# Lambertseterveien 35, 1150 OSLO



PROPR.NO

**Selger**
Øyvind Lindheim
41214966

**Prisantydning**
3 270 000 kr

**Matrikkel**
Kommunenr. 301 Gnr. 159 Bnr. 184 Andelsnr. 51

# Smart og lys 2-roms på 25 kvm | Fyring & VV inkl. | Ingen dok.avg. | Rett ved T-bane

**PRISANTYDNING**
kr 3 270 000 kr

**ANDEL AV FELLESGJELD**
kr 214 573 kr

**TOTALPRIS**
kr 3 484 573 kr

**FELLESKOST/MND**
kr 2 897 kr

**BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)**
25kvm

**BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)**
1kvm

**ANTALL SOVEROM**
1

**ETASJE**
7

**BOLIGTYPE**
Leilighet

**EIEFORM**
Andel

**TOMTEAREAL**
1 371kvm

**EIET TOMT**
Ja

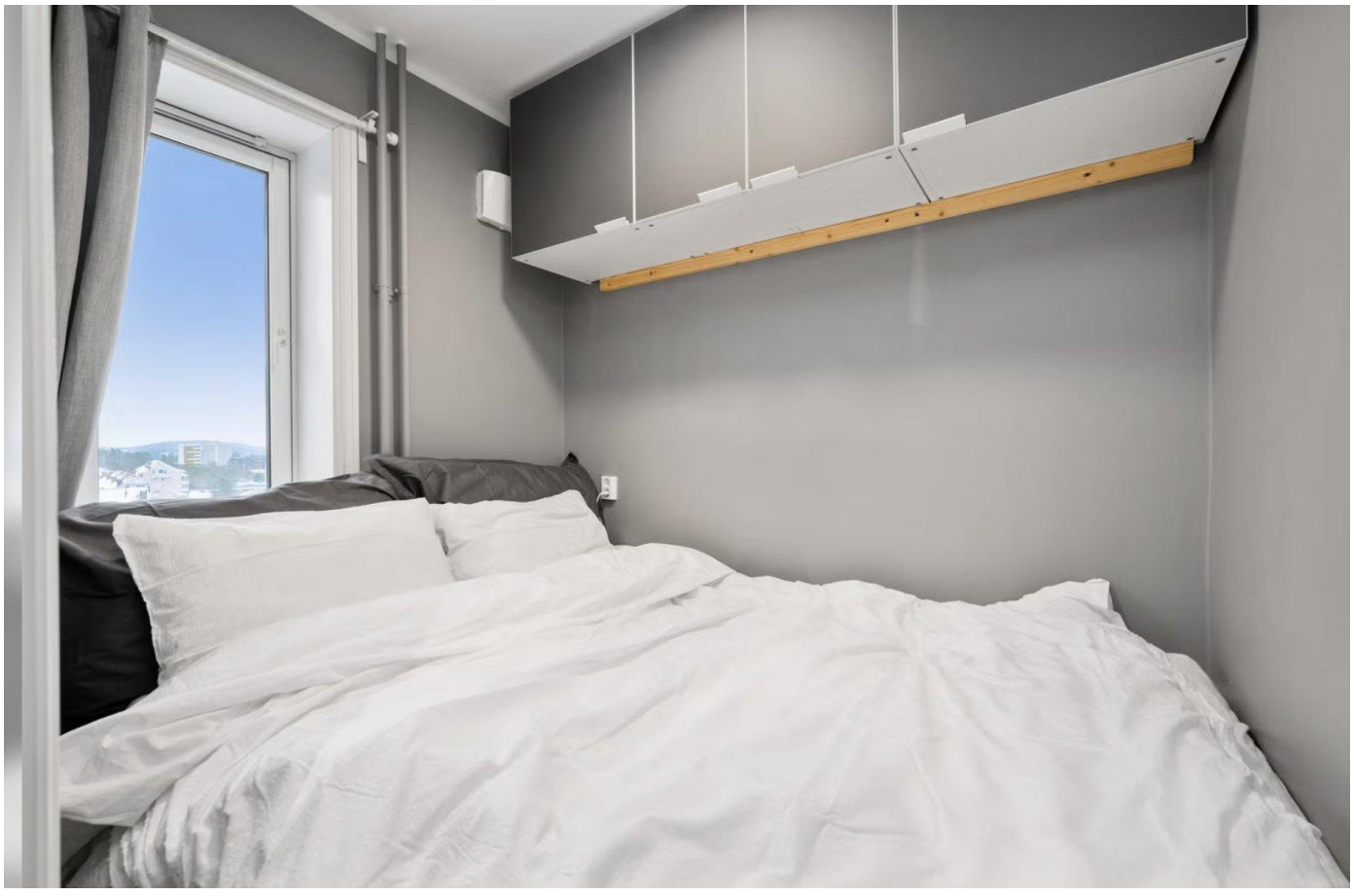
**BYGGEÅR**
1959



Her får du plass til en stor tv på veggfeste med sving- og uttrekksfunksjon for optimal plassering



Bra nok plass til kontor eller gaming stasjon



Soverom



Bad



Bad



Bad



Gang



Alternativ kjøkkenløsning (uten monster-TV og vaskemaskin)




Alternativ stueløsning (uten ekstra stor TV og vaskemaskin)



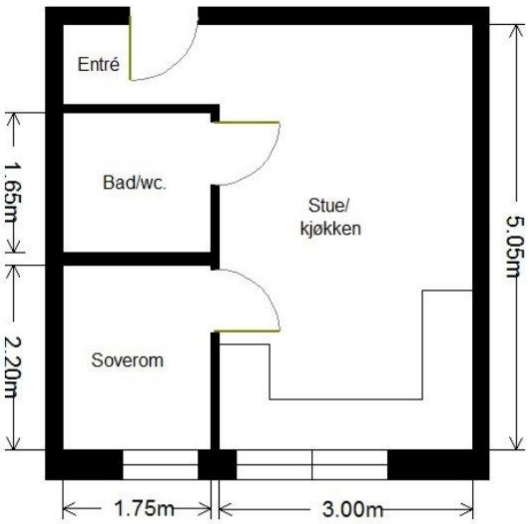

Alternativ stueløsning (uten ekstra stor TV og kontor)




Kjøkken




Kjøkken




Lambertseterveien 35 Andel nr. 51 7. etasje BRA- i 25 kvm.

Plantegning



Fasade




Umiddelbar nærhet til T-bane




Lamertseter Senter rett over veien!




Bibliotek, kino, svømmehall mm like ved boligen!



Nærmiljø

## Om boligen

Jeg selger en lys og velholdt leilighet med attraktiv beliggenhet i høyblokken mellom det nye og gamle kjøpesenteret på Lambertseter. Her bor du med umiddelbar nærhet til T-bane, butikker og alt du trenger i hverdagen.

Leiligheten er på 25 kvm – og utnytter plassen overraskende godt. Her får du rett og slett alt du trenger, smart fordelt på entré, bad/wc, soverom og en åpen kjøkken- og stueløsning. En kompakt bolig som føles større enn kvadratene tilsier.

Kvaliteter:

- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene

- Felles balkong og gratis vaskeri i hver etasje

- Lagringsbod i boligetasje

- Lave kjøpsomkostninger (ingen dokumentavgift)

En praktisk og lettstelt leilighet – perfekt for førstegangskjøper, student eller som en smart investering.

## Annet

Felleskostnadene inkluderer varmtvann, fyring, kabel-tv, Internett kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, betjening av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, ytre vedlikehold mm.
Legger også til at strømregningene har vært på mellom 250-400 kr i måneden

## Beliggenhet

Nærområdet kan også by på ulike trenings- og turmuligheter. Lambertseter bad og Lambertseter idrettsanlegg ligger få minutters gange fra leiligheten. Videre ligger nærmeste treningssenter, i umiddelbar nærhet. Dersom løpetur eller spasertur ute i naturen frister er Lambertseter sin egen lysløype perfekt til så måte.

