HAUGBRO TERRASSE 200

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Arealoppmåling
Selgers egenerklæring
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører
Opplysninger fra kommunen
Meglers verdivurdering
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

AREALOPPMÅLING

Arealmålingsrapport

2- roms leilighet

Haugbro terrasse 200, 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 125, bnr. 459



Befaringsdato: 13.03.2025 **Rapportdato:** 13.03.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1636 **Referansenummer:** VR9386

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

Gyldig rapport
13.03.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

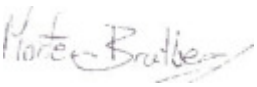
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

Bygninger på eiendommen

2- roms leilighet



Anvendelse
Leiligheten ble overlevert til eier Juni 2024 og har aldri vært tatt i bruk.

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

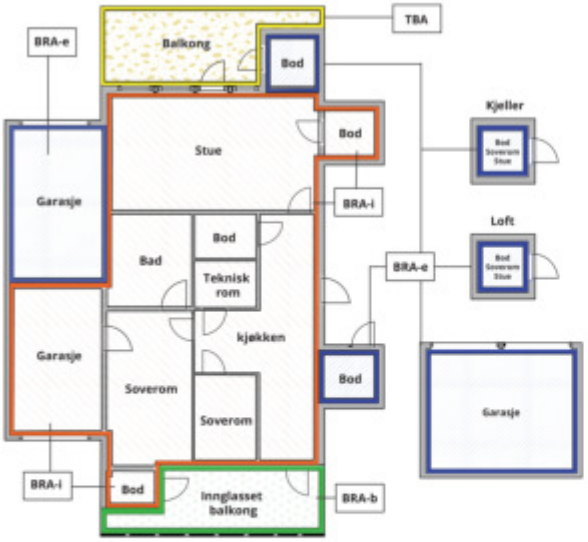
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2- roms leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	51			51	15
Kjeller		4		4	
SUM	**51**	**4**			**15**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, Soverom, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall). Innvendig målt til 51,4 kvm. Bod i kjeller målt til 3,5 kvm. Følger også med en parkeringsplass i felles garasjekjeller hvor det er montert elbillader.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
2- roms leilighet	51	0

Kommentar

2- roms leilighet

Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
13.3.2025	09:00:00	10:00:00	Morten Bratberg	Takstingeniør
			Tore Ivar Dahl	Rekvirent
			Thomas Sørlie	Eiendomsmegler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	125	459		2472.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haugbro terrasse 200

Hjemmelshaver
Kongslia Borettslag

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk takst etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
Reklamasjonsnemda for takstmenn
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120250031

Selger 1 navn
Tore Ivar Dahl

Gateadresse
Haugbro terrasse 200

Poststed	Postnr
Langhus	1405

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250031

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra 1 etg ned i bod i kjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra 1 etg ned i bod

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lade boks ved parkering i garasjeanlegget

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250031

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250031

Tilleggskommentar

Ny leilighet,har aldri vært bebodd

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120250031

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Ivar Dahl	c401ec2e34643f421d8d275 dba2ba366835fee37	07.03.2025 13:48:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

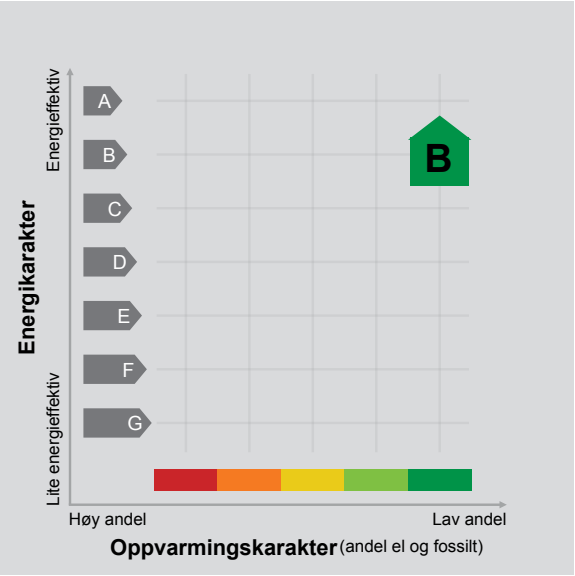
Document reference: 120250031

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Haugbro terrasse 200
Postnummer	1405
Sted	LANGHUS
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	125
Bruksnummer	459
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300712749
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-95664
Dato	21.03.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Kongslia borettslag
Haugbro terrasse 200
1405 LANGHUS

Vår ref.: 417/14
Type: Frittstående Borettslag
Eiere: Tore Ivar Dahl

Organisasjonsnr: 932 706 075 **Andelsnr:** 14

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **12 495**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	A konto renter	9 916
	Felleskostnader	2 080
Tilleggsytelser:	Telenor Frihet M	499

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	2 070 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 070 000
Klient ajourf. lån:	78 441 000	Klient gj. s. årsoppg.:	78 441 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 32607767024, Rogaland Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 118

Saldo per 11.03.2025: 78 441 000

Andel av saldo: 2 070 000

Første termin: 30.09.2024Neste avdrag: 30.09.2034 (siste termin 30.06.2054)

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2034 utgjøre ca kr 4 678,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Trygve Botnevik
Adresse:	Haugbro terrasse 200
Postnr/-sted:	1405 LANGHUS
Telefon:	Mob.: 41669130
E-post:	kongslia@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.03.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	2 070 000	Andre inntekter:	204
Annen formue:	2 695	Utgifter:	64 572		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 380 000
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	125/459
Bygningstype:	Blokk

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0005723365

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0303

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		

Boligopplysninger:

Kongslia borettslag
Haugbro terrasse 200
1405 LANGHUS

Vår ref.: 417/14
Type: Frittstående Borettslag
Eiere: Tore Ivar Dahl

Organisasjonsnr: 932 706 075

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:		BRA	52
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 52		

Fasiliteter:

- Kongslia borettslag består av 26 andeler og ligger på Langhus i Nordre Follo kommune
- Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.
- IN-avtale
- Leilighetene har vannbåren gulvvarme.
- Hver enkelt leilighet har tildelt garasjeplass og sportsbod
- Det blir lagt opp til el-bil lading og det er sykkelparkering
- NB! Det er feil i H-nummer hos oss og Kartverket, med det jobbes med.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Vedtekter

for Kongslia borettslag org nr 932 706 075

vedtatt på stiftelsesmøtet den 20.10.23, sist endret i xGF 14.11.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kongslia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Nordre Follo kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har utbygger, leie-eie-selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie det antall leiligheter som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller tilsvarende bestemmelse som åpner for slikt eierskap.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av hele boligen til andre ut over 30 døgn i året krever godkjenning fra styret.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

3-3 Forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6 Parkering

6-1 Boder og parkering

(1) Alle andelseiere har sportsbod som enten er lokalisert ved parkeringsanlegget eller i første etasje og hver sin innendørs parkeringsplass lokalisert i parkeringsanlegget. Bruksretten til bodene og parkeringsplassene er eksklusive. Fordelingen av boder og parkeringsplasser følger av vedlegg 1 til disse vedtektene.

(2) Utleie av parkeringsplasser kan kun gjøres til andre andelseiere innad i borettslaget.

(3) Utbygger står fritt til å selge/leie ut parkeringsplasser som ikke er tildelt andelseiere. Utleie og salg kan kun gjøres til andelseiere i borettslaget.

6.2 Ladepunkt for el-bil

(1) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

6.3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom andelseieren som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige andelseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

