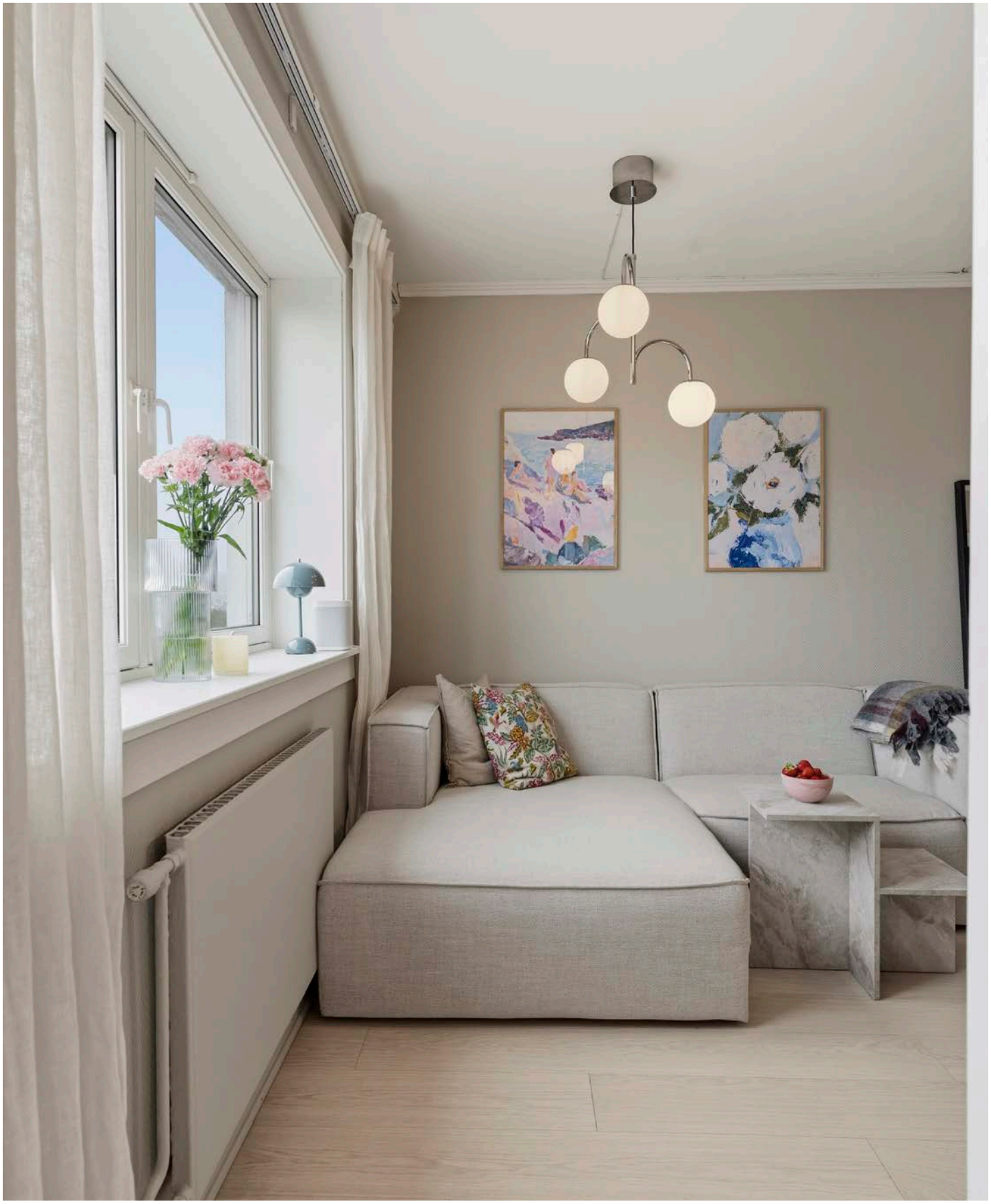
Lambertseterveien 35

LAMBERTSETER

notar



Prisantydning Kr. 3 100 000,- **Boligtype** Leilighet **BRA-i/BRA Total** 24/25 kvm
Megler Julie Marie Lunde **Tlf** 406 33 638

notar



Lambertseterveien 35

Superfin leilighet med god planløsning i 11.etasje. Lekkert bad 2022. Felles balkong. "ALT" ink i felleskostnadene.

Adresse	Lambertseterveien 35 1150 OSLO
Prisantydning	Kr 3 100 000,-
Fellesgjeld	Kr 213 349,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris	Kr 3 322 845,-
Fellesutgifter	Kr 2 934,-
BRA-i/BRA Total	24/25 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1961
Soverom	1
Etasje	11

Nå kan du sikre deg en fantastisk start på boligdrømmen!

Boligen ligger høyt og luftig til i 11. etasje med fantastisk utsikt.
- Det er to heiser du kan ta opp til boligen

- Varmtvann, fyring, bredbånd og tv inkludert i husleien.

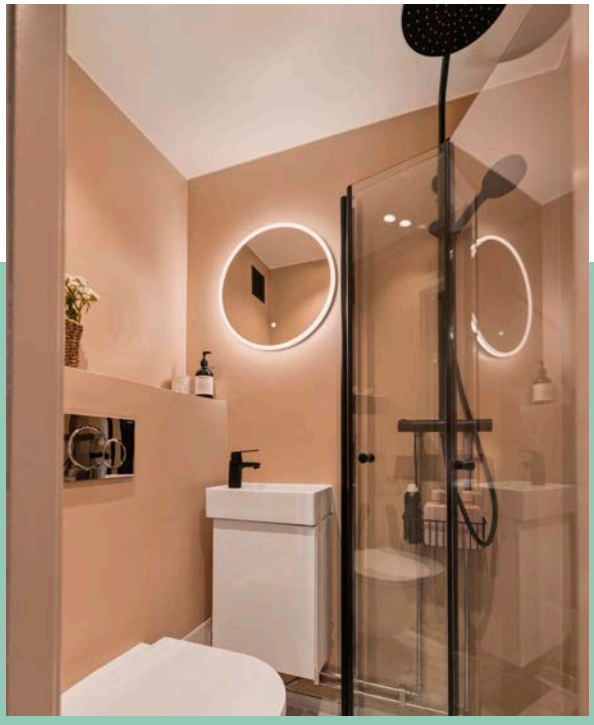
Selgers sitat: "Jeg har stortrivdes både i leiligheten og i området. Det bor flere unge på samme etasje, og naboene er rolige og hyggelige. Det er kort vei til t-banen, samtidig som du har alt du trenger i nærområdet".

- Nydelig bad fra 2022
- Vinduer fra 2011
- Mulighet for 2-roms løsning ved å flytte kjøkkenet ut i stuen
- Kort vei til bod som er i samme etasje
- Felles balkong i hver etasje
- Gratis fellesvaskeri for beboerne i hver etasje
- Sykkelbod i kjeller

Meget sentralt på Lambertseter med umiddelbar nærhet til Lambertseter senter, T-bane og buss.

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO





Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
406 33 638 / julie@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	18
Nøkkelinformasjon	24
Vedlegg	39
Budgivning	130

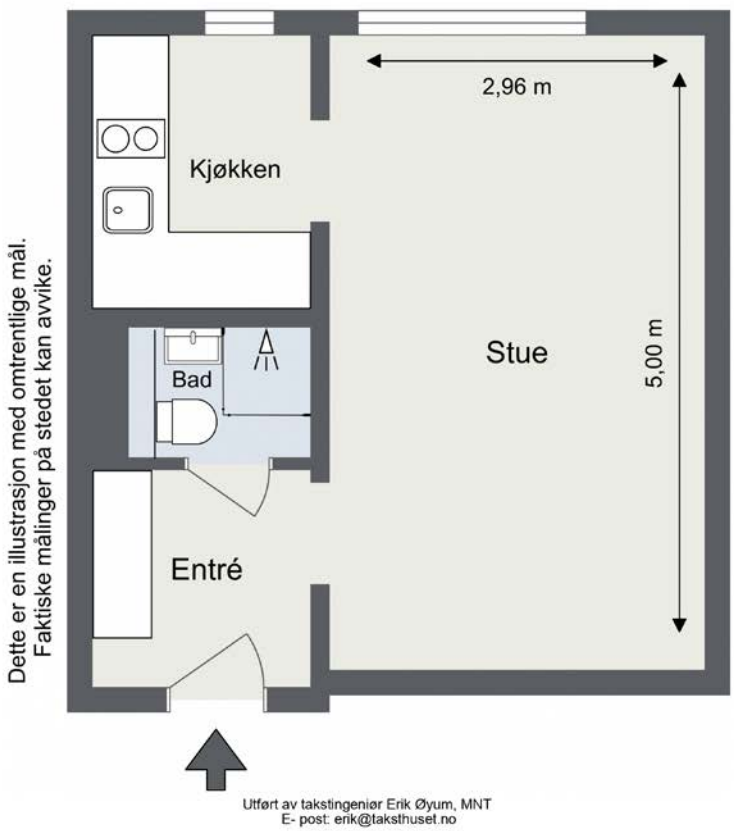
Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.**Live budgivining:**
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med."Godt gjort er bedre enn godt sagt"

