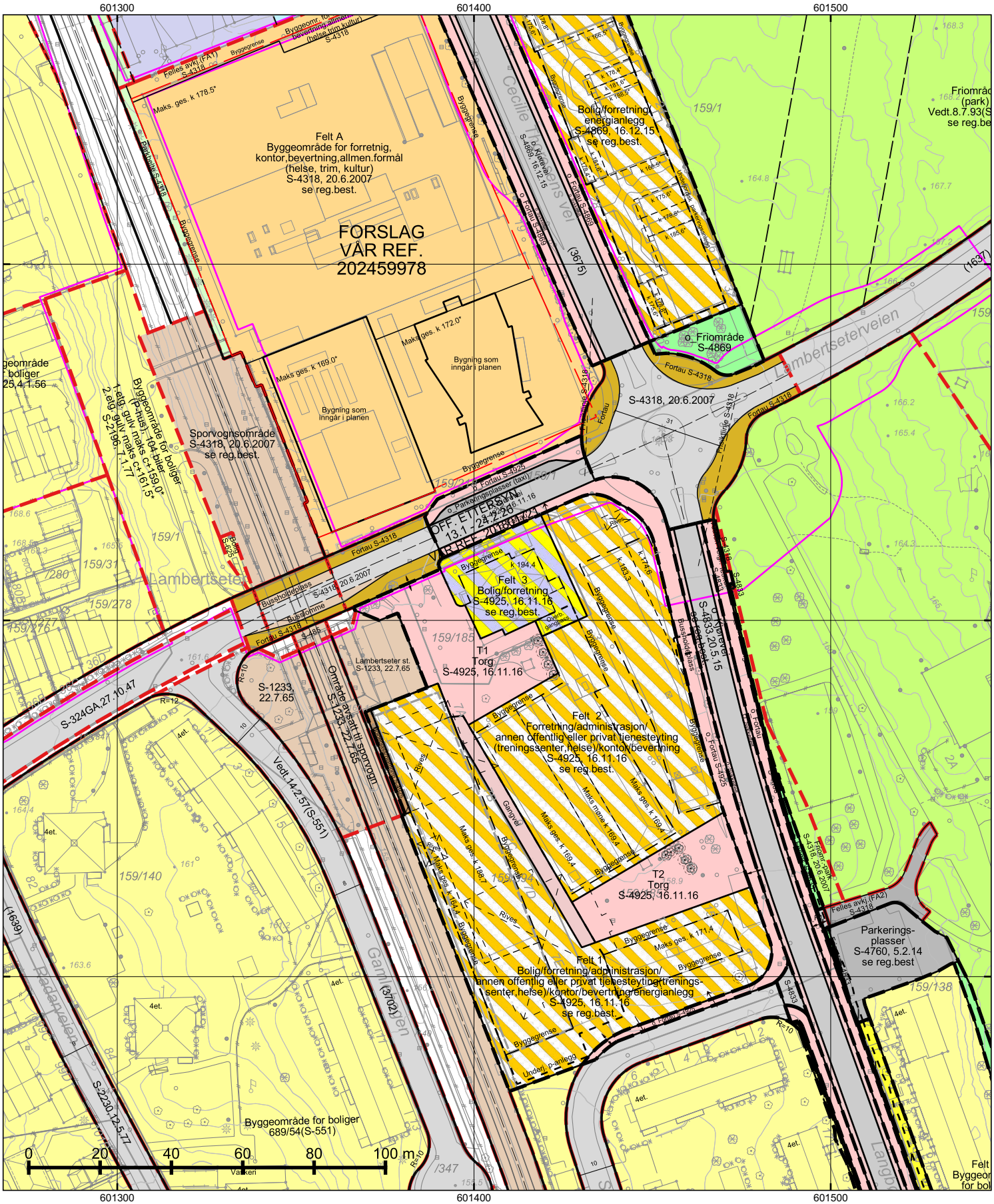
Gnr/Bnr: 159/184

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

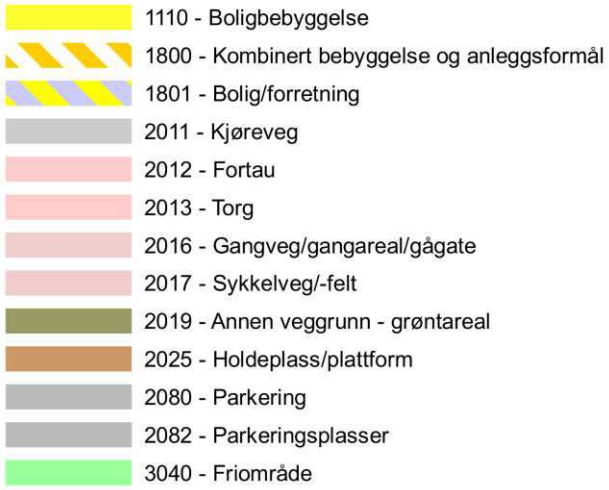
PlottID/Best.nr: 160964/ 86537140
Adresse: Lambertseterveien 35
Gnr/Bnr: 159/184
Deres ref.:
Kommentar:

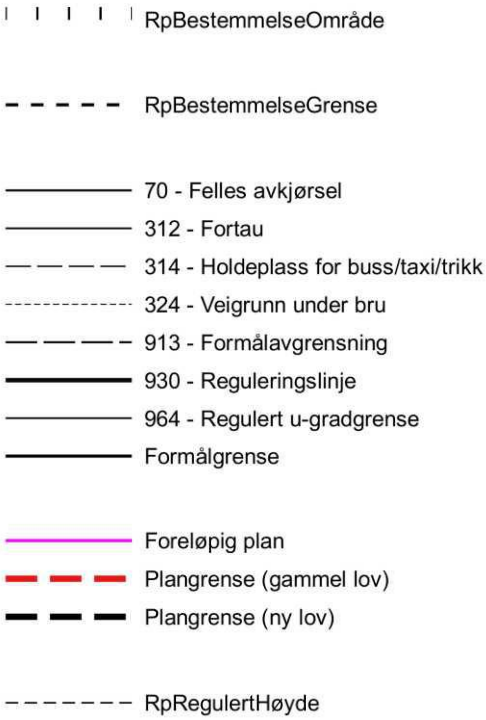
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

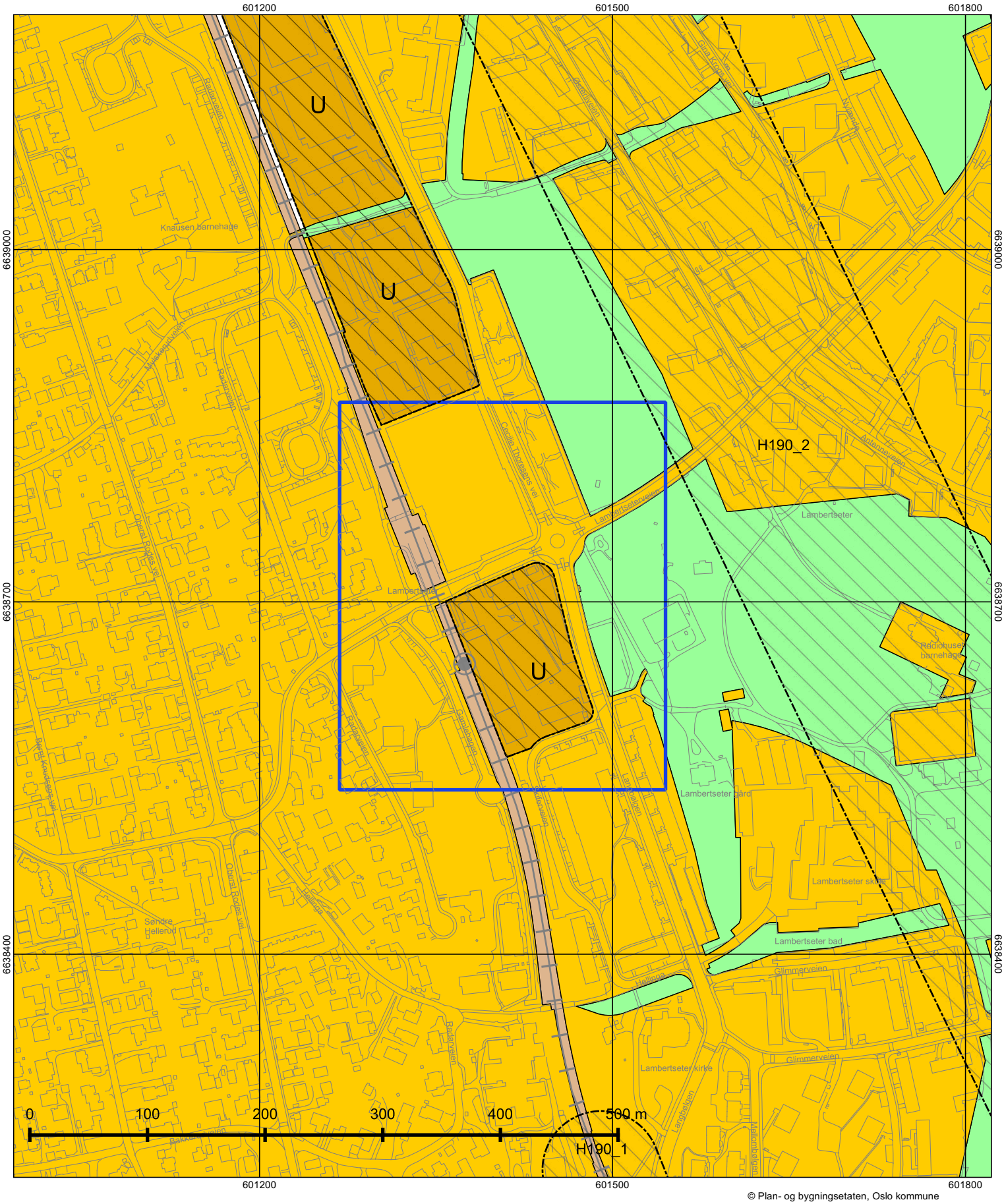
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)









© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160964/86537140
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-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 (1-6 år) 124 barn	7 min 0.6 km
Radiohuset barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Lambertseter	1 min
Kiwi Lambertseter Senter	3 min

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



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. 99 i LANGBØLGEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260236

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020

E-post: melinda@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.