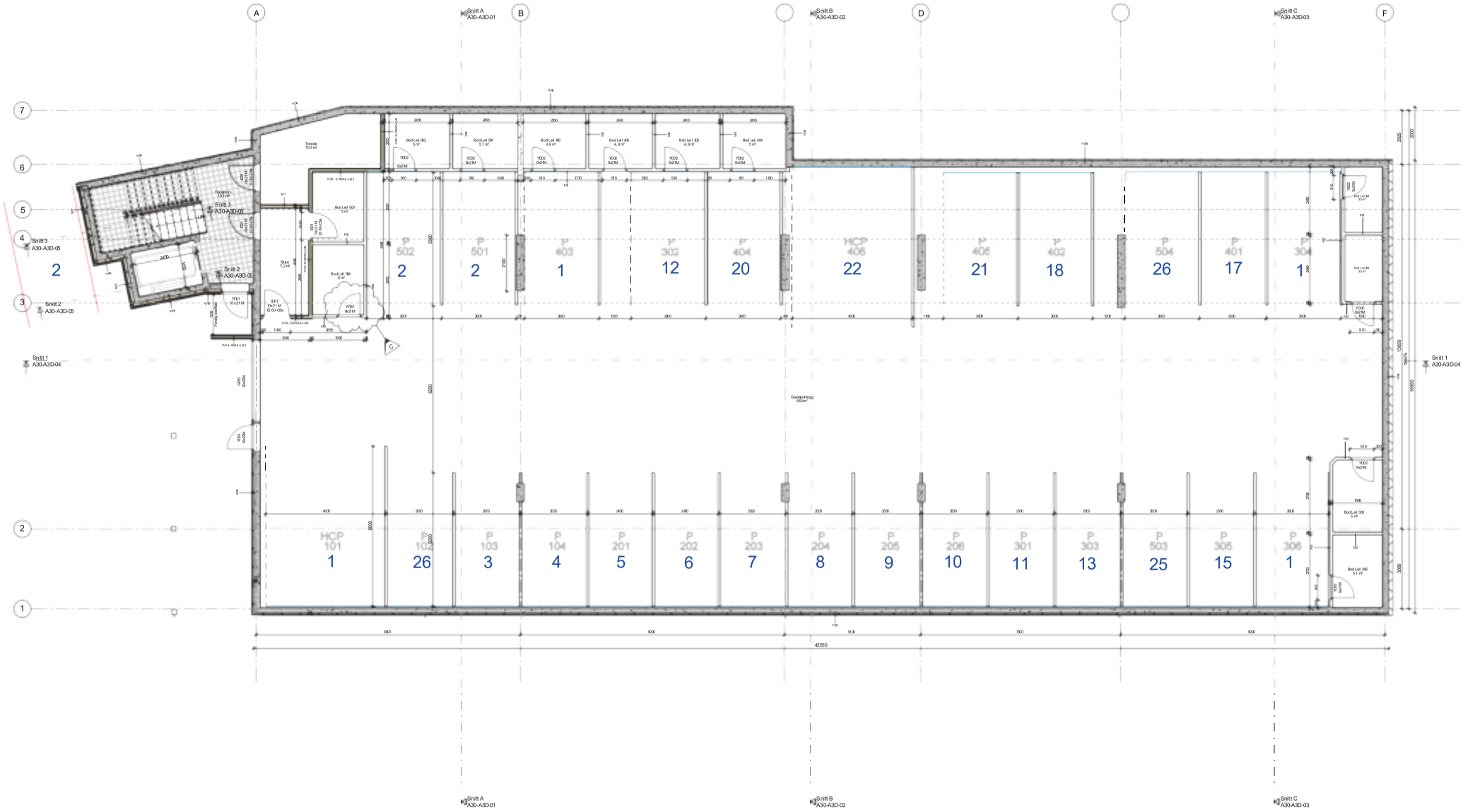
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Det kan ikke gjøres endringer i 2-1 (4), eller denne bestemmelse uten samtykke fra den type andelseiere angitt i 2-1 (4).

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



C	Dør i bod fjernet	15.03.2024	AS	RT
1	Fordeling parkering og boder	15.03.2024	AS	RT
B	Lekter tak fjernet/ute	06.10.2023	TS	RT
A	Arkitektgrunnlag	02.03.2023	RT	AW
Nr.	Revisjoner	Dato	Utført av	Kontrol

Kongsli Utvikling AS

Kongsli e AS

Haugbro Terrasse 200, 1405 LANGHUS

Garasje plan 1-50

Målestokk	Størrelse	Prosjekt nr.	Dok.type	Dok.nr.	Rev.
1 : 50	A0	50020	-	A2-A3D-00	C

Protokoll Kongslia borettslag – endring av vedtekter § 6-1.

Tilstede var:
Erik Gabor Hevesi, Rudi Rørstad, Torild Holm, Elisabeth Augensen, Ole Dyrnes, Anne Botnevik og Trygve Botnevik.

Bakgrunn for endring.
Etter samtaler med Velbygd og advokatfirmaet Solver er vi kommet til enighet med Velbygd at parkeringsplass ved postkassene som i opprinnelig salgsprospekt og avtale merket med «HC/gjesteparkering» blir tilbakeført som gjesteparkering.

Endring nr 1:
«En andel har ekstra parkeringsplass utvendig» strykes.

Endring nr 2:
«Alle andelseiere har sportsbod og parkeringsplass lokalisert i parkeringsanlegget».
Sportsbodene er lokalisert både i garasje og første etasje. Vi endrer ordlyden til:
«Alle andelseiere har sportsbod som enten er lokalisert ved parkeringsplass eller i første etasje og hver sin innendørs parkeringsplass».

Dagens vedtekter § 6-1 under § 6 Parkering.
6-1 Boder og parkering
(1) Alle andelseiere har sportsbod og parkeringsplass lokalisert i parkeringsanlegget. En andel har ekstra parkeringsplass utvendig. Bruksretten til bodene og parkeringsplassene er eksklusive. Fordelingen av boder og parkeringsplasser følger av vedlegg 1 til disse vedtektene.

Forslag til endring av vedtektene § 6-1 (1).
6-1 Boder og parkering

(1) Alle andelseiere har sportsbod som enten er lokalisert ved parkeringsplass eller i første etasje og hver sin innendørs parkeringsplass. lokalisert i parkeringsanlegget. Bruksretten til bodene og parkeringsplassene er eksklusive. Fordelingen av boder og parkeringsplasser følger av vedlegg 1 til disse vedtektene.

Vedtak:
Valg av referent: Trygve Botnevik
Valg til signering av protokoll: Anne Botnevik og Rudi Rørstad
Foreslåtte endringer ble enstemmig vedtatt.

Kongslia, 14.11.2024

Anne K Botnevik
Anne Kristin F Botnevik

Rudi Rørstad

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Haugbro terrasse 200	H0303	125/459	51,4	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DAHL TORE IVAR 230165*****	Eiendomsrett 1/1	Skiveien 163 1415 OPPEGÅRD	Bosatt

Vegadresse: Haugbro terrasse 200

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300712749		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	03.06.2024

1: Bygning 300712749: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 03.06.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3003
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3003
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	3309
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	3309
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	818
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	26

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.10.2018	31.10.2018
Igangsettingstillatelse	22.11.2018	26.11.2018
Endre bygningsdata	04.05.2022	04.05.2022
Ferdigattest	03.06.2024	03.06.2024

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	4	429	0	429	472	0	472
H04	6	438	0	438	482	0	482

H03	6	438	0	438	482	0	482
H02	6	438	0	438	482	0	482
H01	4	521	0	521	573	0	573
U01	0	739	0	739	818	0	818

Borettslag

Navn	KONGSLIA BORETTSLAG	Org.nr	932706075
Adresse	c/o Bate boligbyggelag Postboks 88 Sentrum, 4001 STAVANGER	Ant. andeler	1

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	125/459	2472.2	

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

Utskriftsdato: 10.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	125	**Bruksnr.**	459	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haugbro terrasse 200, 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 472 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 472 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201707 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201707)

Navn	BUSTERUD SYD
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.05.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8183/424119_1_1.PDF
Delarealer	**Delareal** 2 472 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BBB_1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

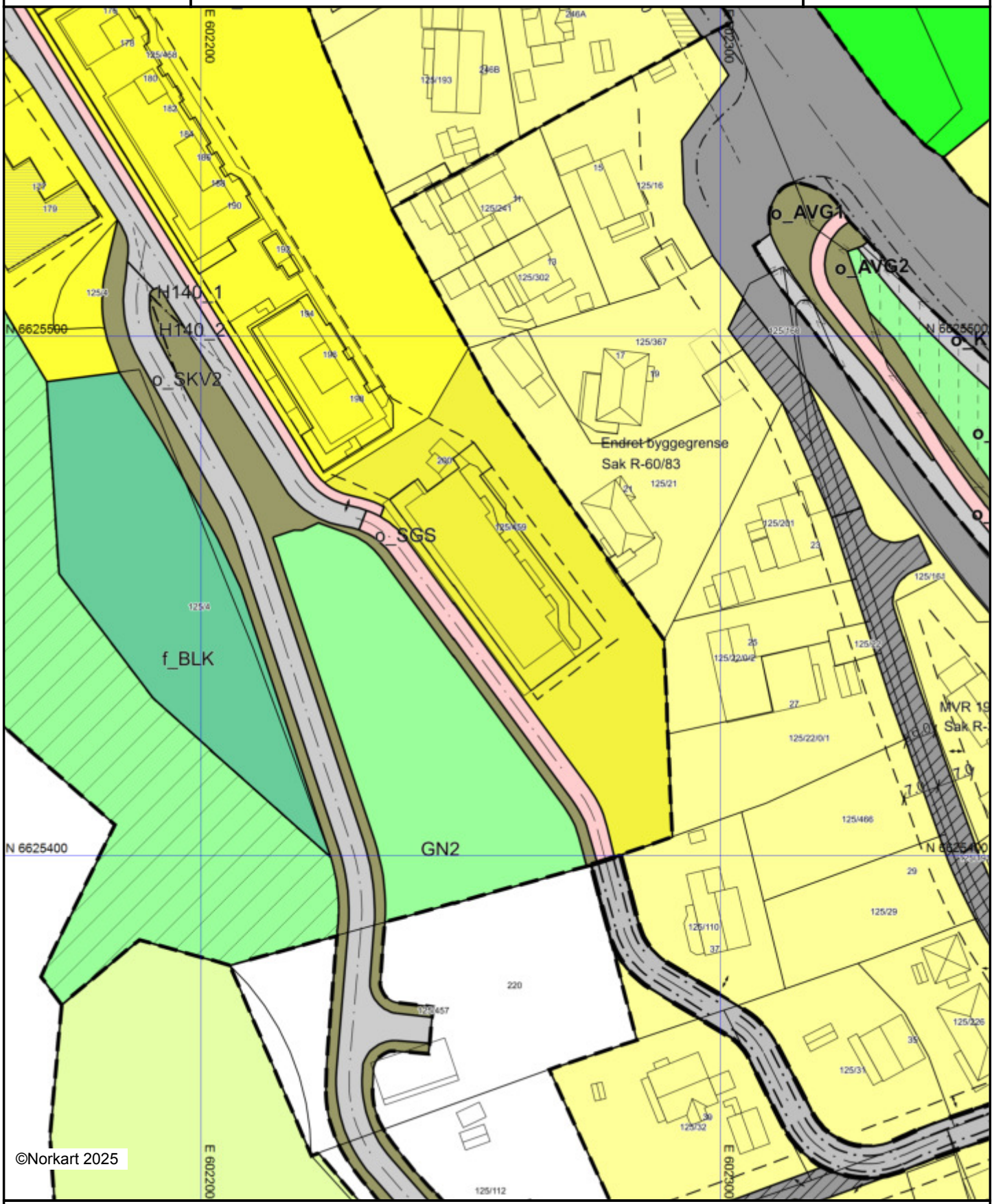
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 125/459
Adresse: Haugbro terrasse 200
Dato: 10.03.2025
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur
- Avkjørsel

