HAUGBRO TERRASSE 52

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest haugbro terrasse 52
Meglers verdivurdering
Fra forretningsfører
Fra forretningsfører
Fra Kommunen
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Haugbro terrasse 52, 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 125, bnr. 447, snr. 2

Areal (BRA): 2- roms leilighet 57 m²



Befaringsdato: 18.09.2023 **Rapportdato:** 20.09.2023 **Oppdragsnr.:** 10040-1339 **Referansenummer:** FN1709

Autorisert foretak: Follo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Bratberg

Gyldig rapport
20.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig

Morten Bratberg

Uavhengig Takstingeniør

morten@follo-takst.no

957 81 845

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Registrert som "STORT FRITTLIGGENDE BOLIGBYGG PÅ 3 OG 4 ETG. (Kilde: Vanlig registrering) hos Statens Kartverk.

Eiendomsdata.

Adresse : Haugbro terrasse 52.
Postnummerområde : 1405 LANGHUS.
Grunnkrets : Haugbro.
Kirkesogn : Langhus
Valgkrets : Langhus.
Opptakssone barneskole : Langhus skolekrets.
Opptakssone ungdumsskole : Haugjordet ungdomsskolekrets.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Leiligheten har en innvendig normal standard fra hovedsakelig fra byggeåret. Div påkostninger/forbedringer er dog blitt utført.

2- roms leilighet - Byggeår: 2013

Gå til side

UTVENDIG

- Vinduer : Malte trevinduer med 3-lags glass.

- Ytterdør : Malt hovedytterdør med kikkhull.
- Malt balkongdør i tre med 3- lags glass.

- Leiligheten har utgang til balkong på ca 14 kvm fra stue. Teppe på gulv. Malt levegg mot nabo. Rekkverk i stål/aluminium og glass. Balkong er overbygd.

- Utelys, stikkontakt og varmelampe på balkong.

Gå til side

INNVENDIG

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: 3- stavs parkett på alle rom. Fliser på bad.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte tak/ himlinger. Folierte takplater i stål på bad. Innfelt downlights i entre/ gang og på bad. Downlights kasse langs yttervegger i stue/ kjøkken.

- Etasjeskiller er av betongdekke/ elementer.

- Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt.

- Skyvedørsgarderobe på soverom og i entre.
- Div belysning.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom er fra byggeåret.
Fliser på vegger og gulv med varmekabler.
Folierte stålplater i tak/ himling med innfelt downlights.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant. Skap og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg på bod og mot bad. Ingen synlig avvik ble registrert i gipsplate på vegg på bad. Stenderverk i vegg er av stål og fuktmåling lot seg ikke utføre.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette folierte fronter i sort farge. Sort høyglans under kjøkkenøy.
Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum.
Lys under overskap ved vask. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenøy med barløsning mot stue.
Integrert : komfyr og induksjonstopp.
Avsatt plass for : kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : nei.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i tak
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bod, bad og kjøkken. Tilluft til stue og soverom.

- Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad.
Elektriske ovner : etter behov. Panelovn montert på soverom.

- Varmtvannstanken er på ca 108 liter plassert i bod.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i bod.
Hovedsikring: 32 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

- Brannslange under kjøkkenbenk og røykvarslere med strømtilkobling. Bygget har også sprinkleranlegg.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Ikke vurdert.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

2- roms leilighet

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	57	54	3
Sum	**57**	**54**	**3**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

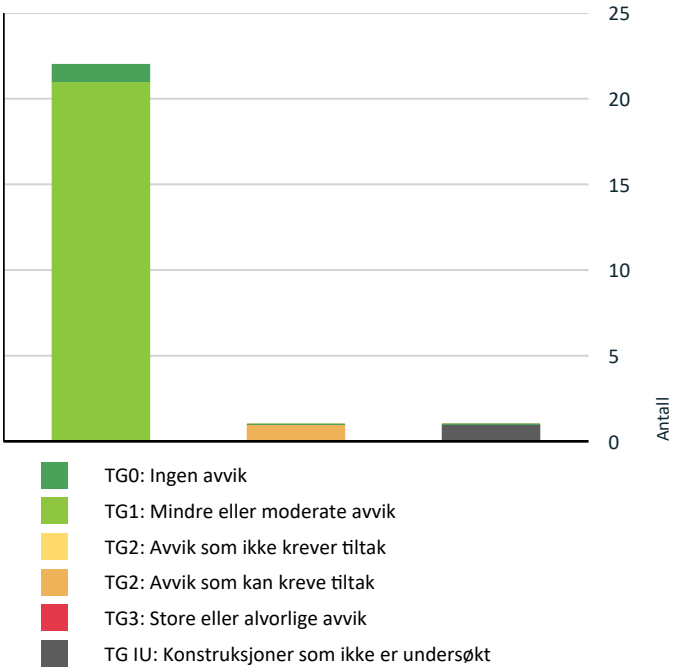
2- roms leilighet

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

Det er mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten etter befaringen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

2- roms leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i bod.
Hovedsikring: 32 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken Gå til side

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

2- ROMS LEILIGHET

Byggeår
2013

Kommentar
Ifølge info Eiendomsverdi (må sees på som ca angitt).

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2019.

UTVENDIG

Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Ytterdør

Malt hovedytterdør med kikkhull.

Balkongdør

Malt balkongdør i tre med 3- lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har utgang til balkong på ca 14 kvm fra stue. Teppe på gulv. Malt levegg mot nabo. Rekkverk i stål/aluminium og glass. Balkong er overbygd.



Andre utvendige forhold

- Utelys, stikkontakt og varmelampe på balkong.

INNVENDIG

Overflater

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: 3- stavs parkett på alle rom. Fliser på bad.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte tak/ himlinger. Folierte takplater i stål på bad. Innfelt downlights i entre/ gang og på bad. Downlights kasse langs yttervegger i stue/ kjøkken.

Til info : flere overflater er blitt malt etter 2019.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke/ elementer.

Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over nederste bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

På denne bebyggelsen er det ventilert garasjeanlegg i kjeller og garasjeanlegg skal isolert sett være etablert gasstett. Trolig ingen forekomst av forhøyet radonverdier i seksjonerte leiligheter.

Innvendige dører

Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt.

Andre innvendige forhold

- Skyvedørsgarderobe på soverom og i entre.
- Div belysning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

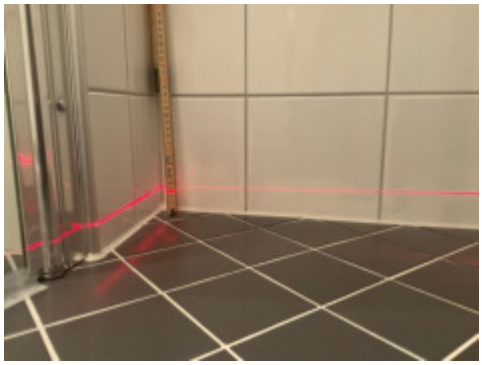
TG 1

Flislagte vegger og folierte stålplater i tak/ himling med innfelt downlights.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.





Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant. Skap og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg på bod og mot bad. Ingen synlig avvik ble registrert i gipsplate på vegg på bad. Stenderverk i vegg er av stål og fuktmåling lot seg ikke utføre.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

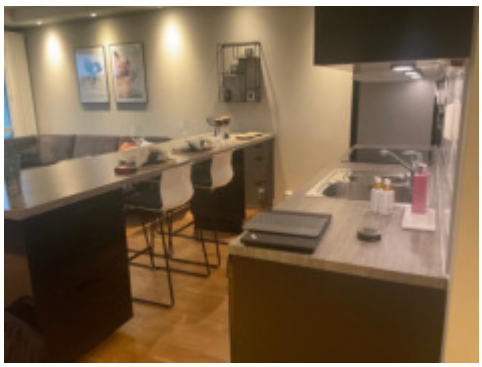
Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med slette folierte fronter i sort farge. Sort høyglans under kjøkkenøy. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenøy med barløsning mot stue.
Integrert : komfyr og induksjonstopp.
Avsatt plass for : kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : Ikke synlig.

Til info : kjøkkenøy er blitt forlenget/utvidet etter 2019.





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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i tak

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bod, bad og kjøkken.
Tilluft til stue og soverom.

Generell info :
Gjøres oppmerksom på at filter og kanaler jevnlig må rengjøres.
Viktig at et slikt anlegg aldri skrus helt av (med unntak av ved service og filterskift).

Varme generelt

TG 1

Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad.
Elektriske ovner : etter behov. Panelovn montert på soverom.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 108 liter plassert i bod.

Elektrisk anlegg

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.

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i bod.
Hovedsikring: 32 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.



Branntekniske forhold

TG 0

Brannslange under kjøkkenbenk og røykvarslere med strømtilkobling.
Bygget har også sprinkleranlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ukjent
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

2- roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. etasje	57	54	3	Entré / gang, Soverom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken	Bod
Sum	57	54	3		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser (Leica X310 og blir avrundet til nærmeste hele tall).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten etter befaringen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyde i stue/ kjøkken og soverom målt til ca 2, 45 meter. Takhøyde i entre/ gang målt til ca 2,22 meter. Takhøyde påbud måkt til ca 2,17 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2023	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Rebekka Stensrud Simensen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3020 NORDRE FOLLO	125	447		2	4207 m²	Matrikkel data hentet fra (Ambita)	Eiet

Adresse
Haugbro terrasse 52

Hjemmelshaver
Hansen Steffen

Kommentar
Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Andel gjeld og formue er gitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
A1 Slottet Boligsameie	57 / 3011	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	914466776

Felles formue
Kr. 16 597 31.12.2022

Felles gjeld:
Kr. 1 235 31.12.2022

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyetablert boligområde på Langhus med gode solforhold og utsyn til Nøstvedtmarka. Flotte turstier i umiddelbar nærhet, og bademuligheter ved Tussetjernet. Det går også en oppmerket og gruset sti inn til Tusenfryd på ca. 3,5 km. Oppegård golfbane med driving range og flotte baneforhold. På vinterstid blir golfbanen til langrennsspor for både store og små. Godt utvalg fritidsstilbud for barn og unge med blant annet fritidsklubb, musikkorps, speider, idrettslag med fotball, håndball, basket og turn. Kort kjøretur inn til Ski sentrum med et rikt forretnings- og servicetilbud. Her finner du Ski storsenter med blant annet bredt utvalg av butikker, kino og bibliotek. Kort vei til offentlig kommunikasjon. Toget tar deg til Oslo på ca. 25 minutter.
Det tar ca. 20 min. med bil til Oslo, med enkel adkomst til E6.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Tilkn. off. vannverk. Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilkn. off. avløp. Private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan er ikke gjennomgått av undertegnede. Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Felles eiet tomt med fellesareal og div. sittegrupper. Asfalterte adkomstveier. Leiligheten har utgang til egen overbygd balkong på ca 14 kvm. Gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Parkering

Opplyst at det følger med en parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller på blokken. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Boligblokk oppført på støpte betongkonstruksjoner fundamentert til fjell og antatt stabil grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong og mulig noe stål. Yttervegger i utfyllende bindingsverk som utvendig er forblendet med trekledning. Flatt yttertak tekket med papp. Betongelementer i etasjeskille. Adkomst via felles svalgang.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring	6606446			

Kommentar

Fellespolise for sameiet. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier viste leiligheten og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring		Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring etter befaring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører er oversendt pr. e-post.	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/FN1709

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	120230145

Adresse	Haugbro terrasse 52		
Postnummer	1405	**Poststed**	LANGHUS

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2019	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år10mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If	**Polise/avtalenr.**	6880257
Selger1fornavn	Steffen	**Selger1etternavn**	Hansen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: Byttet dusjarmatur og servant på bad i 2020.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 15.09.2023

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Sjelden, ikke sett på over 1 år.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
15.09.2023

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Har vært i noen av naboleilighetene.

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
15.09.2023

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Hansen, Steffen

Signert av

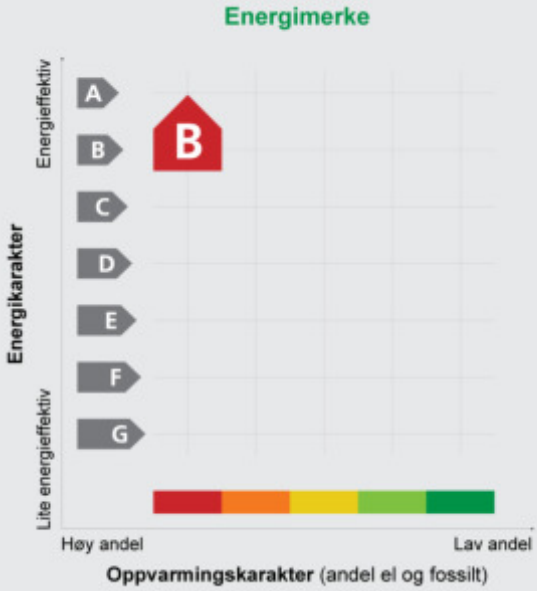
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
15.09.2023

ENERGIATTEST HAUGBRO TERRASSE 52

ENERGIATTEST

Adresse	Haugbro terrasse 52
Postnr	1405
Sted	LANGHUS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	125
Bnr.	447
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	300351834
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1073933
Dato	13.11.2019



Innmeldt av	Stian Mysen

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)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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:	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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: Haugbro terrasse 52
Postnr/Sted: 1405 LANGHUS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 13.11.2019 23:34:57
Energimerkenummer: A2019-1073933
Ansvarlig for energiattesten: Stian Mysen
Energimerking er utført av: Stian Mysen

Gnr: 125
Bnr: 447
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 300351834

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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.