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

Plantegning







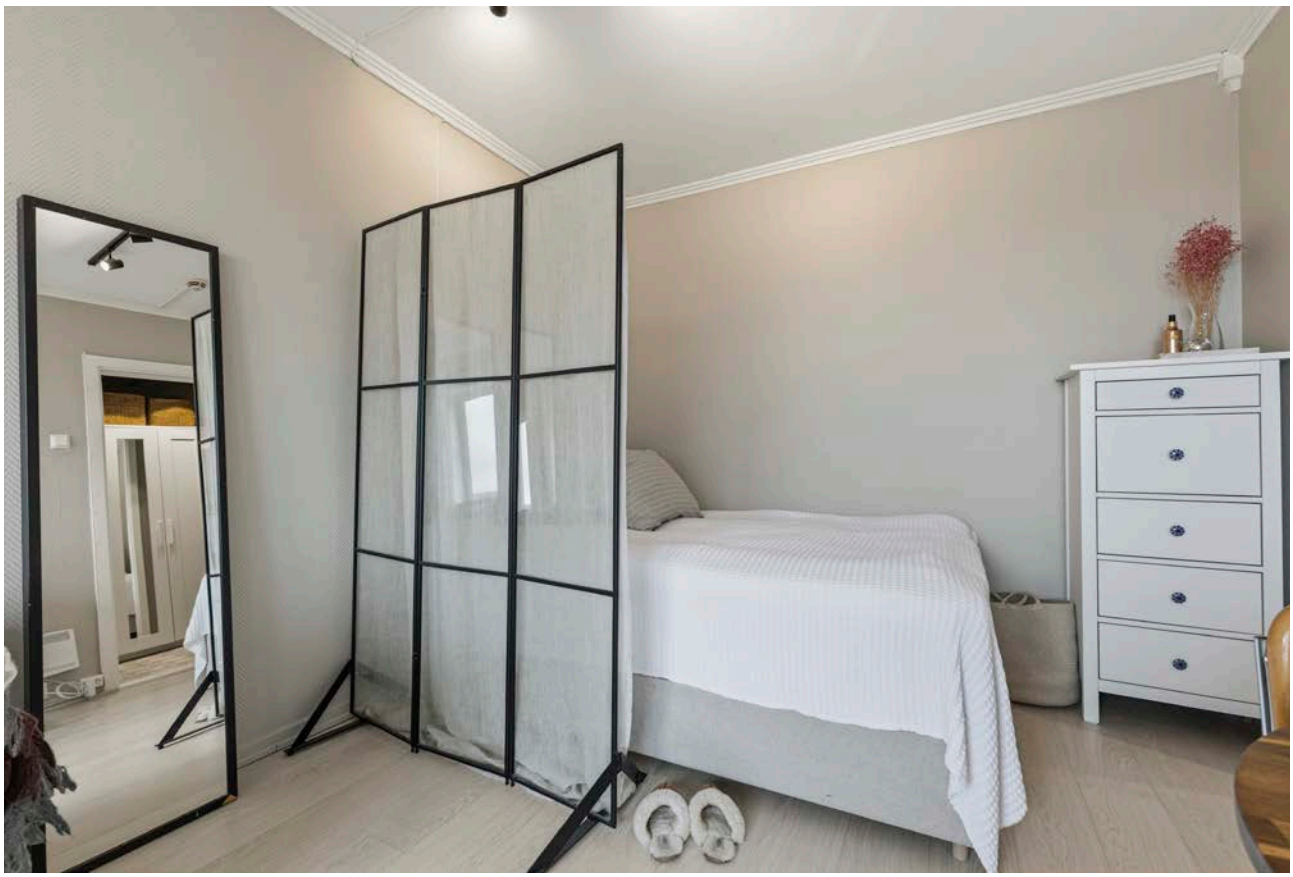


I





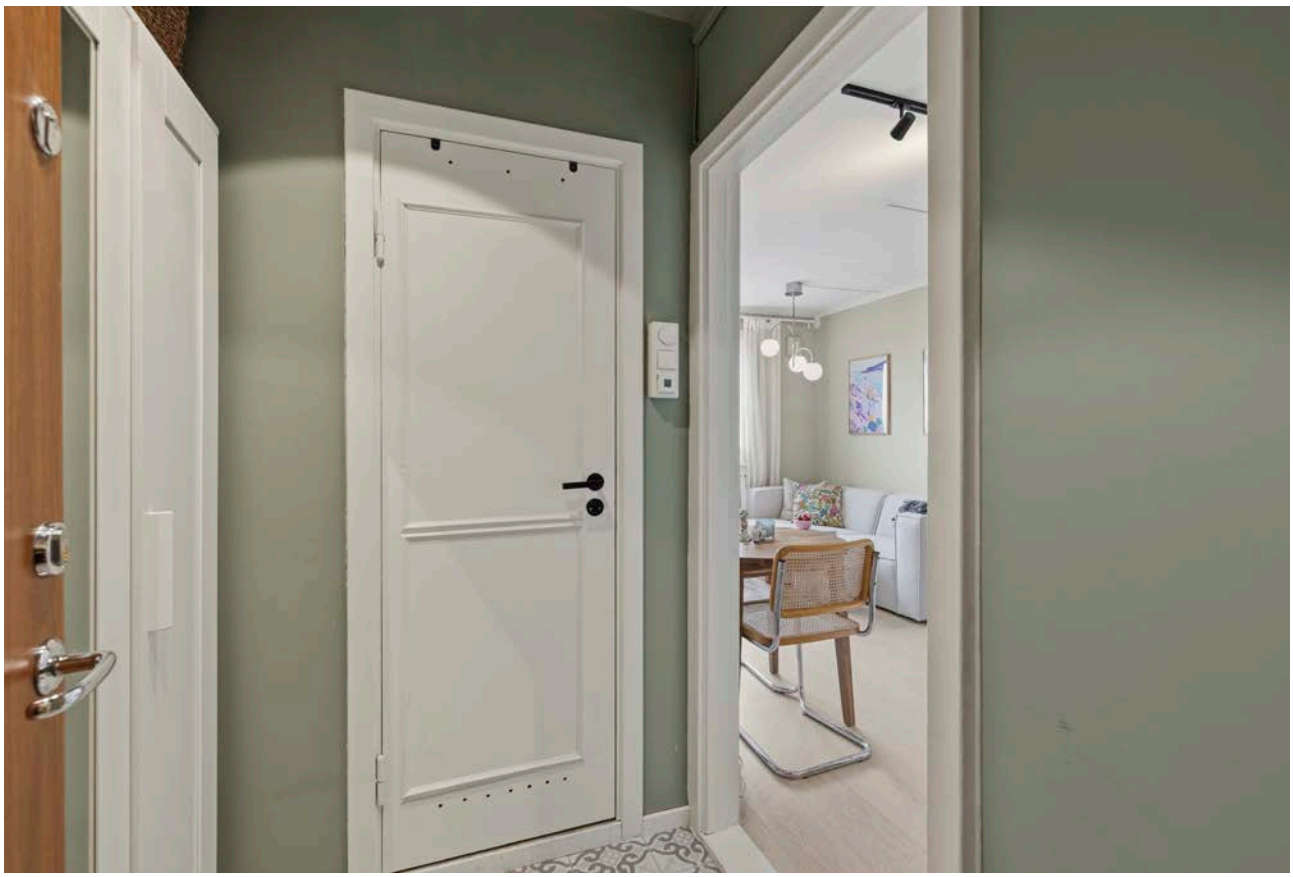


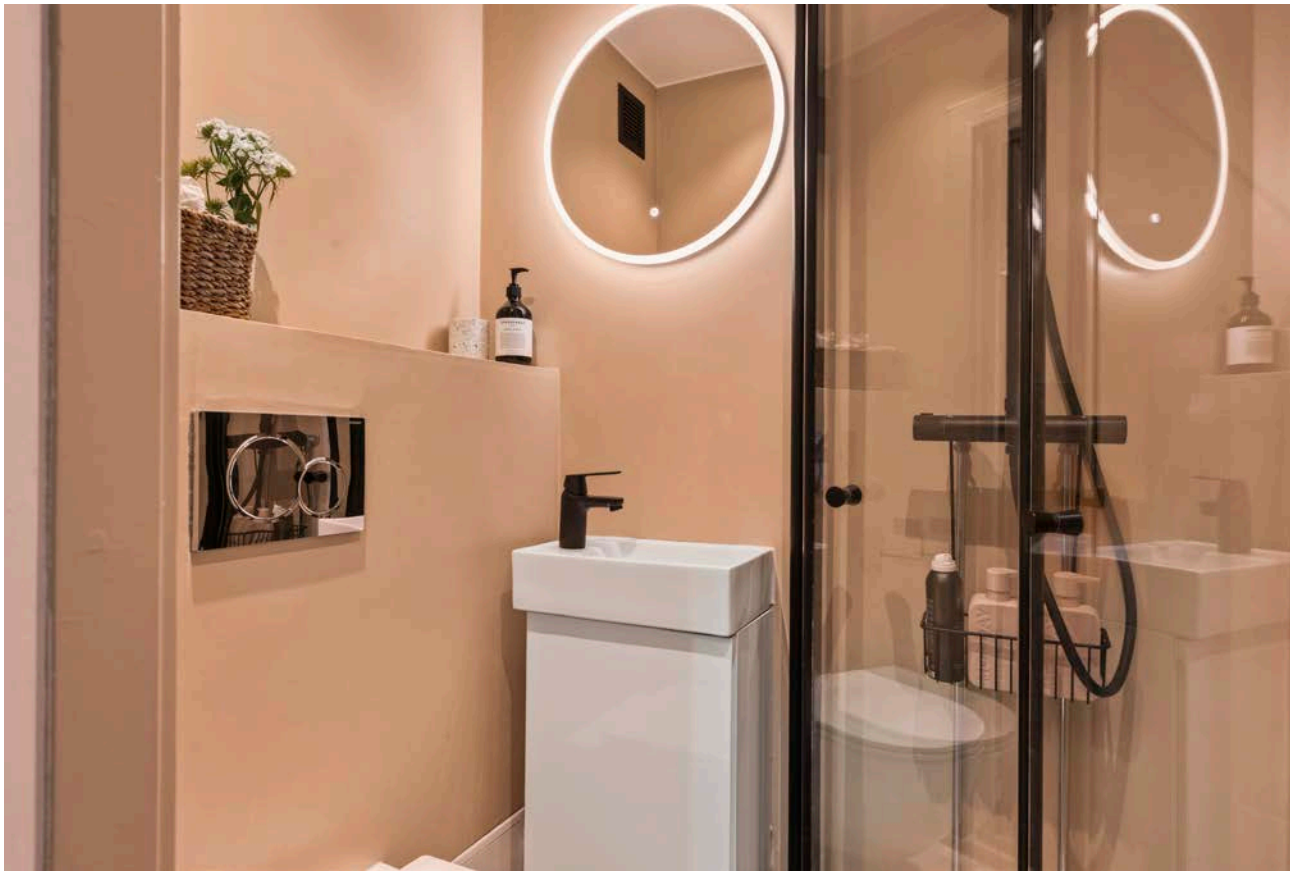




















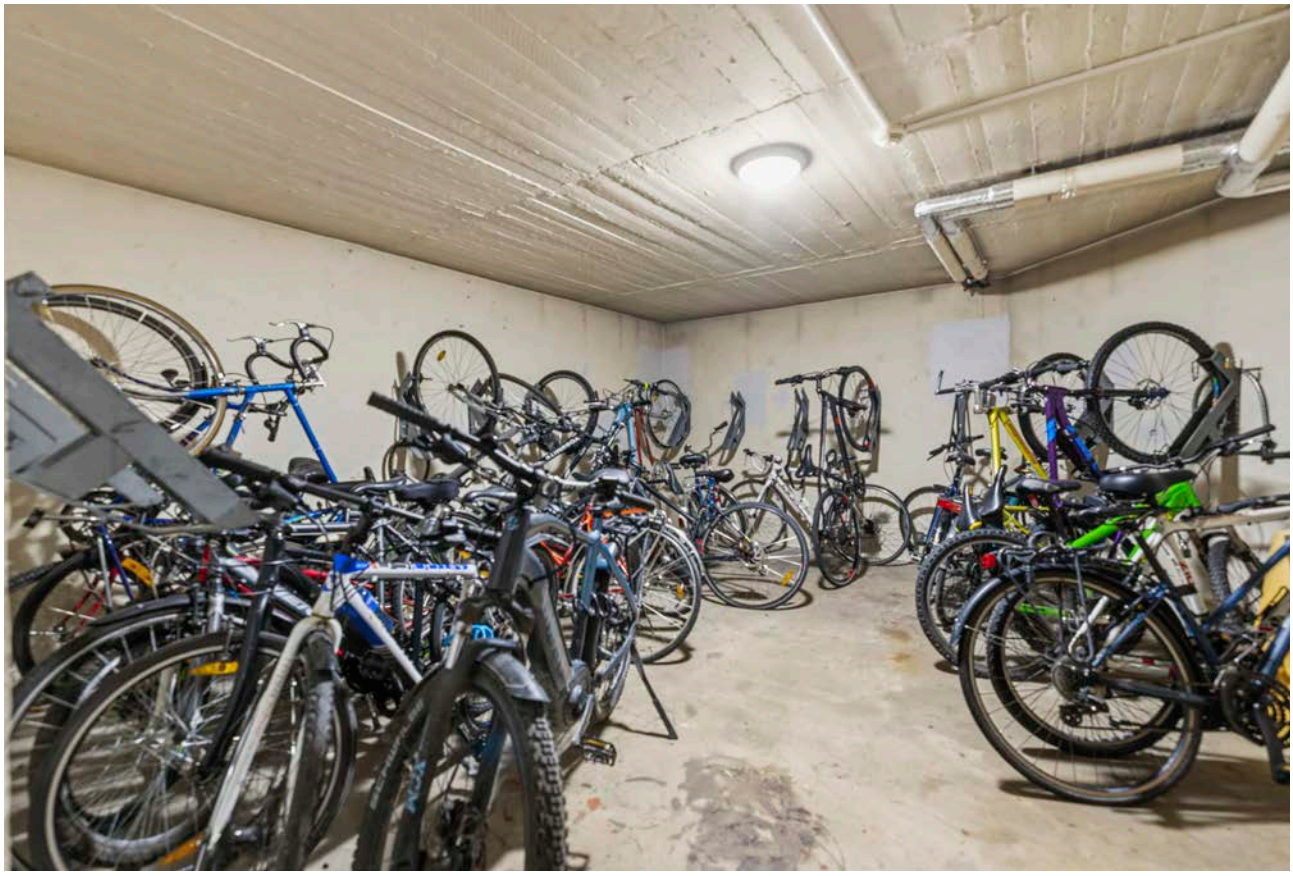
Felles balkong i hver etasje



Fantastisk utsikt!



Gratis fellesvaskeri for beboerne i hver etasje



Det er tilgang til sykkelbod i kjelleren.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Lambertseterveien 35 har en sentral og attraktiv beliggenhet på Lambertseter - et veletablert og populært boligområde med en god kombinasjon av urbane fasiliteter og nærhet til naturen. Her bor du med alt du trenger i umiddelbar nærhet, samtidig som du har kort vei til grønne omgivelser og gode rekreasjonsmuligheter.

Rett over gaten finner du Lambertseter senter, som tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud som dagligvarebutikker, vinmonopol, treningssenter, bibliotek, kino og ulike butikker og spisesteder. I tillegg er det flere dagligvarebutikker i området, blant annet søndagsåpent Bunnpris, som gjør hverdagen enkel og praktisk.

Området byr på gode trenings- og fritidsmuligheter, med blant annet treningssenter i umiddelbar nærhet, svømmehall, idrettsanlegg og flere aktivitetstilbud. For den turglade er det kort vei til flotte turområder som Østensjøvannet, Ekebergsletta og Østmarka, med gode muligheter for både tur, løping og ski.

Kollektivtilbudet er svært godt, med kort gangavstand til Lambertseter T-banestasjon som tar deg til Oslo sentrum på ca. 20 minutter. Det går også buss i nærheten med hyppige avganger. Med bil tar det ca. 11 min til Oslo S, 13 min til Aker Brygge, 19 min til Majorstuen og 34 min til Oslo Lufthavn.