## Forkjøpsrett

Forkjøpsrett via OBOS

## Omkostninger

3 270 000 kr (Prisantydning)
214 573 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 484 573 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

3 493 863 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 725 kr (Eierskiftegebyr)

## Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

## Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

## Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

## Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

## Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

# Tilstandsrapport

Leilighet

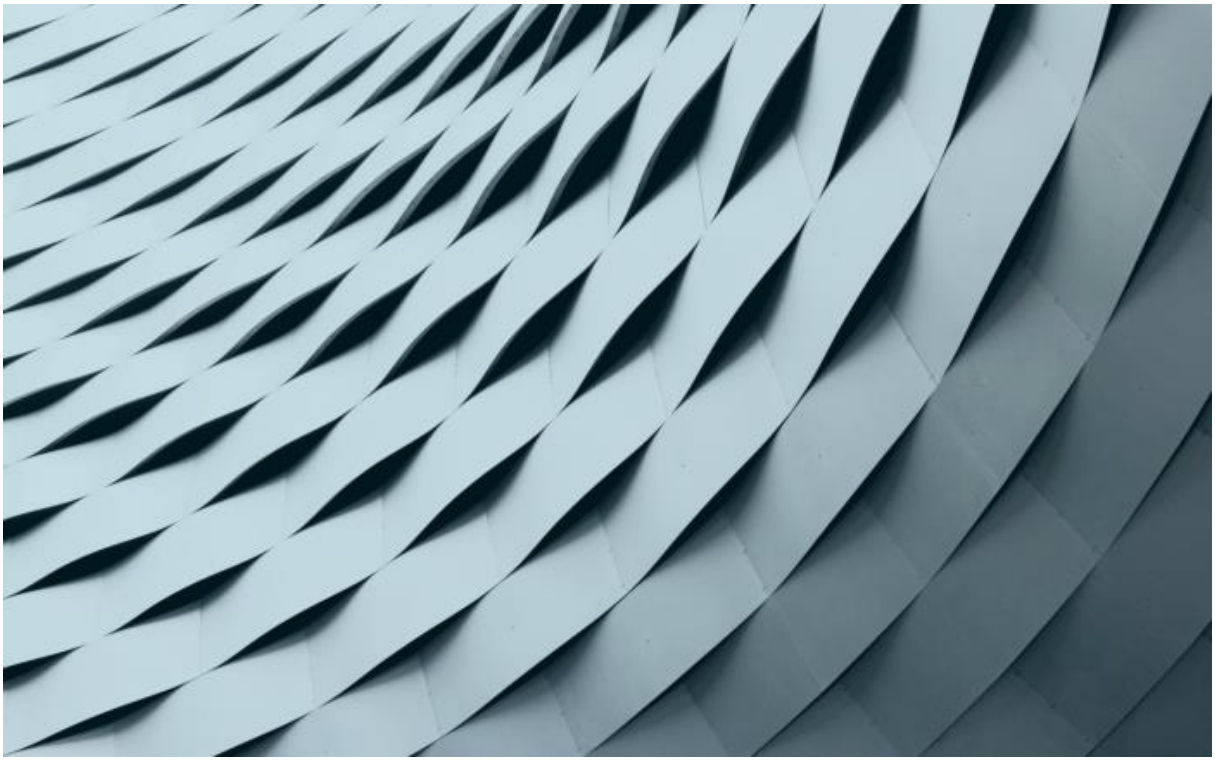
Lambertseterveien 35, 1150 OSLO

OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 184

Andelsnummer 51

**Sum areal alle bygg: BRA: 26 m² BRA-i: 25 m²**



**Befaringsdato:** 15.01.2026 **Rapportdato:** 28.01.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1651 **Referansenummer:** ZV2524

**Autorisert foretak:** Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

# Norsk takst

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

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

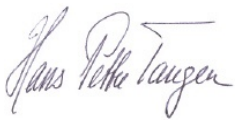
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

## Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

**Rapportansvarlig**



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende på Lambertseter, i etablert boligstrøk med blokkbebyggelse. Adkomst til bygningen fra Lambertseterveien. Trapp- og heisadkomst til bygningens etasjer. Leiligheten er beliggende i bygningens syvende etasje med adkomst fra korridor. Boligen er i utgangspunktet en ettromsleilighet, men fremstår i dag med stue/kjøkken i åpen løsning, bad/wc, samt et soverom, innredet i tidligere kjøkken. Sentral beliggenhet i området med Lambertseter senter i umiddelbar nærhet. T-baneholdeplass i nærheten. Beboerparkering i gate. Diverse parkeringsanlegg med mulighet for leie i nærmiljøet.
Det opplyses at leiligheten er pusset opp ca. 2017 i regi av en tidligere eier. Ny kjøkkeninnredning er montert i stue. Våtrom er pusset opp og standardheving av innvendige overflater er utført. Nærmere opplysninger om leiligheten fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

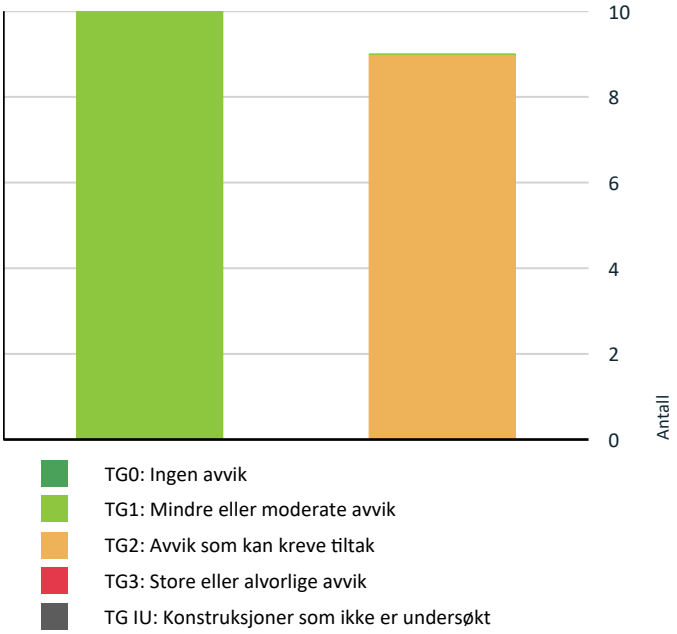
**Leilighet**

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

Planløsningen er endret fra den opprinnelige i regi av en tidligere eier ved at det originale kjøkkenet er innredet til soverom. Kjøkkeninnredning er montert i stue.
I boliger uten balansert ventilasjon er det volumkrav på 15 m3 for rom til varig opphold. Soverommets gulvareal er ca. 3,8 kvm. Takhøyden er 2,48 m. Volumet er følgelig 9,5 m3. og under kravet til volum i et soverom.
Rommet er i bruk som soverom, og derfor også betegnet som et soverom i denne rapporten.
De endringer som er utført med leilighetens planløsning har ikke påvirket bærende elementer.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Tilstandsgradene angis i forhold til et gitt referansenivå. Søknad om oppføring av bygget er mottatt i plan og bygningsetaten i 1955, og byggeforskrifter til bygningsloven av 1924, revidert i 1948 ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold og utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad der det ikke er foretatt dokumenterte endringer i ettertid. Når konstruksjoner og bygningsdeler fremstår i samsvar med byggeforskrifter fra byggeåret blir de allikevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi. Dette gjelder spesielt der bygningen har høy alder, og kan også gjelde for bygningsmessige endringer utført i ettertid. Alder er en indikasjon på tilstand og slitasje relatert til alder påvirker bygningsdeler og dermed også valg av tilstandsgrad. Det er begrensede muligheter til å oppdage skjult svikt inne i konstruksjoner. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og forhold/opplysninger som finnes her er ikke tatt hensyn til, med mindre det konkret fremgår av dokumentet. Beskrivelser og karakteristikk i denne rapporten er basert på visuelt inntrykk, bruk av måleinstrumenter, opplysninger oppgitt av eier og informasjon innhentet fra plan og bygningsetatens digitaliserte informasjon om eiendommen.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 7. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 7. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > 7. etasje > Bad/wc. > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 7. etasje > Bad/wc. > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 7. etasje > Bad/wc. > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

**Våtrom > 7. etasje > Bad/wc. > Ventilasjon** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1959

**Kommentar**
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

**Standard**
Leiligheten holder normalt god standard.

**Vedlikehold**
Boligen fremstår med ormalt godt vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer i malt tre med tolags isolerglass, produsert i 2010.
Spalteventiler i vinduene.
Ett vindu i stue/kjøkken er sjekket på befaring.
Anslaget/tettefunksjonen; tettelister mellom karm og ramme, åpne -/lukkefunksjonen; hengsler og beslag. fremstår i god stand på dette vinduet.
Tilstanden over tid kan være relatert til om vinduet plasseres i luftestilling, eller om det åpnes helt opp. I luftestilling belastes hengslene i vesentlig mindre grad enn om vinduet åpnes helt opp.
Aldersrelatert slitasje vil uansett foreligge etter ca. 16 års bruk.