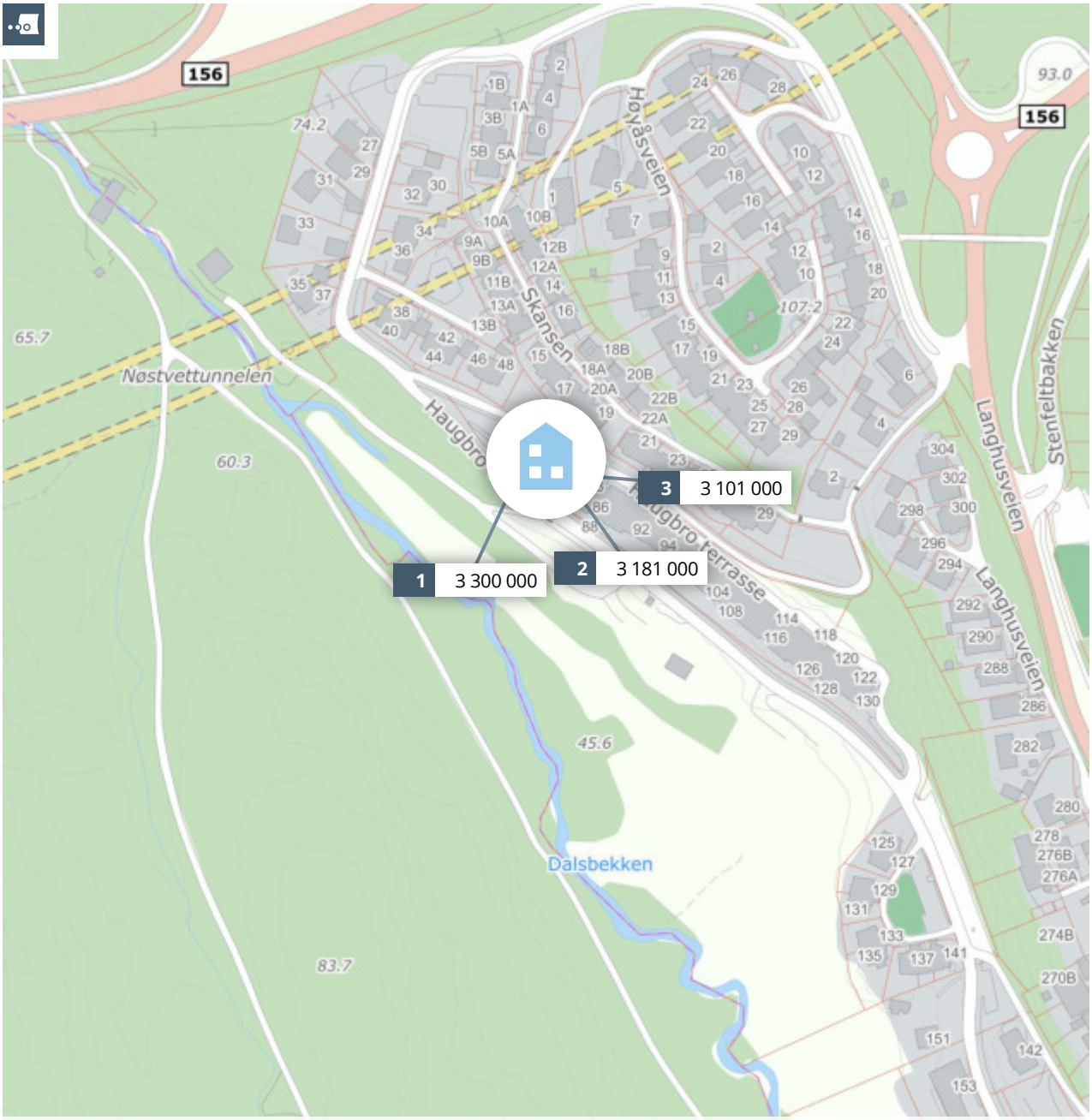
Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HAUGBRO TERRASSE 52

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 21.09.2023

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haugbro terrasse 52, 1405 LANGHUS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 125 BNR 447 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3020 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS HAUGBRO

Verdivurdert til

3 390 000

-	3 390 000	62 778
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	54 m²
BRA	57 m²
Byggeår	2014

Fellesutgifter	2 539
Formue	16 597
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

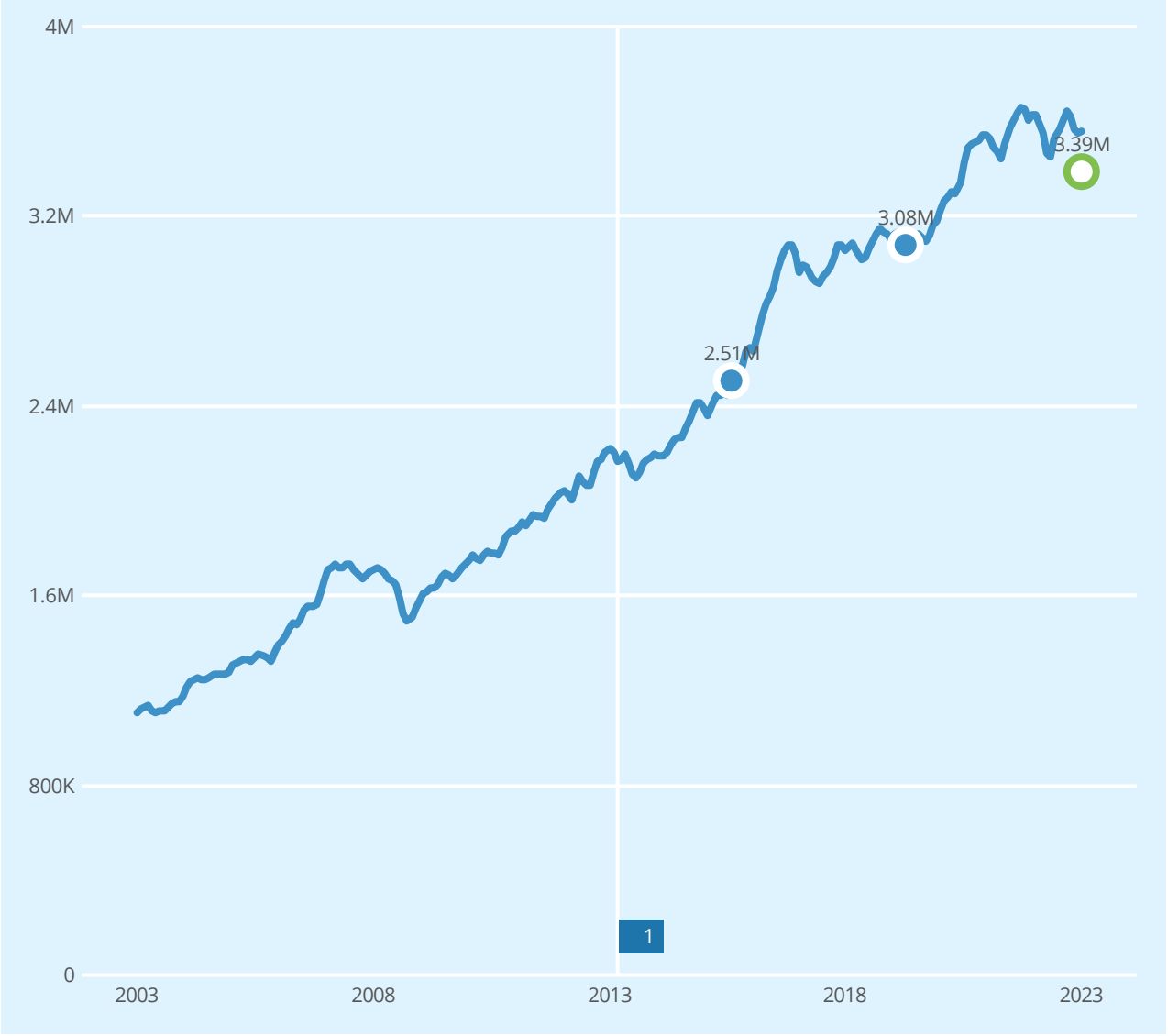
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Haugbro terrasse 74 62 m² 2015 1. etg 1 sov	06.07.2023	3 500 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**53 226**
2 Haugbro terrasse 54 53 m² 2014 1. etg 1 sov	30.06.2023	3 300 000	**3 180 000**	1 000	3 181 000	**60 019**
3 Haugbro terrasse 60 43 m² 2014 2. etg 1 sov	12.07.2023	3 300 000	**3 100 000**	1 000	3 101 000	**72 116**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

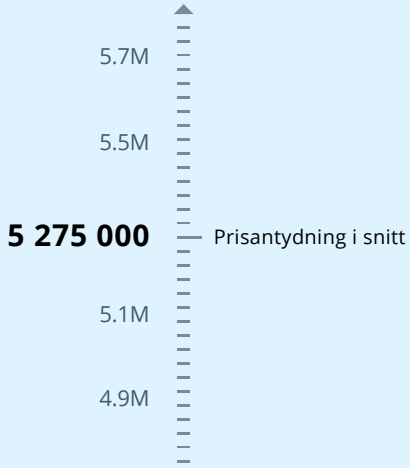
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.02.2021		26.02.2021	-	1 471 092	-	1 471 092	2
15.11.2019	28.11.2019	20.12.2019	3 150 000	3 070 000	8 316	3 078 316	
28.12.2015	11.01.2016	21.03.2016	2 300 000	2 510 000	0	2 510 000	
31.10.2014		31.10.2014	-	1 990 000	-	1 990 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i HAUGBRO grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

82
dager

Leiligheter solgt i HAUGBRO grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

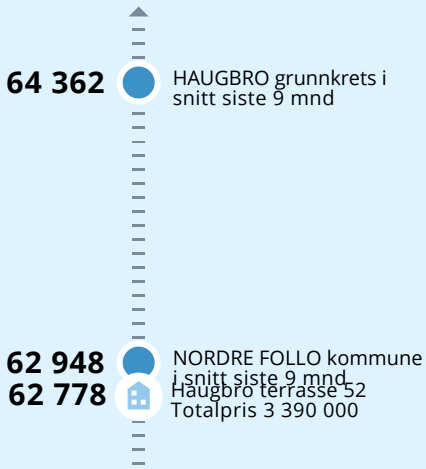


Solgt i snitt i løpet av

50
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



FRA FORRETNINGSFØRER

Oppegård Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Kvadrat v/Erik Tenden Nyborg
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: WM120_3005137@usermail.webmegler.no

7399360 4379/2 18.09.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.09.2023.

Boligselskap: 4379, A1 Slottet Boligsameie
Organisasjonsnr: 914.466.776
Eier: Steffen Hansen
Leieobjekt: 2
Seksjonsnummer: 2
Adresse: Haugbro Terrasse 52, 1405 LANGHUS
Hjemmeside: http://slottetboligsameie.herborvi.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 6606446.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Garasjeplanet er fradelt som en anleggseiendom med gnr. 125 og bnr. 449. Anleggseiendommen vil på sikt bli et eget tingsrettslig sameie. Eier av garasjeplass(er) og bod(er), har fri råderett over disse, dog skal det til enhver tid være minimum 1 biloppstillingsplass og 1 bod tilhørende hver boligseksjon. Ved salg må evt. garasje også overføres.
- Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.539,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	1.901,-
Kabel-tv	638,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	96,-	129,-	16.597,-	1.235,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole-Christian Aslaksen tlf.22 86 54 55 ev. pr. e-post: ole.christian.aslaksen@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.250,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.215,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2023

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 313 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 688 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 500 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 215 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL og sameier	4 661 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 475 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i boligaksjeselskap	4 738 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	794 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 588 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 769 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 215 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	3 850 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	350 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)	5 500 kr



Årsmøte 2023

4379 A1 Slottet Boligsameie

OBOS

Til seksjonseierne i A1 Slottet Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 30.mars 2023 kl. 18.30 i Langhuset.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte A1 Slottet Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i A1 Slottet Boligsameie
avholdes torsdag 30.mars 2023 kl. 18.30 i Langhuset.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2022
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Fra eierseksjon 12 (Vedtektsendring krever 2/3 flertall)

   Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 2 år
   - **B)** Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Nordre Follo 27.02.2023
Styret i A1 Slottet Boligsameie

Leif Inge Dalen Thomas Forde Hougaard Ann-Christin Husum Osrønningen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leif Inge Dalen	Haugbro Terrasse 60
Styremedlem	Thomas Forde Hougaard	Haugbro Terrasse 60
Styremedlem	Ann-Christin Husum Osrønningen	Haugbro Terrasse 60
Varamedlem	Joachim Kvamme	Haugbro Terrasse 82

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om A1 Slottet Boligsameie
Sameiet består av 40 seksjoner.
A1 Slottet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914466776, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
125 447

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

A1 Slottet Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte hatt 4 styremøter. I tillegg har det vært en del korrespondanse og avklaringer pr. e-post.

Vedlikehold av gjerde over innkjøringsport og trapperom

- For gjerdet ble det utført vask og påføring 1 strøk olje av én person på privat initiativ. Det er generelt tillatt å vise litt privat initiativ og styret kan kontaktes for å få nødvendig utstyr.
- I trapperommet er trapp fra 1.etasje og ned til garasje blitt vasket og påført flere strøk olje. Trapper videre opp ble vedlikeholdt året før.

Diverse arbeider og kontroller utført

- Brann- og nødlyskontroll er utført av Minel Kreativ Elektro Ski, som vi har avtale med. De ønsker at **flere beboere melder seg ved årets kontroll** da det er behov for å komme inn i leiligheter for en rask test av røykvarslere. De to siste årene er det kun ca. 4 eiere (av 40) som har meldt seg (noen gjengangere), det er ønske om flere i år. Det kommer melding om dette på forhånd og tidspunkt kan avtales.
- Kontroll av vanntåkeanlegget ble foretatt i desember av firma Firesafe AS. Vekos AS, som vi har service-avtale med, er blitt en del av Firesafe.
- Det har vært vedlikehold på begge nedgravde konteinere for avfall, skiftet vaiere etc. Relativt kostbart. Det har også vært utført vask av disse.
- Dør til trapperom i 3.etasje er blitt pusset, rustbehandlet nedre del og påført maling.
- Det er foretatt noe vedlikeholds-maling av deler av vegger i sluse til trapperom og noe i trapperommet i de nedre etasjer.
- I tillegg er det utført diverse arbeider relatert til garasjen, garasjeport mv. Dette er angitt i innkallingen til Garasje-og bod-sameiet.
- Det ble avtalt pris og blitt bestilt inspeksjon av takbelegget i sameiet sent i fjor høst. Vi fikk ikke melding om at dette ble utført, mulig utsatt pga. vinteren var på gang. Firma er blitt purret nå i slutten av februar mht. utførelse inspeksjon og med tilhørende rapport.

Parkering forbudt ved strøkasse

Styret har sett seg nødt til å bestille skilt «parkering forbudt» og har satt opp dette ved strøkassen utenfor garasjeporten.
Dette er møteplass for biler og plassen her må benyttes når det kommer større biler med kran for tømming av konteinere. Disse kommer til ulike tider. Tidligere forbud angitt på Vibbo og i årsrapporten har ikke gått inn i alle hoder. Det har her vært noen gjengangere blant beboere her, noen som kanskje ikke leser meldinger på Vibbo eller årsrapporter?

Skilting

Styret tok kontakt med kommunen i mars 2021. Her vedgikk kommunen etter hvert i e-post at det er deres ansvar å lage en skiltplan (som må godkjennes av Statens Vegvesen), men skyldte litt på denne korona et par omganger, se info lagt på Vibbo i april 2021. Styret purret kommunen i november 2021, men her omgikk kommunen å svare på akkurat dette med deres ansvar. I oktober 2022 lyktes det å få til et møte med befaring. En person fra styret deltok på befaringen. Kommunen ville da sette opp et henvisningskilt til oss her nede lenger opp i veien ved innkjøringen til Haugbro Terrasse øvre del.
Det kom en e-post fra kommunen med «bilde» av skilt med tekst og pil: «Haugbro Terrasse 27-179 og 30-200». Etter purring kom melding fra kommunen 21. november om

at skilt er bestilt og at det ville ta ca. to uker før det ble satt opp, antas fra de mottok skilt. Skiltet ble satt opp siste uke i februar i år.