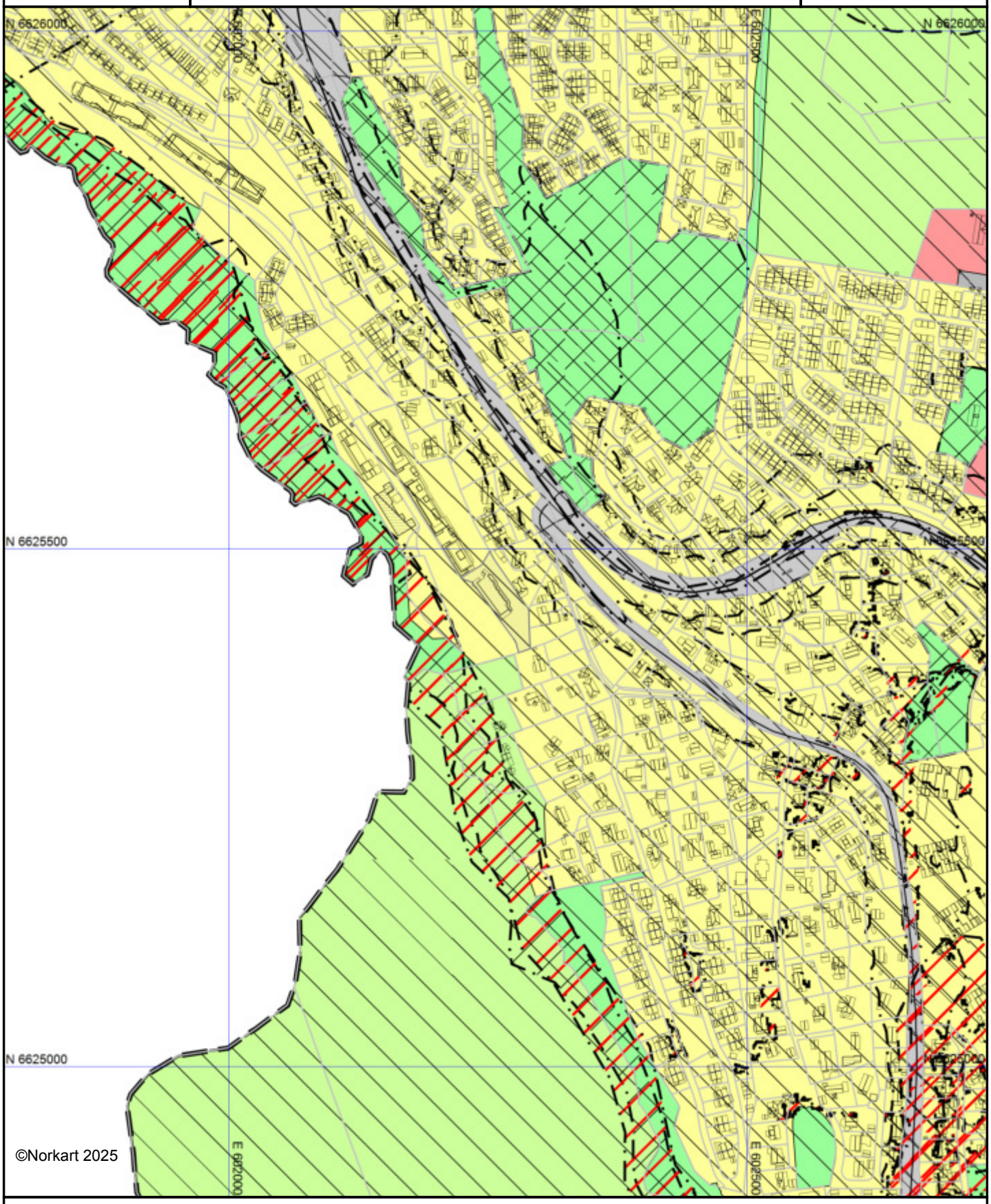
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 125/459
Adresse: Haugbro terrasse 200
Dato: 10.03.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndlegginggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Parkering - nåværende
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Fjernveg tunnel - nåværende
Hovedveg - nåværende
Samleveg - nåværende

Ark. L12/201707

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 2.5.18



SKI KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING BUSTERUD SYD

Dato: 10.10.17, sist endret 9.4.18.
Plankartet er datert 10.10.17, sist endret 9.4.18.

Mindre endring av plankartet vedtatt 1.2.2022, AKB-sak 10/22

§1. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til:

§12.5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse- Frittliggende småhusbebyggelse f_BFS
- Boligbebyggelse- Blokkbebyggelse f_BBB
- Lekeplass f_BLK

§12.5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg o_SKV
- Fortau o_SF
- Gang- /sykkelveg o_SGS
- Annen veggrunn o_SVG
- Parkeringsplasser f_SPP
- Energinett f_SE

§12.5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- Naturområde – grønnstruktur o_GN

§12.6. Hensynssoner

- Frisiktsone H140
- Bevaring naturmiljø H560

§ 2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a. Teknisk infrastruktur
Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal vann- og avløp og annen teknisk infrastruktur for det enkelte delområde være opparbeidet.

b. Lekeplass og uteoppholdsareal
Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse over bakkeplan innenfor planområdet, skal lekeplasser tilknyttet boligene i det enkelte delområde være opparbeidet i hht. normene i Ski kommune.
Dersom brukstillatelse blir gitt på vinteren skal lekeplass og uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet innen 1. juni det påfølgende år.

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

a. Estetikk
Det skal tillegges betydelig vekt på estetisk kvalitet innenfor planområdet. Bebyggelsen og uteoppholdsarealene skal ha en god form og materialbehandling, og bebyggelsen i samme område skal ha en harmonisk og god helhetlig utforming.

Dersom det ikke oppføres bygg innenfor byggegrensen, skal arealene gis en tiltalende utforming og beplantning. Standard skal være enhetlig. Eksisterende vegetasjon skal beholdes i størst mulig grad.

b. Universell utforming.
Minimum 50 % av boligene skal utformes som tilgjengelig boenhet. Ski kommunes norm for universell utforming av uteområder, veger og gater skal legges til grunn for utforming av uteområder, veger og gater i planområdet.

c. Tekniske anlegg
Tekniske anlegg, herunder vann og avløpsledninger, kabler for strøm, internett/tv/tlf. og lignende, skal legges i bakken. Vann- og avløpsinstallasjonene skal innfri kommunens forskrifter og normer og forankres i en VA-rammeplan.

Overvann skal håndteres lokalt og skal utformes slik at utslippsmengden fra planområdet til bekken ikke endres som følge av utbyggingen.

Skråningsutslag for alle veier tillates lagt på privat tomtegrunn.

Støttemurer kan settes i tomtegrense.

d. Støy
Støynivå skal ikke overstige grenseverdiene i retningslinje T-1442:2016, tabell 3.

e. Miljøoppfølgingsprogram og Blågrønn faktor
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 boligområder.

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 tilløpsvassdrag til drikkevannskilde ikke forurenses i byggetiden eller ved drift av boligområdet.

Blågrønn faktor skal beregnes og være på min. BGF=0,8.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12.5, 1.)