### TG 1 Dører

Entrédør i B-30 standard med 35 desibel lydmotstand.
Døren holder normalt god standard.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

GULVFLATER:
Fliser i entré. Laminat i stue/kjøkken og soverom. Mørk grå fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm i våtrom.
VEGGFLATER:
Fliser i våtrom. Malte plater og pusset/malt mur for øvrig.
HIMLINGER:
Pusset og malt betong.
Enkelte riper er registrert på gulvflater. Noen riper/merker på vegg- og himlingsflater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.
Ved bruk av nivelleringsutstyr er det konstatert at høydeforskjeller er moderate.

### TG 1 Innvendige dører

Profilerte hvitmalte dører med vridere i rustfritt stål til soverom og våtrom.

### TG 1 Andre innvendige forhold

FAST INVENTAR:
Fire sorte hyller på vegg i entré.
Stang under nederste hylle.
Overskap er montert på vegg i soverom.

## VÅTROM

7. ETASJE > BAD/WC.

#### Generell

Det opplyses i forrige salgsprospekt at våtrommet ble pusset opp i 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon for det utførte tiltaket, og det er derfor ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om hvordan arbeidet er utført.
Ved rehabilitering av eksisterende våtrom gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Produkter og materialer skal ha korrekt dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift. Den som velger produkter og sammensetning av produkter, har ansvar for å påse at produktene har dokumentasjon på de egenskapene som er spesifisert.

7. ETASJE > BAD/WC.

### TG 1 Overflater vegger og himling

Hvite fliser i dimensjon 10 cm x 30 cm på veggflater. Pusset og malt himling. i betong
Det er ikke mulig å kjenne til hvordan overflatene er sikret mot fuktbelastning. Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det imidlertid ikke registret indikasjoner på fukt bak flisene.

7. ETASJE > BAD/WC.

### TG 2 Overflater Gulv

Mørk grå fliser med nedstøpt varmekabel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Høydeforskjell fra flislagt overflate ved dørterskel til topp slukrist er ca. 20 mm. og noe under kravet på 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dusj-sonen er noe nedsenket og våtrommet fungerer med avviket.
Det er ellers svakt fall mot sluk på gulvet for øvrig.

7. ETASJE > BAD/WC.

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast i dusj-sone.
Ukjent membanløsning/tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Slukets vannlås sitter fast og det er ikke mulig å løfte den opp. Membranløsningen er ukjent. Det er ikke synlig membran i sluk, ved dørterskel eller cisternekasse.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Rommet fungerer slik det fremstår. Da det ikke foreligger dokumentasjon med beskrivelser av produktvalg og utførelse foreligger det risiko for at behov for rehabilitering vil inntreffe på ukjent tidspunkt. Et baderom er sammensatt av komponenter og materialer som hver for seg har en spesiell funksjon og begrenset teknisk levetid. Levetiden bestemmes av en rekke ulike faktorer, som alder, påkjenninger, bruksintensitet og materialvalg.
Gulv i våtrom skal være vanntette. Gulvet må derfor ha et vanntett sjikt (membran) som skal hindre vannlekkasjer og fuktskader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke registrert symptomer på lekkasjer eller andre negative forhold, men da det ikke foreligger dokumentasjon for sluk og anvendte tettesjikt foreligger det risiko for at uforutsette forhold kan inntreffe. Risiko øker markant ved alder.

### 7. ETASJE > BAD/WC.

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass, Garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Vegg- montert klosett med innebygget cisterne. Det er etablert en åpning i flis under cisterne, som skal utgjøre lekkasjesikring for cisternen. Skapinnredning i hvit høyglans med to skuffe-fronter og heldekkende hvit servantplate. Speil på vegg over servant. Belysning over speil.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avviket går ut på at cisternekassen ikke er sikret med membran. Inntrykket er at det er usikkert om eventuelt lekkasjevann vil ledes ut i våtrommet og videre til sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Lekkasjesikring av innebygget cisterne er ufullstendig. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer. Det anbefales å utbedre forholdet. Ved neste rehabilitering av våtrommet må arbeidet utføres i henhold til forskrift.

### 7. ETASJE > BAD/WC.

#### TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil er montert på vegg over cisterne for klosett.
Det er ikke kjent hvordan bygningens ventilasjon er tilrettelagt, men på befaring var det mekanisk funksjon på avtrekket i våtrommet. I enkelte eldre boligbygg er ventilasjonen organisert slik at mekanisk funksjon slås på ved spesielle tidspunkter på døgnet, fortrinnsvis på morgenen da dusj i våtrom oftest er i bruk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avviket går ut på at omfanget av avtrekkets mekaniske funksjon ikke er kjent, og at behovet for tilførsel av luft til rommet ikke er tilstrekkelig godt ivaretatt.
Tilførsel av luft til et våtrom ivaretas vanligvis med en spalte mellom terskel og dørblad.
Det er tilrettelagt med en spalte også her, men spaltens størrelse er for liten.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å sjekke med borettslaget hvordan ventilasjonen er tilrettelagt, og om det foreligger planer om forbedring eller endring. Behovet for tilførsel av luft til våtrom ivaretas vanligvis med flate terskler, som gir en spalte mellom terskel og dørblad. Spalten gir tilførsel av luft til rommet når døren er lukket. Tilførsel av luft gir sirkulasjon, og er en forutsetning for optimal funksjon for avtrekket.

### 7. ETASJE > BAD/WC.

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det finnes et deksel i vegg som kan åpnes slik at veggen bak kan besiktiges.
Deksel til hulrommet bak våtrommet er åpnet og det er her tilgang til samlestokk for våtrommets rør i rør system (Fordeler med tilknyttede vannrør i plast). Det er konstatert at det ikke foreligger lekkasjer i våtrommets rørsystem. Det er imidlertid også konstatert at rørsystemet ikke er lekkasjesikret, og eventuelt lekkasjevann vil ikke gå til sluk i rommet. Dette forholdet er brudd på forskrift.

## KJØKKEN

### 7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte skap- og skuffe- fronter i hvit høyglans. Benkeplater i laminat med trestruktur, og nedfelt kum i rustfritt stål. Plater i rustfritt stål på vegg over koketopp og kum. Koketopp med induksjon, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Frittstående kjøleskap.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avviket går ut på at innredningen mangler komfyrvakt og elektronisk vannstopper i benkeskap.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering av komfyrvakt, og ved installering av elektronisk vannstopper i benkeskap med kum.