Tinglysning bruksrettighet garasje
Styret har arbeidet med saken siden våren 2022. Det har vært mye korrespondanse med eiendomsmegler Privatmegleren Aveny og et medvirkende advokatfirma. Det har vært flere avklaringer om hvem disponerer hva av p-plasser og boder i garasje-planet. Denne etasjen er fradelt med eget gårds- og bruksnummer 125/449 i 2014. Det henvises til melding på Vibbo 31. januar 2023 om denne saken. Det er en lang vei å gå her, som forklart på Vibbo.

Styret legger informasjon ut på VIBBO
Vibbo er kanalen styret bruker for å gi informasjon til beboerne i sameiet. Innkalling etc. i forbindelse med årsmøter går imidlertid til hver enkelt på e-post.
Styret har lagt ut mye informasjon på Vibbo og vil fortsette med dette fremover. Styret anbefaler alle å følge med på informasjonen som legges ut. Det er her mulig å søke tilbake til tidligere utsendt informasjon, disse ligger lagret på årstall. Styret kan kontaktes via e-post: *slottetboligsameie@styrerommet.no*

Parkering foran leiligheter på oversiden
Det er lagt ut info på Vibbo med bilde av skiltet ved innkjøringen som viser parkering forbudt, unntatt av- og pålessing innenfor visse tidspunkt. Det har vært noen gjengangere blant beboere som parkerer foran soveromsvinduer til andre, av og til med oppstart motor sent på kveld.
Vi minner om tidligere klage i fjor vinter fra Trafikktjenesten i kommunen. De brøyter, strør og vedlikeholder den bratte gangveien som går opp ved HT72. De kommer nemlig ikke frem med utstyret sitt når det står parkerte biler foran vår blokk, noe som det fremdeles gjør av og til.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat på 350 208 vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Andre inntekter består av tilbakebetaling strøm el-bil og avregning av garasjekostnader.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 886 124.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 225 000 til vedlikehold.
Styret vil nevne at det kan påløpe ekstra kostnader utover budsjett i forbindelse med avfallskonteinere. Det har vært mye problemer og utgifter med disse det siste året og det kan bli nødvendig med større tiltak.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune
Det er i budsjettet medtatt kostnader for felles forbruk vann og avløp.
Abonnementsavgifter faktureres direkte til hver seksjon.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A1 Slottet Boligsameie.

Lån
A1 Slottet Boligsameie har lån i OBOS banken.
Lånet er ferdig nedbetalt 30.06.2023.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i A1 Slottet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert A1 Slottet Boligsameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 samt styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
14.03.2023

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
14.03.2023

A1 SLOTTET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 914 466 776, KUNDENR. 4379

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 436 669	1 413 251	1 408 000	1 492 000
Andre inntekter	3	150 838	74 656	31 140	31 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 587 507**	**1 487 907**	**1 439 140**	**1 523 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-6 313	-5 875	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-90 775	-87 960	-87 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-7 185	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-205 476	-208 882	-195 000	-225 000
Forsikringer		-80 946	-75 259	-77 000	-85 000
Kommunale avgifter	9	-201 007	-248 174	-240 000	-240 000
Energi/fyring		-124 846	-88 170	-60 000	-83 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 105	-271 343	-274 000	-306 000
Andre driftskostnader	10	-187 197	-209 541	-221 000	-241 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 235 490**	**-1 240 843**	**-1 215 500**	**-1 331 500**
DRIFTSRESULTAT		**352 017**	**247 063**	**223 640**	**180 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 097	954	0	0
Finanskostnader	12	-6 906	-10 461	-42 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 809**	**-9 507**	**-42 000**	**-1 000**
ÅRSRESULTAT		**350 208**	**237 556**	**181 640**	**179 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		350 208	237 556		

A1 SLOTTET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 914 466 776, KUNDENR. 4379

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		93	2 357
Forskuddsbetalte kostnader		73 371	69 681
Driftskonto OBOS-banken		247 929	221 212
Sparekonto OBOS-banken		605 494	400 882
SUM OMLØPSMIDLER		**926 887**	**694 132**
SUM EIENDELER		**926 887**	**694 132**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		820 677	470 468
SUM EGENKAPITAL		**820 677**	**470 468**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	65 447	191 751
SUM LANGSIKTIG GJELD		**65 447**	**191 751**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 766	6 667
Leverandørgjeld		25 974	13 204
Påløpte renter		23	42
Annen kortsiktig gjeld		0	12 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**40 763**	**31 913**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**926 887**	**694 132**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo 27.02 2023
Styret i A1 Slottet Boligsameie

Leif Inge Dalen /s/ Thomas Forde Haugaard Ann-Christin H. Osrønningen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 156 629
Kabel-tv	280 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 436 669**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Charge Lading	59 892
Fakturering felleskostnader/avregning	90 917
Regnskapskorrigeringer	29
SUM ANDRE INNTEKTER	**150 838**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 313.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 185
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 185**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-21 461
Drift/vedlikehold elektro	-27 174
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 156
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 317
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 413
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 956
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-205 476**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-201 007
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-201 007**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 300
Lyspærer og sikringer	-252
Vaktmestertjenester	-177 486
Andre fremmede tjenester	-566
Andre kontorkostnader	-387
Telefon, annet	-2 984
Bank- og kortgebyr	-3 035
Velferdskostnader	-1 188
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-187 197**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	392
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 612
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	93
SUM FINANSINNTEKTER	**5 097**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 906
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 906**

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2017	-700 000	
Nedbetalt tidligere	508 249	
Nedbetalt i år	126 304	
		-65 447
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-65 447**

INNKOMNE FORSLAG TIL ÅRSMØTET

A – Forslag fra eierseksjon 12: Krever 2/3 flertall

Følgende sak fra seksjon 12 ønskes behandlet på årsmøtet 2023 i boligsameiet:

VARMEPUMPER I SAMEIET

Forslag som ønskes tatt inn i vedtektene:
Det er ikke tillatt å montere varmepumper i vårt sameie.

- - - - - - -

Varmepumper type luft-luft vil kunne gi en besparelse i årlig strømkostnader, men må også ses opp mot investeringskostnaden. Det er stadig mer vanlig med varmepumper som har inverter-funksjon, hvilket betyr at de kan benyttes for kjøling om sommeren.

Installasjon ev varmepumpe i borettslag og sameier er utfordrende fordi installasjonen også påvirker naboene, spesielt i form av støy. Varmepumpen består av en inne-del og en ute-del. Ute-delen vil avgi mest støy da den i tillegg til bl.a. vifte også inneholder en kompressor.

Generelt om støykrav
Det er stilt krav i Teknisk Forskrift (TEK17) om utvendig støy fra tekniske anlegg utenfor fasaden til boenhet (i samme bygg eller nabobygg). Veiledningen til TEK17 henviser til Norsk Standard (NS 8175) og klasse C for å oppfylle minimumskrav:

- Maks tillatt lydtrykknivå er **35 dB(A) for senkveld/natt.**

En varmepumpe vil avgi kontinuerlig støy og det er kveld/natt kravet som vil være gjeldende. Om sommeren brukes mange slike små varmepumper for kjøling og ofte med kontinuerlig drift.

I leilighet 12 var det for noe tid tilbake en feil på en komponent i ventilasjonsaggregatet som ga et høyere lydnivå. Det ble med en lydmåler målt et lydtrykknivå på 36-37 dB(A) i soverommet, midt i rommet (krav i soverom er maks 32 dB(A)). Dette var såpass sjenerende at vi måtte sette ned viftehastigheten til laveste trinn inntil dette ble reparert.

Produkt-data og lydnivå
De mest stillegående varmepumper fra anerkjente produsenter ligger på ca. 46-48 dB(A) lydtrykknivå ved full drift. Det er vanlig å angi lydtrykknivå ved et punkt 1,0 m foran og 1,0 m over ute-delen.
Lydnivå vil avta med avstanden fra varmepumpens ute-del. Det skal imidlertid betydelig avstand til for å komme ned på 35 dB(A). Selv ved dette lydnivået vil man kunne høre denne konstante susingen. Manglende vedlikehold/rengjøring av varmepumpen vil kunne påvirke lydnivå.

Vibrasjoner
Norsk varmepumpeforening angir at ute-del av varmepumpe bør unngås å monteres på trevegger/tregulv, dersom tilfelle må det sikres med tilstrekkelig vibrasjonsdempere etc. Primært bør disse monteres på betong/murvegg eller på stativ på bakken.

- - - - - - - - - - -

På bakgrunn av ovennevnte punkter mener jeg det bør forbys montering av varmepumper i vårt sameie.

Dersom det ikke er flertall for et slikt forbud, må det lages tydelige retningslinjer for hvor og hvordan pumpen skal monteres, ansvar for vedlikehold av denne, tilgang til fasade for maling/vedlikehold, kondensavløp etc.

Montering av varmepumpe er en inngripen i fasade og fellesareal, og må ha tillatelse fra styret og/eller årsmøte/generalforsamling.

Erfaringer fra andre sameier

- En hytte-eier, et bestemt sted, uttaler at det er befriende å komme på hytta og slippe denne susingen hjemme i sameiet fra naboens varmepumpe.
- I et annet sameie i Drøbak, terrasseblokker med tilsammen 40 leiligheter, er det i vedtektene nå tatt inn forbud å montere varmepumper. Dette har skjedd etter at det for en god tid tilbake ble montert varmepumpe i en av leilighetene med tilhørende utvendig støy og sjenanse for noen av naboene.

19.02.2023 - Leif Inge Dalen, seksjon 12.

Styrets innstilling til forslag A:

Styret anbefaler at det ikke gis tillatelse til montering av varmepumper.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606446. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

4379 A1 Slottet Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

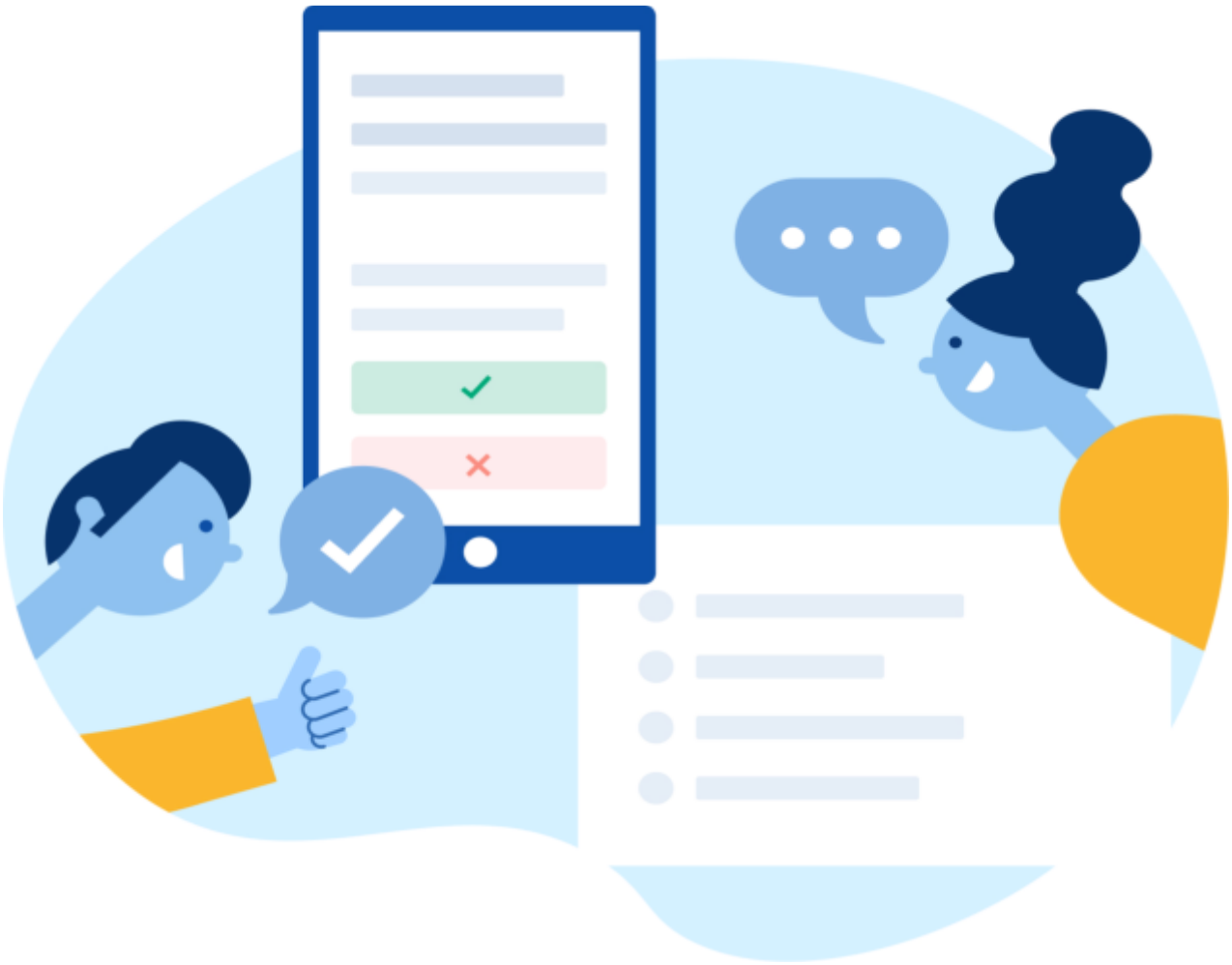
Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



Ekstraordinært årsmøte 2023

A1 Slottet Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 21. juni - 26. juni 2023

Selskapsnummer: 4379

OBOS

Velkommen til årsmøte i A1 Slottet Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. juni kl. 12:00 og lukker 26. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4379

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Det installeres vannmåler i samtlige seksjoner. Kostnaden dekkes av sameiet.
5. Vedtektsendring

Med vennlig hilsen,
Styret i A1 Slottet Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak
Ole-Christian Aslaksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Ragnar Høgfoss er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Det installeres vannmåler i samtlige seksjoner. Kostnaden dekkes av sameiet.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår at samtlige seksjoner installerer egen vannmåler i sin seksjon. Da betaler hver enkelt for eget forbruk, på samme måte som for strøm. Seksjonseiere får da direkte regning fra kommunene, og denne kostnaden blir ikke en del av sameiets regnskap. Installasjon av vannmåler dekkes av sameiet over felleskostnadene inntil kostnaden er nedbetalt.

Forslag til vedtak
Det installeres vannmåler i samtlige seksjoner. Kostnaden dekkes av sameiet.

Sak 5

Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dersom forslaget om installasjon av egen vannmåler tilføyes følgende setning i vedtektene:

Vann- og avløpsgebyrer er ikke en del av fellesutgiftene, og blir direkte fakturert fra kommunen.

Forslag til vedtak
Vedtektenes pkt. 3 får tillegget: Vann- og avløpsgebyrer er ikke en del av fellesutgiftene, og blir direkte fakturert fra kommunen.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.06.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 26.06.23
Selskapsnummer: 4379 **Selskapsnavn:** A1 Slottet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ole-Christian Aslaksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Ragnar Høgfoss er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Det installeres vannmåler i samtlige seksjoner. Kostnaden dekkes av sameiet.

