

Lambertseterveien 35



Velkommen til

Lambertseterveien 35



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

Perfekt førstegangskjøp!

Lys og pen 2-roms | Fyring og varmtvann inkl. | Heis | Flott utsikt | Fint kjøkken | Lekkert bad 2021 | Ingen dok.avgift

Prisantydning	3 390 000,-
Fellesgjeld	255 970,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	3 655 532,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 503,-
BRA-i	29 kvm
Totalt BRA	30 kvm
Soverom	1

Etasje	9
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1959
Megler	Espen Johnsen
Telefon	977 01 750
E-post	e.johnsen@nordvikbolig.no


YELLOWSTONE
ARCHES


OSLO
THE CAPITAL OF NORWAY



Kort fortalt

Lys og pen 2-roms leilighet med attraktiv og sentral beliggenhet på Lambertseter. Leiligheten ligger høyt og fint til i byggets 9. etasje med heisadkomst og flott utsikt. Lyst og stort oppholdsrom med delvis åpen kjøkkenløsning, god plass til sofagruppe og spisebord. Lekkert flislagt bad, romslig soverom og entre med garderobeløsning.

Leiligheten fremstår som moderne med god standard og planløsning, som skaper en flott atmosfære.

- Perfekt førstegangskjøp
- Heis
- Flott utsikt
- Fint kjøkken
- Lekkert bad fra 2021
- Fyring, varmtvann, tv og internett inkl.
- Store vindusflater som gir godt med naturlig lys
- Felles balkong, vaskeri og bod i gangen
- Takhøyde på 2,48m
- Lave strømutgifter
- Ingen dok.avgift
- Gode kollektivforbindelser, fasiliteter, servicetilbud og grøntområdet rett i nærheten

Arealer og innhold

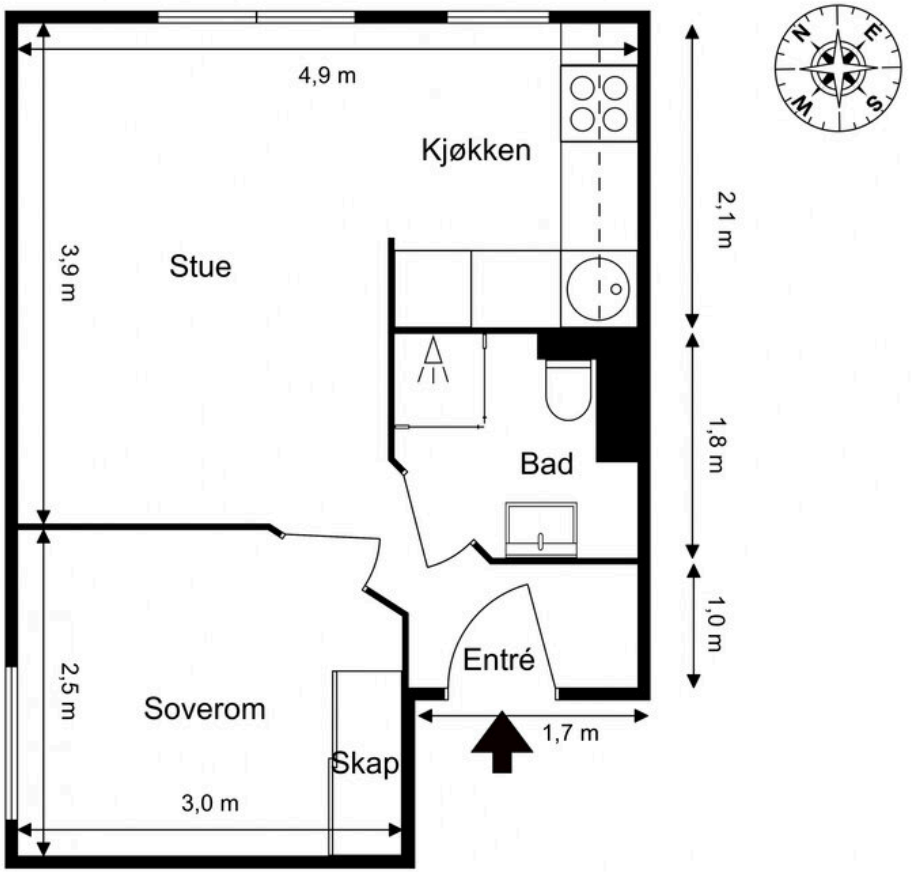
BRA-i:	29 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	30 kvm

Beskrivelse

9. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Entre, bad, soverom, stue/kjøkken.
BRA-e: 1 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 30 kvm.