### 7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator ikke har avtrekk til en separat ventilasjonskanal eller direkte gjennom yttervegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ventilasjonen i bygningen er ikke tilrettelagt for moderne ventilasjonsprinsipper, og tilstandsgrad 1 kan ikke oppnås uten at nye kanaler etableres.
For at avtrekket i kjøkkenet skal ha tilstrekkelig god effektivitet bør rommet ha kontinuerlig avtrekk, og avtrekket bør kunne forseres ved behov i forbindelse med steking og koking. Kjøkkenet må minst ha avtrekk i forbindelse med koketoppen. Luften fra dette avtrekket må føres i en separat kanal direkte over tak.  Fordi det blir fettavleiringer i kanalen føres alltid avtrekk fra koketopp i kjøkken til en separat kanal. I hus der det ikke finnes separate kanaler fra kjøkken brukes vanligvis ventilator med omluft (Ventilator med kullfilter), som ikke gir den samme effekten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

FELLES VANNTILFØRSEL:
Original vanntilførsel med kobberrør (stigerør) er installert gjennom etasjene.
Felles vanntilførsel/stigerør er antagelig fra byggeåret.
Felles installasjoner er ikke omfattet av vurdering og karakteristikk i denne rapporten.
INTERN VANNTILFØRSEL:
Vannrør i rør i rør system er montert i våtrommet. Fordeler er montert i rørsjakt bak et deksel.
Vannrør i kjøkken er hentet fra rommet innenfor der kjøkkeninnredningen opprinnelig har vært.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Deksel til hulrommet bak våtrommet er åpnet og det er her tilgang til samlestokk for våtrommets rør i rør system (Fordeler med tilknyttede vannrør i plast). Det er konstatert at det ikke foreligger lekkasjer i våtrommets rørsystem. Det er imidlertid også konstatert at rørsystemet ikke er lekkasjesikret, og eventuelt lekkasjevann vil ikke gå til sluk i rommet. Dette forholdet er brudd på forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Samsvar med forskrift krever omorganisering av våtrommet.
Slik rørsystemet er organisert i dag vil eventuelt lekkasjevann ledes inn i bygningskonstruksjoner.
I kjøkken bør det monteres elektronisk vannstopper. Lekkasjestoppere fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnettet vil vanntilførselen automatisk bli avstengt.

### TG 2 Avløpsrør

FELLES AVLØPSSTAMME:
Felles avløpsstamme (soilrør) er i støpejern fra byggeåret.
Felles installasjoner er ikke vurdert eller karakterisert med tilstandsgrad.

INTERNE AVLØPSINSTALLASJONER:
Sluk og avløpsrør i våtrom er installert med plastprodukter. (PVC materiale).
Nytt avløp til ny kjøkkeninnredning er plassert i kasse langs vegg og er tilknyttet originalt avløp i det originale kjøkkenet.
Det foreligger ingen dokumentasjon for installasjonene, som i hovedsak er skjulte.

Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid. Varmekabler i gulv kan avgi varme som skader avløpsrørene. Det bør derfor ikke være direkte kontakt mellom varmekabler og avløpsrør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avviket er relatert til manglende dokumentasjon for installasjonen. Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i betong. Den tekniske tilstanden til skjulte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er derfor funksjonen som ligger til grunn for vurderingen. Mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Interne avløpsinstallasjoner med sluk og avløpsrør til kjøkkeninnredning og til utstyr i våtrom har ukjent alder. Vesentlige feil eller mangler er ikke observert. Ved fremtidig rehabilitering av våtrom vil utskifting av sluk og avløpsrør til sanitærutstyr inngå som nødvendig del av tiltaket.

Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke. Man må derfor være forberedt på at slitasje på avløpsinstallasjoner kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

### TG 2 Ventilasjon

Det er ikke fullt ut kjent hvordan ventilasjonen i bygningens leiligheter er organisert.
KJØKKEN:
Tidligere kjøkken er i dag innredet til soverom, og ny kjøkkeninnredning er montert i stue.
Det er montert en kullfilterventilator over koketopp i kjøkken.
VÅTROM:
Avtrekksventil er montert på vegg over cisterne for klosett.
På befaring var det mekanisk funksjon på avtrekket i våtrommet. I enkelte eldre boligbygg er ventilasjonen organisert slik at mekanisk funksjon slås på ved spesielle tidspunkter på døgnet, fortrinnsvis på morgenen da dusj i våtrom oftest er i bruk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom det kun er ventilator med kullfilter i et kjøkken. Ifølge standarden skal ventilasjon i våtrom karakteriseres med TG 2 dersom det ikke er kontinuerlig mekanisk funksjon på avtrekk i våtrom. Videre skal tilførsel av luft til et våtrom hentes som overstrømmet luft fra tilstøtende rom.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Forutsetning for å oppnå TG 1 for ventilasjon i en bolig er at det finnes en separat kanal for kjøkken som ventilator over koketopp kan tilknyttes. I et våtrom må det være kontinuerlig mekanisk funksjon på avtrekket, og en tilstrekkelig stor spalte for tilførsel av luft til våtrommet, fortrinnsvis besørget med en spalte mellom terskel og dørblad. Regelmessig rensing av kanaler og service på mekaniske enheter er nødvendig. Tilførsel av luft til boligen besørges med spalteventiler i vinduer og ved vanlig lufting.
Det er ikke mulig å tilrettelegge ventilasjonen slik som beskrevet uten at tiltak gjennomføres i regi av borettslaget. Nye kanaler må installeres. Slike tiltak er søknadspliktige, og krever omfattende endringer med blant annet hulltaking i etasjeskiller, brannsikring av nye gjennomføringer etc.

## TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming med nedstøpt varmekabel i våtrom.
Radiator tilknyttet byggets sentralfyranlegg i stue.
Vanntilførsel til radiatorer er installert med malte vannrør i kobber.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme.
Sannsynlig levetid for kobberrør er ca. 60 år når rørene er installert i stabilt miljø.
Sentralfyranlegg er gjenstand for regelmessig ettersyn og vedlikehold, med tidvis utskifting av komponenter som følge av den primære funksjonen slike anlegg har. Aldersrelatert slitasje på varmekilder og røropplegg er allikevel sannsynlig, og behov for utskifting av vannrør, radiatorventil og andre komponenter kan inntreffe.

Generelt om nedstøpte varmekabler:
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i massen, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er normalt godt utført.

## TG 1 Varmtvannstank

Felles tilførsel av varmt forbruksvann.

## 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.*

Sikringstavle med automatsikringer og måler i felles tavlerom.

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

**Spørsmål til eier**

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Nytt kjøkken er etablert i stue og våtrommet er pusset opp etter 1999.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei Det er ikke informert om slike forhold.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.**

**Generelt om anlegget**

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

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

# Tilstandsrapport

**Nei**

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

RADON:
Radonmåling er relevant til og med for andre etasje over utvendig terreng, og er ikke relevant for denne leiligheten.
Radonsikring av byggegrunn ble først innført som et forskriftskrav i forbindelse med nye forskrifter i 2010 (TEK 10).

GENERELLE BRANNTEKNISKE FORHOLD
Felles brannvarslingsanlegg er installert i bygningens leiligheter.
Sensor for brannvarsling er montert i himling i stue.
Generelt:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

# 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

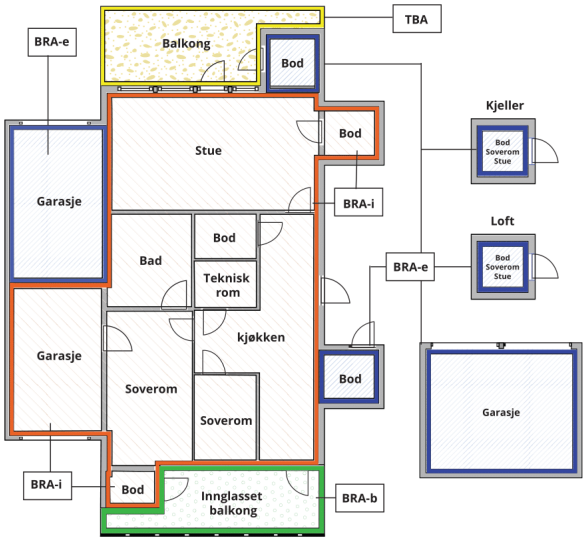
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 7. etasje | 25 | 1 | | 26 | |
| **SUM** | **25** | **1** | | | |
| **SUM BRA** | **26** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 7. etasje | Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/wc. | Bod i fellesanlegg i 7. etasje | |

**Kommentar**

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde, 2,48 m. (målt i stue/kjøkken).
Bod i fellesanlegg i 7. etasje, ca. 1 kvm.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Planløsningen er endret fra den opprinnelige i regi av en tidligere eier ved at det originale kjøkkenet er innredet til soverom.
Kjøkkeninnredning er montert i stue.
I boliger uten balansert ventilasjon er det volumkrav på 15 m3 for rom til varig opphold. Soverommets gulvareal er ca. 3,8 kvm. Takhøyden er 2,48 m. Volumet er følgelig 9,5 m3. og under kravet til volum i et soverom.
Rommet er i bruk som soverom, og derfor også betegnet som et soverom i denne rapporten.
De endringer som er utført med leilighetens planløsning har ikke påvirket bærende elementer.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Leilighet** | 25 | 0 |