Det installeres vannmåler i samtlige seksjoner. Kostnaden dekkes av sameiet.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Vedtektsendring

Vedtektenes pkt. 3 får tillegget: Vann- og avløpsgebyrer er ikke en del av fellesutgiftene, og blir direkte fakturert fra kommunen.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i A1 Slottet Boligsameie

Møtedato: 30.03.2023
Møtetidspunkt: 18.30
Møtested: Langhuset

Til stede: 15 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 16 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ole-Christian Aslaksen.

Møtet ble åpnet av Leif Inge Dalen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Ole-Christian Aslaksen foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Ole-Christian Aslaksen foreslått. Som protokollvitne ble

   Tamara Valdueza Eiret foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 45 000.

   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. VARMEPUMPER I SAMEIET

Forslag som ønskes tatt inn i vedtektene:
«Det er ikke tillatt å montere varmepumper i vårt sameie»

Vedtak: Ikke vedtatt

---

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Ann-Christin Husum Osrønningen foreslått.
Vedtak: Valgt /v akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Ragnar Høgfoss foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Joachim Kvamme foreslått.
Vedtak: Valgt /v akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Tone Kjersti Belsby foreslått.

Vedtak: Valgt /v akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.40. Protokollen signeres av

Møteleder
Ole-Christian Aslaksen /s/

Fører av protokollen
Ole-Christian Aslaksen /s/

Protokollvitne
Tamara Valdueza Eiret /s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Ann-Christin Husum Osrønningen	1 år
Styremedlem	Ragnar Høgfoss	2 år
Styremedlem	Joachim Kvamme	2 år

Husordensregler

Vedtatt på ordinært sameiermøte 21. april 2015

1.INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Husordensreglene fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret i sameiet.

2. FORMÅL

Ordensreglene gjelder hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i A1 Slottet. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre, og lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som sameiermøtet og styret gir.

3.STØY

Det skal være stille i perioden kl. 23.00-07.00. Ved større selskaper og fester som man regner med vil medføre støy etter kl. 23 bør naboer varsles.

4.DYREHOLD

Dyreeiere bes ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasser.

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Hovedinngangsdørene oppe og i garasjen, skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal kastes i egnede søppelkasser. Det er ikke tillatt å oppbevare avfall utenfor inngangsdører.

Si ifra til styret på slottetboligsameie@styrerommet.net hvis skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje ikke blir utbedret, eller ved behov for å klage på renhold og lignende.

6. FASADE

Hvis det ønskes montert solskjerming, skal forhåndsgodkjente farger fra Fasadeprodukter benyttes. Se nettsiden vår, http://slottetboligsameie.herborvi.no/ , for hvilke farger dette er. Vindusrammer, tak, stolpe og vegger på balkonger eller terrasser skal kun males i angitte fargekoder det vil si tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i boligpermen.

7. TERRASSER OG BALKONGER

Ikke rist tekstiler (tepper m.v.) ut fra balkongen/terrassen. Risting av tekstiler henvises egnet området utomhus.

Elektrisk- og gass-grill er tillatt. Kullgriller (også ”engangsgriller”) tillates ikke på grunn av brannfare.

8. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse eller vegg er ikke tillatt. Det vil bli fjernet.

9.BODER

Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander der. Døren inn til garasjen skal alltid være låst.

10.GARASJE/PARKERING PÅ FELLESAREALER

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Det er trangt og man må holde lav fart.

Det er ikke tillatt å parkere på gårdsplassen, unntatt for av- og pålessing.

Gjester kan benytte seg av gjesteparkeringer i garasjen (eller parkeringen lenger opp i gaten.)

12. AVFALLSHÅNDTERING

Restavfall og papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Det er ikke tillatt å oppbevare avfall utenfor inngangsdørene eller andre steder på fellesarealet.

Søppelkassene på gårdsplassen skal ikke brukes til å kaste husholdningsavfall.

Glass og metall skal sorteres ut og leveres på miljøstasjoner.

13. BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGING

Klager skal være skriftlige og sendes styret på epost. Klagene skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelses av ordensreglene og/eller vedtektene.

FRA FORRETNINGSFØRER

Oppegård Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Kvadrat v/Erik Tenden Nyborg
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: WM120_3005137@usermail.webmegler.no

7399360 4379/2 18.09.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.09.2023.

Boligselskap: 4379, A1 Slottet Boligsameie
Organisasjonsnr: 914.466.776
Eier: Steffen Hansen
Leieobjekt: 2
Seksjonsnummer: 2
Adresse: Haugbro Terrasse 52, 1405 LANGHUS
Hjemmeside: http://slottetboligsameie.herborvi.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 6606446.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Garasjeplanet er fradelt som en anleggseiendom med gnr. 125 og bnr. 449. Anleggseiendommen vil på sikt bli et eget tingsrettslig sameie. Eier av garasjeplass(er) og bod(er), har fri råderett over disse, dog skal det til enhver tid være minimum 1 biloppstillingsplass og 1 bod tilhørende hver boligseksjon. Ved salg må evt. garasje også overføres.
- Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.539,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	1.901,-
Kabel-tv	638,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	96,-	129,-	16.597,-	1.235,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole-Christian Aslaksen tlf.22 86 54 55 ev. pr. e-post: ole.christian.aslaksen@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.250,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.215,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2023

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 313 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 688 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 500 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 215 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL og sameier	4 661 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 475 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i boligaksjeselskap	4 738 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	794 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 588 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 769 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 215 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	3 850 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	350 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)	5 500 kr



Årsmøte 2023

4379 A1 Slottet Boligsameie

OBOS

Til seksjonseierne i A1 Slottet Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 30.mars 2023 kl. 18.30 i Langhuset.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte A1 Slottet Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i A1 Slottet Boligsameie
avholdes torsdag 30.mars 2023 kl. 18.30 i Langhuset.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2022
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Fra eierseksjon 12 (Vedtektsendring krever 2/3 flertall)

   Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 2 år
   - **B)** Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Nordre Follo 27.02.2023
Styret i A1 Slottet Boligsameie

Leif Inge Dalen Thomas Forde Hougaard Ann-Christin Husum Osrønningen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leif Inge Dalen	Haugbro Terrasse 60
Styremedlem	Thomas Forde Hougaard	Haugbro Terrasse 60
Styremedlem	Ann-Christin Husum Osrønningen	Haugbro Terrasse 60
Varamedlem	Joachim Kvamme	Haugbro Terrasse 82

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om A1 Slottet Boligsameie
Sameiet består av 40 seksjoner.
A1 Slottet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914466776, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
125 447

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

A1 Slottet Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte hatt 4 styremøter. I tillegg har det vært en del korrespondanse og avklaringer pr. e-post.

Vedlikehold av gjerde over innkjøringsport og trapperom

- For gjerdet ble det utført vask og påføring 1 strøk olje av én person på privat initiativ. Det er generelt tillatt å vise litt privat initiativ og styret kan kontaktes for å få nødvendig utstyr.
- I trapperommet er trapp fra 1.etasje og ned til garasje blitt vasket og påført flere strøk olje. Trapper videre opp ble vedlikeholdt året før.

Diverse arbeider og kontroller utført

- Brann- og nødlyskontroll er utført av Minel Kreativ Elektro Ski, som vi har avtale med. De ønsker at **flere beboere melder seg ved årets kontroll** da det er behov for å komme inn i leiligheter for en rask test av røykvarslere. De to siste årene er det kun ca. 4 eiere (av 40) som har meldt seg (noen gjengangere), det er ønske om flere i år. Det kommer melding om dette på forhånd og tidspunkt kan avtales.
- Kontroll av vanntåkeanlegget ble foretatt i desember av firma Firesafe AS. Vekos AS, som vi har service-avtale med, er blitt en del av Firesafe.
- Det har vært vedlikehold på begge nedgravde konteinere for avfall, skiftet vaiere etc. Relativt kostbart. Det har også vært utført vask av disse.
- Dør til trapperom i 3.etasje er blitt pusset, rustbehandlet nedre del og påført maling.
- Det er foretatt noe vedlikeholds-maling av deler av vegger i sluse til trapperom og noe i trapperommet i de nedre etasjer.
- I tillegg er det utført diverse arbeider relatert til garasjen, garasjeport mv. Dette er angitt i innkallingen til Garasje-og bod-sameiet.
- Det ble avtalt pris og blitt bestilt inspeksjon av takbelegget i sameiet sent i fjor høst. Vi fikk ikke melding om at dette ble utført, mulig utsatt pga. vinteren var på gang. Firma er blitt purret nå i slutten av februar mht. utførelse inspeksjon og med tilhørende rapport.

Parkering forbudt ved strøkasse

Styret har sett seg nødt til å bestille skilt «parkering forbudt» og har satt opp dette ved strøkassen utenfor garasjeporten.
Dette er møteplass for biler og plassen her må benyttes når det kommer større biler med kran for tømming av konteinere. Disse kommer til ulike tider. Tidligere forbud angitt på Vibbo og i årsrapporten har ikke gått inn i alle hoder. Det har her vært noen gjengangere blant beboere her, noen som kanskje ikke leser meldinger på Vibbo eller årsrapporter?

Skilting

Styret tok kontakt med kommunen i mars 2021. Her vedgikk kommunen etter hvert i e-post at det er deres ansvar å lage en skiltplan (som må godkjennes av Statens Vegvesen), men skyldte litt på denne korona et par omganger, se info lagt på Vibbo i april 2021. Styret purret kommunen i november 2021, men her omgikk kommunen å svare på akkurat dette med deres ansvar. I oktober 2022 lyktes det å få til et møte med befaring. En person fra styret deltok på befaringen. Kommunen ville da sette opp et henvisningskilt til oss her nede lenger opp i veien ved innkjøringen til Haugbro Terrasse øvre del.
Det kom en e-post fra kommunen med «bilde» av skilt med tekst og pil: «Haugbro Terrasse 27-179 og 30-200». Etter purring kom melding fra kommunen 21. november om

at skilt er bestilt og at det ville ta ca. to uker før det ble satt opp, antas fra de mottok skilt. Skiltet ble satt opp siste uke i februar i år.

Tinglysning bruksrettighet garasje
Styret har arbeidet med saken siden våren 2022. Det har vært mye korrespondanse med eiendomsmegler Privatmegleren Aveny og et medvirkende advokatfirma. Det har vært flere avklaringer om hvem disponerer hva av p-plasser og boder i garasje-planet. Denne etasjen er fradelt med eget gårds- og bruksnummer 125/449 i 2014. Det henvises til melding på Vibbo 31. januar 2023 om denne saken. Det er en lang vei å gå her, som forklart på Vibbo.

Styret legger informasjon ut på VIBBO
Vibbo er kanalen styret bruker for å gi informasjon til beboerne i sameiet. Innkalling etc. i forbindelse med årsmøter går imidlertid til hver enkelt på e-post.
Styret har lagt ut mye informasjon på Vibbo og vil fortsette med dette fremover. Styret anbefaler alle å følge med på informasjonen som legges ut. Det er her mulig å søke tilbake til tidligere utsendt informasjon, disse ligger lagret på årstall. Styret kan kontaktes via e-post: *slottetboligsameie@styrerommet.no*

Parkering foran leiligheter på oversiden
Det er lagt ut info på Vibbo med bilde av skiltet ved innkjøringen som viser parkering forbudt, unntatt av- og pålessing innenfor visse tidspunkt. Det har vært noen gjengangere blant beboere som parkerer foran soveromsvinduer til andre, av og til med oppstart motor sent på kveld.
Vi minner om tidligere klage i fjor vinter fra Trafikktjenesten i kommunen. De brøyter, strør og vedlikeholder den bratte gangveien som går opp ved HT72. De kommer nemlig ikke frem med utstyret sitt når det står parkerte biler foran vår blokk, noe som det fremdeles gjør av og til.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat på 350 208 vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Andre inntekter består av tilbakebetaling strøm el-bil og avregning av garasjekostnader.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 886 124.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 225 000 til vedlikehold.
Styret vil nevne at det kan påløpe ekstra kostnader utover budsjett i forbindelse med avfallskonteinere. Det har vært mye problemer og utgifter med disse det siste året og det kan bli nødvendig med større tiltak.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune
Det er i budsjettet medtatt kostnader for felles forbruk vann og avløp.
Abonnementsavgifter faktureres direkte til hver seksjon.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A1 Slottet Boligsameie.

Lån
A1 Slottet Boligsameie har lån i OBOS banken.
Lånet er ferdig nedbetalt 30.06.2023.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i A1 Slottet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert A1 Slottet Boligsameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 samt styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
14.03.2023

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
14.03.2023

A1 SLOTTET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 914 466 776, KUNDENR. 4379

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 436 669	1 413 251	1 408 000	1 492 000
Andre inntekter	3	150 838	74 656	31 140	31 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 587 507**	**1 487 907**	**1 439 140**	**1 523 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-6 313	-5 875	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-90 775	-87 960	-87 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-7 185	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-205 476	-208 882	-195 000	-225 000
Forsikringer		-80 946	-75 259	-77 000	-85 000
Kommunale avgifter	9	-201 007	-248 174	-240 000	-240 000
Energi/fyring		-124 846	-88 170	-60 000	-83 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 105	-271 343	-274 000	-306 000
Andre driftskostnader	10	-187 197	-209 541	-221 000	-241 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 235 490**	**-1 240 843**	**-1 215 500**	**-1 331 500**
DRIFTSRESULTAT		**352 017**	**247 063**	**223 640**	**180 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 097	954	0	0
Finanskostnader	12	-6 906	-10 461	-42 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 809**	**-9 507**	**-42 000**	**-1 000**
ÅRSRESULTAT		**350 208**	**237 556**	**181 640**	**179 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		350 208	237 556		

A1 SLOTTET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 914 466 776, KUNDENR. 4379

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		93	2 357
Forskuddsbetalte kostnader		73 371	69 681
Driftskonto OBOS-banken		247 929	221 212
Sparekonto OBOS-banken		605 494	400 882
SUM OMLØPSMIDLER		**926 887**	**694 132**
SUM EIENDELER		**926 887**	**694 132**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		820 677	470 468
SUM EGENKAPITAL		**820 677**	**470 468**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	65 447	191 751
SUM LANGSIKTIG GJELD		**65 447**	**191 751**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 766	6 667
Leverandørgjeld		25 974	13 204
Påløpte renter		23	42
Annen kortsiktig gjeld		0	12 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**40 763**	**31 913**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**926 887**	**694 132**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo 27.02 2023
Styret i A1 Slottet Boligsameie

Leif Inge Dalen /s/ Thomas Forde Haugaard Ann-Christin H. Osrønningen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 156 629
Kabel-tv	280 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 436 669**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Charge Lading	59 892
Fakturering felleskostnader/avregning	90 917
Regnskapskorrigeringer	29
SUM ANDRE INNTEKTER	**150 838**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 313.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 185
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 185**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-21 461
Drift/vedlikehold elektro	-27 174
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 156
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 317
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 413
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 956
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-205 476**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-201 007
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-201 007**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 300
Lyspærer og sikringer	-252
Vaktmestertjenester	-177 486
Andre fremmede tjenester	-566
Andre kontorkostnader	-387
Telefon, annet	-2 984
Bank- og kortgebyr	-3 035
Velferdskostnader	-1 188
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-187 197**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	392
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 612
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	93
SUM FINANSINNTEKTER	**5 097**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 906
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 906**

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2017	-700 000	
Nedbetalt tidligere	508 249	
Nedbetalt i år	126 304	
		-65 447
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-65 447**

INNKOMNE FORSLAG TIL ÅRSMØTET

A – Forslag fra eierseksjon 12: Krever 2/3 flertall

Følgende sak fra seksjon 12 ønskes behandlet på årsmøtet 2023 i boligsameiet:

VARMEPUMPER I SAMEIET

Forslag som ønskes tatt inn i vedtektene:
Det er ikke tillatt å montere varmepumper i vårt sameie.