Lambertseterveien 35, 1150 Oslo

9. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




YELLOWSTONE
ARCHES


YELLOWSTONE
ARCHES




COCKTAIL


COCKTAIL


















Gangfelt

Informasjon

Lambertseterveien 35

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0276/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Lambertseterveien 35, 1150 OSLO
Gnr 159, bnr 184 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 78 i Langbølgen Borettslag, org.nr. 948686740

Selger
Ola Nikolai Paulsrud

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)
255 970,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 645 970,- (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 655 532,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 664 832,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
9

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 29 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 30 kvm

Beskrivelse:
9. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Entre, bad, soverom, stue/kjøkken.

BRA-e: 1 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 30 kvm.

Innhold

Leiligheten består av: Entre, stue, kjøkken, bad og soverom.

Leiligheten disponerer i tillegg en svært praktisk bod (nr 9) i samme etasje på ca. 1kvm. Samt felles vaskeri med stort tørkerom, sykkelparkering og balkong for beboerne i borettslaget.

Standard

Diverse fra tilstandsrapporten:
-Takhøyder måles til: Bad: 2,23m. Soverom: 2,48m.
-Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i entre.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon. Oppheng for klær. Opplegg for vaskemaskin med automatisk vannstopper.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Speilskap med lys på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Lys under overskap og stikk på vegg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten:
Kjøkken:
TG2 settes pga. Mindre kosmetiske skader på innredning og fuktsvelling i skjøt i benkeplate.
TG2 settes pga. Omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Avløpsrør:
TG2 settes pga. alder på rør.

Vannledninger:
TG2 settes pga. alder på rør.

Vannbåren varme:
TG2 settes pga. alder på radiator.

Våtrom: Bad
Badet er fra 2021, utført av Olympus VVS AS.
TG2 settes pga. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) ved dør.
TG2 settes pga. Det registreres riss / manglende i flisfuger på gulv i dusjsone.
TG2 settes pga. naturlig ventilasjon.

Øvrig: Gulvoverflater:
TG2 settes pga.: Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) i entre. Mindre kosmetiske skader på gulvoverflate som tilsier behov for tiltak.

Bygningsdeler med TG-IU:
Elektrisk - Avvik registrert:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det finnes ikke noen kursfortegnelse

Varmesentral:
Oppsummering: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert. Eier opplyser at det ble skiftet oljetank til biobrensel (ca. 2019).

Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagt i salgsoppgaven.

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et flatt tak og er tekket med papp (ikke besiktiget). Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Felles balkong, vaskeri og dusj i samme etasje for borettslaget.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
-Hvitevarer
-Oppvaskmaskin
-Garderobeskap soverom
-Vegghyller soverom
-Tv-møbel/stereobenk (vegghengt)
-Hylle i bod følger med salget.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektenes punkt 4-2 for utfyllende bestemmelser.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med vannbårenvarme via radiatorer. Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2.000kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Sikringsskapet er plassert i gang utenfor leiligheten.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 503,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Fyring, varmtvann, trappevask, nedbetaling av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift, kommunale avgifter m.m.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3503,– pr. md.

Herav:
Felleskostnader: Renter felleslån 2: Kr 1 210,-
Felleskostnader bolig: Kr 1 871,-
Avdrag felleslån 2: Kr 422,-

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.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 704 283,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 817 131,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget:
Langbølgen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948686740, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:
Lambertseterveien 35
Gårdsnummer 159
Bruksnummer 184
Borettslaget består av 110 andelsleiligheter.

Styrets arbeid siste år (2024):
Styret er ansvarlig for økonomiske driften i blokken sammen med regnskapsfører.

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.

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer - utpekt av OBOS - har 5 dagers forkjøpsrett. Denne boligen er utlyst parallelt, slik at fristen for å melde sin interesse om forkjøp til OBOS går ut 26.05.25.

Styregodkjennelse

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 255 970,- pr. 12.05.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16368761897, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.05.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 12.05.2025: 25 135 646
Andel av saldo: 255 970
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2049)

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 34 583,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Resultatregnskap for 2024 viste et overskudd på kr 165 766,-. I budsjett for 2025 er det lagt til grunn et overskudd på kr 1 025 763,-.

Borettslagets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

-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.
-Det er tillatt med husdyr såfremt husdyr ikke er til vesentlig ulempe for andre naboer.
-Vaskeriene skal kun brukes av beboerne.

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring Asa
Polisenr. BPRO3005645

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 372 kvm (Eiertomt)
Fellestomt på 1372 kvm.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Lambertseter ligger i den attraktive bydelen Nordstrand og er et område som har vært i rivende utvikling de seneste årene med stor positiv innvirkning på infrastrukturen og nærmiljøet.