**Kommentar**

| | |
|---|---|
| Leilighet | Arealet er oppmålt på stedet |

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 15.1.2026 | Hans Petter Tangen | Takstingeniør |
| | Øyvind Lindheim | Rekvirent |

## 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 |
|---|---|---|---|---|
| /LANGBØLGEN BORETTSLAG | 948686740 | | OBOS Tlf. 22 86 55 00 | Lindheim Øyvind |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
51

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Andelsleilighet beliggende på Lambertseter, i etablert boligstrøk med blokkbebyggelse. Adkomst til bygningen fra Lambertseterveien. Trapp- og heisadkomst til bygningens etasjer. Leiligheten er beliggende i bygningens syvende etasje med adkomst fra korridor. Leiligheten er i utgangspunktet en ettromsleilighet, men fremstår i dag med stue/kjøkken i åpen løsning, bad/wc, samt et soverom, innredet i tidligere kjøkken. Sentral beliggenhet i området med Lambertseter senter i umiddelbar nærhet. T-baneholdeplass i nærheten. Beboerparkering i gate. Diverse parkeringsanlegg med mulighet for leie i nærmiljøet.

**Adkomstvei**

Adkomst til bygningen fra Lambertseterveien.

**Tilknytning vann**

Offentlig

**Tilknytning avløp**

Offentlig

**Regulering**

Området er regulert til bolig- og næringsformål.

**Om tomten**

Opparbeidet felles grunn.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Egenerklæring er mottatt pr e-post | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok | Gjennomgått | | Nei |
| Teknisk etat | | Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 28.01.2026 | |
| 2 | 03.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZV2524

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

**Lambertseterveien 35, 1150 OSLO**

**02 Feb 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Lambertseterveien 35 | Lambertseterveien 35 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Februar 2022

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

3 år og 10 måneder

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Protector Forsikring ASA-24, BPRO3005645

## Informasjon om selger

**Selger**

Lindheim, Øyvind

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6** **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Det er noen kosmetiske merker/hakk på vegger/tak

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 45628298**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Lindheim, Øyvind** | **2026-02-02** |

Identification

bankID Lindheim, Øyvind

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Lindheim, Øyvind | 02/02-2026 22:08:01 | BANKID |

PROPR.NO

# Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

# Protokoll

Fra digital ekstraordinær generalforsamling i Langbølgen Borettslag 09.09-12.09.2024.

## 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: Styreleder Kurt Idar Børve

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall med stemmerett: 12
Antall fullmakter: 0
Totalt: 12

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Bytte av revisor

Revisjonsavtale med BDO utløper 01.10.24.
USBL har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt borettslag. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser.

**Vedtak:**

Vedtak: Det ble vedtatt å bytte revisor til KPMG.

# Protokoll ekstraordinært møte for Langbølgen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Marianne Pedersen (sign.) | 12.09.2024 |
| Protokollvitne | Kurt Idar Børve (sign.) | 15.09.2024 |

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Langbølgen Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Langbølgen Borettslag

Generalforsamlingen avholdes digitalt via Bonabo på Usbl.no

**Periode for kommentarer og spørsmål til styret i forkant av avstemming:**
09.09.2024 kl. 09.00 - 10.09.2024 kl. 23.59
**Periode for avstemming:**
11.09.2024 kl. 10.00 - 12.09.2024 kl. 14.00

## 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 Bytte av revisor

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før mandag 09.09.2024 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

## 2. Bytte av revisor

Revisjonsavtale med BDO utløper 01.10.24.

USBL har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt borettslag. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser.

**Forslag til vedtak:** Styret anbefaler å bytte til KPMG.

# 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.

# 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!**



**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*

*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

# Boligopplysninger:



Langbølgen Borettslag
Lambertseterveien 35
1150 OSLO

**Vår ref.:** 1913/51
**Type:** Tilknyttet annet boligbyggelag
**Eiere:** Øyvind Lindheim

**Fødselsdato eier:** 16.01.1993

**Organisasjonsnr:** 948 686 740
**Andelsnr:** 51

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned** **2 897**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter felleslån 2 | 909 |
| | Felleskostnader bolig | 1 592 |
| | Avdrag felleslån 2 | 396 |

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): | 214 573 | Gjeld siste årsoppg.: | 215 028 |
| Klient ajourf. lån: | 24 763 206,80 | Klient gj. s. årsoppg.: | 24 815 706 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368761897, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 03.02.2026: 24 763 207

Andel av saldo: 214 573

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

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

## 6: Ligning - 2025

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

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

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Andelsnr: | 51 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Byggeår: | 2024 |
| Gårds/bruksnr: | 159/184 |
| Bygningstype: | Høyblokk |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 1371.8 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Protector Forsikring Asa | Polisenr: | BPRO3005645 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Første innflytting: | 01.03.2022 | SSBnr: | H0710 |
| Etasje: | 7 | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |

# Boligopplysninger:



Langbølgen Borettslag
Lambertseterveien 35
1150 OSLO

**Vår ref.:** 1913/51
**Type:** Tilknyttet annet boligbyggelag
**Eiere:** Øyvind Lindheim

**Fødselsdato eier:** 16.01.1993

**Organisasjonsnr:** 948 686 740

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Fasiliteter:

Forkjøpsretten må avklares hos OBOS. Se vedtekter.

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

# Informasjon i forbindelse med salg av bolig tilknyttet BORI

**Usbl er forretningsfører for flere borettslag som er tilknyttet BORI. Det er Bori som avklarer forkjøpsretten**

**Annonsering av forkjøpsrett**
Bestilling av forhåndsutlysning og fastprisutlysning skal sendes til både Bori: eierskifte@bori.no og Usbl: eierskifte@usbl.no

Ved forhåndsavklaring må også salgsmeldingen sendes til både Bori eierskifte@bori.no og Usbl: eierskifte@usbl.no

Når overtakelsen har funnet sted sendes restanseforespørsel til Usbl restanse@usbl.no, og deretter sendes oppgjørsbrev/sluttbrev til Usbl: eierskifte@usbl.no

**Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger**
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr, areal)

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

**Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring**
- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

**Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring**
- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid.

Gebyrer til Usbl

**Gebyr for boligopplysninger**
- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

**Eierskiftegebyr**
- Eierskiftegebyr - **kr 6.725,-** inkl. mva
  Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
  Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
  Forfall er 14 dager etter overtagelse.

**Gebyr for avklaring av forkjøpsretten**
Gebyret faktureres direkte fra BORI.

**Medlemskap**
Medlemskap i BORI er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Betaling av medlemskap tilsendes kjøperen fra BORI.

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

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

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

**SIST ENDRET 02.01.2026**

# Utskrift borettslagsandeler

**Andelsnummer 51 i LANGBØLGEN BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 948686740**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 10.02.2026 kl. 12.00 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 10.02.2026 kl. 11.59 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/251915-1/200 04.03.2022 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 2 805 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
LINDHEIM ØYVIND
FØDT: 16.01.1993 IDEELL: 1/1

## HEFTELSER

### Heftelser i eiendomsrett:

2022/251928-1/200 04.03.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 2 500 000
PANTHAVER : SPAREBANKEN DIN TELEMARK
ORG.NR: 937 891 512

### Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

## OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/417630-1/201 14.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

# BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 159, Bruksnummer 184 i 0301 OSLO kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 10.02.2026 kl. 12.00 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 10.02.2026 kl. 11.59 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

1987/11369-1/105 19.02.1987 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 59 749
Omsetningstype: Uoppgitt
**LANGBØLGEN BORETTSLAG**
ORG.NR: 948 686 740

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Heftelser i eiendomsrett:

1970/17926-1/105 22.10.1970 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 617 100
Panthaver: OBOS BBL
ORG.NR: 937 052 766

1987/46968-1/105 17.07.1987 ** TRANSPORT AV PANTHAVER
FRA: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
TIL: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778

2022/123324-1/200 01.02.2022 21:00 ** TRANSPORT
FRA: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
TIL:
Registrert feil rettighetshaver
01.08.2022 Arkivref. 22/19100-5
TIL: Andelseierne i borettslaget
Rettet etter tingl. §18

2022/123324-2/200 01.02.2022 21:00 ** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 615 600
01.08.2022 Arkivref. 22/19100-5
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18

2022/851804-1/200 03.08.2022 21:00 ** DELVIS SLETTING VED AREALOVERFØRING
Pant frafalles i areal som overføres fra gnr. 159 bnr. 184, til gnr. 159 bnr. 185 på 81 m2.