Nærområdet er barnevennlig og rolig, med kort vei til skoler, barnehager og lekeplasser. Samtidig er det et område som passer godt for både unge, voksne og familier som ønsker en praktisk hverdag i kombinasjon med gode bomiljøer.

ADKOMST
Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.







Forretningsgård på bakkeplan og leiligheter på 11 etasjer over.



Området byr på gode trenings- og fritidsmuligheter, med blant annet treningssenter i umiddelbar nærhet, svømmehall, idrettsanlegg og flere aktivitetstilbud.



Rett over gaten finner du Lambertseter senter, som tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud som dagligvarebutikker, vinmonopol, treningssenter, bibliotek, kino og ulike butikker og spisesteder.



Kollektivtilbudet er svært godt, med kort gangavstand til Lambertseter T-banestasjon som tar deg til Oslo sentrum på ca. 20 minutter.

Nabolagsprofil

Lambertseterveien 35 - Nabolaget Lambertseter sentrum - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

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

Skoler

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

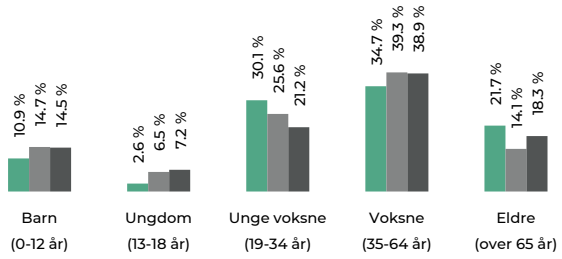
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lambertseter sentrum	1 260	802
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Radarveien barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Knausen barnehage (1-6 år) 124 barn	7 min 0.6 km
Radiohuset barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Meny Lambertseter	1 min
Kiwi Lambertseter Senter	3 min

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane

2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

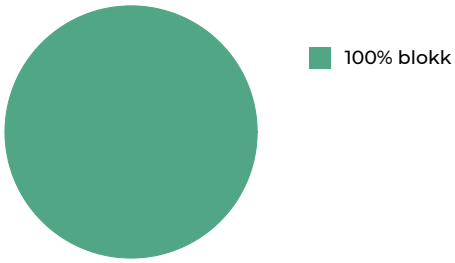
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

Lambertseter idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, frii...	7 min 0.5 km
Mikrobølgen ballplass Ballspill	11 min 1 km
SATS Lambertseter	1 min
EVO Lambertseter Senter	3 min

Boligmasse



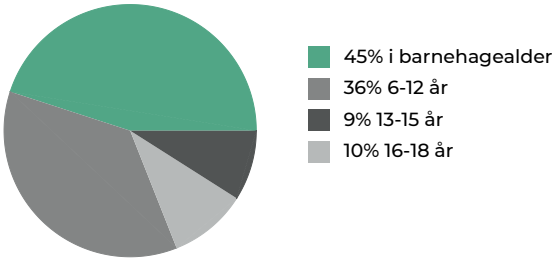
«Fint og rolig nabolag, med store leiligheter med god planløsning.»

Sitat fra en lokalkjent

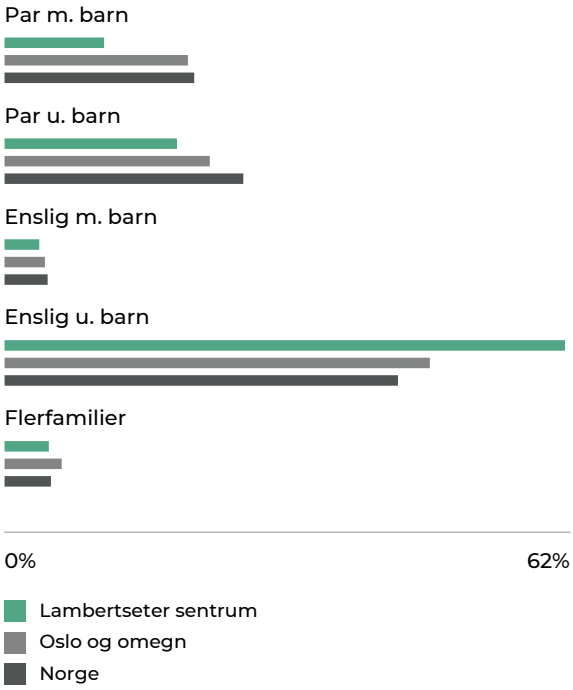
Varer/Tjenester

Lambertseter Senter	1 min
Boots apotek Lambertseter	0 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



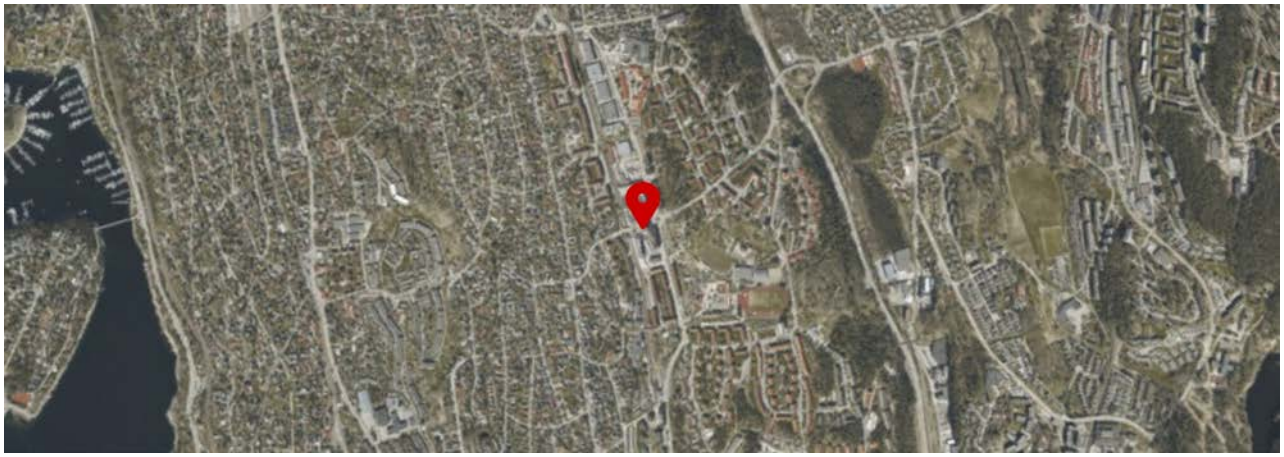
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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





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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Lambertseterveien 35, 1150 OSLO

OPPDRAGSNUMMER
18-0029/26

SELGER
Karoline Lewinsen

MATRIKKEL
Gårdsnummer 159, bruksnummer 184, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 97 i Langbølgen Borettslag med orgnr.: 948686740 i Oslo kommune.

EIEFORM
Andel

BOLIGTYPE
Leilighet

ENERGIKLASSE
F

INFO ENERGIKLASSE
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK
Nåværende eier har hatt et strømforbruk som tilsvarte 938 kWh for 2025. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris. Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT
Eiet tomt på 1.371 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Forretningsgård på bakkeplan og leiligheter i 11 etasjer over.

TAKST
Tilstandsrapport datert 01.06.2026. utført av Erik Øyum.

BYGGEÅR
1961

BYGGEMÅTE
Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1961.
Bygget er oppført i bærende konstruksjoner i betong.
Fasaden er pusset og malt.
Takkonstruksjonen er et flatt tak tekket med sveiset banebelegg, som takpapp eller PVC-membran.
Boligen har etasjeskille i betong.

Vinduer: Vinduene har 2-lags isolerglass i trerammer og er sidehengslede med vippefunksjon. Datert 2011.

Dører: Inngangsdøren er brannsertifisert og lydklassifisert.

Innvendige dører: Glatt innerdør med terskel til badet.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger: Vannrør kjøkken: Rustfrie rør i benkeskapet med stoppekraner til kjøkkenet. Bad: Stoppekraner bak luke ved siden av toalettet. Forkrommede rør trukket synlig langs veggen til servanten og dusjen.
Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig bak luke på badet.
Varmesentral: Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. Varmekilden er varmepumper (montert i 2022). (I følge e-post fra styret på et tidligere oppdrag).
Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er kun konstatert at det er varmt vann i springen.
Ventilasjon: Spalteventiler i vinduene. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Badet har mekanisk avtrekk fra ekstern vifte.
Elektrisk anlegg: Felles sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter. Kursoversikt mangler i skapet. 3 kurser.

Hulltaking: Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten
at det ble avdekket unormale verdier.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:
- Våtrom - 11. ETASJE > BAD - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - 11. ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Kjøkken - 11. ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning
Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle. Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin, eventuelt andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

- Kjøkken - 11. ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). NS 3600, (som er gjeldende fagstandard), krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder soilrør. Det er overflaterust på soilrør bak luken på badet.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Gjelder røranlegg internt i leiligheten.

VIKTIG:
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2024.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Scandica AS, Skandterm AS
Beskrivelse: Badet ble rehabilitert i 2022.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Tettesjikt/membran/sluk er opplyst av tidligere eier å være byttet i forbindelse med rehabilitering av badet i 2022.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Tidligere eier opplyste at det tidligere hadde vært tilbakeslag i kjøkkenvasken ved bruk av oppvaskmaskinen. Forholdet ble undersøkt og utbedret av rørlegger, som avdekket at det var installert dobbel vannlås. Den ene vannlåsen ble deretter fjernet. Under mitt eierskap har jeg ikke opplevd tilsvarende problemer.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja
Firmanavn: El-Alliansen AS
Beskrivelse: Det ble gjennomført el-tilsyn av Elvia den 28.01.2026. Under tilsynet ble det avdekket et avvik på kjøkkenet knyttet til et ujordet stikkontaktdeksel. Avviket ble utbedret av El-Alliansen AS, og dokumentasjon på

utført arbeid kan fremlegges.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja
Beskrivelse: Ja, det foreligger tilstandsrapport utarbeidet av takstmann fra juni 2026.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
Oppussinger og modernisering av selger:
2025: Gangen ble flislagt og lister i stuen ble sparklet, pusset og malt. Det er skiftet ut stikkontakt deksler, og lysbrytere i kjøkken og stue.
2024: Vegger og taklister i stue ble malt , vinduskarm i stue malt og veggene i gangen malt. Montert nytt dusjsett.
2022: Rehabilitering av bad.
2012: Kjøkkeninnredning fra 2021.
2011: Nye vinduer.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:
- 2024: Konvertering fra oljefyr til varmepumpe. Det ble også kjøpt inn to nye akkumulator tanker til anlegget.
- 2018: Rehabilitering fasade, utskifting av en heis og malt fellesareal.
- 2017: Utskiftning av en heis.
- 2015: Nytt porttelefonanlegg.
- 2015: Malt inngangsparti innvendig.
- 2014: Nytt inngangsparti med utskifting av 3 nye dører.
- 2012: Utskifting av avtrekksvifter.
- 2010/2011: Dør- og vindusutskifting. Oppstart i uke 46 for utskifting av vinduer.
- 2008: El-rehabilitering. Som følge av rehabilitering av det elektriske anlegget skal det etableres nødlys og heldekkende adresserbart brannvarslingsanlegg.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Eiendommen er regulert til bolig/ forretning, torg og kombinert bebyggelse og anleggsformål etter reguleringsplan S-4925, vedtatt 16.11.2016.

Pågående byggesaker:
Langbølgen 7 - oppføring av boligbygg. Saksnummer: 202508995. Siste dok. 23.03.2026.
Langbølgen 7b - brannskille i bygg. Saksnummer: 202602183. Siste dok. 13.03.2026.
Langbølgen 13 og 15 - reetablering av fasade. Saksnummer: 202518296. Siste dok. 22.04.2026.
Cecilie Thoresens vei 21 - endring på innvendig brannskille i forretningslokale. Saksnummer: 202604453. Siste dok. 21.04.2026.
Cecilie Thoresens vei 17 - 21 - Bruksendring og ombygging av deler av bibliotek og næringsareal. Saksnummer: 202509210. Siste dok. 13.03.2026.

Pågående plansak:
Områderegulering for Lambertseter - Karlsrud
Hva inneholder planforslaget? Vi foreslår å sikre en stor bypark, flere torg, og en bedre og mer trafikksikker utforming av gater. Publikumsrettede funksjoner som butikker og møtesteder på gateplan skal bidra til attraktive byrom. Deler av industribebyggelsen fra etterkrigstiden bevares. Planforslaget legger til rette for ca. 650-990 nye boliger, og byggehøydene er begrenset til 3-7 etasjer på Lambertseter og 3-6 etasjer på Karlsrud. Saksnummer: 2025/06952 - Plansak. Status: Under behandling. Se: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/lambertseter-karlsrud-planarbeid/

Cecilie Thoresens vei 21 med flere - Påbygg på tak - Lambertseter senter. Saksnummer: 202459978.