4.1. Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

a. Bruk av området
Området skal bebygges med eneboliger.
Byggegrense er 4 m fra tomtegrense. Det er tillatt å oppføre mindre bygg som garasje eller bod inntil 1 m fra tomtegrense.

b. Parkering
For hver boligenhet skal det være avsatt plass til én garasje og én parkeringsplass. For sekundærleilighet skal det etableres én parkeringsplass på terreng. Forslag til plassering av garasje og parkeringsplass(er) skal være vist på situasjonsplanen som følger bygge-melding for boligenheten.

c. Tillatt høyde
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.

d. Utnyttelsesgrad
Utnyttelsesgrad maksimal % BYA=24%. I BYA-beregningen inngår også garasje og 1 p-plass på terreng som medregnes med 18m^2.

e. Sekundærleilighet
Det tillates innpasset en sekundærleilighet på inntil 70m^2 BRA i hver boenhet.

§ 4.2. Blokkbebyggelse (BBB 1-2)
a. Bruk av området
Området skal bebygges med boligblokker.

b. Bebygd areal (BYA)
Felt BBB1 kan bebygges med maks BRA= 7400 m^2. Felt BBB2 kan bebygges med maks BRA= 1600 m^2.
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 bygningens bruksareal.
Svalganger, trapper og gangarealer medregnes ikke i BRA. Garasjer, sportsboder og parkeringsplasser på mark medregnes ikke i BRA.

c. Byggehøyder og tekniske anlegg
I felt A3 a-c skal høyeste møne og/eller gesims ikke overskride kote 76,0.
I felt A3 d skal høyeste møne og/eller gesims ikke overskride kote 82,0.
Høyeste møne og/eller gesims i felt BBB2 skal ikke overskride kote 66,0.
I felt BBB2 skal laveste gulv i boligetasje ikke ligge lavere enn kote 50,0

Maks byggehøyde for garasjeanlegget i felt A3a-c er kote 64,0.
Maks byggehøyde for garasjeanlegget i felt A3d er kote 68,0.
Det tillates oppført nødvendig heis- og trappeoppbygg over maks. møne- og/eller gesimshøyde. For felt BBB1 tillates det oppført vinterhage/Cabana på deler av takterrasse med max høyde 2,9 m over maks. møne- og/eller gesimshøyde.

Fasadene mot dalsiden skal dekomponeres og vertikaldeles, og det skal varieres i byggehøyder på minimum en etasje innenfor hvert bygningsvolum. Takene tillates benyttet som takterrasser.

Nødvendige tekniske takoppbygg med inntil 15 % av takflate tillates over maksimal byggehøyde, forutsatt at dette ikke gir uheldig fjernvirkning og skyggeforhold. Et eventuelt oppstikk med unntak av trapperom/heissjakt skal ligge minimum 1.5 meter fra bygningskanten.

Høyder på åpne rekkverk av glass eller spiler medregnes ikke i gesimshøyden.

d. Byggegrenser
Byggegrenser er vist på plan. Trapper og heiser kan anlegges utenfor de i plankartet angitt byggegrenser. Balkonger og svalganger kan krage ut over byggegrenser. Støttemurer kan anlegges utenfor byggegrenser.

e. Parkering
Parkering for boliger i felt BBB1 skal skje i felles parkeringshus under bolig/veianlegg. Det skal avsettes inntil 1,5 p-plass pr leilighet, gjesteparkering medregnet. For leiligheter mindre enn 50m^2 BRA kan det avsettes inntil 1,0 p-plass pr leilighet.
For bygg A3d og felt BBB2 kan deler av gjesteparkering anlegges som markparkering i tilknytning til bygningen. Minst 1 p-plass skal være i garasje / carport.

Parkeringsplasser skal dimensjoneres iht. Statens Vegvesens håndbok 017, dog må hver biloppstillingsplass være på minst 2,5m x 5,0m. Parkeringsplasser for beboere skal skilles fra plasser for gjester. Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 m. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1 m. Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn. Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

Minimum 10 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading av el-bil.

Det skal etableres to sykkelparkeringsplasser pr boligenhet.

f. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:
Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres nær heis eller inngang. Hver biloppstillings-plass skal være minst 4,5 m x 6,0 m. Hver parkeringsplass til elektriske rullestoler/ scootere eller lignende skal være minst 1,75 m x 2,0 m.
Minst 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

g. Renovasjon
Renovasjon etableres som felles løsning med dyprenovasjon. Renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunens renovasjonsselskap.

§ 4.3 Uteoppholdsarealer
a. Minste uteoppholdsareal (MUA)
MUA skal være minimum 25 kvm per boenhet. Takterrasser og balkonger regnes med som uteoppholdsareal.

Alle boenheter innenfor planområdet skal ha balkong på minst 5 kvm for at det skal medregnes i MUA.

Alle boenheter innenfor planområdet skal ha tilgang til egnet uteoppholdsareal opp-arbeidet med god og varig materialkvalitet

Innenfor områdene A3 og A4 skal det opparbeides nærlekeplasser med minimum to lekeapparater egnet for små barn, sandkasse samt benker/bord med plass til minimum 4 personer. Naturlig terreng og vegetasjon som tilfører lekeplassen kvaliteter skal beholdes i størst mulig utstrekning.

§ 4.4 Energianlegg (BE)
Innenfor området skal transformatorstasjon anlegges i henhold til e-verkets plan for internt fordelingsnett i området.

§ 4.5 Lekeplass (BLK)
Området er felles lekeplass for området og skal tilrettelegges med ballplass på minimum 15x30 meter. Det er tillatt å etablere inntil 2 HC- parkeringsplasser i området.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12.5, 1. ledd nr. 2)

a. Kjørevei (SKV 1-2)
KVG 1 er adkomstvei (A1) og reguleres med fortau på 2 m. på én side fram til A3d.
KVG2 er adkomstvei uten fortau.

b. Fortau (SF)
I området skal det anlegges fortau som vist på reguleringskartet.

c. Gang-/sykkelveg (SGS)
I området skal det anlegges gang-/sykkelveg med kjørebanebredde 3 m.

Følgende boligeiendommer kan ha kjøreadkomst fra gang- og sykkelvei:
Dalsveien 9 (gnr/bnr 125/110), Dalsveien 11a (gnr/bnr 125/31), Dalsveien 13 (gnr/bnr 125/32), Dalsveien 15 (gnr/bnr 125/112), Dalsveien 19 (gnr/bnr 125/38), Dalsveien 21 (gnr/bnr 125/101, 12/137, 125/153).

d. Annen veigrunn – grøntareal (SVG)
Veiskjæringer/fyllinger skal beplantes, revegeteres eller behandles på annen tiltalende måte. Veiskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at denne er sikret med steinplastring eller annet tiltak. Det kan oppføres nødvendige støttemurer

e. Parkeringsplasser (SPP)
Området skal opparbeides med parkeringsplasser.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

a. Naturområde – grønnstruktur (GN)
Områdene GN1-2 er regulert til grønnstruktur. I områdene 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 grunnvannsnivået i området.

Det kan tillates arbeider knyttet til eksisterende teknisk infrastruktur. Før slike arbeider igangsettes, skal det foreligge melding til kommunens miljøansvarlig, som gir retningslinjer for hvordan arbeidene skal gjennomføres.

Det skal ikke skje inngrep i eksisterende vegetasjon. Evt. planer om nyplanting skal godkjennes av kommunens miljøansvarlig.

Eksisterende stier og broer kan opprettholdes, men det kan ikke anlegges nye turveger eller broer.

§ 7. HENSYNSSONER

a. Frisiktsone (H140)
I frisiktsonen skal det ikke plasseres elementer over 0,5 m som kan være til hinder for sikt. Trær hvor trekronen i sin helhet ligger over 1,5 m kan tillates.

b. Bevaring naturmiljø (H560)
Hensynssonen H560 omfatter vassdrag og vegetasjon langs vassdrag.
Området er flomsone for vassdrag, og bebyggelse eller andre inngrep i området er ikke tillatt.