- - - - - - -

Varmepumper type luft-luft vil kunne gi en besparelse i årlig strømkostnader, men må også ses opp mot investeringskostnaden. Det er stadig mer vanlig med varmepumper som har inverter-funksjon, hvilket betyr at de kan benyttes for kjøling om sommeren.

Installasjon ev varmepumpe i borettslag og sameier er utfordrende fordi installasjonen også påvirker naboene, spesielt i form av støy. Varmepumpen består av en inne-del og en ute-del. Ute-delen vil avgi mest støy da den i tillegg til bl.a. vifte også inneholder en kompressor.

Generelt om støykrav
Det er stilt krav i Teknisk Forskrift (TEK17) om utvendig støy fra tekniske anlegg utenfor fasaden til boenhet (i samme bygg eller nabobygg). Veiledningen til TEK17 henviser til Norsk Standard (NS 8175) og klasse C for å oppfylle minimumskrav:

- Maks tillatt lydtrykknivå er **35 dB(A) for senkveld/natt.**

En varmepumpe vil avgi kontinuerlig støy og det er kveld/natt kravet som vil være gjeldende. Om sommeren brukes mange slike små varmepumper for kjøling og ofte med kontinuerlig drift.

I leilighet 12 var det for noe tid tilbake en feil på en komponent i ventilasjonsaggregatet som ga et høyere lydnivå. Det ble med en lydmåler målt et lydtrykknivå på 36-37 dB(A) i soverommet, midt i rommet (krav i soverom er maks 32 dB(A)). Dette var såpass sjenerende at vi måtte sette ned viftehastigheten til laveste trinn inntil dette ble reparert.

Produkt-data og lydnivå
De mest stillegående varmepumper fra anerkjente produsenter ligger på ca. 46-48 dB(A) lydtrykknivå ved full drift. Det er vanlig å angi lydtrykknivå ved et punkt 1,0 m foran og 1,0 m over ute-delen.
Lydnivå vil avta med avstanden fra varmepumpens ute-del. Det skal imidlertid betydelig avstand til for å komme ned på 35 dB(A). Selv ved dette lydnivået vil man kunne høre denne konstante susingen. Manglende vedlikehold/rengjøring av varmepumpen vil kunne påvirke lydnivå.

Vibrasjoner
Norsk varmepumpeforening angir at ute-del av varmepumpe bør unngås å monteres på trevegger/tregulv, dersom tilfelle må det sikres med tilstrekkelig vibrasjonsdempere etc. Primært bør disse monteres på betong/murvegg eller på stativ på bakken.

- - - - - - - - - - -

På bakgrunn av ovennevnte punkter mener jeg det bør forbys montering av varmepumper i vårt sameie.

Dersom det ikke er flertall for et slikt forbud, må det lages tydelige retningslinjer for hvor og hvordan pumpen skal monteres, ansvar for vedlikehold av denne, tilgang til fasade for maling/vedlikehold, kondensavløp etc.

Montering av varmepumpe er en inngripen i fasade og fellesareal, og må ha tillatelse fra styret og/eller årsmøte/generalforsamling.

Erfaringer fra andre sameier

- En hytte-eier, et bestemt sted, uttaler at det er befriende å komme på hytta og slippe denne susingen hjemme i sameiet fra naboens varmepumpe.
- I et annet sameie i Drøbak, terrasseblokker med tilsammen 40 leiligheter, er det i vedtektene nå tatt inn forbud å montere varmepumper. Dette har skjedd etter at det for en god tid tilbake ble montert varmepumpe i en av leilighetene med tilhørende utvendig støy og sjenanse for noen av naboene.

19.02.2023 - Leif Inge Dalen, seksjon 12.

Styrets innstilling til forslag A:

Styret anbefaler at det ikke gis tillatelse til montering av varmepumper.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606446. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

4379 A1 Slottet Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

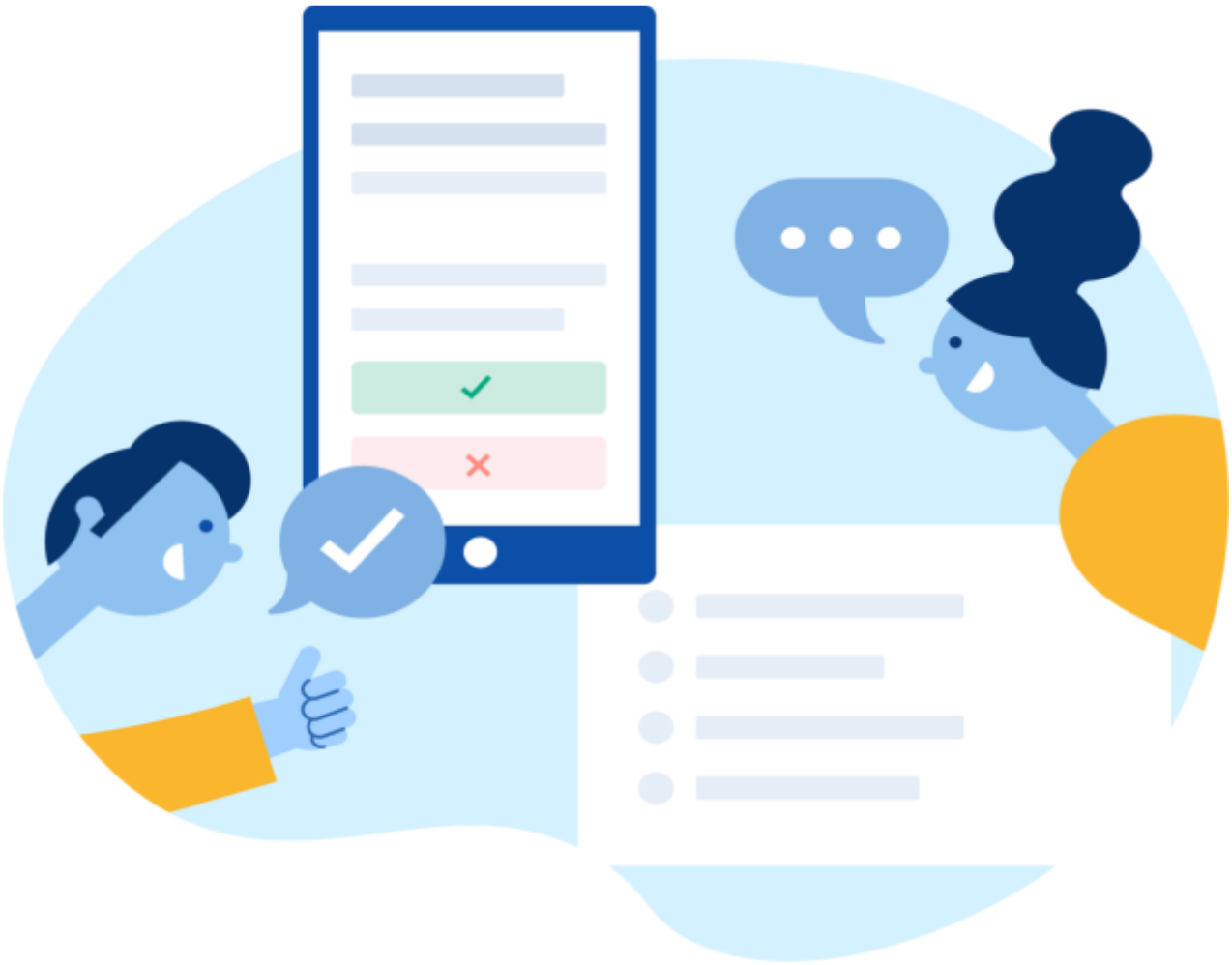
Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



Ekstraordinært årsmøte 2023

A1 Slottet Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 21. juni - 26. juni 2023

Selskapsnummer: 4379

OBOS

Velkommen til årsmøte i A1 Slottet Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. juni kl. 12:00 og lukker 26. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4379

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Det installeres vannmåler i samtlige seksjoner. Kostnaden dekkes av sameiet.
5. Vedtektsendring

Med vennlig hilsen,
Styret i A1 Slottet Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak
Ole-Christian Aslaksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Ragnar Høgfoss er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Det installeres vannmåler i samtlige seksjoner. Kostnaden dekkes av sameiet.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår at samtlige seksjoner installerer egen vannmåler i sin seksjon. Da betaler hver enkelt for eget forbruk, på samme måte som for strøm. Seksjonseiere får da direkte regning fra kommunene, og denne kostnaden blir ikke en del av sameiets regnskap. Installasjon av vannmåler dekkes av sameiet over felleskostnadene inntil kostnaden er nedbetalt.

Forslag til vedtak
Det installeres vannmåler i samtlige seksjoner. Kostnaden dekkes av sameiet.

Sak 5

Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dersom forslaget om installasjon av egen vannmåler tilføyes følgende setning i vedtektene:

Vann- og avløpsgebyrer er ikke en del av fellesutgiftene, og blir direkte fakturert fra kommunen.

Forslag til vedtak
Vedtektenes pkt. 3 får tillegget: Vann- og avløpsgebyrer er ikke en del av fellesutgiftene, og blir direkte fakturert fra kommunen.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.06.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 26.06.23
Selskapsnummer: 4379 **Selskapsnavn:** A1 Slottet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ole-Christian Aslaksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Ragnar Høgfoss er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Det installeres vannmåler i samtlige seksjoner. Kostnaden dekkes av sameiet.

Det installeres vannmåler i samtlige seksjoner. Kostnaden dekkes av sameiet.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Vedtektsendring

Vedtektenes pkt. 3 får tillegget: Vann- og avløpsgebyrer er ikke en del av fellesutgiftene, og blir direkte fakturert fra kommunen.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i A1 Slottet Boligsameie

Møtedato: 30.03.2023
Møtetidspunkt: 18.30
Møtested: Langhuset

Til stede: 15 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 16 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ole-Christian Aslaksen.

Møtet ble åpnet av Leif Inge Dalen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Ole-Christian Aslaksen foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Ole-Christian Aslaksen foreslått. Som protokollvitne ble

   Tamara Valdueza Eiret foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 45 000.

   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. VARMEPUMPER I SAMEIET

Forslag som ønskes tatt inn i vedtektene:
«Det er ikke tillatt å montere varmepumper i vårt sameie»

Vedtak: Ikke vedtatt

---

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Ann-Christin Husum Osrønningen foreslått.
Vedtak: Valgt /v akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Ragnar Høgfoss foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Joachim Kvamme foreslått.
Vedtak: Valgt /v akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Tone Kjersti Belsby foreslått.

Vedtak: Valgt /v akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.40. Protokollen signeres av

Møteleder
Ole-Christian Aslaksen /s/

Fører av protokollen
Ole-Christian Aslaksen /s/

Protokollvitne
Tamara Valdueza Eiret /s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Ann-Christin Husum Osrønningen	1 år
Styremedlem	Ragnar Høgfoss	2 år
Styremedlem	Joachim Kvamme	2 år

Husordensregler

Vedtatt på ordinært sameiermøte 21. april 2015

1.INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Husordensreglene fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret i sameiet.

2. FORMÅL

Ordensreglene gjelder hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i A1 Slottet. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre, og lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som sameiermøtet og styret gir.

3.STØY

Det skal være stille i perioden kl. 23.00-07.00. Ved større selskaper og fester som man regner med vil medføre støy etter kl. 23 bør naboer varsles.

4.DYREHOLD

Dyreeiere bes ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasser.

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Hovedinngangsdørene oppe og i garasjen, skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal kastes i egnede søppelkasser. Det er ikke tillatt å oppbevare avfall utenfor inngangsdører.

Si ifra til styret på slottetboligsameie@styrerommet.net hvis skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje ikke blir utbedret, eller ved behov for å klage på renhold og lignende.

6. FASADE

Hvis det ønskes montert solskjerming, skal forhåndsgodkjente farger fra Fasadeprodukter benyttes. Se nettsiden vår, http://slottetboligsameie.herborvi.no/ , for hvilke farger dette er. Vindusrammer, tak, stolpe og vegger på balkonger eller terrasser skal kun males i angitte fargekoder det vil si tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i boligpermen.

7. TERRASSER OG BALKONGER

Ikke rist tekstiler (tepper m.v.) ut fra balkongen/terrassen. Risting av tekstiler henvises egnet området utomhus.

Elektrisk- og gass-grill er tillatt. Kullgriller (også ”engangsgriller”) tillates ikke på grunn av brannfare.

8. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse eller vegg er ikke tillatt. Det vil bli fjernet.

9.BODER

Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander der. Døren inn til garasjen skal alltid være låst.

10.GARASJE/PARKERING PÅ FELLESAREALER

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Det er trangt og man må holde lav fart.

Det er ikke tillatt å parkere på gårdsplassen, unntatt for av- og pålessing.

Gjester kan benytte seg av gjesteparkeringer i garasjen (eller parkeringen lenger opp i gaten.)

12. AVFALLSHÅNDTERING

Restavfall og papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Det er ikke tillatt å oppbevare avfall utenfor inngangsdørene eller andre steder på fellesarealet.

Søppelkassene på gårdsplassen skal ikke brukes til å kaste husholdningsavfall.

Glass og metall skal sorteres ut og leveres på miljøstasjoner.

13. BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGING

Klager skal være skriftlige og sendes styret på epost. Klagene skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelses av ordensreglene og/eller vedtektene.