Langbølgen 22 m.fl. - Rehabilitering og utvidelse av Lambertseter skole. Saksnummer: 202107988. Status: Under behandling.

Cecilie Thoresens vei 8 - Utvidelse av Karlsrud skole. Saksnummer: 202512348. Status: Under behandling.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

OPPVARMING
Boligen varmes opp via radiatorer tilkoblet vannbåren varme.

Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND
Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Dette er inkludert i felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD
Parkering er etter områdets gjeldende bestemmelser (gratis gateparkering). Nærmeste gateparkering er på andre siden av T-banelinjen i Gamlehagen. Er også parkeringshus på Lambertsenter senter og på Lambertsenter Torg med egne regler.

VEI/VANN/KLOAKK
Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL UTLEIE
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseieren selv må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger ferdigattest på bygget datert 1961.

Det foreligger også ferdigattest på fasadeendring datert 1991, samt ferdigattest på rehabilitering på 22 bad (vann og avløpsrør til dusjrom ble skiftet) datert 2004.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avik. Opprinnelig er det tegnet inn wc i leiligheten, ikke bad.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er nåværende eier som har utført endringene i leiligheten og kan dermed ikke svare for tidligere forhold.

RADONMÅLING
Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHOLD
Leiligheten ligger i byggets 11. etasje og inneholder: Stue, kjøkken, entré og bad.
- Takhøyde stue på 250 cm.

I tillegg disponerer leiligheten en bod oppgangen på ca. 0,9 m², avrundet til 1 m². Boden er merket med 8.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Erik Øyum.

STANDARD
Superfin leilighet som gir deg en god mageføelse. Den arealeffektive og praktiske planløsningen utnytter hver kvadratmeter på en smart måte som gjør at leiligheten oppleves som større enn hva kvadratmeterne skulle tilsi.

ENTRÉ
Hyggelig inngangsparti med plass til oppbevaring av yttertøy. Garderobeskap som medfølger salget.
Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.
- Felles sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere.

KJØKKEN
Separat kjøkken fra 2012 med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp med to kokesoner. Ventilator med kullfilter.
- Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin (smal type). Hvitevarene medfølger salget.

STUE
I stuen er det plass til sofagruppe med tilhørende møblement. Store vindusflater fra 2011 gir godt med lysinnslipp og skaper god atmosfære. Trivelig kveldssol og solnedgang fra stuen.

Det er skiftet ut stikkontakt deksler, og lysbrytere i kjøkken og stue i 2025

ALKOVE
Meget praktisk alkove med avskjerming for "soverommet". Selger har i dag en 140x200cm cm seng der.

Det medfølger også en bod i samme etasje for mer oppbevaringsplass.

Det har vært solgt lignende leiligheter i borettslaget hvor kjøkken er flyttet ut i stuen, slik at leiligheten omgjøres til en 2-roms.

BAD/WC
Lekkert baderom med regnfallsdusj, microsement og fliser fra 2022. Innredet med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Malte veggflater, opplyst å være mikrosement. Malt glatt himling med downlights. Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet.
- Det er montert nytt dusjsett i 2024.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: 1- stavs parkett og fliser.
Vegger: Malt strie.
Himling: Malte flater.

VENTILASJON
Spalteventiler i vinduene. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Badet har mekanisk avtrekk fra ekstern vifte.

HVITEVARER
Hvitevarer medfølger salget. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE
Takhengt lampe og gardiner medfølger salget. Seng og glassvegg kan også følge med om ønskelig.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER
BRA - i: 24 m²
BRA - e: 1 m²
BRA totalt: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

11. etasje
BRA-i: 24 m² Stue, kjøkken, entré og bad
BRA-e: 1 m² Bod i oppgangen på ca. 0,9 m², avrundet til 1 m². Boden er merket med 8.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK
Tilgang til bruk av borettslagets fellesvaskeri, sykkelbod og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 3 100 000,-

FELLESKOSTNADER
Kr. 2 934,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER
Fyring, varmtvann, kabel tv/internett, kommunale avgifter, renter og nedbetaling andel fellesgjeld.

Herav:
Felleskostnader bolig: 1592,-
Renter felleslån 2: 947,-
Avdrag felleslån 2: 204,-

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 673 559,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER
Prisantydning kr. 3 100 000,-

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
- Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument, kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter, kr. 545,-
- Gebyr forhåndsavklaring av forkjøpsrett, kr. 8.406,-

Total kjøpesum inkl. andel fellesgjeld og gebyrer ved kjøp til prisantydning kr. 3 322 845,-

Av dette utgjør kr. 213 349,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger boligen ved salg.

- Som kjøper har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners på kr. 8 900,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:
- Det er pliktig medlemskap i borettslaget. Kontingent og innmeldingsavgift på kr. 500,- vil komme i tillegg. Alle som er medeiere i en andelsbolig må ha egne medlemskap i boligbyggelaget.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.
- Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/159/184:
19.02.1987 - Dokumentnr: 11369 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

01.08.1990 - Dokumentnr: 46181 - Erklæring/avtale
Rett for Langbølgen Brl. v/A/s Obos-forretningsbygg til å
benytte utearealer, vedk. varmekabler, fliselegging m.v.

Diverse påtegning
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder også utskilte parseller

25.03.2015 - Dokumentnr: 268669 - Erklæring/avtale
Allmennheten skal ha fri ferdsel og opphold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.06.2025 - Dokumentnr: 615719 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:394
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1959 - Dokumentnr: 5265 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

03.08.2022 - Dokumentnr: 851882 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:185
Vederlag: NOK 1 000 000
Omsetningstype: Fritt salg

FORSIKRINGSSELSKAP
Protector Forsikring A

POLISENUMMER
BPRO3005645

OM BORETTSLAGET
Langbølgen Borettslag består av 110 boliger og 4 næringslokaler.

Det 12 etasjer høye punkthuset som markerer det nordøstre hjørnet av det tidligere Lambertseter senter, består av næringslokaler på bakkeplan og 110 leiligheter i de øvrige etasjene.

Informasjon fra Langbølgen borettslag: https://usbl.bbl.no/minside/

Kontakt styret på langbolgenbrl@mittusbl.no

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Langbølgen Borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr BPRO3005645.

Sykkelbod
Det er tilgang til to store sykkelboder i kjelleren.

Felles vaskeri
Det er et felles vaskeri i hver etasje, som kan brukes kostnadsfritt av de som bor i tilhørende etasje.

Styrets arbeid
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.

I følge styret datert 30.04-2026 er alle store prosjekter utført og det er derfor ingen planlagt økninger i felleskostnader eller fellesgjeld.

ANDEL FELLESGJELD
Kr. 213 349,- pr. 02.06.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD
Borettslaget har ett lån med følgende vilkår:

Lånenummer: 16368761897, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.06.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 93
Andel av saldo: 213 350,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2049).

ANDEL FORMUE
Kr. 30 149,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER
Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Borettslagets disponible midler på kr 1 242 846,- for 2024. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12. 2024.

Årsresultatet for 2024 ble på kr. 165 766,-.

SIKRINGSFOND
Selskapet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Borettslaget har imidlertid legalpant i borettslaget, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinndrives av borettslaget.

FORRETNINGSFØRER
Boligbyggelaget USBL

FORKJØPSRETT
Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

STYREGODKJENNELSE
Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD
Det står ingenting om dyrehold i vedtektene. I følge styret datert 30.04-2026: Det er lov å ha hund, så lenge det ikke sjenerer naboene.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Bestemmelser som er verdt å bemerke seg:

Leiligheten kan kun bebos av en - 1 person.

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.

Det skal ikke lagres skrot på balkongen, i bodgangene eller i den gamle telefonkiosken pga. brannfare.
Verandadørene skal være lukket i vinterhalvåret.

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

Vaskeriene skal kun brukes av beboerne.

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

Det er ikke tillatt å røyke på ballkongene!

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE
Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT
Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
30.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Oslo øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER
Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
Epost: julie@notar.no
Mobil: 406 33 638

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER
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 eiendomsmegler eller 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.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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 jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN
Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern.aspx.

HVITVASKINGSREGLENE
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG
Tilstandsrapport, datert 01.06-2026.
Egenerklæringsskjema, datert 09.06.2026.
Boliginformasjon, datert 02.06-2026.
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler

Energiattest
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Sødeberg Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon o.m budgivning
Budskjema

BUDGIVNING
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

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

4 - BUDGIVNING
Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

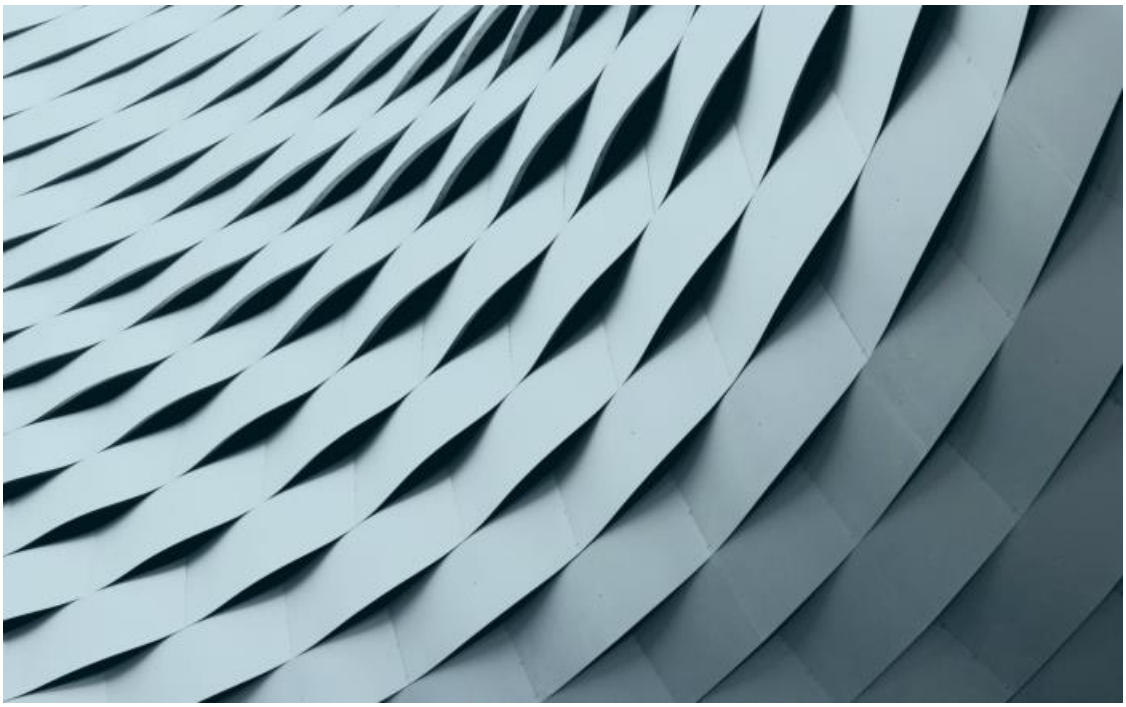
LAMBERTSETERVEIEN 35

Tilstandsrapport, datert 01.06-2026.
Egenerklæringsskjema, datert 09.06.2026.
Boliginformasjon, datert 02.06-2026.
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Sødeberg Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon o.m budgivning
Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lambertseterveien 35, 1150 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 184
Andelsnummer 97

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



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3386 **Eiendomsverdi ref nr:** EU7710

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

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

Leiligheten fremstår som pen, velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1- stavs parkett og fliser. Veggflater: Malt strie. Himling: Malte flater. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Glatt innerdør med terskel til badet.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Det er montert nytt dusjsett i 2024.

Fra prospekt fra salg i 2024: "Tettesjikt/membran/sluk er opplyst av tidligere eier og være byttet i forbindelse med rehabilitering av bad i 2022."

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Luftehull i dørbladet for overstrømming av luft.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp med to kokesoner. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin (smal type). Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Innredningen er fra 2012 i følge salgsannonse fra 2015.

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rustfrie rør i benkeskapet med stoppekraner til kjøkkenet. Bad: Stoppekraner bak luke ved siden av toalettet. Forkrommede rør trukket synlig langs veggen til servanten og dusjen.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig bak luke på badet.

Spalteventiler i vinduene. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Badet har mekanisk avtrekk fra ekstern vifte.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. Varmekilden er varmepumper (montert i 2022). (I følge e-post fra styret på et tidligere oppdrag).

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er kun konstatert at det er varmt vann i springen.

Felles sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter. Kursoversikt mangler i skapet. 3 kurser.