Denne delen av bydelen har gått fra å være en liten drabantby til å bli en helt egen by i byen og har nå blitt et svært ettertraktet område for unge førstegangskjøpere! Her har du alt innen kort avstand fra boligen; Symra Kino, Deichman Lambertseter bibliotek, Lambertseter senter, flotte lysløyper om vinteren og idrettsanlegg for å nevne noe.

Fra eiendommen er det kort vei til fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert lokale Nordstrand Bad, Sydstranda på Ulvøya og Hvervenbukta. Det er også store friområder på Ekeberg/Brannfjell og i Østmarka - med flotte turmuligheter sommer som vinter.

Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter:
Kollektiv transport
Lambertseter T ligger i umiddelbar nærhet fra boligen med cirka 1 minutts gange. Med T-banen tar det Cirka 15-18 minutter til Oslo sentrum. Med bil fra Lambertseter tar det ca. 9 min til Oslo S, 11 min til Aker Brygge, 12 min til Majorstuen og 34 min til Oslo lufthavn. Nærmeste bussholdeplass er Lambertseter senter som ligger på andre siden av veien fra boligen. Herfra går også buss 79, samt flybussen.

Dagligvare og servicetilbud
Med Lambertseter senter som nærmeste nabo er servicetilbudene mange. Senteret byr på 85 butikker inkludert apotek og vinmonopol. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi Lambertseter, Bunnpris, Rema 1000 og Meny. Ved Lambertseter senter ligger også Symra kino og Deichman. Deichman Lambertseter er midt i blinken for deg som ønsker å sitte lenge på biblioteket i eksamensperiodene uten å måtte ha lang reisevei hjem. Åpningstidene er 07.00-23.00.

Rekreasjon og treningsmuligheter
I umiddelbar nærhet fra leiligheten ligger Sats treningssenter i nabobygget. Fresh Fitness ligger også i nærheten. Videre er det et bredt aktivitetstilbud med blant annet Lambertseter bad, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området. For koselige turer anbefales Østensjøvannet hvor det er et unikt fugleliv med over 200 forskjellige fuglearter og mange koselige stier og veier egnet for jogge og gåturer. Det er kort vei til Lambertseter idrettspark med fotballbaner, friidrettsanlegg og idrettslekeplass. Det er også flere lekeplasser i området, skøytebane, svømmehall på Nordstrand, skiløyper, ridesenter og tennisanlegg m.m.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

For eiendommen foreligger det ferdigattest for forretningsgård med kontorer og hybelleiligheter datert 1958. Dokumentet følger vedlagt.

Deler av arealet som i dag brukes som soverom er på byggemeldte tegninger fra 1957 og 1987 oppgitt som stue - Det er satt opp en lettvegg. Bad er også utvidet. Det er ikke søknadsplikt for tiltak som gjelder hoveddel til hoveddel.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Offentlige planer:
Saksnummer 202114222: Langbølgen 7 - Oppføring av boligbygg. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Det er gitt tillatelse til oppføring av et nybygg på 9 etasjer og underjordisk parkering i Langbølgen 7, på Lambertseter, bydel Nordstrand. Det etableres to etasjer under bakken for parkering, nybyggets 1. etasje skal benyttes til forretning og næring. I 2. – 8. etasje etableres det 61 boliger, 9. etasje består av tilkomst til tak. Tiltaket er opplyst å ha et bruksareal (BRA) på 12341 m2 inkludert kjelleretasjer på 4335 m2 som ikke regnes med i utnyttelsen.

Saksnummer 202459978: Cecilie Thoresens vei 17-21 - bestilling av oppstartsmøte. OBOS eiendom AS foreslår å endre reguleringsplan for Lambertseter senter, S-4318, for å legge til rette for påbygg på byggets nordre del. Den søndre takflaten er allerede påbygget. Endringen vil innebære en økning på 2370 m2 BRA, og inntil 6 etasjer. Takflaten brukes i dag til parkering for senteret. Plan- og bygningsetaten mener et påbygg kan vurderes, men at det må trekkes tilbake for å ivareta solforholdene for omgivelsene.

Saksnummer 201801721: Lambertseter - Karlsrud - Områderegulering. Status: Planforslag.

Planforslaget er PBEs anbefalte løsning for transformasjonen som Oslos kommuneplan forutsetter for utviklingsområder. Utviklingsområdene, slik de er avgrenset i kommuneplanen, får en områdeutnyttelse tilsvarende 145 %. Lambertseter og Karlsrud skal trinnvis utvikles til et mer urbant byområde med boliger, næring og tjenesteyting i gangavstand til kollektivtilbudene i området. Planforslaget legger rammer for god bo- og boligkvalitet, med ulike boligtyper, størrelser og boformer. Deler av industribebyggelsen fra 1960tallet i Cecilie Thoresens vei 7 og 9 bevares, i samspill med torg og park. Planforslaget legger til rette for muligheten til å kunne oppføre en barnehage sentralt i området ved behov. Arealer til undervisningsformål inngår i planforslaget og muliggjør å innpasse arealer til Lambertseter videregående skole. Planforslaget har en tydelig byromsstruktur for gangforbindelser, gater, torg og en sentral park.

Byplangrepet består av fire bærende hovedgrep:
1. Cecilie Thoresens vei (CTV) skal få et grønt preg, og opparbeides som «ryggraden» i området, med utadrettet næringsvirksomhet og tre nye torg langs gata.
2. Parken, sammen med et torg og den bevarte næringsbebyggelsen, blir et

sentralt og karakteristisk tyngdepunkt som bidrar til å forbinde planområdet bedre sammen med omgivelsene på tvers. Her skal høyspentledningen graves ned på sikt.
3. Lambertseter styrkes som bydelssentrum, med oppgradering av Lambertseterveien og rundkjøringen, bedre tilgang til T-banestasjonen, og videreføring av mindre møteplasser og naturverdier.
4. Karlsrud styrkes som lokalsentrum, med et sentralt torg og handel og service ved T-banestasjonen. Her stenges Radarveien for biltrafikk og erstattes med en bilfri gangvei, i tillegg til at det anlegges en ny snarvei til sørgående T-baneperrong.

For mer informasjon kontakt megler eller søk på saksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Det hviler ikke odel på eiendommen.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på

dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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. 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 7 990,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging / Backoffice kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. mai 2025

Megler

Espen Johnsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97701750

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Lambertseterveien 35

Lambertseterveien 35

Nabolaget Lambertseter sentrum - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	7 min 0.6 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	16 min 1.4 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ... 286 elever, 20 klasser	5 min 2.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	6 min 3 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	5 min 2.7 km

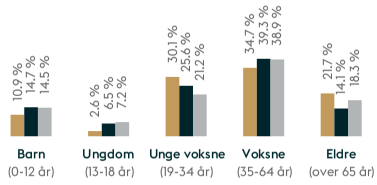
Offentlig transport

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

Barnehager

Radarveien barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Knausen barnehage (1-5 år) 119 barn	8 min 0.6 km
Radiohuset barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

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

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

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

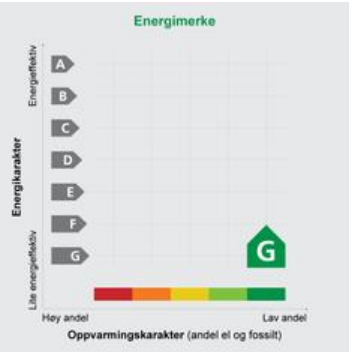


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lambertseterveien 35
Postnr	1150
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	78 / 909
Gnr.	159
Bnr.	184
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1221949
Dato	03.02.2021



Innmeldt av	Gry C Myhrer Røttereng

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1958
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	29
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bioenergi
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Bio kjel

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lambertseterveien 35	Gnr: 159
Postnr/Sted: 1150 Oslo	Bnr: 184
Leilighetsnummer: 909	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 03.02.2021 19:50:49	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2021-1221949	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Gry C Myhrer Røttereng	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Paulsrud, Ola Nikolai	9578-5998-4-3799250	2025-05-12 18:15:03

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. mai 2025

Oppdragsnummer
8-0276/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lambertseterveien 35, 1150 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Ola Nikolai Paulsrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: BPRO3005645
Forsikret i: Protector Forsikring Asa

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olympus VVS AS Pusset opp, bygget dusj, ny membran I 2021

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olympus VVS AS Ny membran. I 2021

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olympus VVS AS Pusset opp, bygget dusj, ny membran I 2021

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Planløsningen i leiligheten er tidligere endret (soverom og bad)

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra tidligere takstrapport (26.06.2023).

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0276/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Paulsrud, Ola Nikolai	**2025-05-12**

Identifikasjon

bankID Paulsrud, Ola Nikolai

SIGNICAT

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

Lambertseterveien 35
1150 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1959
BRA: 30 m^2
BRA-i: 29 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	8	0	3

Supertakst
GNR: 159 BNR: 184 ANR: 78

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Lambertseterveien 35
1150 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31292

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2:
Mindre kosmetiske skader på innredning og fuktsvelling i skjøt i benkeplate.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Eldre kjøkken med ukjent alder. Det er montert automatisk vannstopper. Det anbefales å montere komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Lys under overskap og stikk på vegg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og benkeplate fungerer med registrerte avvik, men anbefales på sikt å utføre utbedringer.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2:
Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Fordelerskap er plassert i bad over vegghengt wc.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) ved dør.
Det registreres riss / manglende i flisfuger på gulv i dusjsone.

TG1:
Dør er plassert i våtsone. Mindre kosmetiske skader listverk. Dørblad er ikke behandlet i underkant, men anbefales å bli behandlet for å ivareta fuktproblematikk på dørblad.

Beskrivelse:
Badet er fra 2021, utført av Olympus VVS AS.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekk via tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Øvrig: Gulvoverflater

Oppsummering

TG2:
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) i entre.
Mindre kosmetiske skader på gulvoverflate som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Gulvoverflater fungerer med registret avvik, men anbefales på sikt å utbedre avvikene.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registrert:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Følgende arbeider har blitt utført:
2021: Bad: Demontert gamle anlegg. Trukket nye kabler til spotter, lys over speil, stikkontakt over servant. Levert og montert spotter led etman 6w,stikkontakt IP44 etman. Montert varmekabel etheat 300w. Resistanse målt 179 Ohm. Levert og montert topol bryter elko, dimmer etman, termostat comfort 865. Datert: 10.10.2021, utført av Oslo Elektro Tech AS.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Det bør monteres kursoversikt i felles skap.

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Eier opplyser at det ble skiftet oljetank til biobrensel (ca. 2019).

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Planløsningen i leiligheten er tidligere endret (soverom og bad), opplyst i egenerklæringen til eier. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.5.2025

Rapportdato
14.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ola Nikolai Paulsrud**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Mor til hjemmelshaver.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Lambertseterveien 35, 1150 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **159** Bruksnr: **184** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **78** Leilighetsnr: **H0909**

Byggeår: **1959** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Andelsleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et flatt tak og er tekket med papp (ikke besiktiget). Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.
Felles balkong, vaskeri og dusj i samme etasje.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 2 år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
9. etasje	30	29	1	0	0
Totalt m²	**30**	**29**	**1**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
9. etasje	30	29	1	Entre, bad, soverom, stue/kjøkken.	Utvendig bod.
Totalt m²	**30**	**29**	**1**		

Kommentar til arealberegning

Bod i samme etasje som leiligheten på ca. 1m² (medtatt som BRA-e). Merket 9.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer av nyere alder. Stempel i vinduskarm er utydelig merket.
Innerdører er fra 2021.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

TG1:
Normal slitegard i henhold til alder.

Merknad: Løst dørhåndtak til entredør.

Beskrivelse:
Vinduer av nyere alder. Stempel i vinduskarm er utydelig merket.
Innerdører er fra 2021.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

TG1:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-2

TG2:
Mindre kosmetiske skader på innredning og fuktsvelling i skjøt i benkeplate.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Eldre kjøkken med ukjent alder. Det er montert automatisk vannstopper. Det anbefales å montere komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Lys under overskap og stikk på vegg. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og benkeplate fungerer med registrerte avvik, men anbefales på sikt å utføre utbedringer.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Planløsningen i leiligheten er tidligere endret (soverom og bad), opplyst i egenerklæringen til eier. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til: Bad: 2,23m Soverom: 2,48m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i stue via felles anlegg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2023.	

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
TG2: Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Beskrivelse: Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
TG2: Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Beskrivelse: Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Fordelerskap er plassert i bad over vegghengt wc. Stoppekran er plassert i fordelerskap. Stoppekran fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.	

6.7 Elektrisk



Sikringer er plassert i felles skap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Følgende arbeider har blitt utført:
2021: Bad: Demontert gamle anlegg. Trukket nye kabler til spotter, lys over speil, stikkontakt over servant. Levert og montert spotter led etman 6w,stikkontakt IP44 etman. Montert varmekabel etheat 300w. Resistanse målt 179 Ohm. Levert og montert topol bryter elko, dimmer etman, termostat comfort 865. Datert: 10.10.2021, utført av Oslo Elektro Tech AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registrert:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Følgende arbeider har blitt utført:
2021: Bad: Demontert gamle anlegg. Trukket nye kabler til spotter, lys over speil, stikkontakt over servant. Levert og montert spotter led etman 6w,stikkontakt IP44 etman. Montert varmekabel etheat 300w. Resistanse målt 179 Ohm. Levert og montert topol bryter elko, dimmer etman, termostat comfort 865. Datert: 10.10.2021, utført av Oslo Elektro Tech AS.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Det bør monteres kursoversikt i felles skap.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Eier opplyser at det ble skiftet oljetank til biobrensel (ca. 2019).

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm og veggventil ført til yttervegg.

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Speilskap med lys på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap og veggmontert wc.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2021, utført av Olympus VVS AS.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
TG2: Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) ved dør. Det registreres riss / manglende i flisfuger på gulv i dusjsone. TG1: Dør er plassert i våtsone. Mindre kosmetiske skader listverk. Dørblad er ikke behandlet i underkant, men anbefales å bli behandlet for å ivareta fuktproblematikk på dørblad. Beskrivelse: Badet er fra 2021, utført av Olympus VVS AS.	
Anbefalte tiltak overflater	
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2021. Merknad: Ufagsmessig utførelse av utskjæring for flis rundt rørføring til servantskap.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr i henhold til alder. Merknad: Slitasje på list som er etablert i nedsenket dusjhjørne.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Rommet har naturlig avtrekk via tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved entre mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.13 Øvrig: Gulvoverflater

Beskrivelse

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) i entre.
Mindre kosmetiske skader på gulvoverflate som tilsier behov for tiltak.

Oppsummering av øvrig	TG-2

TG2:
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) i entre.
Mindre kosmetiske skader på gulvoverflate som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gulvoverflater fungerer med registret avvik, men anbefales på sikt å utbedre avvikene.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Boligopplysninger:

Langbølgen Borettslag
Lambertseterveien 35
1150 OSLO

Vår ref.: 1913/78
Type: Tilknyttet annet boligbyggelag
Eiere: Ola Nikolai Paulsrud

Fødselsdato eier: 28.10.1997

Organisasjonsnr: 948 686 740
Andelsnr: 78

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 503**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter felleslån 2	1 210
	Felleskostnader bolig	1 871
	Avdrag felleslån 2	422

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):	255 970	Gjeld siste årsoppg.:	257 785
Klient ajourf. lån:	25 135 646,40	Klient gj. s. årsoppg.:	25 313 911

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368761897, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.05.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 12.05.2025: 25 135 646
Andel av saldo: 255 970
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 12.05.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	257 785	Andre inntekter:	474
Annen formue:	34 583	Utgifter:	14 602		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	78	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

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

Boligopplysninger:

Langbølgen Borettslag
Lambertseterveien 35
1150 OSLO

Vår ref.: 1913/78
Type: Tilknyttet annet boligbyggelag
Eiere: Ola Nikolai Paulsrud

Fødselsdato eier: 28.10.1997

Organisasjonsnr: 948 686 740

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1371.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	BPRO3005645

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	15.09.2023	SSBnr:	H0908
Etasje:	9	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig		

Fasiliteter:

Forkjøpsretten må avklares hos OBOS. Se vedtekter.

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



INNKALLING 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.

usbl

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.

	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.

Noter årsregnskap 2024 Langbølgen Borettslag

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**

Noter årsregnskap 2024 Langbølgen Borettslag

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: LXCES-MQH0C-AW6SD-2QYFQ-KP1UN-G1XSY

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo dokumentnøkkel: LXJES-MQH0C-AW6SD-2QYFQ-JP3UN-G1XSY

PENNEO

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: LXJES-MQH0C-AW6SD-2QYFQ-JP3UN-G1XSY

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Langbølgen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Langbølgen Borettslag består av 110 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

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!**

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III • 41 72 00

KOPI

Oslo, den 12-3-1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
55/2425.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
29-11-1961.

Bygningens art
Forretningsgård med kontorer og hybelleiligheter.

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

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

Ansvarshavende
Murmester Kristian Olsen, Kr.Augustsgate 6, Oslo.
Ingeniør Bjørn Herrman, Killebo, L.Stensrud, Hauketo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Byggeinspektør
distriktsingeniør
T. Busch

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

3000. 10-60. R. A. –

Oslo

S-4925

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

Vedtaksdato: 16.11.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201304704
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201304704

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Vertikalnivå 1
Bebyggelse og anlegg- Bolig/forretning/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse)/kontor/bevertning/energianlegg.
Arealet tillates til parkering.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4 Holdeplass/plattform
Arealet skal utformes som tilstøtende plattformareal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 23.11.2016

Kjersti Simonnæs, bem.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

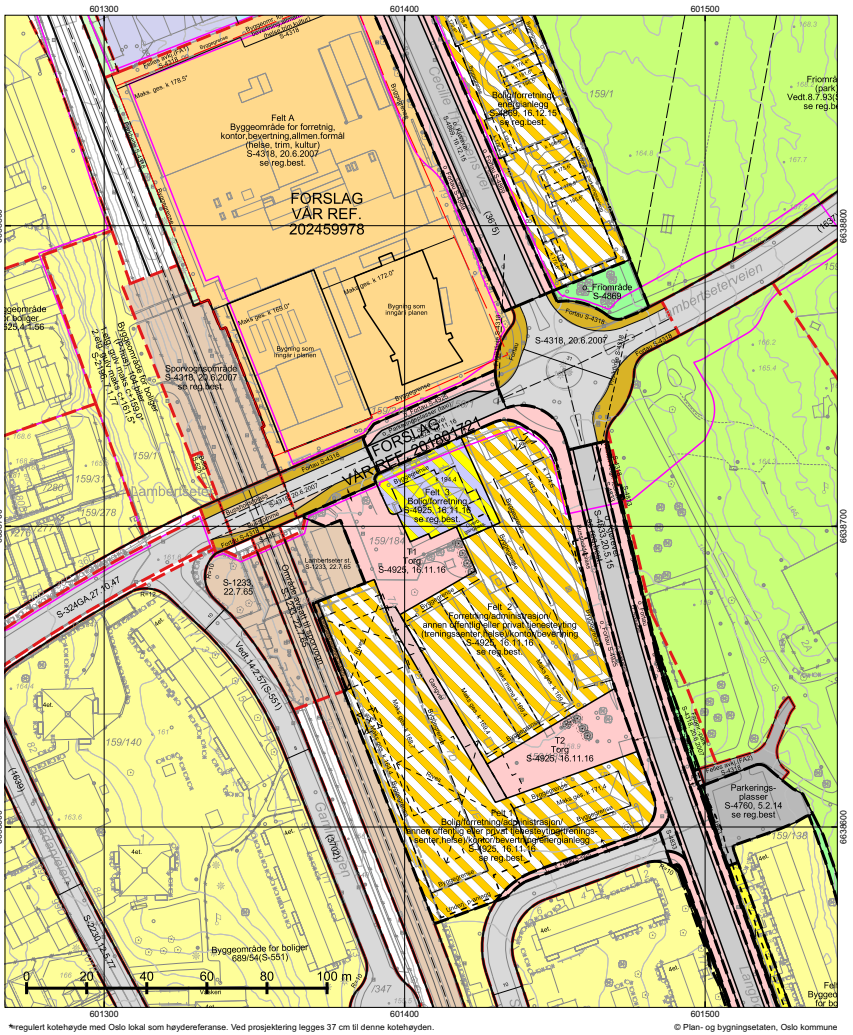
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 328243/ 86508609
Deres ref.: 198321
Adresse: LAMBERTSETERVEIEN 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/184

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 328243/ 86508609
Deres ref.: 198321
Adresse: LAMBERTSETERVEIEN 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/184

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

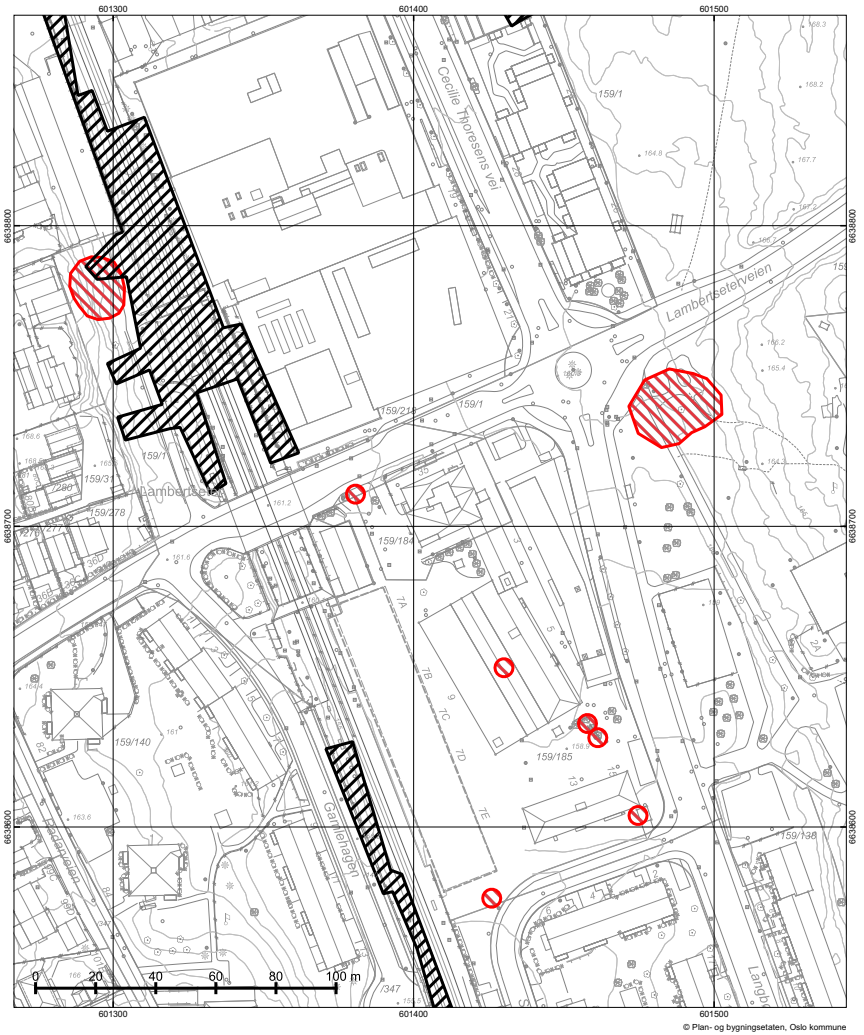
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1801 - Bolig/forretning
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2025 - Holdeplass/plattform
- 2080 - Parkering
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

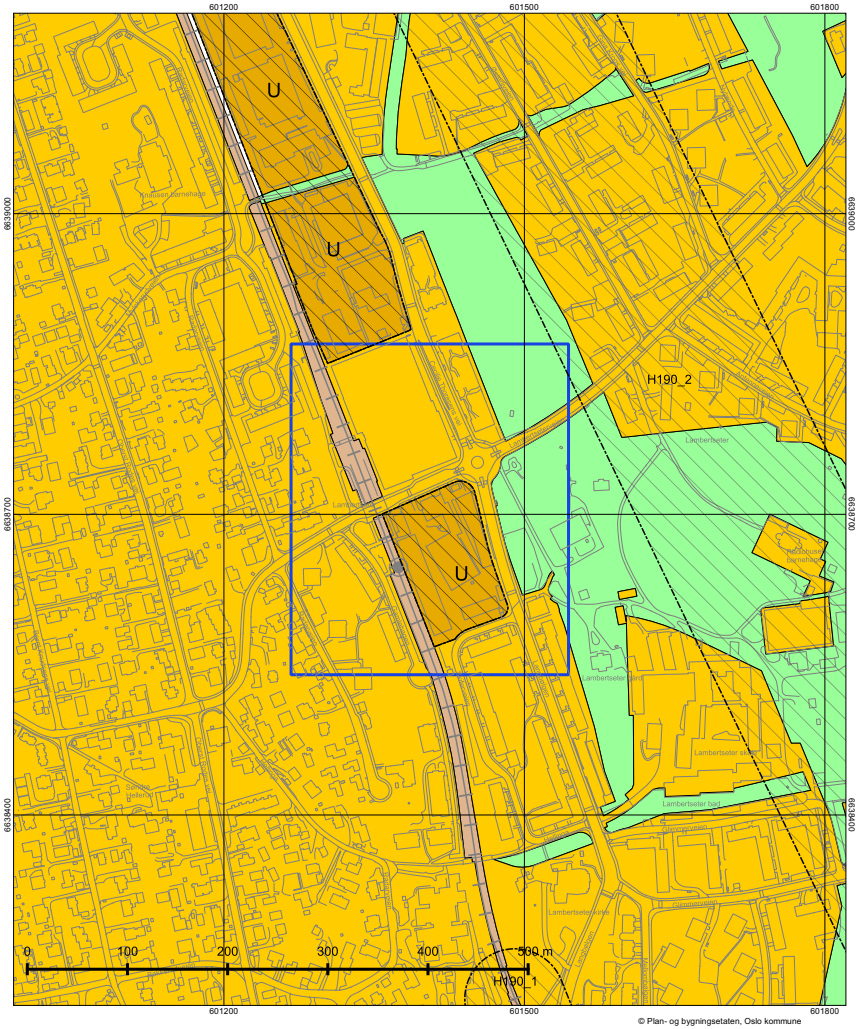
Dato: 27.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328243/ 86508609
Deres ref.: 198321
Adresse: LAMBERTSETERVEIEN 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/184

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



Oslo

Dato: 27.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 328243/86508609
Deres ref.: 198321

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0276/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lambertseterveien 35 1150 OSLO

Betegnelse: Gnr 159, bnr 184 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no