FRA KOMMUNEN

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	23.10.2014	Arealmerknader	
Oppdatert dato	27.02.2021	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	57/3011		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr. — Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav — Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	125/447, 125/447/0/1, 125/447/0/2, 125/447/0/3, 125/447/0/4, 125/447/0/5, 125/447/0/6, 125/447/0/7, 125/447/0/8, 125/447/0/9, 125/447/0/10, 125/447/0/11, 125/447/0/12, 125/447/0/13, 125/447/0/14, 125/447/0/15, 125/447/0/16, 125/447/0/17, 125/447/0/18, 125/447/0/19, 125/447/0/20, 125/447/0/21, 125/447/0/22, 125/447/0/23, 125/447/0/24, 125/447/0/25, 125/447/0/26, 125/447/0/27, 125/447/0/28, 125/447/0/29, 125/447/0/30, 125/447/0/31, 125/447/0/32, 125/447/0/33, 125/447/0/34, 125/447/0/35, 125/447/0/36, 125/447/0/37, 125/447/0/38, 125/447/0/39, 125/447/0/40
Seksjonering Seksjonering	20.10.2014 22.10.2014	14/1982	Tinglyst 28.10.2014	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN STEFFEN F280998*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HAUGBRO TERRASSE 52 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Haugbro terrasse 52	H0101	125/447/0/2	57,7	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Haugbro terrasse 52

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	212 Haugbro	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	5 Langhus

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300351834		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	12.06.2015

1: Bygning 300351834: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 12.06.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4855
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4855
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1700
Energikilder	Annen energikilde, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	41

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.02.2013	11.02.2013
Igangsettingstillatelse	26.07.2013	26.08.2013
Midlertidig brukstillatelse	11.09.2014	16.09.2014
Ferdigattest	12.06.2015	10.06.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Haugbro terrasse 52	H0101	125/447/0/2	57,7	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	6	685,4	0	685,4	0	0	0
H02	11	821,4	0	821,4	0	0	0
H01	11	821,4	0	821,4	0	0	0
U01	0	1631,8	0	1631,8	0	0	0
U02	0	447,5	0	447,5	0	0	0
U03	13	447,5	0	447,5	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 125/447

Bruksnavn		Beregnet areal	4307.1
Etablert dato	14.10.2014	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	28.10.2014	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:
Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad

Eiendomsteig	6625951.01	601877.22	Ja	4307.1

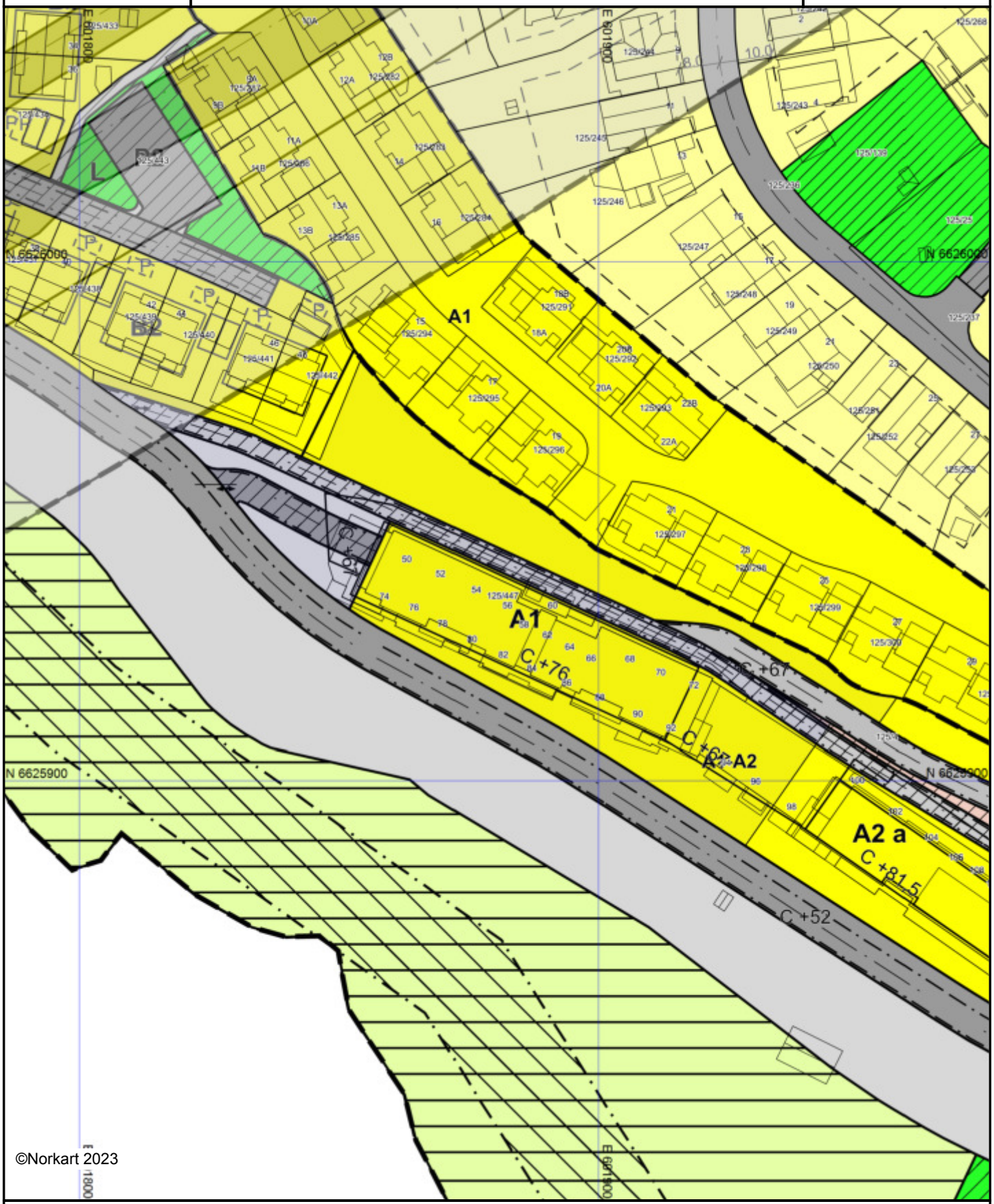
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 125/447/0/2
Adresse: Haugbro terrasse 52
Dato: 16.09.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig forsamlingslokale (kino,teater mv.)
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Park
- Naturvernområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasj

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Avkjørsel

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

Utskriftsdato: 16.09.2023

Eiendomskart for eiendom 3020 - 125/447//2



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 307,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6625951,01	**Øst**	601877,22	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6625961,67	601875,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,19	95,98
2	6625959,13	601879,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,65	97,90
3	6625953,46	601888,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,76	
4	6625952,34	601889,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,99	14,60
5	6625944,73	601899,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,23	
6	6625937,25	601914,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,14	
7	6625930,15	601929,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,25	
8	6625924,89	601940,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,06	
9	6625922,67	601943,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,26	21,92
10	6625920,69	601946,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,02	24,21
11	6625916,38	601955,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,43	14,76
12	6625916,07	601957,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,03	21,00
13	6625911,06	601954	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,11	
14	6625913,11	601950,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,75	
15	6625916,89	601944,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,13	
16	6625927,93	601926,95	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,01	
17	6625930,14	601920,59	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,79	15,38
18	6625930,96	601910,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	10,05	
19	6625927,92	601917,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	7,18	
20	6625926,18	601920,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	3,77	
21	6625924,88	601922,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	2,62	
22	6625922,81	601925,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	3,89	
23	6625919,97	601930,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	5,04	
24	6625917,89	601933,7	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,12	
25	6625911,08	601944,72	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,95	
26	6625887,44	601928,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,82	
27	6625902,12	601905,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,05	
28	6625915,44	601883,17	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,02	363,29
29	6625928,27	601859,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,74	
30	6625933,04	601851,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,15	91,45

31	6625952,24	601831,17	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,37	94,77
32	6625953,07	601830,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	1,05	
33	6625957,54	601826,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	5,73	
34	6625961,3	601823,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	5,00	50,40
35	6625968,66	601814,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	11,40	56,27
36	6625970,5	601812,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	3,43	51,13
37	6625975,58	601804,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	9,19	94,20
38	6625976,92	601802,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	2,28	
39	6625979,2	601802,75	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,29	
40	6625976,58	601809,77	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,49	
41	6625972,88	601821,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,36	
42	6625968,66	601833,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,33	
43	6625961,8	601846,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,86	
44	6625981,25	601854,27	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,01	
45	6625971,93	601862,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,56	94,99

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 125/447/0/2
Adresse: Haugbro terrasse 52
Dato: 16.09.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

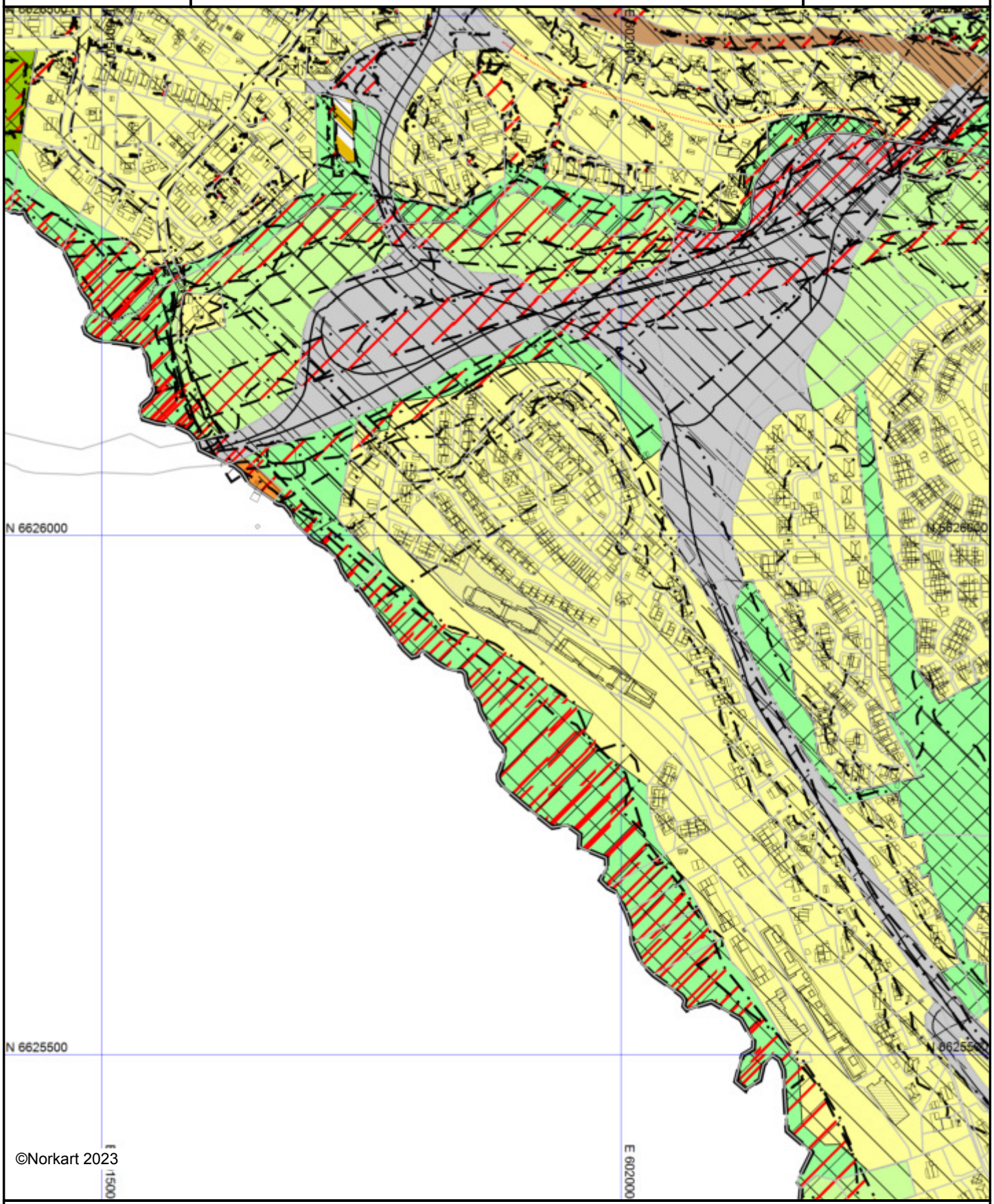
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 125/447/0/2
Adresse: Haugbro terrasse 52
Dato: 16.09.2023
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 125/447/0/2

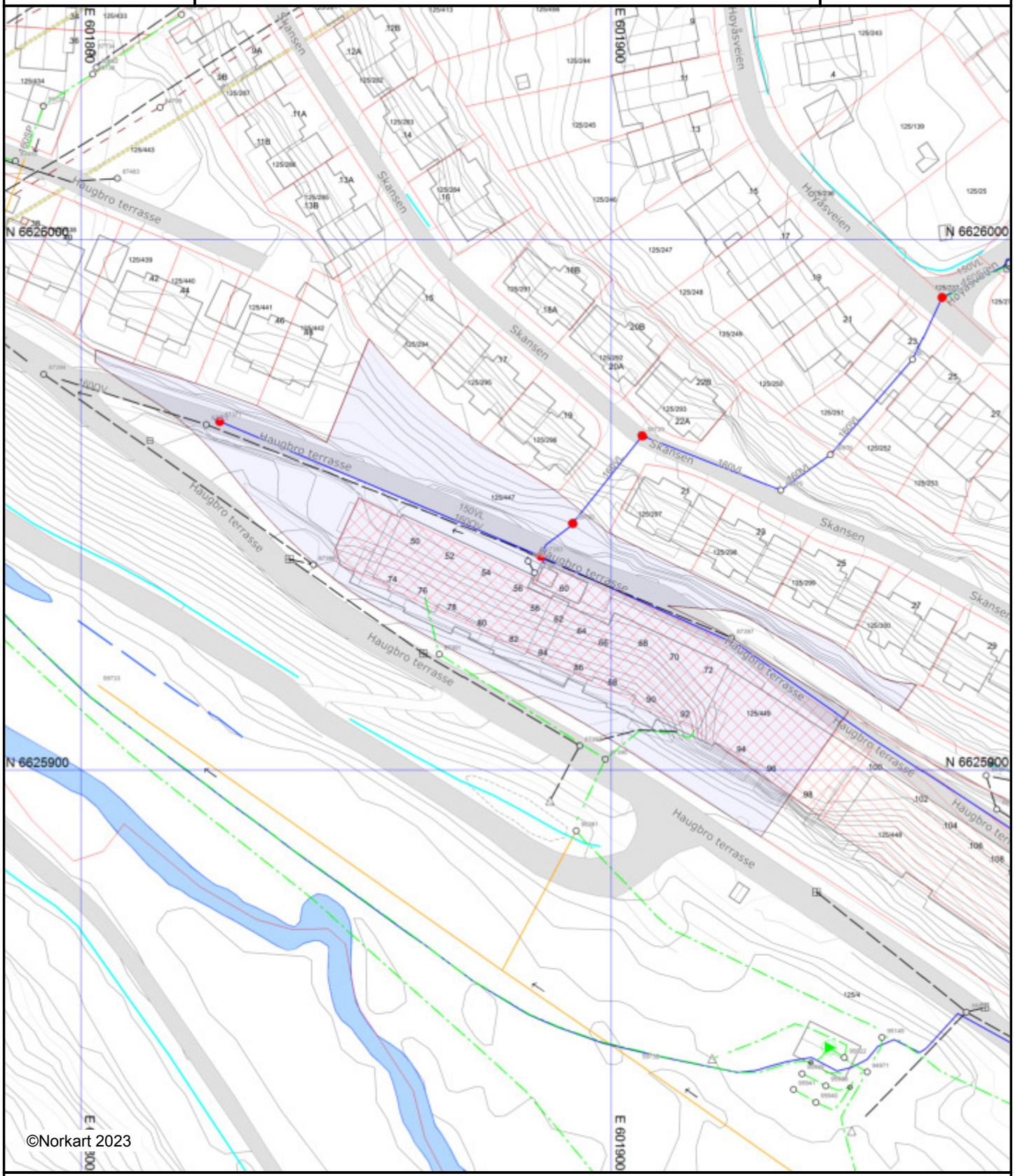
Adresse: Haugbro terrasse 52

Dato: 16.09.2023

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Elv
- Elvekant
- Kanal/Grøft usikker
- Veggrøft åpen