Nordre Follo kommune

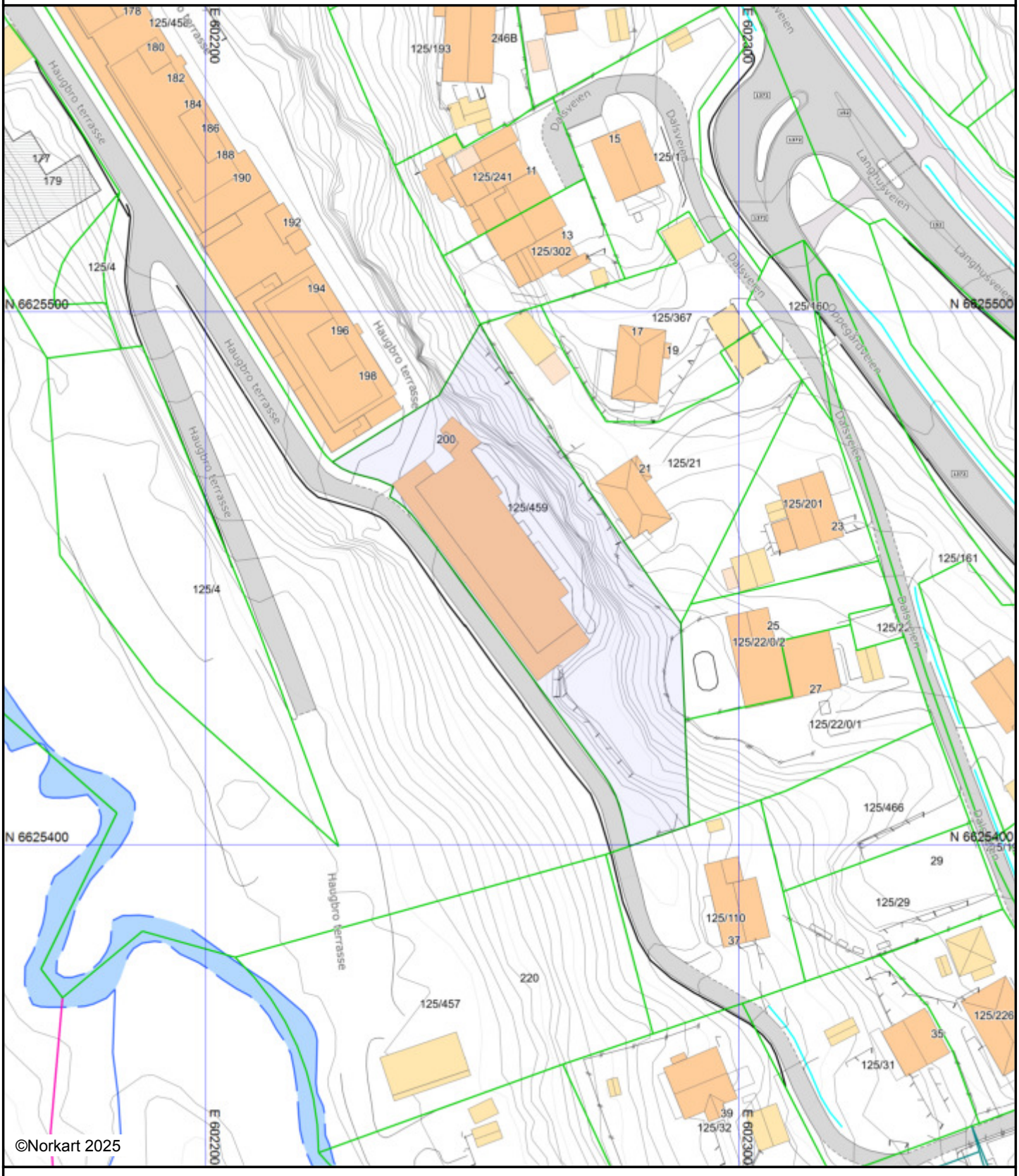
Grunnkart

Eiendom: 125/459
Adresse: Haugbro terrasse 200
Dato: 10.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

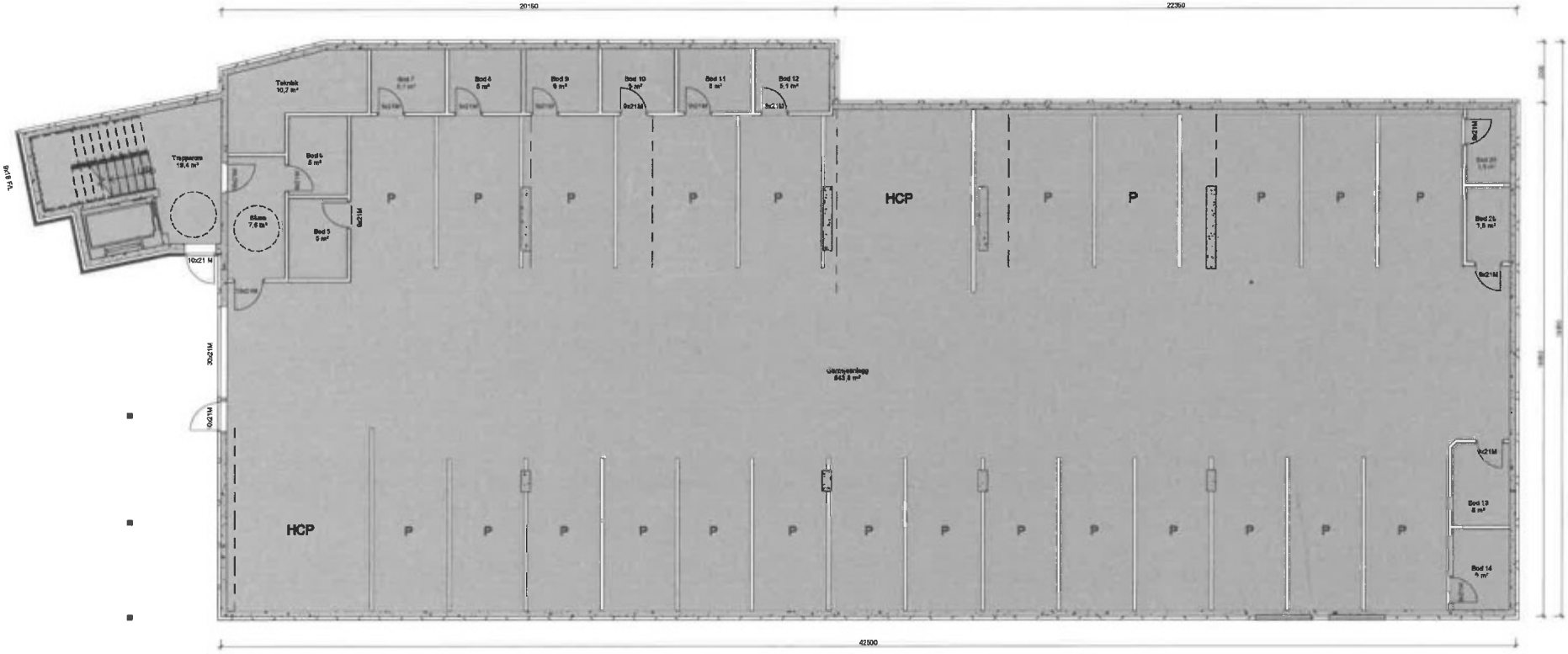
UTM-32

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.

E1



A20-A3D-00

Nr.:	Revisjoner:	Dato:	Utført av:	Kontroll
1	Tegning for endringssøknad	28.02.2022	RT	AW

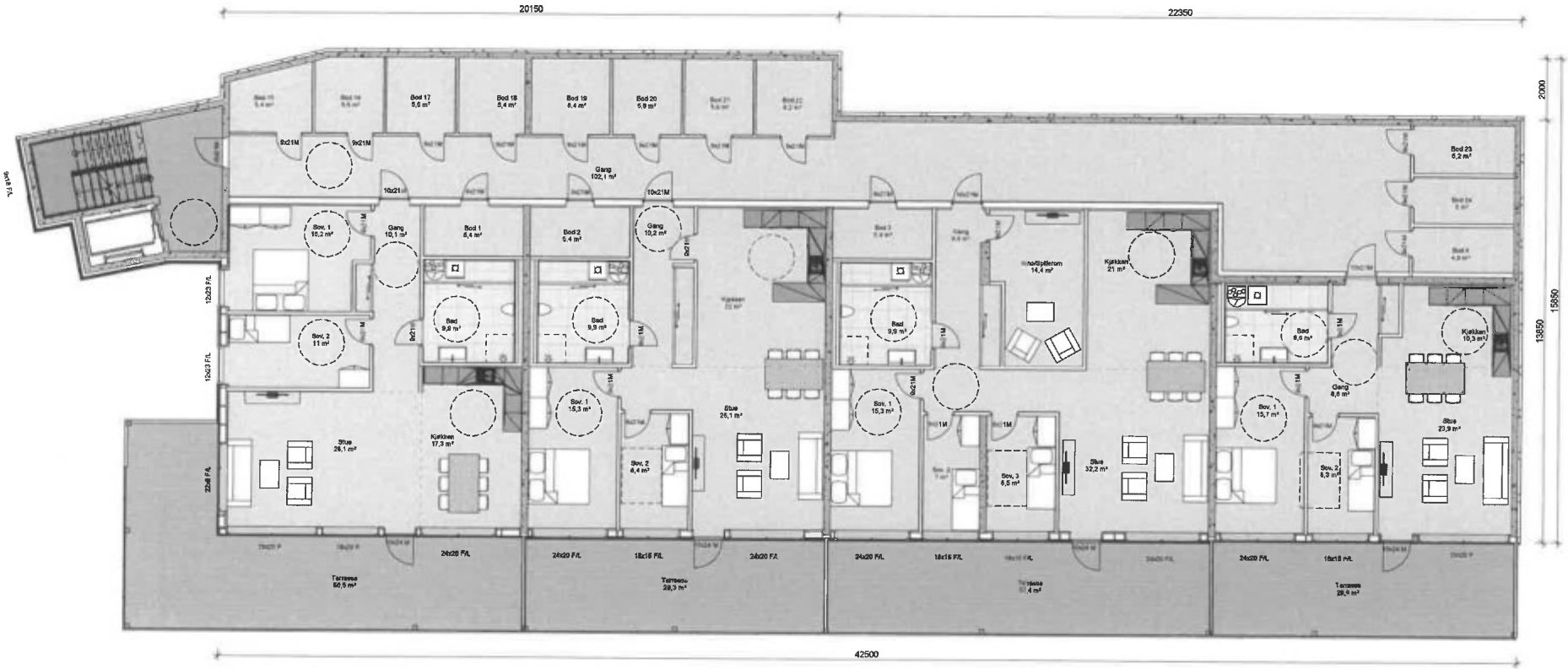
ODD HANSEN

Kunde: Kongslia Utvikling AS

Arkitekt:	Prosjekt:	Tiltak:	Tiltakets adresse:	Gnr/Bnr:
RT	Kongslia A3D	Omforing av leilighetsbygg	Haugbro terrasse 200, 1405 LANGHUS	