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

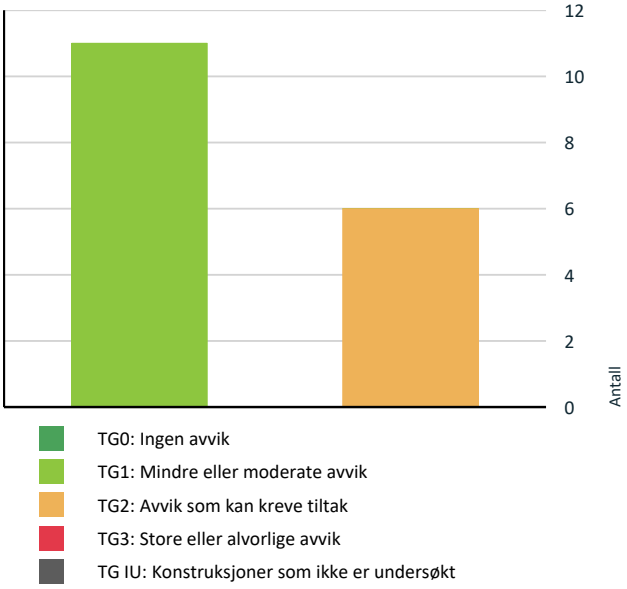
Boligbygg med flere boenheter

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

Opprinnelig er det tegnet inn wc i leiligheten, ikke bad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Kjøkken > 11. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 11. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 11. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 11. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som pen, velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulv: 1- stavs parkett og fliser. Veggflater: Malt strie. Himling: Malte flater. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Det er opplyst at vegger og taklister i stue ble malt , vinduskarm i stue malt og veggene i gangen malt i 2024. I 2025 ble gangen flislagt og lister i stuen ble sparklet, pusset og malt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i entré og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe skjevhet. Størst avvik er målt i entréen med ca. 7 mm. gjennom hele rommet og ca. 7 mm. over 2 meter. Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Glatt innerdør med terskel til badet.

Oppvarming

Beskrivelse
Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

11. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Det er montert nytt dusjsett i 2024.

Fra prospekt fra salg i 2024: "Tettesjikt/membran/sluk er opplyst av tidligere eier og være byttet i forbindelse med rehabilitering av bad i 2022."

11. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Malte veggflater, opplyst å være mikrosement. Malt glatt himling med downlights.

11. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 13-14 mm. Høyde på terskel er ca. 42 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Når det gjelder manglende høyde mellom slukrist og terskel så er dette et mindre bad og sluket er tett på døren. Det er målt ok fall på gulvet og det er vurdert at i praksis så vil ikke dette utgjøre noen risiko for at vann skal renne ut av rommet. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

11. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med klemring og membranmansjett.

TG er satt på alder. Det foreligger ikke sjekkliste, bilder eller annen dokumentasjon.



Sluk.

11. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med håndusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Det er montert nytt dusjsett i 2024.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Drensåpning bør etableres.

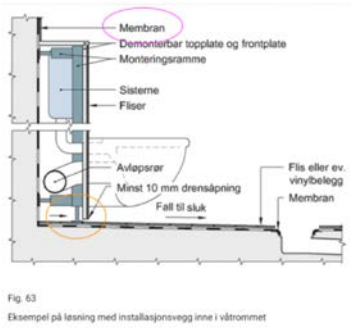


Fig. 63
Eksempel på løsning med installasjonsvegg inne i våtrommet

Illustrasjon på innebygget sisterne. Kilde: Sintef.

11. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Luftehull i dørbladet for overstrømming av luft.



Test av avtrekk. Papiret henger.

11. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

11. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp med to kokesoner. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin (smal type). Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Innredningen er fra 2012 i følge salgsannonse fra 2015.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

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

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin, eventuelt andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på gulv og annen innredning.

Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

11. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator med kullfilter.

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

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). NS 3600, (som er gjeldende fagstandard), krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Vannrør kjøkken: Rustfrie rør i benkeskapet med stoppekraner til kjøkkenet.

Bad: Stoppekraner bak luke ved siden av toalettet. Forkrommede rør trukket synlig langs veggen til servanten og dusjen.

Det er fremlagt delefaktura fra Skandterm AS (rørlegger) fra 2021 på dusjsett og en del rørdeler.



Stoppekraner bak luke på badet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig bak luke på badet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder soilrør. Det er overflaterust på soilrør bak luken på badet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Spalteventiler i vinduene. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Badet har mekanisk avtrekk fra ekstern vifte.

Ventilasjonen må ikke forveksles med dagens balanserte ventilasjonsanlegg. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse
Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. Varmekilden er varmepumper (montert i 2022). (I følge e-post fra styret på et tidligere oppdrag). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Gjelder røranlegg internt i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Normalt er radiatoranlegg borettslagets sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre anlegg løper en større risiko for lekkasjer.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er kun konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Felles sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter. Kursoversikt mangler i skapet. 3 kurser.

Det er fremlagt dokumentasjon på el- tilsyn utført av Elvia fra 2026. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført. Det er avdekket ett avvik og én anmerkning på tilsynet. Dette er utbedret av El- Alliansen. Faktura er fremlagt, men ikke samsvarserklæring.

Det er skiftet ut stikkontakt deksler, og lysbrytere i kjøkken og stue i 2025.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er skiftet ut stikkontakt deksler, og lysbrytere i kjøkken og stue i 2025. Dette arbeidet er det ikke fremvist samsvarserklæring på.

   Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider utført på badet fra 2022. Arbeidene er utført av Askestad- Aas Elektro AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Årsaken til at det ikke anbefales en utvidet el- kontroll er at det er utført tilsyn.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

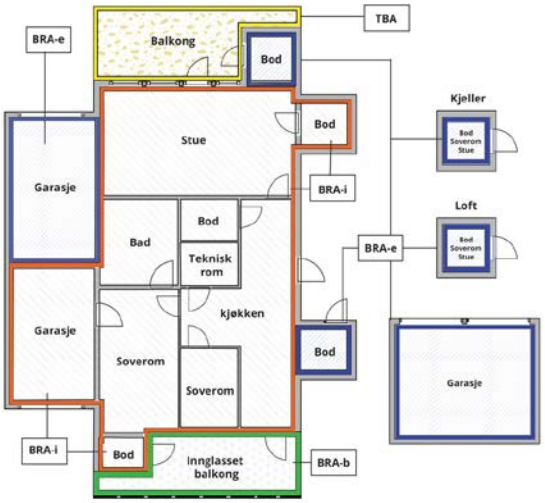
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
11. etasje	Stue, kjøkken, entré, bad		
11. etasje		Bod i oppgangen	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 250 cm. i stuen.

11. etg.: Bod (BRA-e) i oppgangen på ca. 0,9 m², avrundet til 1 m². Boden er merket med 8. Bod utenfor leiligheten er fremvist av selger på befaringen. Borettslag/sameier kan av forskjellige årsaker endre plassering av tilhørende boder. Arealer (BRA-e) kan dermed endres.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelig er det tegnet inn wc i leiligheten, ikke bad.

Nyere håndverkstjenester

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Karoline Lewinsen	Kunde

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	Lewinsen Karoline

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
97	100	30 149	*31.12.2025*	213 349	*02.06.2026*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Lambertseter i Oslo. Rett over veien ligger Lambertseter senter med servicetilbud og forretninger. I området ligger Lambertseter Stadion, barnehager, skoler, friarealer og marka. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-4925.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til Skatteetaten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	BPRO3005645			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	

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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EU7710

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Gamle Oslo

Oppdragsnr.
18-0029/26

Selger 1 navn
Karoline Lewinsen

Gateadresse
Lambertseterveien 35

Poststed	Postnr
OSLO	1150

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0029/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble rehabilitert i 2022.
Arbeid utført av	Scandica AS, Skandterm AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tettesjikt/membran/sluk er opplyst av tidligere eier å være byttet i forbindelse med rehabilitering av badet i 2022.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidligere eier opplyste at det tidligere hadde vært tilbakeslag i kjøkkenvasken ved bruk av oppvaskmaskinen. Forholdet ble undersøkt og utbedret av rørlegger, som avdekket at det var installert dobbel vannlås. Den ene vannlåsen ble deretter fjernet. Under mitt eierskap har jeg ikke opplevd tilsvarende problemer.

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble gjennomført el-tilsyn av Elvia den 28.01.2026. Under tilsynet ble det avdekket et avvik på kjøkkenet knyttet til et ujordet stikkontaktdeksel. Avviket ble utbedret av El-Alliansen AS, og dokumentasjon på utført arbeid kan fremlegges.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0029/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, det foreligger tilstandsrapport utarbeidet av takstmann fra juni 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0029/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18-0029/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline Lewinsen	a0ec125b83483ba099a5 d94ea5ccf2b7bd8e6f6a	12.06.2026 08:07:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0029/26

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

Skandterm AS

Nedre Butikkvei 1, 3300 HOKKSUND, Norge
Telefon: 40147578
E-postadresse: skandterm@gmail.com
Foretaksregisteret: NO 923 458 689 MVA

Benedicte Benjaminsen
Lambertseterveien 35
1150 Oslo

FAKTURA

Fakturanr.:	208
Fakturadato:	2021-11-28
Kundenr.:	10053

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2021-12-05
Kontonummer:	1506.25.32073
KID:	0020818

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Ordrenummer:	239	Ordredato:	2021-11-22
Vår kontakt:	Grzegorz Szenfeld	Leveransedato:	2021-11-22
Leveransested:	Lambertseterveien 35 1150 Oslo, Norge		

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Arbeid bad	1	16 800,00	16 800,00	4 200,00	21 000,00
110X50 PP GREN 88 SMARTLINE	1	170,00	170,00	42,50	212,50
110X90 PP OVERG M/110 SKJØTENIPP S.LINE	1	160,00	160,00	40,00	200,00
50 M-SLUK HØY	1	1 152,00	1 152,00	288,00	1 440,00
110 ULTRAJET-KOBLING RUSTFRI	1	102,00	102,00	25,50	127,50
110 MA INNSTIKKHYLSE F/PVC	1	132,00	132,00	33,00	165,00
110 MA JET-KOBLING RØD	1	176,00	176,00	44,00	220,00
50 PP DOBBELMUFFE SMARTLINE	2	116,00	232,00	58,00	290,00
50 PP BEND 45 SMARTLINE	2	98,00	196,00	49,00	245,00
50X1000 PP SMARTLINE RØR	1	115,00	115,00	28,75	143,75
75/32 PP REDUKSJON HVIT WAFIX	1	80,00	80,00	20,00	100,00
32 PP TERS HVIT WAFIX	1	40,00	40,00	10,00	50,00
58X50 JET-REDUX OVERG.KOBLING	1	468,00	468,00	117,00	585,00
DUOFIX SISTERNE FRONT GEBERIT	1	5 174,00	5 174,00	1 293,50	6 467,50
40X32 PP OVERGANG SMARTLINE KROM	1	170,00	170,00	42,50	212,50
40 PP BEND 45 SMARTLINE KROM	2	202,00	404,00	101,00	505,00
40 PP SKJØTENIPPEL SMARTLINE KROM	2	207,00	414,00	103,50	517,50
40X1000 PP SMARTLINE RØR KROM	1	1 068,00	1 068,00	267,00	1 335,00
40 PP BEND 88 SMARTLINE KROM	1	202,00	202,00	50,50	252,50
15 TECTITE T-RØR	1	190,00	190,00	47,50	237,50
15X1/2 TECTITE CLASSIC OVERGANG UTV GJ	1	162,00	162,00	40,50	202,50
15X12 TECTITE REDUKSJON	1	135,00	135,00	33,75	168,75
15X1/2 TECTITE ALBU UGJ. MESS	1	202,00	202,00	50,50	252,50
15 TECTITE CLASSIC ALBUE 90 GLATT ENDE	1	204,00	204,00	51,00	255,00
15 25/20 VARERØR ENDETETNING	3	70,00	210,00	52,50	262,50
90 PP BEND 45	1	174,00	174,00	43,50	217,50
12X1/2 TECTITE UNION IGJ. MESS	1	202,00	202,00	50,50	252,50
12X2,0 STØTTEHYLSE MULTIPEX ROTH	2	34,00	68,00	17,00	85,00
15X2,5 STØTTEHYLSE MULTIPEX ROTH	4	12,00	48,00	12,00	60,00
15 QUICKBOX TIL PLATEVEGG IS ROTH	2	359,00	718,00	179,50	897,50

Sum	29 568,00	7 392,00	36 960,00
Betales til bankkonto 1506.25.32073 , KID: 0020818			**NOK 36 960,00**

Skandterm AS

Nedre Butikkvei 1, 3300 HOKKSUND, Norge
Telefon: 40147578
E-postadresse: skandterm@gmail.com
Foretaksregisteret: NO 923 458 689 MVA

Benedicte Benjaminsen
Lambertseterveien 35
1150 Oslo

FAKTURA

Fakturanr.: 224
Fakturadato: 2021-12-15
Kundenr.: 10053

Betalingsinformasjon
Forfallsdato: 2021-12-29
Kontonummer: 1506.25.32073
KID: 0022418
NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 259 Lambertseter 35
Leveransested: Lambertseterveien 35
1150 Oslo, Norge

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Profipress Krom Bend 90° m/2 muffer 15	6	90,02	540,12	135,03	675,15
Profipress Krom overgangsmuffe 15x1/2	2	105,28	210,56	52,64	263,20
Profipress Krom Bend 45° m/2 muffer 15	4	93,10	372,40	93,10	465,50
Profipress Krom T-rør 15	2	119,00	238,00	59,50	297,50
Profipress Krom Muffe 15	4	82,46	329,84	82,46	412,30
Profipress Krom surpass bend 15	2	167,86	335,72	83,93	419,65
Profipress Krom T-rør 15x12x15	2	131,18	262,36	65,59	327,95
Profipress Krom nippelmuffe 12x3/8	2	120,54	241,08	60,27	301,35
Slettnippel m/ rosett 1/2"	2	150,48	300,96	75,24	376,20
10/12/15 mm Klammer dobbel 40 cc	5	60,40	302,00	75,50	377,50
Forkrommet Kobberrør, 12x1x2000mm	1	345,80	345,80	86,45	432,25
Forkrommet Kobberrør, 15x1x2000mm	2	428,26	856,52	214,13	1 070,65
15X3/4 UTV FPL PLATEALBUE FORKR	2	258,84	517,68	129,42	647,10
15X1,0 STØTTEHYLSE	2	37,72	75,44	18,86	94,30
5,5X40 VVS SKRUE A2 POLERT TX25 LØS	100	9,34	934,00	233,50	1 167,50
LAUFEN PRO RIMLESS VEGGSKÅLL M/TOALETTSETTE	1	3 240,00	3 240,00	810,00	4 050,00
GROHE SERVANTBATTERI M/POP-UP BUNN	1	1 800,00	1 800,00	450,00	2 250,00
LIND SHARP 40 CM BADEROMSMØBEL HVITT	1	2 025,00	2 025,00	506,25	2 531,25
FIX PRO LAV ROSETT 32MMX25MM HVITT	1	82,00	82,00	20,50	102,50
Purus Vannlås kupling	1	102,00	102,00	25,50	127,50
REDUKSJON 32/40 MM	1	58,00	58,00	14,50	72,50
Celeste dusjsett m takdusj og dusjebatteri	1	3 200,00	3 200,00	800,00	4 000,00
Sum			16 369,48	4 092,37	20 461,85
Betales til bankkonto 1506.25.32073 , KID: 0022418					**NOK 20 461,85**

Askestad-Aas Elektro AS

elfag - når du trenger elektriker

Dokumentasjon

Ordre 2739

Spikkestadveien 143 3430 SPIKKESTAD

ANLEGGSEIER

Benedicte Benjaminsen

Lambertseterveien 35
1150 OSLO

Dato:
13.01.2022

Behandlet av:
Bjørn Kristian Rustad Rudi

Telefon:
41440829

Epost:
bkr@askestad-aas.no

⚠ Viktig informasjon rundt dokumentasjon av det elektriske anlegget

Askestad-Aas Elektro AS har opprettet dokumentasjon for ordre 2739:

- Bad. Leilighet 1108
- Lambertseterveien 35 1150 OSLO

Dokumentasjonen er tilgjengelig elektronisk og kan hentes på følgende måter:

- Bruk QR koden du finner øverst med smart telefon eller nettbrett
- Bruk ID `1639649338` og kode `lambe5F2` på https://eldoc.no
- Boligmappe nr `AXW6383`, se boligmappa.no for mer informasjon
- Kontakt oss og få dokumentasjonen tilsendt i papirformat

Dersom vi utfører flere oppdrag på samme adresse vil dokumentasjonen for alle oppdrag ligge samlet under samme innlogging. Dokumentasjon skal oppbevares av anleggets eier, som er pliktig å oppbevare all dokumentasjon gjennom hele anleggets levetid.

Bjørn Kristian Rustad Rudi
[Saksbehandler]

Michael Wilhelm Dos Reis Baptista
[Jobbansvarlig]

Askestad-Aas Elektro AS

elfag - når du trenger elektriker

Risikovurdering

Ordre 2739

Spikkestadveien 143 3430 SPIKKESTAD

ANLEGGSEIER

Benedicte Benjaminsen

Lambertseterveien 35
1150 OSLO

Dato:
04.10.2021

Behandlet av:
Michael Wilhelm Dos Reis Baptista

Telefon:
31290799

Epost:
firmapost@askestad-aas.no

Anleggsadresse	Lambertseterveien 35, 1150 OSLO

Bad. Leilighet 1108

Jobbtype	
✔	Ny installasjon

Anleggstype	
✔	Bolig / Leilighet / Hytte

Risikovurdering FSE	
✔	Arbeid på frakoblet anlegg
	Arbeid på eller nær ved
	Arbeid under spenning
	Arbeid unntatt FSE

Tiltak Arbeid på frakoblet anlegg	
✔	Anlegget frakobles og spenningsprøves
✔	Anlegget sikres mot innkobling

Risikovurdering Annet	
	Arbeid på medisinske installasjoner
	Arbeid i områder med barn

Risikovurdering Anlegg Oppdraget omfatter nytt / utvidelse / endringer på følgende installasjoner	
	Sikringsskap
	Utendørs
✔	Våtrom
	Badstu
	Skjult varme
	Skjult belysning
	Ladestasjon for EL bil
	Provisoriske installasjoner
	Spesielle ytre påvirkninger
	Annet som krever planlegging

Eventuell utvidet planlegging av anlegg finnes i eget skjema

✔	Nødvendig dialog med oppdragsgiver er opprettet

Oppdraget er forstått og nødvendig dialog med oppdragsgiver/anleggseier/bruker for planlegging og utførelse av dette oppdraget er opprettet

04.10.2021 - Michael Wilhelm Dos Reis Baptista
[installatør / bemyndiget]

04.10.2021 - Michael Wilhelm Dos Reis Baptista
[dokumentansvarlig]

Askestad-Aas Elektro AS

elfag - når du trenger elektriker

Planlegging anlegg

Ordre 2739

Spikkestadveien 143 3430 SPIKKESTAD

ANLEGGSEIER

Benedicte Benjaminsen

Lambertseterveien 35
1150 OSLO

Dato:
21.12.2021

Behandlet av:
Michael Wilhelm Dos Reis Baptista

Telefon:
31290799

Epost:
firmapost@askestad-aas.no

Anleggsadresse	Lambertseterveien 35, 1150 OSLO

Bad. Leilighet 1108

Denne planleggingen omfatter	
✔	Anlegg etter gjeldende dokumentasjonstekst

Eier / brukers ønsker og behov er avklart	
✔	JA

Nødvendige elektrotekniske beregninger og eventuell prosjektering utføres	
✔	JA

Er anleggets spenningssystem klarlagt	
✔	JA

Er anleggets jordelektrode, metode samt nødvendige utjevningsforbindelser klarlagt	
✔	JA

Har anlegget tilstrekkelig kapasitet	
✔	JA

Er behovet for overspenningsvern og type(r) klarlagt	
✔	JA

Er behovet for jordfeilvern og type(r) klarlagt	
✔	JA

Er antall punkter dekkende ihht forskrift, norm og brukerens behov	
✔	JA

Er oppdraget i sin helhet gjennomførbart ihht gjeldende forskrift og norm	
✔	JA

Skal oppdraget gjennomføres ihht gjeldende delnorm 823 bolig	
✔	IKKE AKTUELT

Skal oppdraget gjennomføres ihht NEK399
✔ IKKE AKTUELT

Klassifisering av ytre påvirking

✔ Våtrom
Klassifisering og tiltak
AD2-AD3-AD4, AB5: Kapslingsgrad IPX1 - IPX4. Utstyr og installasjon tilpasses eventuelle soner og andre utsatte områder.

Oppvarming

✔ Gulvvarme
Beskrivelse
Bad, VK og termostat med gulvføler

Andre merknader



21.12.2021 - Michael Wilhelm Dos Reis Baptista
[installatør / bemyndiget]



21.12.2021 - Michael Wilhelm Dos Reis Baptista
[dokumentansvarlig]

Askestad-Aas Elektro AS

elfag - når du trenger elektriker

Skjult varme

Ordre 2739

Spikkestadveien 143 3430 SPIKKESTAD

ANLEGGSEIER

Benedicte Benjaminsen

Lambertseterveien 35
1150 OSLO

Dato:
21.12.2021

Behandlet av:
Michael Wilhelm Dos Reis Baptista

Telefon:
31290799

Epost:
firmapost@askestad-aas.no

Anleggsadresse	Lambertseterveien 35, 1150 OSLO

Bad. Leilighet 1108

Rom / område
Bad

Areal (m2)
1.2

Type element	
✔	Varmekabel 2-leder

Fabrikat	
✔	NEXANS

Elnummer / varenummer
1036601

Typebetegnelse
Tkxp/2r

Merkespenning (V)
230

Nom. effekt per element (W)
200

Nom. effekt per meter (W)
17

Nom. lengde per element (M)
11.7

Nom. resistans per element (Ohm)
264.50

Utførelse	
✔	Innendørs
	Utendørs
✔	Forlagt i gulv
	Forlagt i vegg
	Forlagt i tak
	Forlagt på brennbart underlag
✔	Forlagt på ikke brennbart underlag
	Forlagt på produktspesifikt underlag
✔	Overdekket av betong
	Overdekket av lavtbyggende masse
	Overdekket av asfalt
	Overdekket av belegningsstein / heller
	Overdekket av laminat / parkett
	Overdekket av annet brennbart
	Frostsikring av rør
	Frostsikring av takrenner / nedløp
	Snøsmelteanlegg
	Annet

Antall elementer
1

Areal med varme (m2)
1.2

Flateeffekt per m2 (W)
166

Sikringstype
15

Montasjedybde (cm)
2 cm

CC avstand (cm)
12

Resistans før montering (Ohm)
263

Isolasjonsmotstand før montering (MOhm)
9999

Resistans før tildekking (Ohm)
263

Isolasjonsmotstand før tildekking (MOhm)
99999

Resistans ved tilkobling (Ohm)
263

Isolasjonsmotstand ved tilkobling (MOhm)
9999

Regulering	
✔	Regulator med gulvføler
Fabrikat / type	
Microtemp	

Begrenset til maks 80*c ved	
✔	Planlegging og informasjon, installasjonsveiledningen er fulgt og eier/bruker er informert om korrekt idriftssettelse og bruk samt eventuelle forutsetninger for dette
✔	Utførelse, montasjeanvisningene er fulgt

Personbeskyttelse	
✔	Installasjonsveiledning er fulgt
✔	Jordfeilbryter 30mA
✔	Jordet kabelskjerm
	Jordet netting
	Annet

Bilder og dokumentasjon	
✔	Brukerveiledning overlevert bruker
✔	Nødvendig opplæring gitt
✔	Bilder legges på ordre

21.12.2021 - Michael Wilhelm Dos Reis Baptista
[installatør / bemyndiget]

21.12.2021 - Michael Wilhelm Dos Reis Baptista
[dokumentansvarlig]

Askestad-Aas Elektro AS

Sluttkontroll

Ordre 2739

Spikkestadveien 143 3430 SPIKKESTAD

ANLEGGSEIER

Benedicte Benjaminsen

Lambertseterveien 35
1150 OSLO

Dato:
21.12.2021

Behandlet av:
Michael Wilhelm Dos Reis Baptista

Telefon:
31290799

Epost:
firmapost@askestad-aas.no

Anleggsadresse	Lambertseterveien 35, 1150 OSLO

Bad. Leilighet 1108

Egenkontroll av utført arbeid	
✔	Visuell kontroll utført
✔	Alle deksler etc montert på plass
✔	Nødvendig merking utført
✔	Installasjonen er forskriftsmessig utført
✔	Installasjonen er egnet til forutsatt bruk

Rydding etter arbeid	
✔	Rydding utført
✔	Materiell samlet sammen
✔	Verktøy samlet sammen

Måling og prøving	
✔	Anlegg funksjonstestet
✔	Jordfeilbrytere testet med testknapp

21.12.2021 - Michael Wilhelm Dos Reis Baptista
[installatør / bemyndiget]

21.12.2021 - Michael Wilhelm Dos Reis Baptista
[dokumentansvarlig]

Askestad-Aas Elektro AS

elfag - når du trenger elektriker

Samsvarserklæring

Ordre 2739

Spikkestadveien 143 3430 SPIKKESTAD

ANLEGGSEIER

Benedicte Benjaminsen

Lambertseterveien 35
1150 OSLO

Dato:
21.12.2021

Behandlet av:
Michael Wilhelm Dos Reis Baptista

Telefon:
31290799

Epost:
firmapost@askestad-aas.no

Anleggsadresse	Lambertseterveien 35, 1150 OSLO

Bad. Leilighet 1108

Type installasjon	
✔	Endring

Spenningssystem	
✔	230V IT

Utført i henhold til	
✔	NEK 400 2018

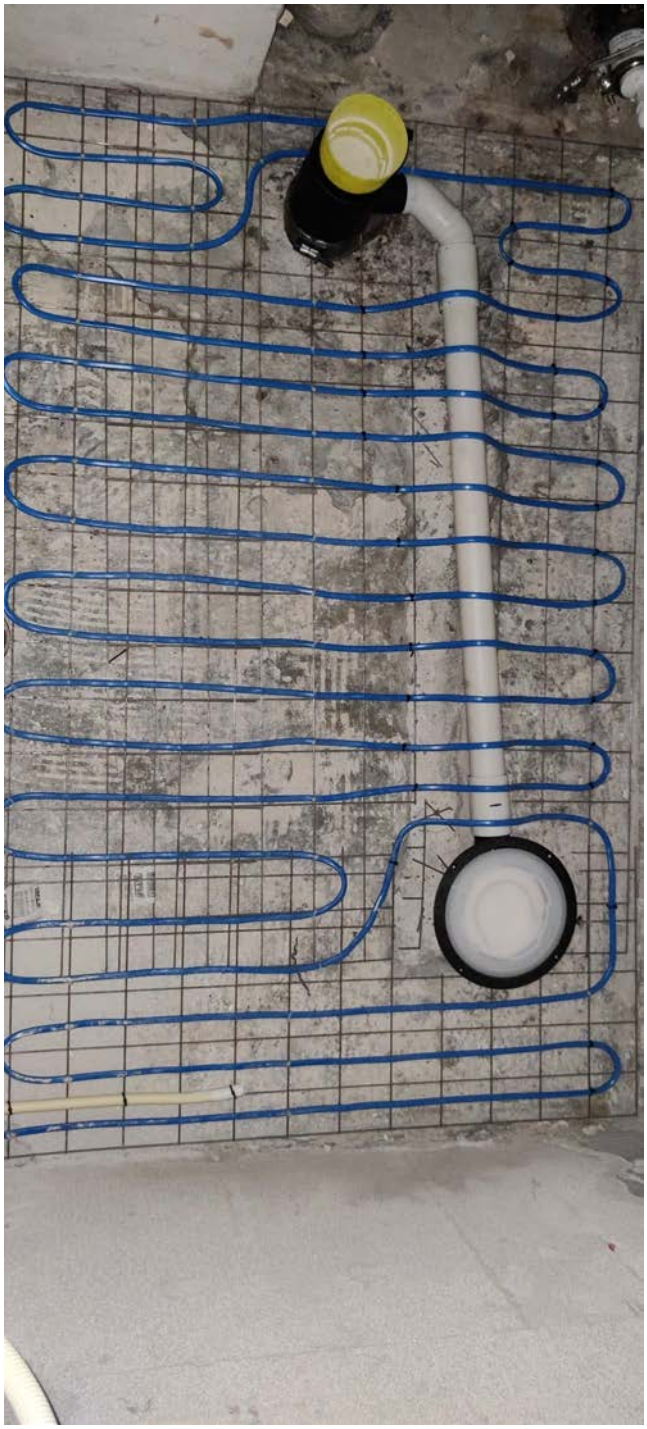
Autorisert Installatør	
✔	Rolf Tore Langeland, Askestad-Aas Elektro AS

Vi erklærer med dette at planlegging og utførelse av denne installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

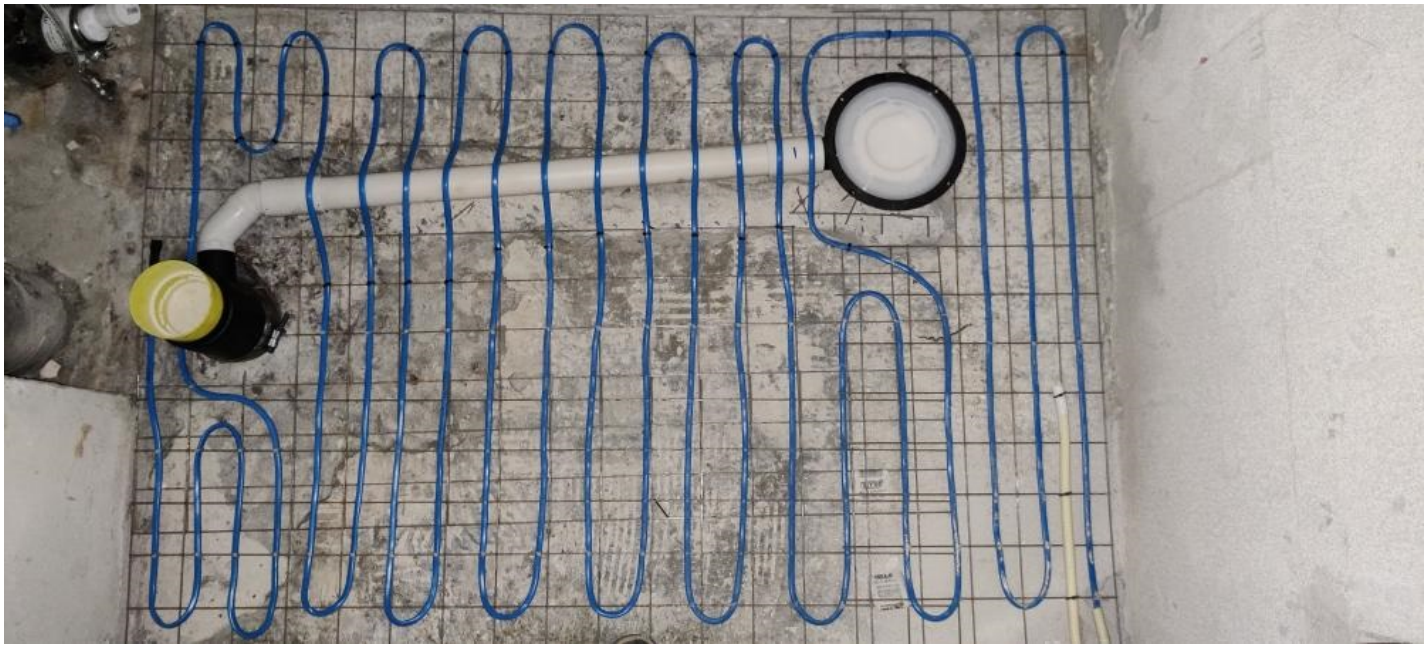
13.01.2022 - Trude Forberg Aas
[installatør / bemyndiget]

21.12.2021 - Michael Wilhelm Dos Reis Baptista
[dokumentansvarlig]













PLS 90/125



BETEGNELSE	PLS 90 (CENELEC betegnelse (N)03V2V2H2-F
Bruksområde	Bevegelig dobbelisolert plastklabel som brukes på både
	primær og sekundærsiden av trafoen
GENERAL	
Merkespenning	300/300 V
Test spenning	2000 V AC/ 5 min
Temperatur klassifisering	- max leder temperatur + 90 °C 2x1,5
Temperatur klassifisering	- max leder temperatur + 125 °C 2x2,5, 3x1,5, 3G1,5
KONSTRUKSJON	
Leder/tverrsnitt	Glødet stranded fleksibel kobber leder i.f. HD 383 klasse 5
Isolasjon	Ekstrudert polyvinyl klorid
	- isolasjon sammensetning T13 i.f. HD 21.1 S3
Fargekode	2 leder brun, blå
	3x leder brun, blå, sort
	3G leder brun, blå, gul/grønn
Merking:	Paralell leder
Ytre kappe:	Ekstrudert polyvinyl klorid
	farge hvit
	kappe kompound
	type TM3 i.f. HD 21.1.S3
Eskestørrelse 1	280x160x280

Dimensjoner

Leder-tverrsnitt mm²	Nominell isolasjons-tykkelse mm	Samlet diameter mm	Eske-størrelse	Vekt kg/km	Lengde	Total vekt
2x1,5	0,7	4,5x7,5	1	60	100	6,75
2x2,5	0,8	5,5x90	1	90	50	4,5
3x1,5	0,7	8,3	1	105	50	5,5
3G1,5	0,7	8,3	1	105	50	5,5

Kontakt
Grossister, installasjon- og varmekabel
firmapost@nexans.com

TKXP/2R 230V, toleder varmekabelelementer 17W/m

TKXP/2R 300/17

Nexans ref.: 10022331
El. nummer: 1036602
GTIN (EAN 13): 7045210013948

Toleder varmekabelelementer

Beskrivelse

TKXP/2R toleder varmekabelelementer er ideelle for gulvoppvarming i støpte gulv, både tradisjonelle og lavtbyggende. De kan også benyttes til snøsmelteanlegg, frostsikring av takrenner og nedløpsrør, samt jordoppvarming. Elementene er utstyrt med integrert (skjult) skjøt, og kan monteres på armeringsjern. Fortrinnsvis til langsgående jern.

Tilleder: 2,3m

Kapslingsgrad, endeavslutning: IPX7

Mekanisk klasse: M2

Minste installasjonstemperatur (uten forvarming eller andre forholdsregler) 0°C.

UV-bestandig: Ja



Standarder

Internasjonal EN 50265; IEC 60332-1; IEC 60800

Egenskaper

Konstruksjonsegenskaper	
Isolasjon	PEX
Jordtråd	Fortinnet kobber
Ytre kappe	Polyvinylklorid - PVC
Kappefarge	Blå
Skjerm	Bly
Ledertype	Entrådet motstandstråd
Number of conductors	2
Dimensjonsegenskaper	
Nettovekt (ca.)	3,6 kg
Høyde	6 mm
Bredde	8,5 mm
Elektriske egenskaper	
Nominell effekt	300 W



Bøyeradius forhold v/ installasjon
5 (xD)



Flammehemmende
IEC 60332-1

Alle tegninger, design, spesifikasjoner, planer og informasjon om vekt, størrelse og dimensjoner i Nexans' tekniske eller kommersielle dokumentasjon er omtrentlig og er ikke bindende fra Nexans' side.

Kontakt
Grossister, installasjon- og varmekabel
firmapost@nexans.com

TKXP/2R 230V, toleder varmekabelelementer 17W/m

TKXP/2R 300/17

Elektriske egenskaper	
Nominell elementmotstand	176,3 Ohm
Min. elementmotstand	167,5 Ohm
Maks. elementmotstand	193,9 Ohm
Driftsspenning (V)	230 V
Bruksegenskaper	
Elementlengde	17,6 m
Tillederlengde	2,3 m
Bøyeradius forhold v/ installasjon	5 (xD)
Metereffekt	17 W/m
Maks. driftstemperatur ytre kappe	65 °C
Flammehemmende	IEC 60332-1



Bøyeradius forhold v/ installasjon
5 (xD)



Flammehemmende
IEC 60332-1

Alle tegninger, design, spesifikasjoner, planer og informasjon om vekt, størrelse og dimensjoner i Nexans' tekniske eller kommersielle dokumentasjon er omtrentlig og er ikke bindende fra Nexans' side.

FDV dokument 1410222



Produkt: RS16/2 I PH
El-nummer: 1410222
Vareno: EKO03403
EAN: 7020160340313
Pakningsant.: 5
Farge: Polarhvit

Produktbeskrivelse:

Innfelt bryter i RS16 design.
Bryteren er 2 polet, og benyttes der det er krav om topolet brudd, som f.eks i våtrom eller utendørs installasjon.
Bryteren kan benyttes påvegg i kombinasjon med en RS16 påveggskappe.
Dersom bryteren skal monteres i en RS16 flerhullsramme må festeramme L339 (el.nr: 1410770) benyttes.
Kan ombygges til IP44 ved hjelp av IP44 sett el.nr: 1 hull 1410724 / 2 hull: 1410725
For ombygging til bryter med lys, benyttes vippestykke med lysåpning samt lysenhet (el.nr: 1412075).
For ombygging til IMP benyttes impulsfjær T47 (el.nr: 1410914).

Tekniske spesifikasjoner:

Innfelt bryter, kan benyttes påvegg i kombinasjon med påveggskappe.
For ombygging til impulsbryter benyttes impulsfjær T47 (14 109 14).
Skruterminaler med heiseklemme.
Hullavstand i festeplate: 60mm
Halogenfri.
2 polet
16 A. 250V.
Lysrør 10A.
Innbygningsdybde: 11,5mm.
Kapslingsklasse: IP20.
Avmantlingslengde: 8mm

Målskisse

Koblingsskjema

ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

FDV dokument 1471447



Produkt: RS16/314 LED dimmer PH
El-nummer: 1471447
Vareno: EKO07073
EAN: 7020160707314
Pakningsant.: 1
Farge: Polarhvit

Produktbeskrivelse:

314 LED dimmer er konstruert for LED og lave laster men kan også benyttes til glødelamper, halogen og elektroniske trafoer. Dimmeren krever tilkobling av begge faser, og har enpolet brudd.

Dimmeren har justerbart min-maks- og startnivå, og elektronisk strøm og temperatursikring. Den vil koble 100% ut ved overbelastning. Deretter må feilen rettes og dimmeren slås av før den igjen kan fungere som normalt. 314 LED leveres i GLE modus - bakkant dimming.
314 LED bygger kun 24 mm og passer inn i 33mm kappe eller standard ELKO veggboks og i alle standard ELKO kombinasjonsplater.

Dersom ELKO Plus design ønskes, kan dimmerkit i ELKO Plus bestilles separat. ELKO Plus leveres med lysring for lys rundt dimmerknappen. Lyset rundt dimmerknappen kan settes av/på i innstillingsmenyen.

ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

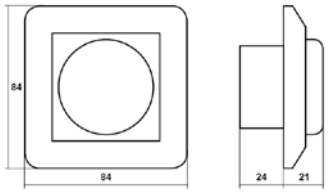
Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

Tekniske spesifikasjoner: Spenning: 230 V/50-60 Hz.
GLE dimmer
Ohmsk last 1-314W
Halogen: 1-300W
Elektronisk trafo: 1-314VA
LED: 1-150VA LED
Sjekk temperatur på metallplate i drift ved forskjellig pådrag.
Elektronisk overtemperatursikring på 75°C , dimmer kan slås på igjen på 65°C.
Elektronisk kortslutningssikring
Mekanisk overtemperatursikring på 145°C. (Kan ikke resettes)
Bryter: Trykk AV/PÅ. Vri for regulering
1polet.
Inbygningsdybde: 24mm
Farge: Polarhvit

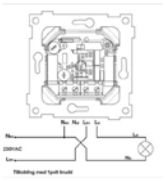
Innstillingsmeny:
1trykk - 1 blink: Innstilling av minimums lysnivå
2 trykk - 2 blink: Innstilling av maksimums lysnivå
3 trykk - 3 blink: Innstilling av startnivå.

Slå av eller på lys rundt dimmerknapp (ELKO Plus versjon)
Dimmeren må være påslått.
Langt trykk i ca. 5 sekunder - lysdiode blinker en gang - kort trykk - lysdiode blinker to ganger - vri så dimmerrattet til høyre (lys på) eller venstre (lys av)
Lagre: vent til det slutter å blinke.

Målskisse



Koblingsskjema



ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot

Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

FDV dokument 6240

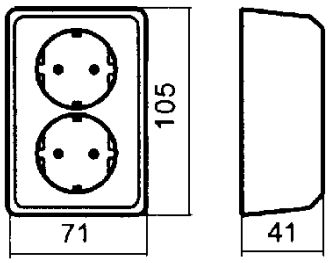
Produkt: RS1090 PT stikk m/j P PH
El-nummer: 1511733
Vareno.: 6240
EAN: 7020160624000
Pakningsant.: 5
Farge: Polarhvit



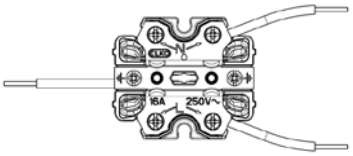
Produktbeskrivelse:
Dobbel stikkontakt påvegg med jord, med barnevern.
Leveres med bakplate og termoplast kappe.
For utsparing i kappen, anbefales utsparingstang 88 147 54.
Overkoblingsklemme L701 kan benyttes (15 114 08)

Tekniske spesifikasjoner:
Med jord og barnevern.
Farge: Polarhvit.
16 A 250 V.
Kapslingsklasse: IP20.
Halogenfri.

Målskisse



Koblingsskjema



ELKO AS
E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr.: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Eyvind Lyches vei 10, NO-1338 Sandvika
Postboks 234, NO-1301 Sandvika
Tlf: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

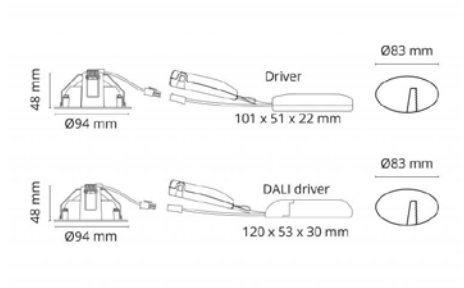
Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot
Tlf: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01

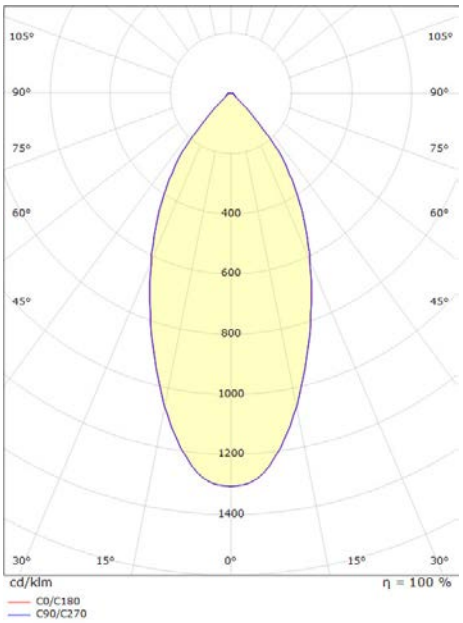
Junistar Lux Hvit

El-nummer:	**3236600**
EAN:	7021989025009
SG Artikkelnr:	5046902500









Lysteknikk

Type lyskilde:	LED (Ikke utskiftbar)
Socket:	CoB Holder
Watt:	7W
Systemeffekt (W):	8.0W
Effektiv lysstrøm (lm):	540lm
Effekt:	68 lm/W
Spenning:	220-240V
Fargetemperatur:	2700K
Fargegjengivelse (Ra/CRI):	Ra 98
MacAdams faktor:	SDCM: 1
Levetid:	L90/B10>100.000
Lysstråling:	Direkte
Lysspredning:	42°

Dimmetype

Type:	Faseavsnitt

Beskyttelse

Isolasjonsklasse:	Klasse II
IP-grad:	IP44
Ta nominel:	Ta=25°C

Energi og godkjenning

Energiklasse:	A++
Godkjenning:	CE

Materialer og overflater

Armaturhus:	Aluminium
Farge:	Hvit (RAL 9003, glans 25)
Optikk:	Glass

Montering/Tilkobling

Montering:	, Indoor
Cable entry:	Hurtigklemme

Dimensjoner (mm)

Høyde (H):	50
Diameter (D):	94
Innfellingsdiameter:	83
Innfellingshøyde:	48
Vekt (brutto/netto):	0.5

Forpakning

Forpakningsstørrelse:	115 x 115 x 95

7 0 2 1 9 8 9 0 2 5 0 0 9

Nikolai Valvik
Lambertseterveien 35
1150 Oslo

FAKTURA

Fakturanr. 16723
Fakturadato 27-05-2026
Kundenr. 15369
Ordrenr. 16930
Side 1/1

Vår ref. .....
Deres ref.. .....
Referanse. .....

Produktbeskrivelse	Stykkpris	Antall	Beløp
RS1090 PT STIKK M/J P PH	196,70	1,00	196,70
Rapport - Tilsynsrapport	380,00	1,00	380,00
Montør	958,40	1,00	958,40

Momsfritt beløp: 0,00 - Momspliktig beløp: 1.535,10

Subtotal:	1.535,10
25,00% Mva:	383,78
Total NOK:	**1.918,88**

Beløpet innbetales til
KID-nummer: 1672352885
Forfallsdato: 04-06-2026
Kontonr.: 9230 30 22327

EL ALLIANSEN AS
Nils Hansens vei 2A
0666 OSLO

NO 930368857 MVA
Foretaksregisteret
Kontonr.: 9230 30 22327

Tlf. 40326562
lars.erik@elalliansen.no
www.elalliansen.no

Retur:
Elvia AS
Postboks 4100
2307 HAMAR

Saksnummer	5510834
Pinkode	7633
Dokumentdato	04.06.2026
Kontrolldato	28.01.2026
Målernummer	7359992902435634
Inspektør	Henning Ulvevadet Paulsen
Nettkunde	Karoline Lewinsen

Karoline Lewinsen
Lambertseterveien 35
1150 OSLO

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 28.01.2026 i Lambertseterveien 35, etasje 11, leilighet 1108, 1150 OSLO.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til Elvia AS DLE, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **21 49 50 67 mellom 09:00-14:00.** Husk å oppgi saksnummer 5510834.

Med vennlig hilsen
Elvia AS DLE

Håvard Padøy Guldahl
Elsikkerhetsingeniør

Boligopplysninger:

Langbølgen Borettslag
Lambertseterveien 35
1150 OSLO

Vår ref.: 1913/97
Type: Tilknyttet annet boligbyggelag
Eiere: Karoline Lewinsen

Fødselsdato eier: 12.05.1998

Organisasjonsnr: 948 686 740
Andelsnr: 97

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 934**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter felleslån 2	947
	Felleskostnader bolig	1 592
	Avdrag felleslån 2	395

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

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

3: Fellesgjeld

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

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368761897, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 93
Saldo per 02.06.2026: 24 621 987
Andel av saldo: 213 350
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2025

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

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	97	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:	15.08.2022	SSBnr:	H1107
Etasje:	11	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				

Boligopplysninger:

Langbølgen Borettslag	**Vår ref.:**	1913/97	**Fødselsdato eier:**	12.05.1998
Lambertseterveien 35	**Type:**	Tilknyttet annet boligbyggelag		
1150 OSLO	**Eiere:**	Karoline Lewinsen		

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.



INNKALLING 2025

Langbølgen Borettslag

Mandag 31.03.2025 kl. 09:00
Digitalt via Bonabo på usbl.no

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Langbølgen Borettslag

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

Høringsperiode: 31.03.2025 09:00 - 01.04.2025 09:00

Stemmeperiode: 01.04.2025 12:00 - 04.04.2025 10:00

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

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

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

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 31.03.2025 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Valg

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

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

5.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

5.2 Valg av valgkomite

Gunnar Hanslien ønsker å stille til gjenvalg

Forslag til vedtak: Gunnar Hanslien velges til valgkomite

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Langbølgen Borettslag

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

Balanse 2024 Langbølgen Borettslag

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

Balanse 2024 Langbølgen Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Kurt Idar Børve	Carina Henriksen	Jørgen Nilsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 13 - Pantstillelser

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

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

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

Resultat og balanse med noter for Langbølgen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Langbølgen Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Langbølgen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langbølgen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 09:27:32 UTC

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Langbølgen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Langbølgen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Langbølgen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948686740

Langbølgen Borettslag består av 110 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Langbølgen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett), å forvalte foretakets utleieobjekter i første etasje og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Drammen kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR LANGBØLGEN BORETTSLAG

Ajourført 16.03.2022.

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

Bestemmelser om bruk av leilighetene

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

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

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

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

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

6. Verandadørene skal være lukket i vinterhalvåret.

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

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

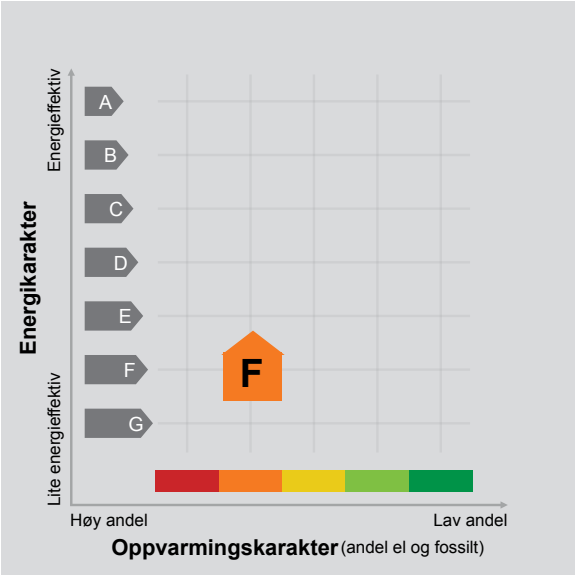
9. Beboerne må sørge for at inngangsdøren lukkes/låses ved inn- og utgang slik at uønskede personer ikke kommer inn.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lambertseterveien 35
Postnummer	1150
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	184
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80387709
Bruksenhetsnummer	H1107
Merkenummer	bb47c9f2-0295-43b5-a5d2-9ece4bb7ff92
Dato	29.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0029/26

Adresse: Lambertseterveien 35, 1150 OSLO, gnr. 159, bnr. 184, andelsnr. 97 i Langbølgen Borettslag med orgnr. 948686740 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde
Tlf: 406 33 638
Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.10.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/