Matrikkelkart

- Eiendomsgrense for anlegg
- Anleggsprojeksjonsflate i bygg
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

- Nedlagt VA-ledning

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

- Abc Tekst på ledning
- Abc Tekst på kopling
- Abc Brannventil på koplingutstyr
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannventil
- Fallretning
- Grenpunkt
- Kum_Spillvann
- Kum_Overvann
- Kum_Vann
- Kum
- Kran
- Lufteventil
- Pumpestasjon, spillvann
- Sluk
- Sluk m/sandfang
- Utslipp
- Utviser

Adresser

- Adressepunkt

Tiltak

- Godkj. Bygningsendring

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 16.09.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3020	**Gårdsnr.**	125	**Bruksnr.**	447	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Haugbro terrasse 52, 1405 LANGHUS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3020/dokumenter/9092/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 307 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 4 307 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 99 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_1 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	236 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=236)
Navn	BUSTERUD
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.01.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3020/dokumenter/2177/236_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 197 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** Avkj?rsel
	Delareal 308 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** Annen veggrunn
	Delareal 2 025 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** A1-A2
	Delareal 8 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Annen veggrunn
	Delareal 598 m^2 **Formål** Felles gangareal **Feltnavn** Gangareal
	Delareal 1 091 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Bolig
	Delareal 79 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	233 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=233)
Navn	E6, VINTERBRO - ASSURDALEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.01.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3020/dokumenter/2169/233_bestemmelser1.pdf

Delarealer	**Delareal**	99 m^2
	Formål	Annen veigrunn

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	236_1 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=236_1)	
Navn	BUSTERUD	
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	22.01.2008	
Delarealer	**Delareal**	8 m^2
	Formål	Annet fellesareal
	Utdyp.	Annen veggrunn
	Delareal	598 m^2
	Formål	Felles gangareal
	Feltnavn	Gangareal
	Delareal	1 091 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	Bolig
	Delareal	2 025 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	A1-A2
	Delareal	308 m^2
	Formål	Annen veigrunn
	Feltnavn	Annen veggrunn
	Delareal	79 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B2
	Delareal	197 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Feltnavn	Avkj?rsel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202204 (https://www.arealplaner.no/3020/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3020&planidentifikasjon=202204)
Navn	Dalsbekken VA-anlegg
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Ark. L 12/236

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 25.01.06

SKI KOMMUNE
Reguleringssjef

SKI KOMMUNE

BESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR
BUSTERUD, LANGHUS

Datert: 27.09.04, endret 07.01.08, korrigert 21.01.07
(Endringer vedtatt i det faste utvalg for plansaker i møte 22.01.08.)

§1 GENERELT
Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor område vist med reguleringsgrenser på plankart.

§2 REGULERINGSFORMÅL
Planområdet som er beskrevet i planen er inndelt i reguleringsområde med følgende formål:
1. Byggeområder for boliger (A1, A2 a-b, A3 a-e, A4 a-e, B1-4, C1-2.)
2. Byggeområder for grendehus (D1)
3 Trafikkområder: vei og gang-/sykkelveier (G1-3).
4. Felles lekeareal m.m. (F1-2)
5. Felles atkomst.
6. Felles parkering: (P1-6)
7. Fareområde: høyspent.
8. Spesialområde naturvern (S-N)

§3 FELLESBESTEMMELSER
a. Vegetasjon.
Eksisterende vegetasjon langs vassdrag i fellesområdene F1 og F2 skal bevares. Eksisterende vegetasjon i byggeområder bør bevares i størst mulig utstrekning.

b. Frisikt.
Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom møtende veibaner (jf. Veglovens §§ 29, 30, 31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over denne fluktlinje.

c. Lekeplasser.
Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i Ski kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3. Disse leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

d. Skjerming mot trafikkstøy.
Krav til støybeskyttelse fra veitrafikk skal tilfredsstille de laveste verdier i Miljøverndeparte-

mentets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

e. Bebyggelsens utforming.
Bygningsrådet skal ved behandling av utbygningsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form og materialbehandling, terrengtilpasning.
For feltene A1, A2 a-b og A3 a-c skal fasaden mot dalsiden dekomponeres og vertikaldeles, og det skal varieres i byggehøyder på minimum en etasje innenfor hvert bygningsvolum.
Takene tillates benyttet som takterrasser.

f. Terrengtilpasning
Det tillates nødvendige støttemurer inntil 3,0 m.

g. Universell utforming
Ved utforming av boliger og utearealer skal hensynet til universell utforming vektlegges.
I søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan dette er løst.

§4 BYGGEOMRÅDER.
a. Boliger i felt A1, A2a-b, A3 a-e og A4a-e.
I området kan det oppføres terrassert boligbebyggelse i form av avtrappende bygningsvolumer for A1, A2a-b, og A3 a-c og to-mannsboligene for felt A3a-e og A4a-e.
I område A1-A2a-b inntil 7.600 m² BRA, område A3a-e og A4a-e inntil 7.000 m² BRA.
Garasjer og markparkering regnes ikke med i BRA angitt ovenfor.
For felt A3d-e og A4 a-e medregnes ikke areal under overliggende balkonger i BRA.

b. Boliger i felt B1, B2, B3 og B4.
I området kan det oppføres vertikaltdelt boligbebyggelse i inntil 2 etasjer. Der terrenget ligger til rette for det, tillates i tillegg innredet underetasje.
I område B1 to stk. tomannsboliger inntil 510 m² BRA,
område B2 tre stk. tomannsboliger inntil 760 m² BRA,
område B3 en stk. tomannsboliger inntil 365 m² BRA,
område B4 ti stk boliger fordelt i rekkehus og tomannsboliger inntil 1.550 m² BRA.
Garasjer og markparkering medregnes ikke i BRA angitt ovenfor.
Areal under overliggende balkonger og utkragede terrasser medregnes ikke i BRA.
Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningsens bruksareal.

c. Boliger i felt C1 og C2.
I området kan oppføres frittliggende eneboliger. Som del av boligen kan innredes en sekundærleilighet på inntil 70 m².
Bebygd areal (BYA) kan være inntil 24 %, jf. Teknisk forskrift § 3.2 og NS 3940. Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5 m over terrenget regnes med i BYA. Maksimal gesimshøyde er 6,0 m. Maksimal mønehøyde er 8,5 m.
For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,0 m og maks. mønehøyde 5,0 m.
Det skal avsettes plass til en garasje + en parkeringsplass pr. bolig. For sekundærleilighet kreves bare en parkeringsplass.
For C-feltene kreves ikke bebyggelsesplan i henhold til reg.bestemmelsenes § 4.

d. Grendehus D1.
I området kan det oppføres grendehus i en etasje. Bebygd areal areal (BYA) for D1 kan være inntil 25 %. I felt A2 skal det innpasses et ”grendehus” / fellesrom som gir plass til ca 50 mennesker.

e. Byggehøyder.
I felt A1 skal høyeste møne og/eller gesims ikke overskride cote 76,0.
I felt A2a-b skal laveste gulv i boligetasje ikke ligge lavere enn cote 50,0. Høyeste møne og/eller gesims i felt A2 skal ikke overskride cote 81,5. Høyeste møne og/eller gesims i felt A2b skal ikke overskride cote 82,0.
I felt A3 a-c skal høyeste møne og/eller gesims ikke overstige cote 76,0.
I felt A3 d-e skal høyeste møte og/eller gesims ikke overstige cote 82,0.
I felt A4 a-e skal laveste gulv i boligetasje ikke ligge lavere enn cote 50,0.
To-mannsboliger på felt A3d-e og A4a-e kan ha flatt tak.
Maks byggehøyde for garasjeanlegget i felt A1 og A2a-b er cote 67,0.
Maks byggehøyde for garasjeanlegget i felt A3a-e er cote 64,0.
For felt A1, A2 a-e og A3 a-c tillates det oppført nødvendig heis- og trappeoppbygg over maks. møne- og/eller gesimshøyde.

Boliger innenfor felt B1, B2 og B3 skal ha saltak med samme takvinkel.
Boliger innenfor felt B4 skal ha saltak med samme takvinkel.
Garasjer i felt B1-B4 tillates oppført med pulttak eller flatt tak.

Maksimal gesimshøyde for boliger i B-feltene er 6,0 m. Maksimal mønehøyde 8,5 m.
Der hvor terrenget muliggjør underetasje og dette etableres, er maks gesimshøyde 7,5 m og maks mønehøyde 10,0 m.
Høyder på åpne rekkverk av glass eller spiler medregnes ikke i gesimshøyden.
Høyder regnes i forhold til planert gjennomsnittsnivå rundt bygget.

g. Garasjer parkering.
Parkering for boliger i felt A1, A2a-b, A3a-e og A4a-e skal skje i felles parkeringshus under boliger/veianlegg. Det skal avsettes 1,7 p-plass pr leilighet for felt A1, A2a-b og A3a-e og 2,0 p-plasser pr boenhet for felt A3d-e og A4a-e. For felt A3de og A4 tillates etablert 1 p,-plass som markparkering pr. boenhet.
I felt B1, B2, B3 skal det avsettes to p-plasser pr bolig, hvorav minst en i garasje. I felt B4 skal det avsettes 2,0 P-plasser pr. bolig i felles parkering (P5 og P6).
Deler av parkeringen kan anlegges som markparkering på felt B4, i tilknytning til boligene.

Garasjer og parkeringsanlegg skal dimensjoners i samsvar med Statens Vegvesens håndbok 017, "Veg og gateutforming". Fri høyde i garasjeanlegg skal være minst 2,25 m.

h. Byggegrenser
Trapper og heiser kan anlegges utenfor de i plankartet angitte byggegrenser. Balkonger og svalganger kan krage ut over byggegrenser.

§5 BEBYGGELSESPLAN
Før søknad om rammetillatelse behandles skal det ved A- og B-feltene foreligge en godkjent bebyggelsesplan for feltet, jf. plan- og bygningslovens § 28-2. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer for øvrig.
Planutvalget skal påse at det oppføres hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orientert og skjerma uteareal for hver bolig. Boligene skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg. Planen skal også gjøre rede for evt. videre utbygningsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.
Kjørbar gangatkomst til boliger skal ikke ha brattere stigning enn 1:8.

§6 TRAFIKKOMRÅDER
a. Kjørevei.
Atkomstvei biler fra Haugbro terrasse frem til snuplass mellom boligfelt A2 opparbeides med 10,0 m reguleringsbredde: 5,0 m kjørebane, 2,0 m fortau og 1,5 m skulder/grøft/ skjæring på hver side. Etablering av forstøtningsmur langs sydvestside mot felt C1.

b. Gang- og sykkelvei.
Atkomst gang-/sykkelvei (G1, G2 og G3) opparbeides med 6,0 m reguleringsbredde: 3,0 m kjørebane og 1,5 m skulder/grøft/skjæring på hver side.

Følgende boligeiendommer kan ha kjøreatkomst fra regulert gangveg i syd:
Dalsveien 9 (gnr. 125/110), Dalsveien 11 A /gnr. 125/31), Dalsveien 13 (gnr. 125/32), Dalsveien 15 (gnr. 125/112), Dalsveien 19 (gnr. 125/38), Dalsveien 21 (gnr. 125/101, 125/137, 125/153).

§7 FELLESOMRÅDER
a. Felles parkering.
Felles parkering for følgende boliger:
P1 og P2 for eksisterende boliger i Skansen (g./br.nr.)
P2 i tillegg for parkering til to stk. hybler på parsell 6.
P5 og P6 for boliger i felt B4.
P6 for boliger i felt C1 og C2.

b. Felles lek og uteopphold.
Felt F1og F2 er felles uteopphold, ballplass og lekeareal.
Flet L er felles lekeplass for felt B1-B3.

c. Felles atkomst.
Felles gangatkomst FG mellom Skansen og Haugbro terrasse.
Felles kjøreatkomst PK for boliger i felt B2 og kjøreatkomst til parkeringsplass P2.

§8 SPESIALOMRÅDE NATURVERN
I naturvernområdet tillates ingen inngrep som kan redusere naturverdiene.
Det tillates ingen bygging eller anleggsarbeider, heller ikke terrenginngrep som masseuttak eller fylling. Det kan heller ikke gjennomføres tiltak som kan påvirke vannbalansen eller grunnvannsnivå i området.
Det kan tillates arbeider knyttet til eksisterende teknisk infrastruktur. Før slike arbeider igangsettes, skal det foreligge melding til kommunens miljøansvarlige, som gir retningslinjer for hvordan arbeidene skal gjennomføres.
Det skal ikke skje noen inngrep i eksisterende vegetasjon. Evt. planer om nyplanting skal godkjennes av kommunens miljøansvarlige.
Eksisterende stier og broer kan opprettholdes, men det kan ikke anlegges nye turveger eller broer.

§9 FAREOMRÅDE
Fareområde høyspent fremgår av plankart. Hvis høyspentledning legges som jordkabel gjelder kun forskriftsmessige avstander til kabel.

§10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER
a. Før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt A2a-b og B4 må gangvei G1 være ferdig opparbeidet.
b. Før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt A3a-e, A4a-e, B4, C1 og C2 må gangvei G2 og G3 være ferdig opparbeidet.

§11 MILJØOPPFØLGINGSPROGRAM
Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram (MOP) som skal sikre at området utbygges med vekt på hensynet til natur og miljø, samt begrenser ulempene for omgivende bolig-områder.
I MOP skal det gjøres rede for hvordan gjennomgang for friluftslivet ivaretas i byggetiden.
MOP skal videre gjøre rede for tiltak som sikrer at naturområdet og bekken som tilløpsvass-drag til drikkevannskile ikke forurenses i byggetiden eller ved drift av boligområdet.

Et forslag til MOP skal foreligge sammen med forslag til bebyggelsesplan, og legges samlet ut til offentlig ettersyn. Søknad om rammetillatelse kan ikke behandles før det foreligger et miljøoppfølgingsprogram godkjent av kommunen.
For feltene B1-B2-B3 kan det ved behandling av bebyggelsesplan vurderes om krav om miljøoppfølgingsprogram kan fravikes for disse boligene.