1987/11369-2/105 19.02.1987 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

1990/46181-1/105 01.08.1990 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett for Langbølgen Brl. v/A/s Obos-forretningsbygg til å
benytte utearealer, vedk. varmekabler, fliselegging m.v.

2016/177178-1/200 01.03.2016 ** DIVERSE PÅTEGNING
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder også utskilte parseller

2015/268669-1/200 25.03.2015 **ERKLÆRING/AVTALE**
Allmennheten skal ha fri ferdsel og opphold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2016/639128-1/200 12.07.2016 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 18 000
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse
av FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. 17926/1970

2024/1682934-1/200 09.07.2024 14:35 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 30 600 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/615719-2/200 02.06.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 394
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

## GRUNNDATA

1959/5265-1/105 11.05.1959 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 1

2022/851882-1/200 03.08.2022 21:00 **AREALOVERFØRING**
VEDERLAG: NOK 1 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
AREAL OVERFØRT TIL : KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 185

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte

prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

# KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

# REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

# FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

# AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
LAMBERTSETERVEIEN 35

Dato: 03.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526096
8967784

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 184

Vi viser til bestilling av 20260203 for LAMBERTSETERVEIEN 35.

## 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.

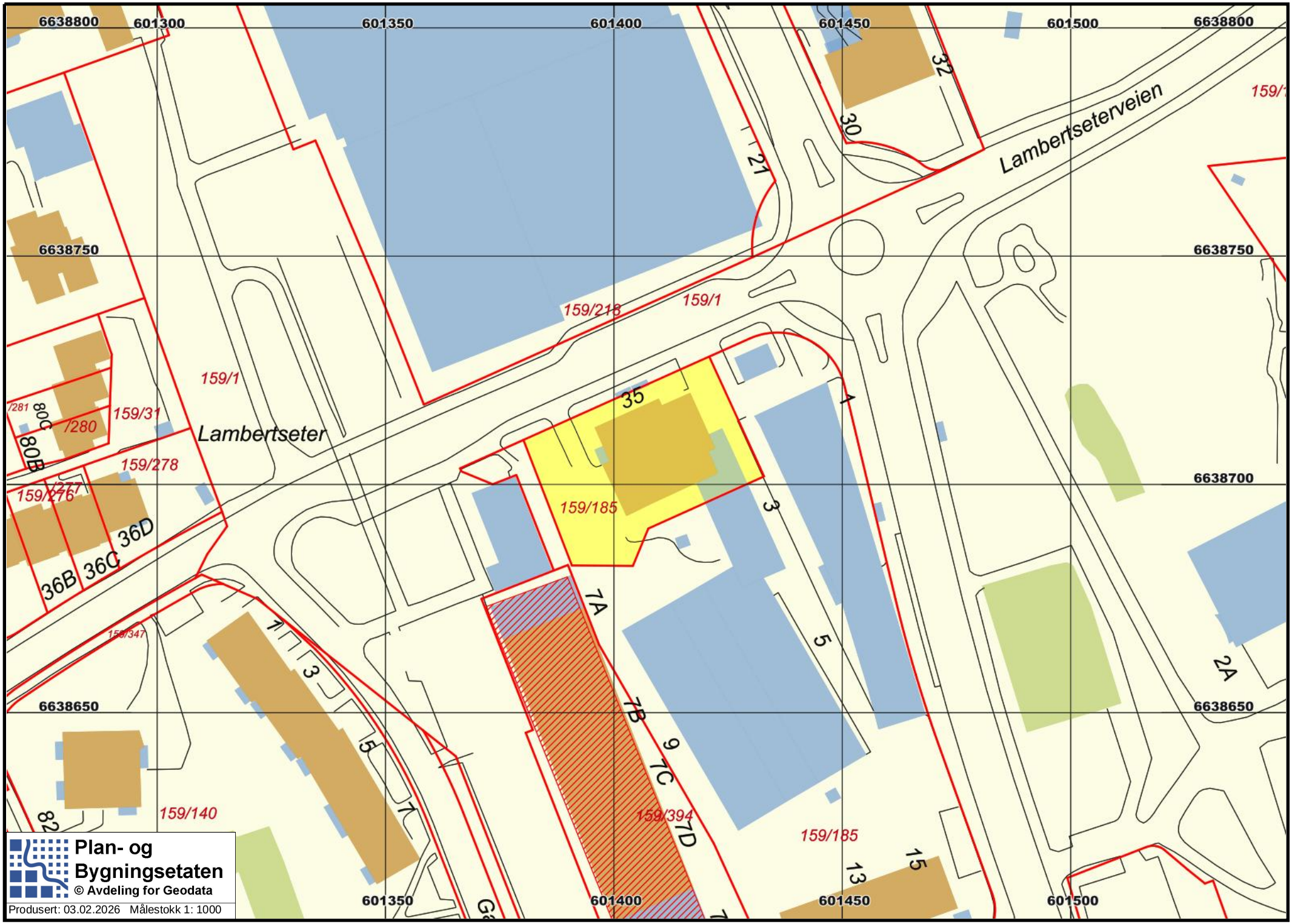
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.02.2026 Målestokk 1: 1000




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

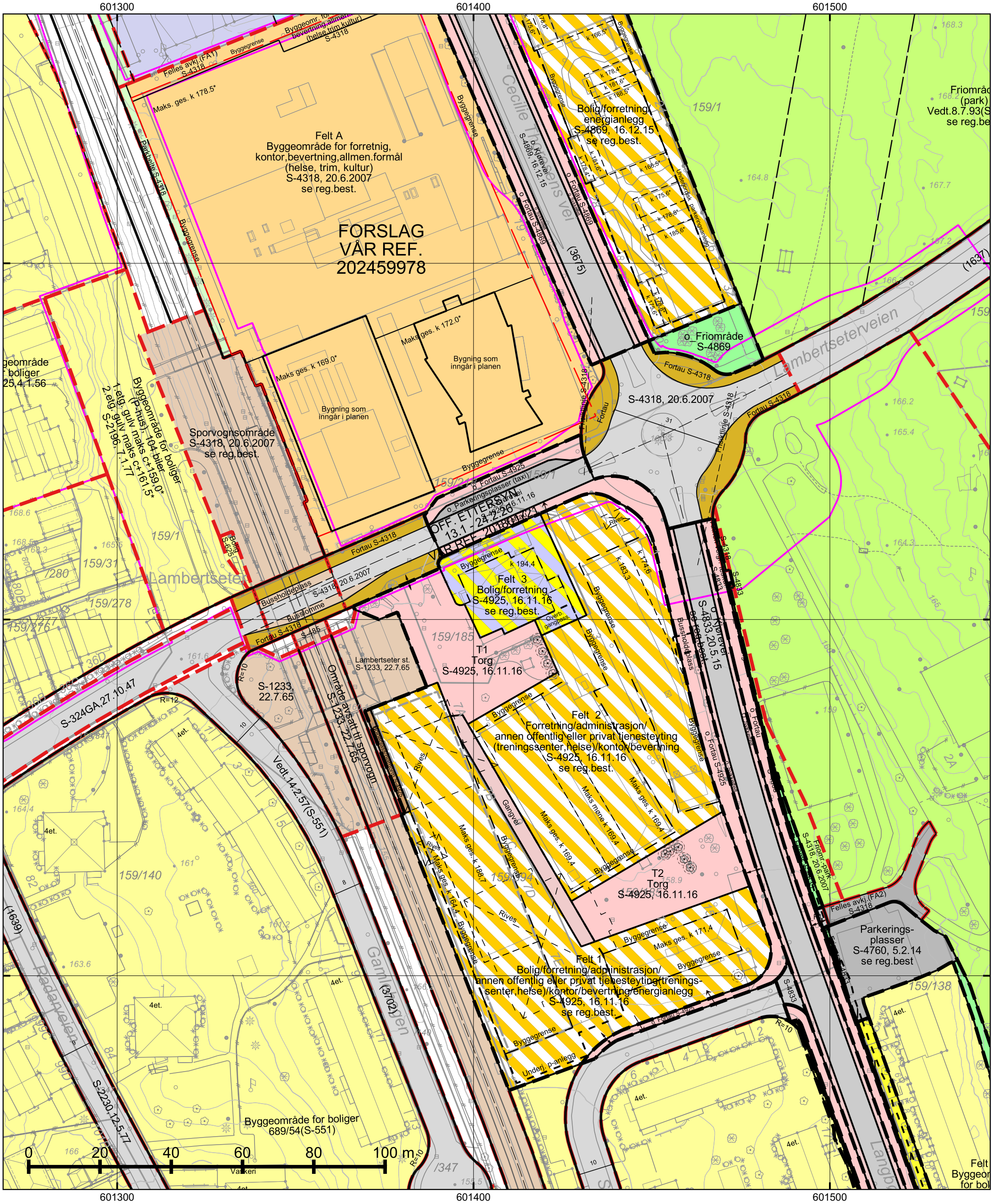
## Reguleringskart

**– 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: 152553/ 86526096
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: 03.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

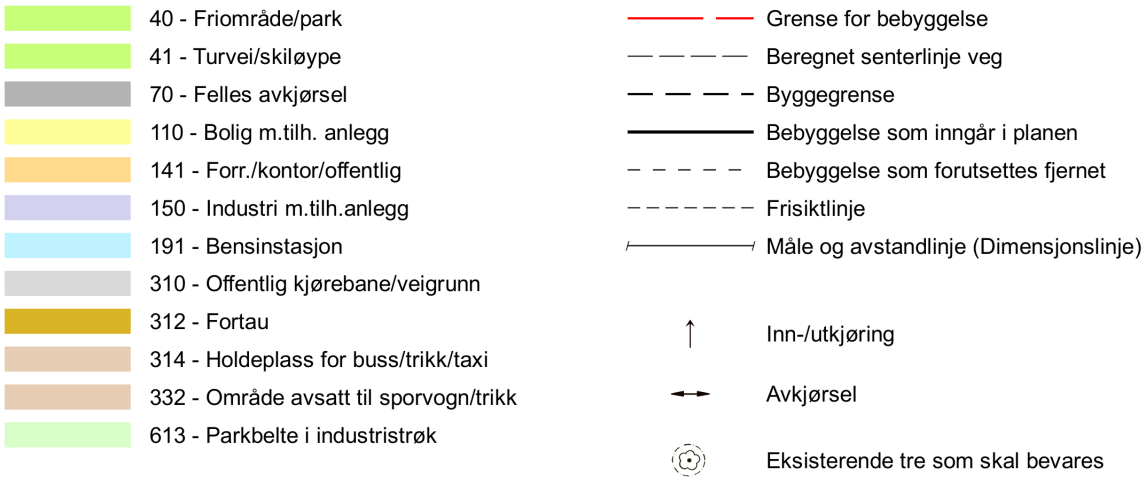
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

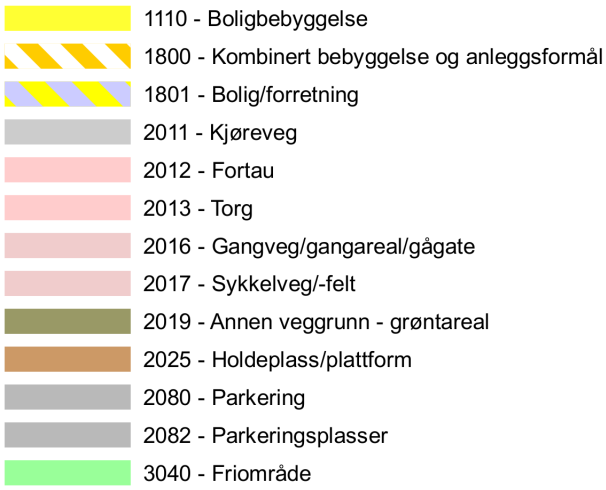
PlottID/Best.nr: 152553/ 86526096
Adresse: Lambertseterveien 35
Gnr/Bnr: 159/184
Deres ref.:
Kommentar:

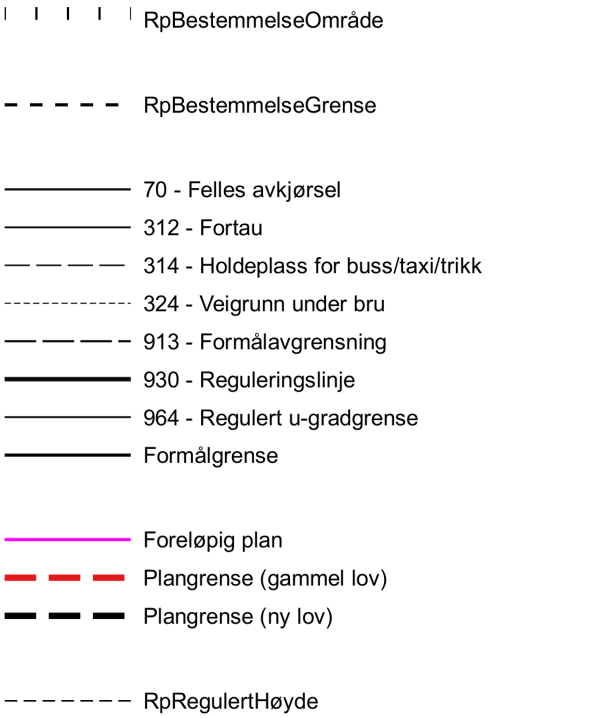
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

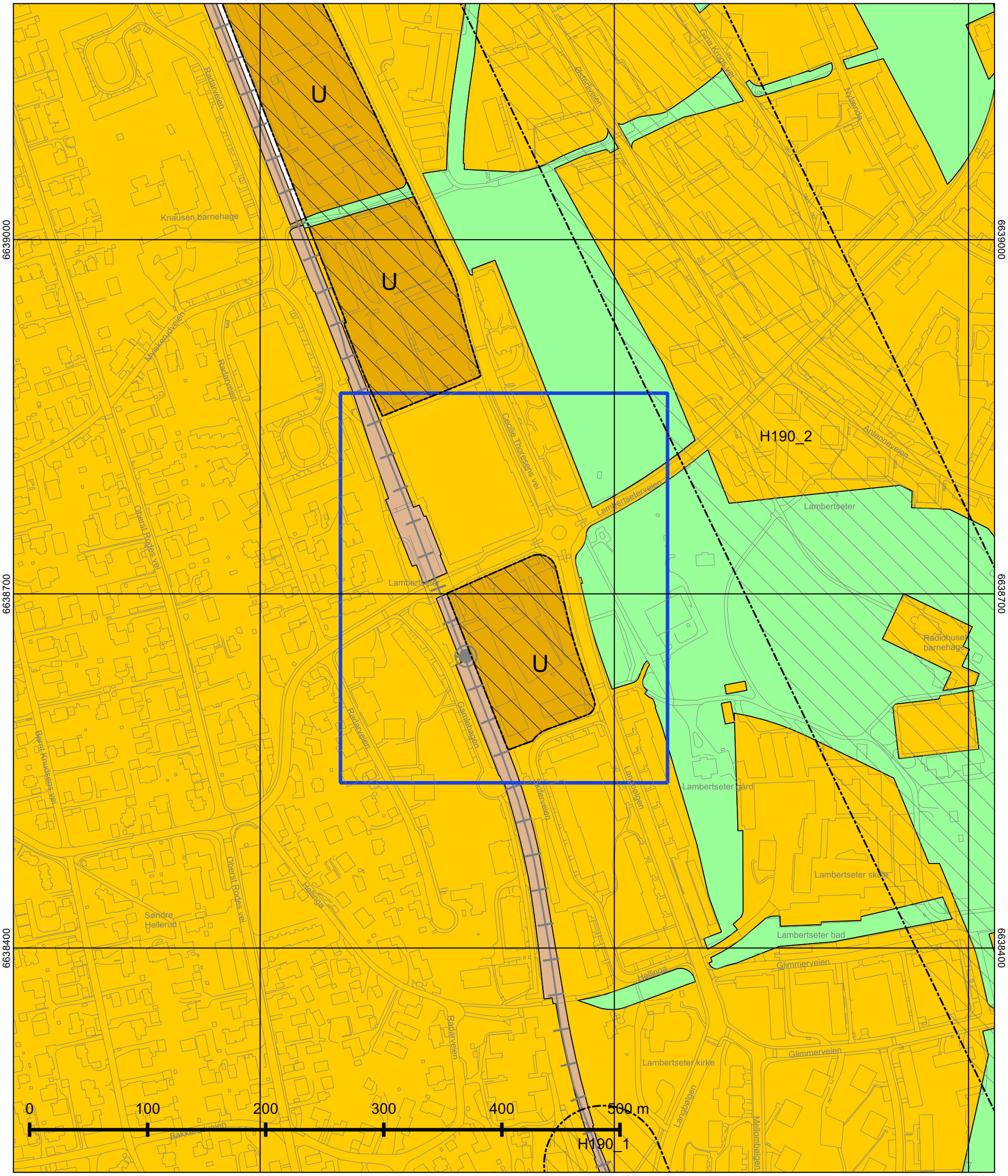
Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152553/86526096
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Skatteetaten

Dato
03.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 948 686 740 Andelsnr 51

**Eiendommens adresse:**

Lambertseterveien 35, 1150 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 640 158 |
| Som sekundærbolig: | kr 2 560 631 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Følgebrev til leveranse

| | |
|---|---|
| Ordrenummer: | 205511 |
| Leveransetype: | Ferdigattest |
| Dokumentene er kontrollert: | 10.02.2026 |
| Kontrollert av: | CA |
| Adresse: | LAMBERTSETERVEIEN 35 |
| Postadresse: | 1150 OSLO |
| Matrikkel: | 0301-159/184 |

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205511

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 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.

# Følgebrev til leveranse

| | |
|---|---|
| Ordrenummer: | 205511 |
| Leveransetype: | Plantegninger ( Leilighet 7. Etg ) |
| Dokumentene er kontrollert: | 10.02.2026 |
| Kontrollert av: | CA |
| Adresse: | LAMBERTSETERVEIEN 35 |
| Postadresse: | 1150 OSLO |
| Matrikkel: | 0301-159/184 |

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205511

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

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.

Stl. 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<br>**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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

**KOPI**

Oslo, den 12-3-1962.

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
55/2425.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
29-11-1961.

Bygningens art
Forretningsgård med kontorer og hybelleiligheter.

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

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

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

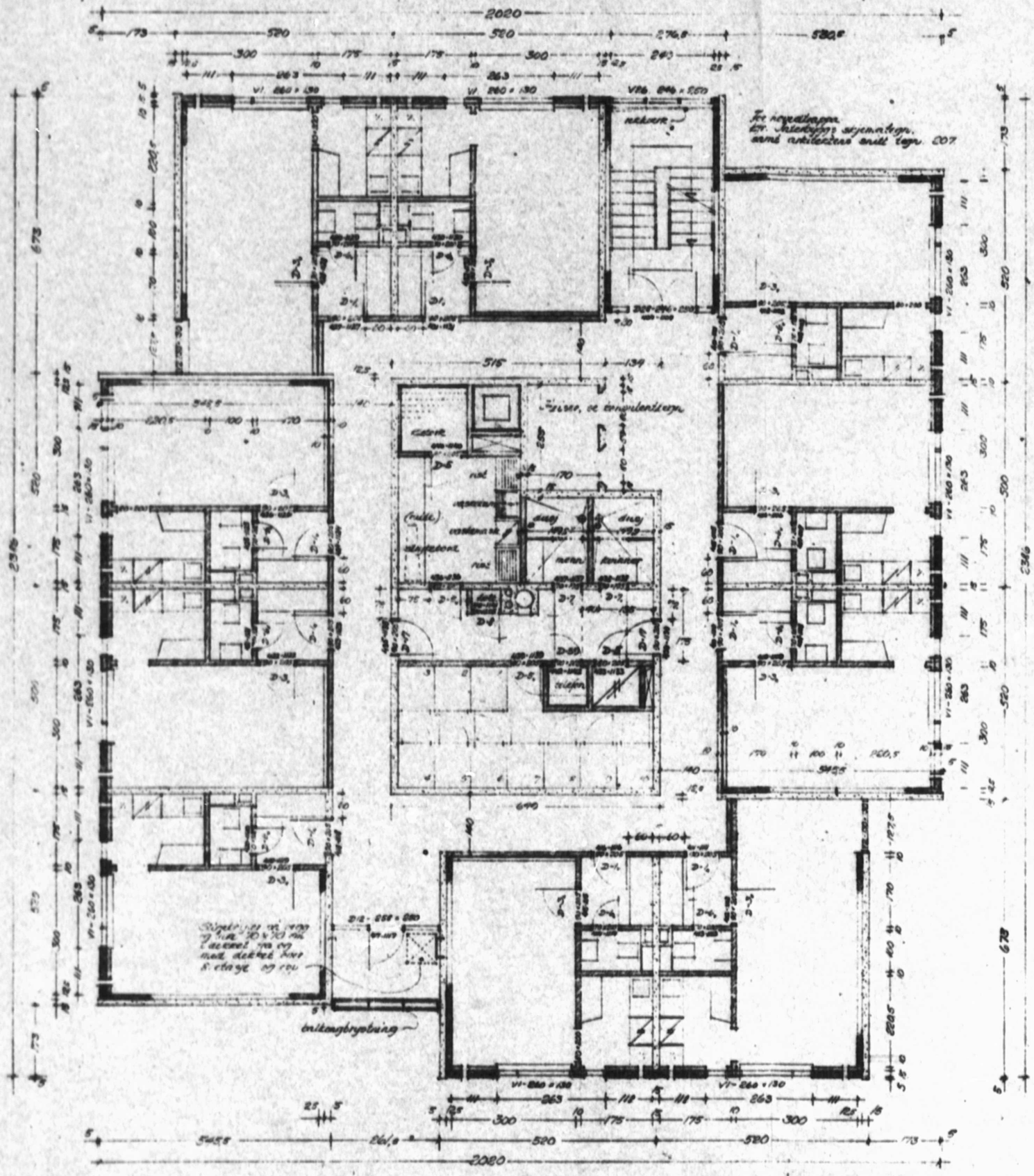
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

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. –


2020
Vi 260 × 130
Vi 260 × 130
Vi 260 × 130

Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

| | |
|---|---|
| **Saksnummer** | 5509803 |
| **Pinkode** | 1505 |
| **Dokumentdato** | 26.01.2026 |
| **Kontrolldato** | 26.01.2026 |
| **Målernummer** | 7359992902434774 |
| **Inspektør** | Henning Ulvevadet Paulsen |
| **Nettkunde** | Øyvind Lindheim |

Øyvind Lindheim
Lambertseterveien 35
1150 OSLO

# Sak avsluttet

**Avsluttet tilsynssak**
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 26.01.2026 i **Lambertseterveien 35, etasje 7, leilighet 702, 1150 OSLO**.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Til stede ved kontroll: Øyvind Lindheim

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5509803.

**Registrerte anmerkninger:**

**Sikringsskap**
1. Kursfortegnelse/merking manglet i sikringsskapet.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Henning Ulvevadet Paulsen
Elsikkerhetsingeniør

**Hjemmelsgrunnlag:**
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak er mottatt, er det adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia

**Definisjoner:**
**Avvik:**
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

**Anmerkning:**
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | **Kr 8 200** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | **Kr 10 900** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | **Kr 15 900** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.