Dokumentnavn:	Målestokk:	Størrelse:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Rev
Garasjeplan 1- 100 - Anmeldelsestegning	1 : 100	A2	9004	- A20-A3D-00	1

E-2



Nr.:	Revisjoner:	Dato:	Utført av:	Kontroll
1	Tegning for endringssøknad	28.02.2022	RT	AW

ODD HANSEN

Kunde: Kongsli Utvikling AS

Arkfelt: RT | Prosjekt: Kongsli A3D | Tittel: Overføring av leilighetstegning

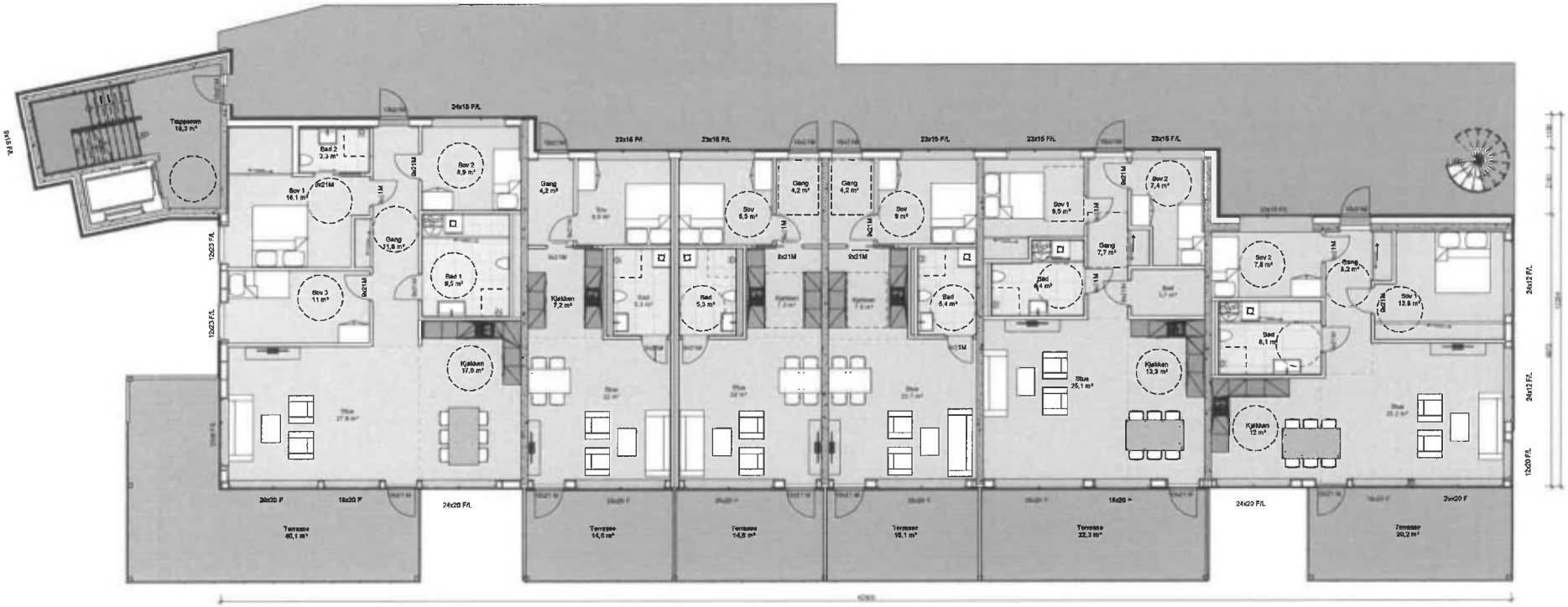
Tiltakets adresse: Haugbro terrasse 200, 1405 LANGHUS | Gnr/Bnr:

Dokumentnavn: Et. 1 plan 1-100 - Anmeldelsestegning

Målestokk:	Størrelse:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Rev
1 : 100	A2	9004	- A20-A3D-01	1

A20-A3D-01

E-3



A20-A3D-02

Nr.:	Revisjoner:	Dato:	Utført av:	Kontroll
1	Tegning for endringsøknad	28.02.2022	RT	AW

ODD HANSEN

Kunde: Kongslia Utvikling AS

Arkitekt:	Prosjekt:	Tiltak:	Tiltakets adresse:	Gnr/Bnr:
RT	Kongslia A3D	Oppføring av leilighetsbygg	Haugbro terrasse 200, 1405 LANGHUS	

Dokumentnavn:	Målestokk:	Størrelse:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Rev
Et. 2 plan 1-100 - Anmeldelsestegning	1 : 100	A2	9004	- A20-A3D-02	1

F-4



A20-A3D-03

Nr.:	Revisjoner:	Dato:	Utført av:	Kontroll
1	Tegning for endringssøknad	26.02.2022	RT	AW

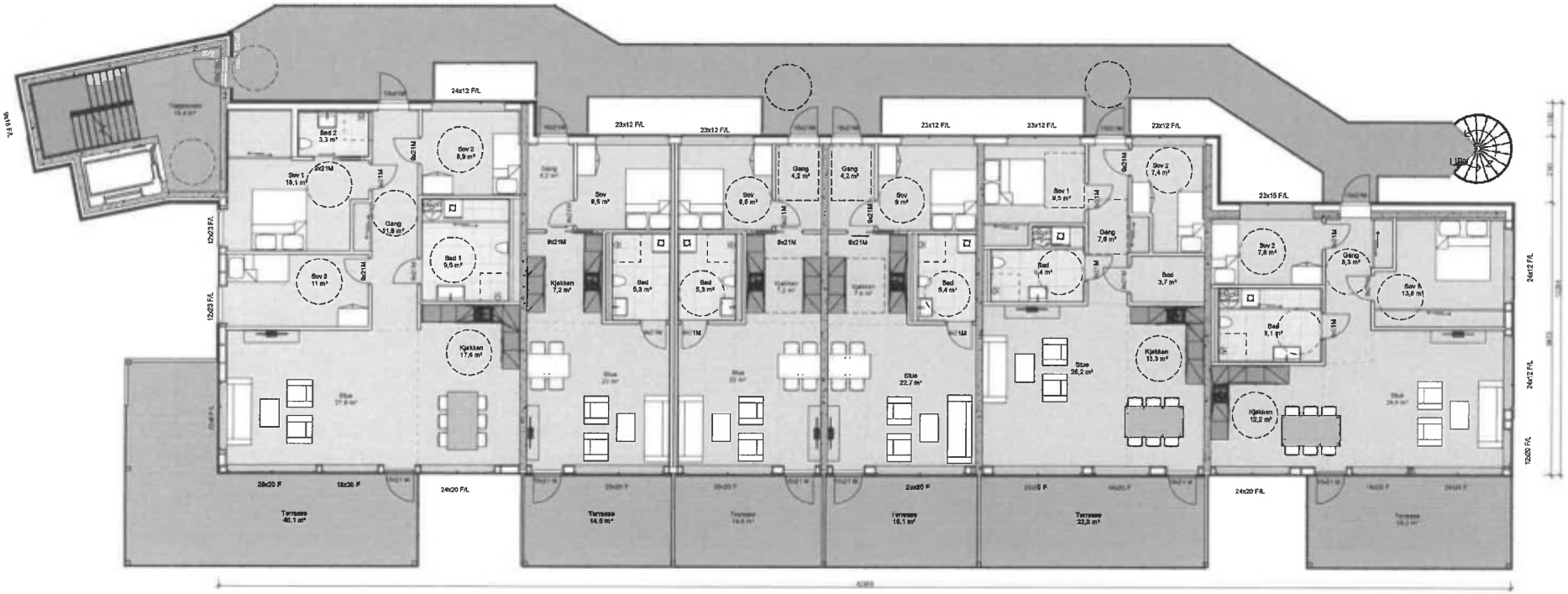
ODD HANSEN

Kunde: Kongslia Utvikling AS

Arkfelt:	Prosjekt:	Tiltak:	Tiltakets adresse:	Gnr/Bnr:
RT	Kongslia A3D	Overføring av leilighetsrett	Haugbro terrasse 200, 1405 LANGHUS	

Dokumentnavn:	Målestokk:	Størrelse:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Rev
Et. 3 plan 1-100 - Anmeldelsestegning	1 : 100	A2	9004	- A20-A3D-03	1

E-5



Nr.:	Revisjoner:	Dato:	Utført av:	Kontroll
1	Tegning for endringssøknad	28.02.2022	RT	AW

ODD HANSEN

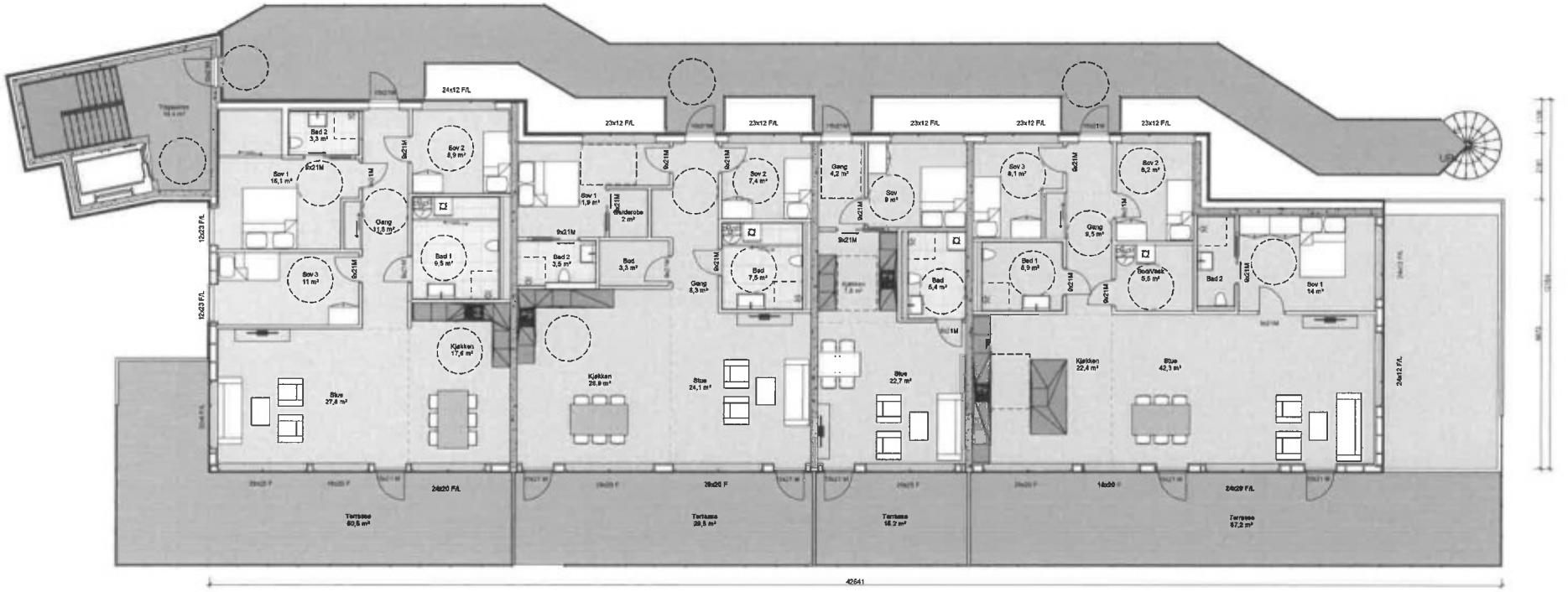
Kunde: Kongslia Utvikling AS

Arkitekt:	Prosjekt:	Tiltak:	Tiltakets adresse:	Gnr/Bnr:
RT	Kongslia A3D	Oppføring av leilighetsbygg	Haugbro terrasse 200, 1405 LANGHUS	

Dokumentnavn:	Målestokk:	Størrelse:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Rev
Et. 4 plan 1-100 - Anmeldelsestegning	1 : 100	A2	9004	-A20-A3D-04	1

A20-A3D-04

E-4



A20-A3D-05

Nr.	Revisjoner:	Dato:	Utført av:	Kontroll
1	Tegning for endringssøknad	28.02.2022	RT	AW

ODD HANSEN

Kunde: Kongslia Utvikling AS

Arkitekt:	Prosjekt:	Tiltak:	Tiltakets adresse:	Gnr/Bnr:
RT	Kongslia A3D	Omføring av leilighetsbygg	Haugbro terrasse 200, 1405 LANGHUS	

Dokumentnavn:	Målestokk:	Størrelse:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Rev
Et. 5 plan 1-100 - Anmeldelsestegning	1 : 100	A2	9004	-A20-A3D-05	1

Nordre Follo kommune

Byggesaksbehandling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/01265-21		Geir Widar Langård	03.06.2024

Ferdigattest for boligblokk - A3d, Haugbro terrasse 200, Langhus

Saksopplysninger

Byggested:	Haugbro terrasse 200 – gnr./bnr. 125/459
Tiltakshaver:	KONGSLIA UTVIKLING AS
Ansvarlig søker:	Siv. Ing. Stener Sørensen AS
Rammetillatelse:	15.10.2018
Igangsettingstillatelse:	17.06.2022
Endringstillatelse:	29.04.2022
Bygningsnummer:	300712749

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 for boligblokk. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt og komplett 28.05.2024.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 28.05.2024. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 20/01265-21. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 9, datert 28.05.2024, til grunn for ferdigattesten.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter Nordre Follo kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker. På nettsiden finner du gebyrsatsene i dokumentet Gebyrer 2024 – Byggesak og ytterligere viktig informasjon i gebyrforskriften. Tiltaket gir følgende gebyr:

Beskrivelse	Bestemmelse	Vnr.	Beløp i kr
Ferdigattest der det har gått mer enn 5 år siden opprinnelig byggetillatelse ble gitt	§ 2-14	3056	10 700
Sum behandlingsgebyr			**10 700**

Kommunen sender faktura for behandlingsgebyret i egen forsendelse. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. byggesaksforskriften § 12-1 første ledd og gebyrforskriften § 1-3.

Har du spørsmål?

Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Geir Widar Langård
Ingeniør

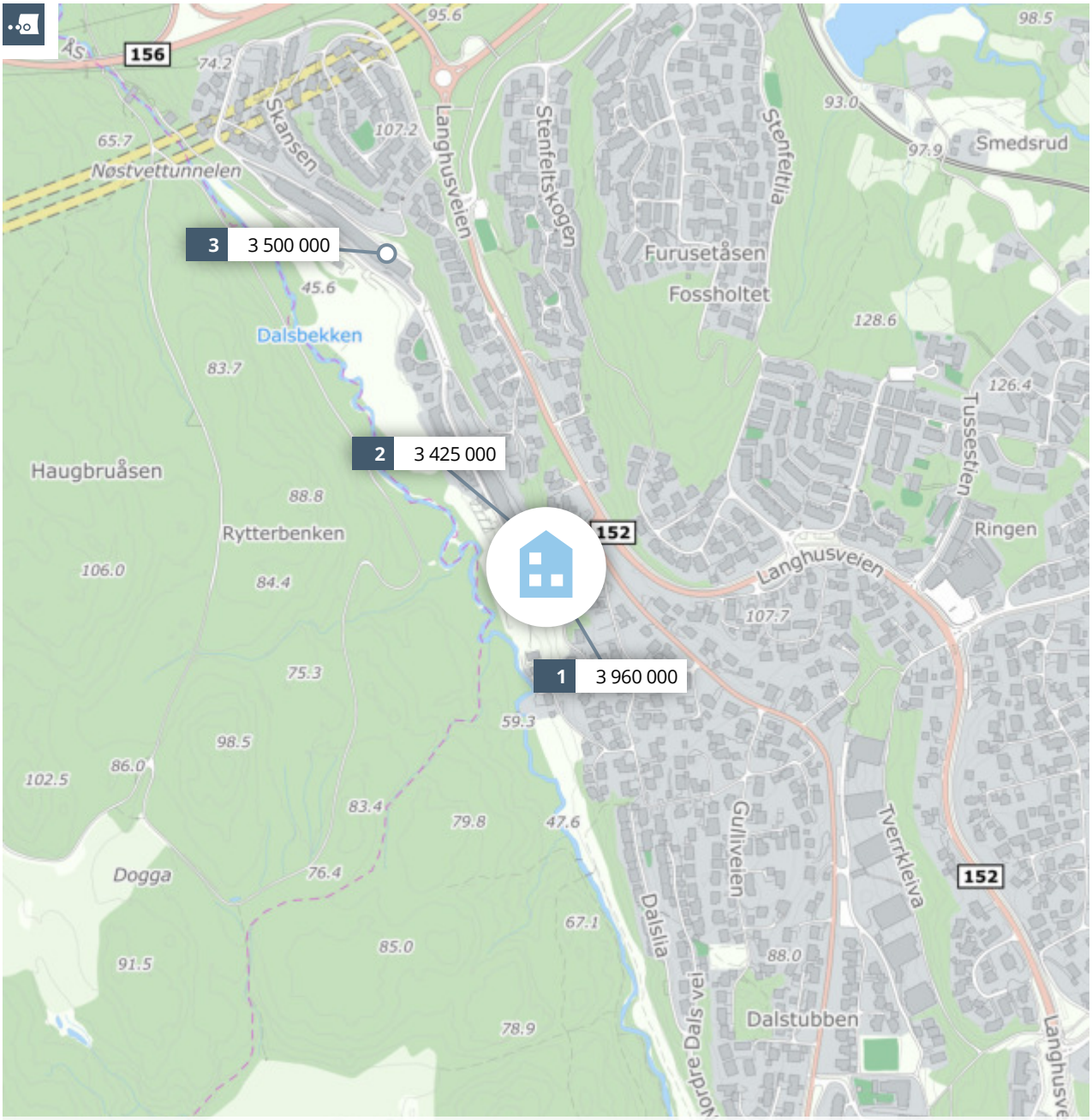
Hans Vestre
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
SIV. ING. STENER SØRENSEN AS

Kopi til:
FOLLO BRANNVESEN IKS
FOLLO REN IKS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark
KONGSLIA UTVIKLING AS
Geodata og oppmåling
Geodata og oppmåling, Per Øyvind Løwen

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HAUGBRO TERRASSE 200

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 24.03.2025

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: Thomas Nicolai Sørlie.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haugbro terrasse 200, 1405 LANGHUS

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2024

GNR 125 BNR 459 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Haugbro

Verdivurdert til

1 700 000

2 070 000	3 770 000	73 922
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	12 495
Formue	2 695
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

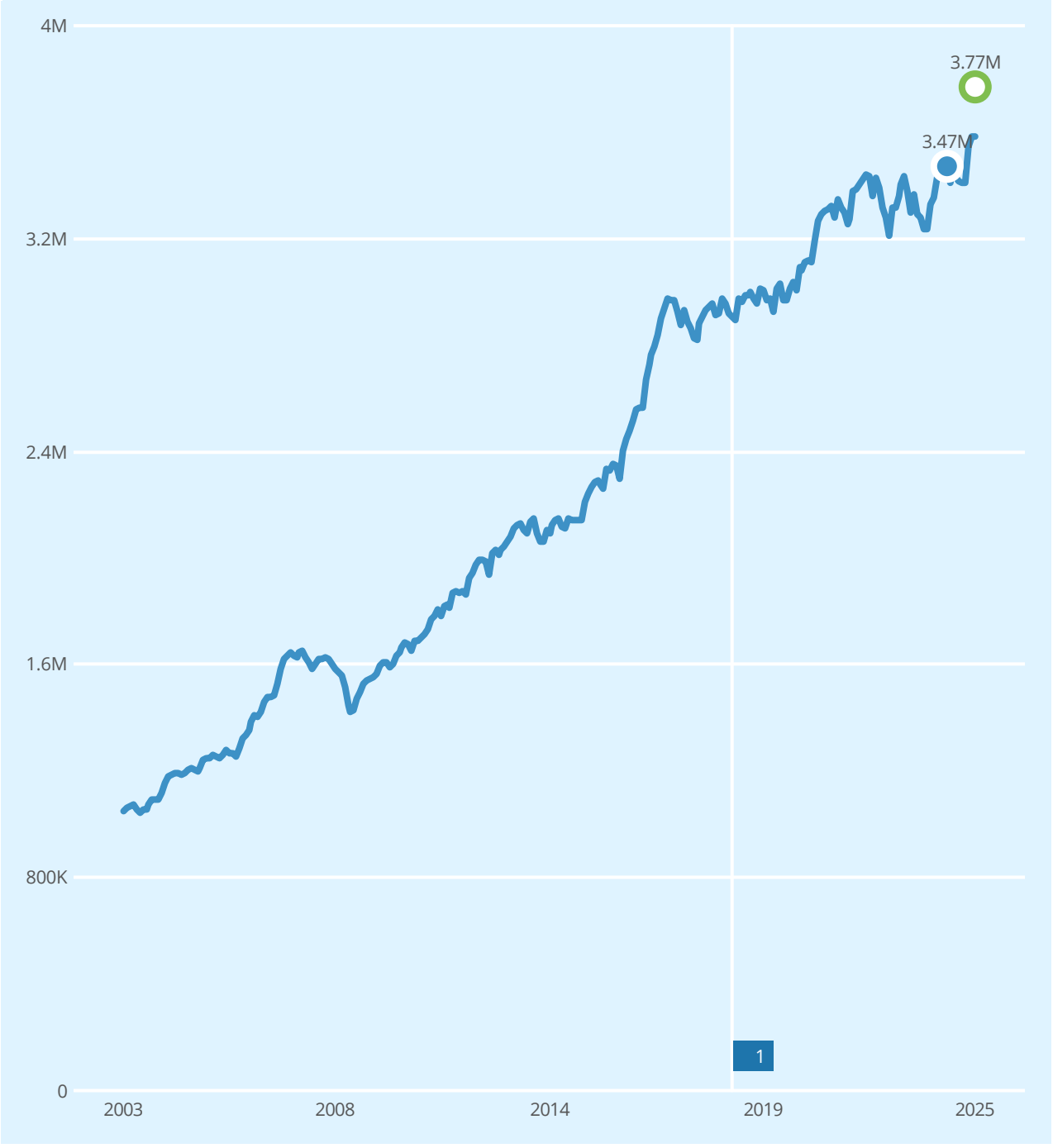
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Haugbro terrasse 200 51 m² 2024 5. etg 1 sov	15.08.2024	1 800 000	**1 800 000**	2 160 000	3 960 000	**77 647**
2 Haugbro terrasse 192 50 m² 2018 2. etg 1 sov	05.04.2024	3 350 000	**3 420 000**	5 000	3 425 000	**68 500**
3 Haugbro terrasse 118 51 m² 2016 3. etg 1 sov	27.01.2025	3 300 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**68 627**

Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en verdivurdering/eTakst 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



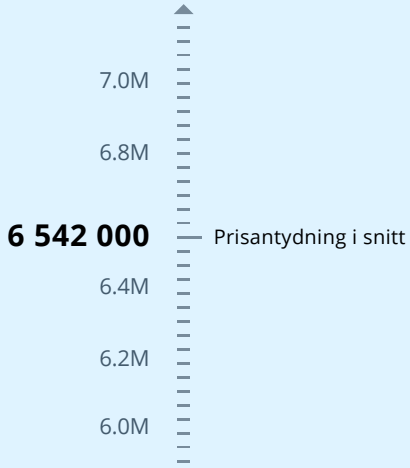
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
21.06.2024	21.06.2024	21.06.2024	-	1 400 000	2 070 000	3 470 000

Leiligheter til salgs i Haugbro grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

73
dager

Leiligheter solgt i Haugbro grunnkrets siste 9 mnd

21
leiligheter solgt

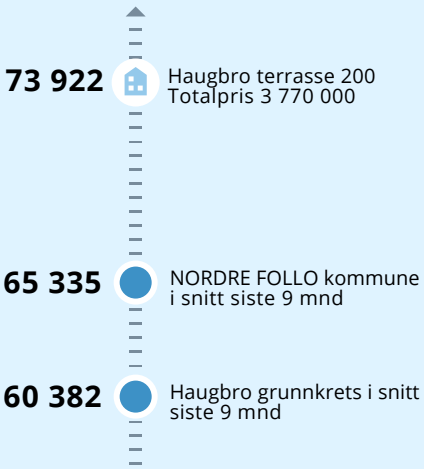


Solgt i snitt i løpet av

58
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser



NABOLAGSPROFIL

Haugbro terrasse 200

Nabolaget Haugbro/Stenfelt - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	25 min 1.8 km
Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	6 min 2.6 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	8 min 3.9 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	9 min 3.7 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	10 min 6.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	11 min 7 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	13 min 6.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Vevelstadvei Linje 81N, 580	11 min 0.8 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	18 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.8 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Tussestien barnehage (0-5 år) 59 barn	12 min 0.9 km
Dalstunet barnehage (1-5 år) 60 barn	14 min 1 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 60 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Langhus	11 min
Kiwi Langhus Gård	18 min

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

VARER/TJENESTER

Greverud Torg	8 min
Apotek 1 Greverud	8 min
Vinterbro Vinmonopol	11 min

SPORT

Oppegårdbanen naturgress	21 min
Langhus Idrettspark	23 min
Puls Langhus	18 min
Puls Greverud	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

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 200
Andelsnr. 14 Orgnr. 932706075 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
120-25-0031

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 99 35 60 97

E-post: thomas.sorlie@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