§12 UTBYGGINGSREKKEFØLGE I FORHOLD TIL SKOLE
Av hensyn til skolekapasitet skal volum og tempo i boligbyggingen godkjennes særskilt av kommunestyret, evt. delegert til formannskapet. Slik godkjenning skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse for boligbygging.

§13. AVFALLSHÅNDTERING
Det skal legges til rette for kildesortering i området.
Det skal etableres felles returpunkt for hele området på felt R.
Kildesortering for hver husstand samt felles returpunkt skal innpasses i samarbeide med Follo Ren, og være etablert innen brukstillatelse for boliger på A-feltene.

Nordre Follo kommune

Kommunale gebyrer og informasjon om vann og avløp

	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse	
Eiendom	**125**	**447**	**0**	**2**	**302004395**	**Haugbro terrasse 52**

Vann og avløp

Varenr. 1800

Vann tilknytning: **Offentlig**

Avløp tilknytning: **Offentlig**

Merknader:

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Kom. gebyrer

Varenr. 1900

Fellesrenovasjon	**1 Stk**
Abonnement vann bolig	**1 Boenh**
Abonnement avløp bolig	**1 Boenh**

Antall terminer: **4 terminer (2,5,8,11)**

Måned	Terminbeløp ink MVA
8	**kr 2 294,70**

Merknader:

Forfaller med 4 kvartalsvise terminer pr. år.

Vannmåleravlesning (Kun sorte siffer, også 0-er.

Målernr.	Antall siffer	Type avlesning	Avlesningsdato	Målerstand
76434904	**5**	**Årsavlesning - målt**	**23.08.2023**	**0**

I forbindelse med eierskifte forholder kommunen seg til den som til enhver tid er lovlig eier av eiendommen/leiligheten (registrert i Matrikkelen). Terminfakturaer sendes til den som er registrert som eier i Matrikkelen på det tidspunktet fakturaene produseres. Hvis det formelle eierskiftet har skjedd etter dette tidspunkt, må partene selv sørge for at den som har betalingsansvar mottar den utsendte faktura.

For de som kun har avtalegiro og ikke mottar papirfaktura eller e-faktura (og derfor ikke kan lese/se innholdet i selve fakturaen) anbefaler vi at eiendomsmegler ber om utskrift av den/de fakturaene det gjelder.

Selger må selv sørge for at avtaler om avtalegiro og/eller e - faktura med banken blir avsluttet.

Opplysningene er gitt ut fra dokumenter som foreligger i kommunens arkiver pr. dato og gir ingen garanti mot uregistrerte forhold på eiendommen eller mot pålegg og/eller endringer etter denne dato.

Nordre Follo
kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2023

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett.
For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del.
For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m^3 multipliseres med m^3 pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2023** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	per. år
Vann pr. m^3	Kr 32,18	
Avløp pr. m^3	Kr 34,15	
Abonnementsgebyr vann - Bolig		Kr 2660,00
Abonnementsgebyr avløp - Bolig		Kr 3830,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3361,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4370,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2353,00
Fellesrenovasjon		Kr 3361,00
Renovasjon nabodeling		Kr 2689,00
Feiergebyr bolig		Kr 424,00

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Nær og nyskapende

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Ski kommune

RF prosjekt AS
Roseveien 33

3408 TRANBY

Vår ref.: KIM/LANGEI | Deres ref.: | Arknr.: GNR 125/4 - L42 | Jnr.: 13/62-34 16598/15 | Dato: 05.06.2015

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 21-10

Det vises til anmodning om ferdigattest og gjennomføringsplan mottatt 04.06.2015.

Tiltaket:	oppføring av boligblokk med p-kjeller og studioleiligheter.
Byggested:	Haugbro Terrasse 50-70, Langhus, gnr/bnr 125/4.
Tiltakshaver:	Villa Utvikling A/S, Mosseveien 207, 1169 Oslo.

Ansvarlig søker har ved utfylt gjennomføringsplan bekreftet at tiltaket er ferdigstilt ihht søknad, jf byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1, og at dette bekreftes gjennom samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 gis med dette ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl § 20-1.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

Geir W. Langård
overingeniør

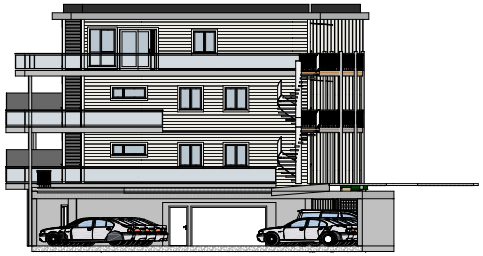
Kopi:
Villa Utvikling A/S, Mosseveien 207, 1169 Oslo.
Avgiftskontoret
Geodata og oppmåling
Kommunalteknisk virksomhet v/ Trond Henrik Hanssen
Nordre Follo Brannvesen IKS



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade øst



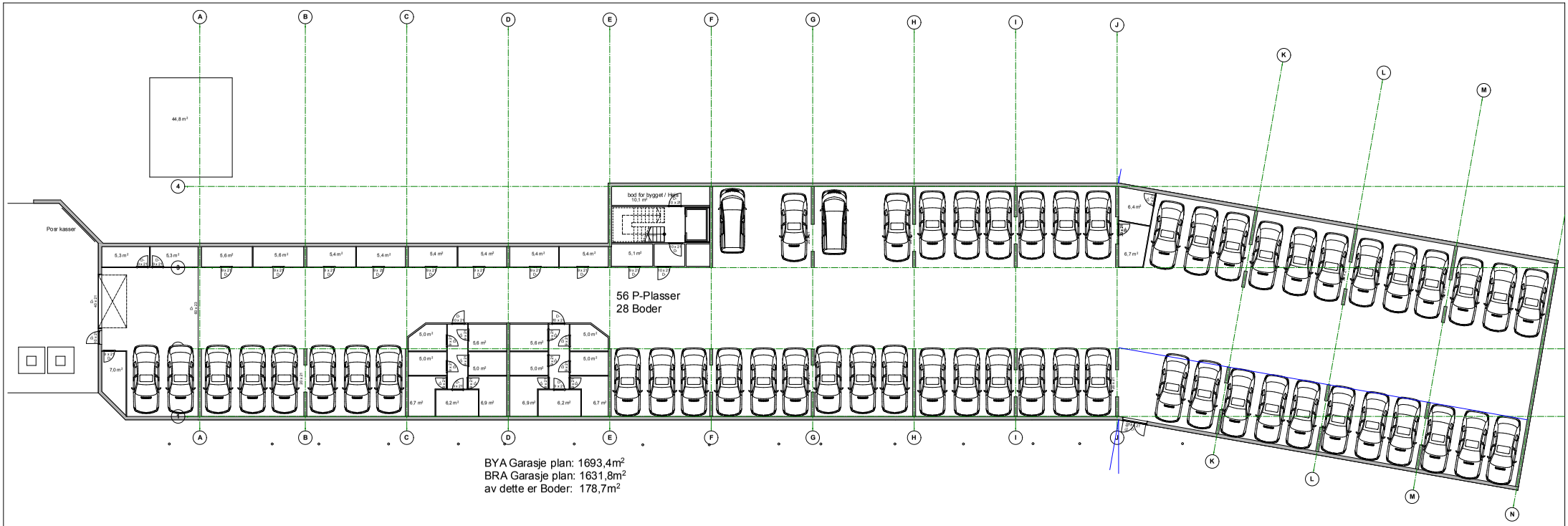
1:100 Fasade Nord

Endring	3	31.01.2013	Revidert for høring av	
Rev.	Dato	Revisjon beskriv	Sign	Kontr.

kuben arkitektkontor

Prosjekt Kongsla	Godk. part.:
Tiltakshaver Vilia Utvikling AS Adresse Risalen Sund	Kontr.kvalif.p.vne.part. Sign.: Kontrakt
Prosjekterende Christian Ranen - Kuben Arkitektkontor Tlf. 476 44 766 christian@kuben.as www.kuben.as.no	Prosjekt Kongsla borettslag Gnr. 3 Bnr. 1
Alle rettigheter tilhører Kuben arkitektkontor. Kopiering eller bruk av tegningen uten skriftlig tillatelse er ikke tillatt.	Dato 31.01.2013
Tegn.tittel Fasader	Målestokk fra 1:100
	Tegning-nummer A-05-101

IBM_model: A:\mVZ\2-16 NOR... F:\Å jus ing C:\Users\Chr.kjær\Documents\ja bkh\revit\hoffle leilighetstorn pelle\Kuben_kongsa ert\Kongsla leilighetsbl_kuben\kongsa_ert



BYA Garasje plan: 1693,4m^2
BRA Garasje plan: 1631,8m^2
av dette er Boder: 178,7m^2

1:100 Garasje



BRA Boliger 1. etg: 802,8m^2
BRA Trapperom 1. etg: 18,6m^2

1:100 1. Etasje

Prosjekt
Kongsla
Tittel tegning
Plan Garasje og 1. Etasje
Dato
31.01.2013
Målestokk
1:100
Tegnet av
KJD/OS

Ark. L12/233

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR E6, VINTERBRO - ASSURDALEN

§ 1. HENSIKT
Planen skal fastlegge trasé for ny E6 på strekningen Vinterbro i Ås kommune, gjennom Oppegård kommune til Assurdalen i Ski kommune.
Den nye traséen med tilhørende veganlegg har som mål å fremtre som mest mulig skånsom ovenfor befolkning, natur- og kulturmiljø.

§ 2. LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25. 1.ledd nr.2) Felt L
Bekkelukkinger er ikke tillatt innen området.

§ 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25. 1.ledd nr.3)
Nye veganlegg skal utføres slik at de best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser.
Veganleggene inklusive bruer og andre konstruksjoner er detaljert avklart i reguleringsplan med illustrasjon og er dermed unntatt fra saksbehandling og kontroll, jfr. "Forskrift om saksbehandling og kontroll 1997", § 5 nr.1.
Eksisterende veger som benyttes av anleggstrafikk skal istandsettes etter bruk.

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER – Annet vegareal
Innen områdene kan det etableres rensebasseng for overvann.
Avkjørsel til rensebasseng kan opparbeides.

§ 5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER – tunnel
For arealer over tunnel som ikke omfattes av denne reguleringsplanen opprettholdes gjeldende reguleringsplaner.
Innen TR1 (15 meter fra tunnelveggen) kan det utføres sikrings- og tetningsarbeider for tunnelen. Inngrep av andre i denne fjellsonen krever tillatelse fra Statens vegvesen.
Innen TR2 (50 meter fra tunnelveggen) er det ikke tillatt med arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

§ 6. KOMBINERT FORMÅL MIDLERTIDIG ANLEGGSOMRÅDE DERETTER LANDBRUKSOMRÅDE, AL1 - AL9
Områdene skal istandsettes (planeres og beplantes) samt tilbakeføres når anlegget er sluttført.
I anleggsperioden kan AL6 og AL7 brukes til riggplass.
AL6 og AL7 kan brukes til varige massedeponier. Det er ikke tillatt med varig eller midlertidig deponering av masser før veganlegget igangsettes.
Midlertidige bekkelukkinger kan tillates i anleggsfasen. Eventuelle bekkelukkinger skal være fjernet når områdene tilbakeføres.

§ 7. FELLES BESTEMMELSER FOR DE KOMBINERTE FORMÅLENE:
-MIDLERTIDIG ANLEGGSOMRÅDE DERETTER PRIVAT VEG
-MIDLERTIDIG ANLEGGSOMRÅDE DERETTER PARKBELTE
-MIDLERTIDIG ANLEGGSOMRÅDE DERETTER TØMMEROPPLAG
-MIDLERTIDIG ANLEGGSOMRÅDE DERETTER SPORVEISMUSEUM
I anleggsperioden kan områdene brukes til riggplass.
Midlertidig atkomst til Nøstvet gård skal ivaretas i hele anleggsperioden.
Områdene skal istandsettes og tilbakeføres når anlegget er sluttført.

§ 8. STØY OG VIBRASJONER
Støy
Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om vegtrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T8/79 og T1/86, eller evt. senere retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Eventuelle tiltak gjennomføres innenfor en teknisk, estetisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Strukturlyd
Lamax skal ikke overskride 30-35 dBA slow. Det er den laveste av de parvise verdiene som skal tilfredsstilles.

Vibrasjoner etter at anlegget er ferdigstilt
For vibrasjoner i rom for varig opphold skal grenseverdiene ikke overskride 0,4 – 1,0 mm/s veiet vibrasjonshastighet. Det er den laveste av de parvise verdiene som skal tilfredsstilles.

Anleggsfasen
For bygge- og anleggsfasen gjøres Oslo kommunes forskrifter om begrensning av støy gjeldende.
Imidlertid deles døgnet inn i dag (07:00-18:00), kveld (18:00-22:00) og natt (22:00-07:00).
Det er de til enhver tid gjeldende retningslinjer/standarder som får anvendelse.

§ 9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER
Fornminner og kulturminner
Før anleggsarbeidet starter ved tunnelenes vestre åpning skal det foretas arkeologiske utgraving av hulvegen der denne blir berørt av anleggsarbeidet.
Gjenværende hulveg avmerkes og sikringstiltak fastsettes i samråd med kulturmyndigheten.

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

HANSEN STEFFEN
HAUGBRO TERRASSE 52
1405 LANGHUS

Fakturanr.	100298735
Kundenr.	632353
Fakturadato	23.08.2023
Forfallsdato	**20.09.2023**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00632353100000107**
Fakturabeløp NOK	**2294,70**

Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr kvartal
Organisasjonsnr.	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	
Termin	03 01.07.23-30.09.23

Eiendom 125/447/0/2/1834 - Haugbro Terrasse 52
Eier HANSEN STEFFEN

Komm. geb., termin 3/2023

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2128,00	1/1	010723-300923	532,00	25%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3064,00	1/1	010723-300923	766,00	25%
FELLESRENOVASJON	1,00	Stk	2688,80	1/1	010723-300923	537,76	25%

Netto	**1835,76**
MVA	**458,94**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**2294,70**

Grunnlag MVA høy sats: 1835,76, MVA: 458,94

Spørsmål til fakturagrunnlaget vedr. kommunale avgifter kan rettes til:
gebyrer.VA@nordrefollo.kommune.no
Bruker du brevgiro? Legg fakturaen i brevgirokonvolutten, og signer på følgeskrivet på vanlig måte.
Da trenger du ikke fylle ut giroblankett.
Hvis fakturaen blir betalt for sent, vil det bli beregnet inkassogebyr og forsinkelsesrenter.

IBAN NO0215062373404 BIC eFakturareferanse 00632353 AvtaleGiroreferanse 00632353100000107

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Haugbro terrasse 52
Gnr. 125 Bnr. 447 Snr. 2 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
120-23-0145

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg
Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 91 89 15 15
E-post: erik.nyborg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater