

Velkommen til

Haugbro terrasse 174, 1405 Langhus

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Haugbro terrasse 174, 1405 Langhus

Moderne 4-roms leilighet | Solrik terrasse med kveldssol | 3. etg m/ heisadkomst | 2x Garasje | 2x bad

Når man kjøper en nybygg i dag vet man stort sett hva man får, og man blir sjeldent positivt overrasket over noen ekstra innsats eller høy standard på materialbruk. I dette tilfelle fikk dagens eier kjøpt leiligheten "rå", og har skreddersydd boligen med innebygde og smarte løsninger med en materialstandard langt høyere enn normalt. Boligen er meget påkostet med en utstyrspakke som stiller seg langt høyere enn et normalt nybygg.

- HØY standard
- Oppført i 2018
- Heisadkomst
- Fantastisk utsikt
- Skjermet og rolig beliggenhet
- Hjørnebalkong på ca 50 kvm
- Attraktiv beliggenhet rett ved marka
- Kort vei til buss

Medfølgende to garasjeplasser



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Frode Bergheim Koppergård
avdelingsleder
Tlf: 994 88 822
E-post: frode.koppergard@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	9 300 000
Omkostninger	kr	246 880
Total pris inkl. omkostninger	kr	9 546 880
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 065

BRA Total/BRA-i	131/126 m²
Antall soverom	1
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2019
Etasje	3
Energikarakter	B, farge: Rød



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Haugbro terrasse 174, 1405 LANGHUS

Registerbetegnelse
Gnr. 125, bnr. 458, snr. 15, ideell andel 1/1
i A3 Slottet Boligsameie med orgnr.: 921867905 i Nordre Follo kommune.

Etasje
3

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Haugbro, med grønne omgivelser og gode servicetilbud i nærheten. Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra eller Kiwi Langhus, mens Ski byr på et større utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Området har flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med skog, turstier og skiløyper like i nærheten. Det er også gode kollektivforbindelser med bussholdeplass i gangavstand og tog fra Vevelstad stasjon, som gir enkel forbindelse videre mot Oslo og Ski.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Skolekrets
- Dalstunet barnehage, 14 min gange.
- Hjertegryta barnehage, 15 min gange.
- Smedsrud barnehage, 16 min gange.

Langhus skole (1-7 kl.) 23 min gange. Nærmeste ungdomsskole er Flåtestad ungdomsskole, 8 min med bil.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Stenfeldt, linje 81N, 580. 8 min gange.
Tog: Vevelstad stasjon, linje L2, L2x. 18 min gange.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 126 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 131 m²
TBA: 50 m²
Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 5 m² Bod
3. etasje
BRA-i: 126 m² Entré, bad, kjøkken / stue, bad 2, tre soverom, bod, garderobe

TBA fordelt på etasje
3. etasje
50 m² Terrasse

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
3.etasje: Entré, 2 bad, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stuen til balkong målt til 50 m².

Kjeller:
Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren
kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før
eventuell budgivning.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Antall soverom
1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 25.03.2026.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter oppført i 2018. Leiligheten ligger i 3. etasje i et bygg på 4 etasjer pluss underetasje / kjeller. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger er i hovedsak forblendet med liggende kledning. Etasjeskiller er av lettbetongelementer, frittbærende dekker i armert betong. Bygget er antatt fundamentert på komprimerte / faste masser. Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Tak:
Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.

Vinduer:
Boligen har vinduer i pvc som er beslått med aluminum og med 3-lags glass fra 2017.

Dører:
Leiligheten har stålytterdør (ei-30) og skyvedør med 3-lags glass fra 2017 i pvc, beslått med aluminium. Innvendig har boligen malte, profilerte dører. Enkelte skyvedører og en glassdør.

Trapper/adkomst:
Trapper og repo i oppgang i betong. Det er heis i bygget.

Balkong/terrasse:
Terrasse med utgang fra stue på ca 50 m². Rekkverk av stål og glass. Trekonstruksjon med terrassebord.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besiktiget i rørskapene. Stoppekran plassert i hvert skap. Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter (ekspress-bereder) og er fra byggeår. Berederen er fastkoblet til strøm. Berederen er plassert i bod. Det er montert waterguard. Nyere stålsluk.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Siste filterskifte ble utført i okt 2025. Badene har avtrekk via ventil i himling og tilluft via luftespalte under dør. Platetopp med integrert ventilator med kullfilter. Avtrekk over kaffemaskin via balansert ventilasjon.

Tekniske detaljer:
Elektrisk oppvarming med varme i gulv på bad, entre og stue/kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer og jordfeilbryter. Hovedbryter på 63amp. Anlegget er lagt opp med xcomfort. Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget.

Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg. Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
- Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
- Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Dører | Inngangsdøren subber noe i terrassegulvet, spesielt på vinterstid opplyser eier. Dette er en pågående sak med styret. Eier opplyser at dette skal utbedres og at dette ikke har vært et problem på sommerstid. Utbedrings skal utføres.

- Bad 2, Overflater gulv | Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert et mindre avvik på fallforholdet mellom dør og dusj. Dvs. at det er målt litt under 1:100 på gulvet. Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket. Mtp fallforholdet fungerer badet med avviket.

- Vannledninger | Dørene til fordelerskap har en del slark. Dørene bør justeres.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Andre installasjoner | Elektrisk oppvarming med varme i gulv på bad, entre og stue/kjøkken. Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Selger opplyser om at det følger 2 faste parkeringsplasser som er selveid. Disse kostet kr 270.000,- pr plass i 2018, og tilgang til elbillader.

Standard
Endeleiligheten i 3. etasje er en av de større seksjonene i bygget, med 126 m² internt bruksareal fordelt over en gjennomtenkt planløsning med tre soverom, to bad, eget garderoberom og en innvendig bod. Bygget fra 2018 er oppført med bærende konstruksjoner i betong, og leiligheten har heis i oppgangen. Kjøkken og stue ligger i åpen løsning med direkte utgang til en 50 m² terrasse som strekker seg langs sør- og vestsiden av leiligheten. Standarden er gjennomgående fra byggeår, med elektrisk gulvvarme i entré, stue/kjøkken og begge bad, balansert ventilasjon og et kjøkken utstyrt langt utover det vanlige.

Entré:
Stålytterdøren åpner inn til en romslig entré med elektrisk gulvvarme i gulvet. Herfra er det adkomst til alle leilighetens rom, og gangen knytter soverom, bad og det åpne stue- og kjøkkenområdet naturlig sammen. Bad 2 ligger plassert ved entréen, og garderoberommet er tilgjengelig fra gangen.

Stue:
Stuen har en romhøyde på 2,55 m og skyvedøren med 3-lags glass i pvc, beslått med aluminium, åpner ut mot terrassen. Vindusflater i pvc med 3-lags glass slipper inn godt med lys fra sør og vest. Gulvvarmen gjør at gulvet er behagelig å gå på gjennom hele året. Planløsningen gir plass til en full sofagruppe og spisebord uten at det føles trangt, og overgangen mot kjøkkenøya markerer skillet mellom sitte- og spiseområdet naturlig.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår med mørke, slette fronter og benkeplate og sprutplate i kompositt. Under overskapet er det montert lys. Innredningen er utstyrt med stålkum og ett-greps blandebatteri fra Quooker, komfyrvakt og waterguard. De integrerte hvitevarene er: oppvaskmaskin, stekeovn, dampovn, platetopp med integrert ventilator med kullfilter, varmeskuff, vakuumeringsskuff, kaffemaskin med avtrekk via balansert ventilasjon, vinskap, fryser og kjølehjørne. Kjøkkenøya er tegnet inn som en frittstående enhet midt i rommet og gir god arbeidsplass på begge sider.

Terrasse:
Fra stuen er det utgang via skyvedøren til en 50 m² terrasse med trekonstruksjon og terrassebord. Rekkverket er i stål og glass. Terrassen strekker seg langs sørfasaden og svinger rundt det sørvestlige hjørnet, noe som gir eksponering mot både sør og vest. Det er plass til en stor loungegruppe og spisebord utendørs. Eier opplyser om en pågående sak med styret knyttet til at det drypper noe over takrennen fra terrassen over.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet ligger i leilighetens nordvestlige del med vindu mot nord og har direkte tilknytning til badet ved siden av. Rommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider.

Bad ved hovedsoverom:
Badet er etablert som en prefabrikert baderomskabin fra byggeår med Sintef-godkjenning. Veggene er flislagte, og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Himlingen er i malte plater. Innredningen består av servantskap med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap over servant med lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med hengslet glassdør samt fastfelt. Sluket i dusjsonen er i stål. Balansert ventilasjon med avtrekk via ventil i himling og tilluft via luftespalte under dør.

Soverom 2 og soverom 3:
De to øvrige soverommene ligger begge mot nord og vest i leiligheten, med adkomst fra den sentrale gangen. Begge rommene har plass til dobbeltseng og gir fleksibilitet for bruk som gjesterom eller hjemmekontor.

Bad ved entré (Bad 2):
Også dette badet er etablert som en prefabrikert baderomskabin fra byggeår med Sintef-godkjenning. Veggene er flislagte, og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Himlingen er i malte plater. Innredningen består av servantskap med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil over servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med hengslede glassdører. Sluket i dusjsonen er i stål. Det er opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon med avtrekk via ventil i himling og tilluft via luftespalte under dør.

Overflater:
Gulv: Parkett og fliser. Vegger: Malte flater. Himling: Malte flater.

Lagring:
Leiligheten har en innvendig bod og et eget garderoberom i 3. etasje, begge med adkomst fra gangen. I kjeller disponerer leiligheten en ekstern bod på 5 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/

konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

Balkong på 50 m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 m².

Byggeår
2019

Bebyggelse
Bygningen er oppført i 2018.

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 6788.5 m²

Beskrivelse av tomten
Sameiets eide tomt på 6 788,5 m². Fellesarealene er pent opparbeidet med grøntområder og lekeplass mellom blokkene.

Arealet er hentet fra arealbekreftelse fra kommunen. Det faktiske arealet kan avvike, og det tas forbehold om endelig areal ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 9 300 000,-
Omkostninger	Kr 246 880,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 9 546 880,-

Kjøpsomkostninger
Omkostninger:
232 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
233 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
246 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
9 533 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 546 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel felleskostnader
Kr 5 065,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Det foreligger ingen konkrete planer for dette på salgstidspunktet, men reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke
det manglende beløpet.

Andel Fellesformue
Kr 15 564 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 10 386 pr 2025
Kr 10 386,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp kr 4 501,44,-
- Renovasjon kr 3 055,96,-
- Vann kr 2 828,16,-

Sum kr 10 385,56,-

Prognosen for kommunale gebyrer på inneværende år er kr 9 931,80
Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/ kvartalsvis.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 937 212 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 7 748 846 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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

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

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisenummer
88177798

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.03.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
15.03.2019.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

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

Spørsmål fra selgers intervju:
Har du mottatt nabovarsel om byggesak eller annet tiltak?
- Ja
Beskriv nabovarselet: Fortsettelse av bebyggelse i front av sameie i samme høyde. Kommunen har endret bruken av område på enden av blokka til mulig boligformål. Dvs potensielt enebolig.

Opplysninger fra styret i sameiet:
For øvrig har styret per i dag ingen planer om ytterligere økning av felleskostnadene eller låneopptak i inneværende år, med mindre det skulle oppstå uforutsette hendelser.

Radonmåling
Det er utført radonmåling på boligen i garasjeanlegget før innflytt i 2018

Heftelser

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

3207/125/458/15:
30.04.1887 - Dokumentnr: 900020 - Jordskifte
UTSKIFTNING, 30/11-1886 VEDKOMMENDE ANDELER AV DAL.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1911 - Dokumentnr: 900160 - Bestemmelse om veg
EKSPROPRIERINGSSAK, KJENNELSE DATERT 26/10-1911
GJELDER VEIANLEGG SKI-RINGEN.
Overført fra gnr.125 bnr.10
Overført fra: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1917 - Dokumentnr: 990042 - Erklæring/avtale
EKSPROPRIERINGSSAK, KJENNELSE DATERT 20/11-1916
FOLLO KRAFTSELSKAP HOS H.A. HELTORP I BNR.4,6 OG 10.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1928 - Dokumentnr: 900076 - Elektriske kraftlinjer
FOLLO KRAFTSELSKAPS 18.000 VOLT LEDN.NETT MED TRANSF.ANLEGG.
Overført fra gnr.125 bnr.6
Overført fra: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1941 - Dokumentnr: 990002 - Elektriske kraftlinjer
FURUSETHLINJEN - REG. I KRAFLEDN.REG. 05.07.41.
Overført fra gnr.125 bnr.6
Overført fra: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1972 - Dokumentnr: 4325 - Skjønn
SKI KOMMUNE - SKI TOMTESELSKAP SAK B - 17/1971.
Overført fra gnr.125 bnr.10
Overført fra: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1978 - Dokumentnr: 5942 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:72
RETT TIL Å SETTE OPP UTHUS INNTIL GRENSEN TIL BNR.6 OG 10
Overført fra gnr.125 bnr.6 OG 10.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1999 - Dokumentnr: 14137 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:413
Overført fra: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1999 - Dokumentnr: 14138 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:413
Overført fra: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2014 - Dokumentnr: 1066890 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Norgesnett AS
Org.nr: 980 234 088
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

Endring ved fusjon
Fra: Follo Nett AS
Org.nr: 982 560 713
Til: Norgesnett AS
Org.nr: 980 234 088

30.05.2016 - Dokumentnr: 472619 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:447 Snr:1-40
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:448
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:449
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:450
Regulert adkomstvei frem til offentlig vei Haugbro terasse/Langhusveien.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2016 - Dokumentnr: 472830 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:447 Snr:1 - 40
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:448
Gjelder også nødvendige kummer
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167547 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:454
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3207 Gnr:125 Bnr:458
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2018 - Dokumentnr: 1439945 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 126/6492

01.01.2020 - Dokumentnr: 1381290 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0213 Gnr:125 Bnr:458 Snr:15

01.01.2024 - Dokumentnr: 37740 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3020 Gnr:125 Bnr:458 Snr:15

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
TV og Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet
Sameie
A3 Slottet Boligsameie

Om sameiet
Generelle opplysninger om A3 Slottet Boligsameie

- Sameiet består av 67 seksjoner. A3 Slottet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921867905, og ligger i NORDRE FOLLO kommune. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
- A3 Slottet Boligsameie har ingen fast ansatte.
- Skjeggkre bekjempelse i A3B Det ble oppdaget flere dokumenterte funn av skjeggkre i A3B som styret meldte inn til Norsk Hussopp Forsikring. Skadedyrbekjempere fra Nokas utførte 1.runde med åte/gift den 02.03.23 med en oppfølgningsrunde 23.03.23.

Styret opplyser i årsberetningen fra 2024 at de har
følgende planer fremover:
- Styret planlegger å innhente flere tilbud på sameiets strømavtale for å sikre at sameiet har gunstige og oppdaterte avtaler.
- Styret mener det er behov for en oppfrisking av trappeløpene fra garasjen og oppover i etasjene. Styret vil se på ulike, kostnadseffektive løsninger.
- Styret har besluttet at det skal monteres vannkraner oppover i svalganger og flere uttak i garasjen for å lette arbeid under dugnad og fremtidig innleide arbeider.
- Styret vurderer vedlikeholds-vask av all utvendig kledning utført av eksternt firma i året som kommer.
- Utarbeidelse av endret toalett/oppbevaringsbod/ garasjevasker-plass i garasjeanlegg.
- Brannøvelse og dugnader vil varsles og settes opp også i året som kommer.
- Videre oppfølgning og dokumentasjon av vanngjennomtregning tak garasjeanlegg, og innhenting av ekstern fagkyndig kompetanse

Organisasjonsnummer
921867905

Eierbrøk
126/6492

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyreeiere bes ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasser. Det er montert søppelkasser ved lekeplass, på fasadevegg ved hjørnet av A3A og utenfor A3C. Det er montert beholder med nye hundeposer på fasadevegg ved hjørnet av A3A.

Beboernes forpliktelser
Det praktiseres dugnad ca 2 ganger i året med vask av garasje og generell klargjøring til sommeren.

Regnskap/budsjett
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 544 425,-

Budsjettet for år 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 236 873,-
Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Verisure kr 775,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Energi

Oppvarming
Elektrisitet. Det er gulvvarme i entré, stue/kjøkken og på begge bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 091 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Energikarakter
B, farge: Rød.

Energiklasse
Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie

Adgang til utleie
Sameiet har ingen begrensninger i forhold til utleie. Dog må styret varsles.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Boa Takst v/ Anders Roestad
anders@boatakst.no
958 15 795

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 20.03.2026

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Veggmonterte Tv'er
- Gardiner
- Hengelamper stue/kjøkken

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning må forventes.

Eier

Eier
Ken Halvorsen

Torill Halvorsen

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Alt av hvitevarer følger, med unntak av vaskemaskin og tørketrommel

Overtakelse
Overtakelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Finansiering
Finansiering og forsikring
Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler
Oppdragsansvarlig
Frode Bergheim Koppergård
avdelingsleder
frode.koppergard@em1ostlandet.no
Tlf: 994 88 822

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

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

Oppdatert 10.12.19

HAUGBRO TERRASSE 174

Nabolaget Haugbro/Stenfelt - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Stenfelt Linje 81N, 580	**8 min** 0.6 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	**18 min** 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**22 min** 21.6 km
Oslo Gardermoen	**48 min**

SKOLER

Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	**23 min** 1.9 km
Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	**23 min** 1.9 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	**8 min** 3.7 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	**8 min** 3.6 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	**9 min** 3.7 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	**12 min** 6.7 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	**13 min** 7.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

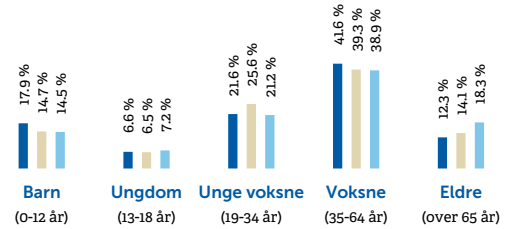
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Haugbro/Stenfelt	1 362	532
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Dalstunet barnehage (1-5 år) 58 barn	**14 min** 1.2 km
Hjertegryta barnehage (1-5 år) 28 barn	**15 min** 1.2 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 61 barn	**16 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Langhus Post i butikk, PostNord	**14 min** 1 km
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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

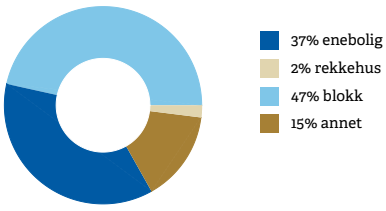
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Oppegårdbanen naturgress Fotball	**17 min** 1.4 km
Langhus Idrettspark Fotball, friidrett	**23 min** 1.9 km
Puls Langhus	**18 min**
Puls Greverud	**8 min**

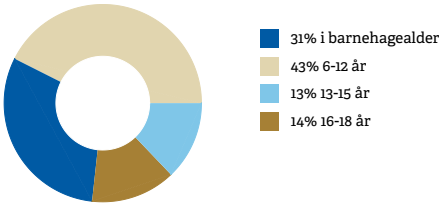
BOLIGMASSE



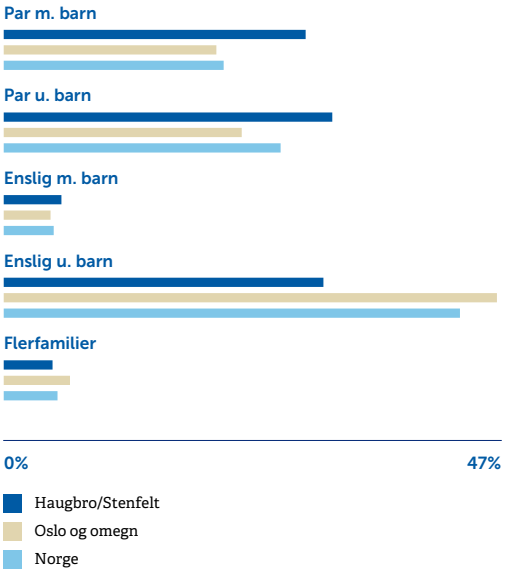
VARER/TJENESTER

Greverud Torg	**8 min**
Boots apotek Rett Hjem	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

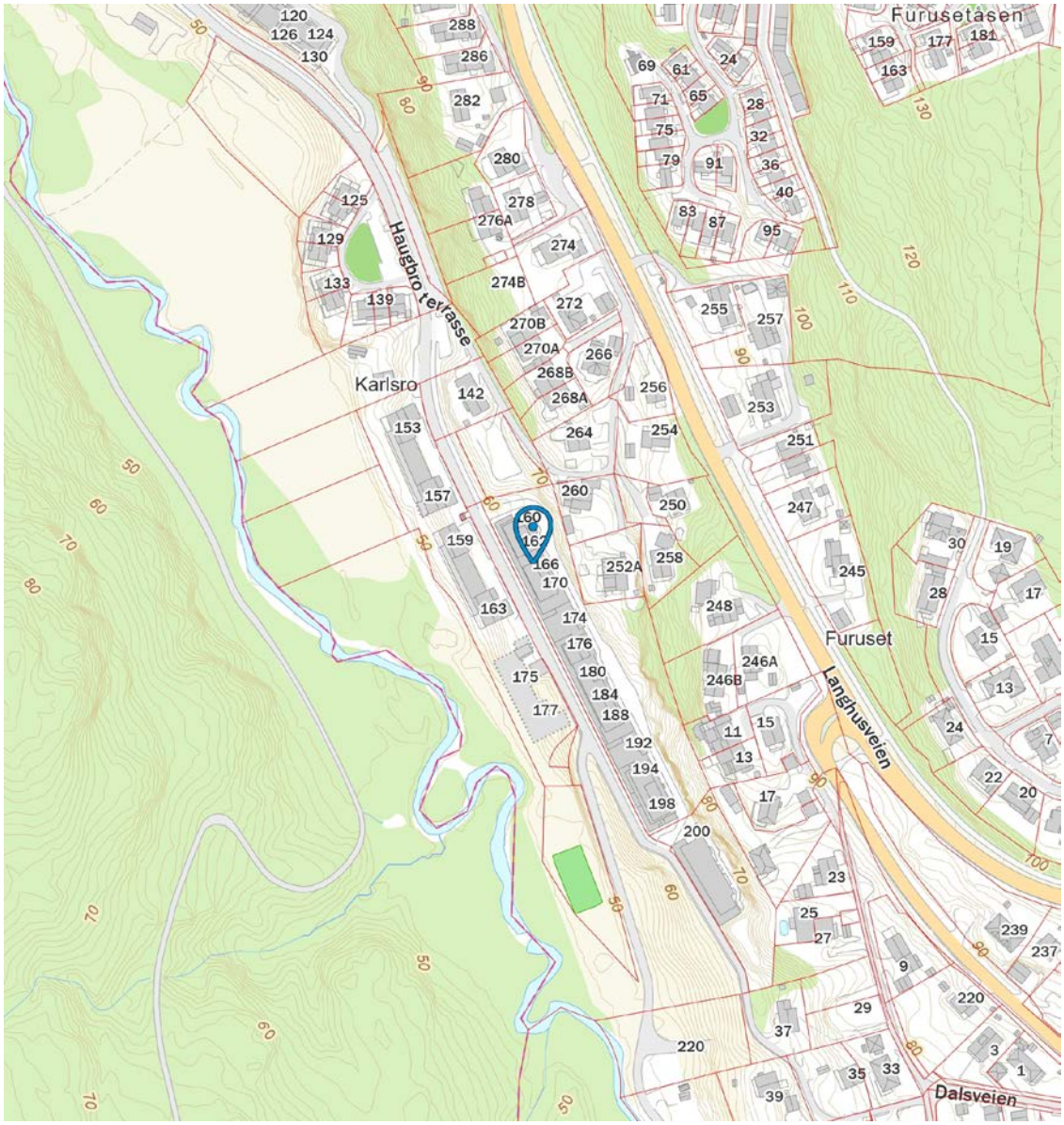


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Haugbro terrasse 174, 1405 LANGHUS NORDRE FOLLO kommune

gnr. 125, bnr. 458, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1612 **Eiendomsverdi ref nr:** GB1057

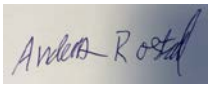
Foretak: Boa Takst AS

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

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

BOA TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Pen, lys, moderne og velholdt leilighet i 3 etasje i et bygg oppført i 2018.
Leiligheten anses som pent brukt med mindre bruksslitasje.
Fra stuen er det utgang til en ca 50m2 terrasse.
Med leiligheten følger det en kjellerbod og to garasjeplasser med lader for el-bil.
De påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og ikke svikt i konstruksjonen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Boligen har vinduer i pvc som er beslått med aluminum og med 3-lags glass fra 2017.
Leiligheten har stålytterdør (ei-30) og skyvedør med 3-lags glass fra 2017 i pvc, beslått med aluminium.

Terrasse med utgang fra stue på ca 50m2.
Rekkverk av stål og glass
Trekonstruksjon med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 2,55m.

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Innvendig har boligen malte, profilerte dører.
Enkelte skyvedører og en glassdør.

VÅTROM Gå til side

Bad ved hovedsoverom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, i dette tilfellet er det sintefgodkjenning av kabinen, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet er en baderomskabin med Sintef Godkjenningsnummer TG 20217.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslet glassdør samt fastfelt.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant med lys.

Vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad ved entre.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, i dette tilfellet er det sintefgodkjenning av kabinen, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet er en baderomskabin med Sintef Godkjenningsnummer TG 20217.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med mørke slette fronter.

Benkeplate av kompositt.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, dampovn, platetopp, varmeskuff, vakuumerings skuff, kaffemaskin, vinskap, fryser og kjølehjørne.

Platetopp med integrert ventilator med kullfilter.

Sprutplate i kompositt.

Beskrivelse av eiendommen

Stålkum med ett-greps blandebatteri. (Quooker)

Det er montert komfyrvakt og waterguard.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskapene.
Stoppekran plassert i hvert skap.
Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har balansert ventilasjon.
Siste filterskifte ble utført i okt 2025.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter (ekspress-bereder) og er fra byggeår.
Berederen er fastkoblet til strøm.
Berederen er plassert i bod.
Det er montert waterguard.

Elektrisk oppvarming med varme i gulv på bad, entre og stue/kjøkken.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer og jordfeilbryter.
Hovedbryter på 63amp.
Anlegget er lagt opp med xcomfort.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

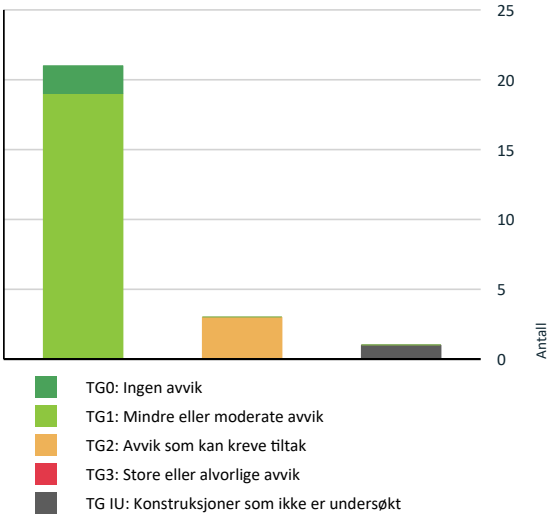
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er oversendt tegninger fra megler som stemmer med dagens bruk.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

Kommentar
Selger

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer i pvc som er beslått med aluminum og med 3-lags glass fra 2017.

Store vinduer som det er i deler av boligen vil normalt ha noe belastning og subbing i skinner og karmer.
Disse er ikke ment for at de brukes som fulle åpningsvinduer slik som i eldre bygg.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har stålytterdør (ei-30) og skyvedør med 3-lags glass fra 2017 i pvc, beslått med aluminium.
Normal tid før utskifting av aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Inngangsdøren subber noe i terrassegulvet, spesielt på vinterstid opplyser eier.
Dette er en pågående sak med styret.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eier opplyser at dette skal utbedres og at dette ikke har vært et problem på sommerstid.
Utbedrings skal utføres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca 50m2.
Rekkverk av stål og glass
Trekonstruksjon med terrassebord.

Eier er opplyser at det er en pågående sak med styret angående at det drypper noe over takrennen fra terrassen over.
Styret skal håndtere dette videre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Romhøyde i stue er ca 2,55m.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Noe bruksmerker og overflateslitasje må forventes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
Stue/kjøkken og i soverom med bad.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, profilerte dører.
Enkelte skyvedører og en glassdør.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.
Kriteriene i NS-3600 er derfor ikke fulgt for tilstandsvurdering under dette punktet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad ved hovedsoverom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, i dette tilfellet er det sintefgodkjenning av kabinen, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet er en baderomskabin med Sintef Godkjenningsnummer TG 20217.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslet glassdør samt fastfelt.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant med lys.

Vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 37mm og kravet er 25mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Ukjent veggmembran.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger ferdigattest og den utsendes kun dersom det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll og i dette tilfellet er det sintefgodkjenning på kabinen.
Da membran/tettesjikt ikke er synlig er det vurdert ut i fra denne godkjenningen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeår



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørnet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

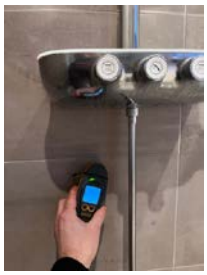
3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er en prefabrikert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er ikke utført hulltakning i tilstøtende konstruksjoner til dette badet. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator uten at det ble påvist unormale verdier og er grunnlaget for tilstandsgraden.
Det gjøres oppmerksom på at dette er kun et indikasjonsinstrument og er ingen garanti på tettheten på badet.







3. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad ved entre.

Tilstandsrapport

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, i dette tilfellet er det sintefgodkjenning av kabinen, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Badet er en baderomskabin med Sintef Godkjenningsnummer TG 20217.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.





3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

3. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 31mm og kravet er 25mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert et mindre avvik på fallforholdet mellom dør og dusj.
Dvs. at det er målt litt under 1:100 på gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

Mtp fallforholdet fungerer badet med avviket.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Ukjent veggmembran.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger ferdigattest og den utsendes kun dersom det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll og i dette tilfellet er det sintefgodkjenning på kabinen.
Da membran/tettesjikt ikke er synlig er det vurdert ut i fra denne godkjenningen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggeår

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

3. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

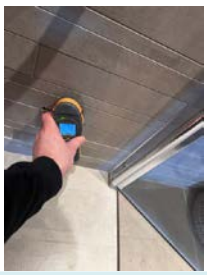
Badet er en prefabrikert baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er ikke utført hulltakning i tilstøtende konstruksjoner til dette badet. Forskriften til avhendingsloven beskriver at hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel dersom boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator uten at det ble påvist unormale verdier og er grunnlaget for tilstandsgraden.
Det gjøres oppmerksom på at dette er kun et indikasjonsinstrument og er ingen garanti på tettheten på badet.

Tilstandsrapport







KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN / STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med mørke slette fronter.

Benkeplate av kompositt.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, dampovn, platetopp, varmeskuff, vakuumerings skuff, kaffemaskin, vinskap, fryser og kjølehjørne.

Platetopp med integrert ventilator med kullfilter.

Sprutplate i kompositt.

Stålkum med ett-greps blandebatteri. (Quooker)

Det er montert komfyrvakt og waterguard.

Tilstandsrapport







3. ETASJE > KJØKKEN / STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med integrert ventilator med kullfilter.
Avtrekk over kaffemaskin via balansert ventilasjon.

Kullfilteret er byttet i 2026 flg eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskapene.

Stoppekran plassert i hvert skap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørene til fordelerskap har en del slark.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørene bør justeres.

Tilstandsrapport



Fordelerskap for bad ved gang

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Siste filterskifte ble utført i okt 2025.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter (ekspress-bereder) og er fra byggeår.
Berederen er fastkoblet til strøm.
Berederen er plassert i bod.

Det er montert waterguard.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med varme i gulv på bad, entre og stue/kjøkken.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer og jordfeilbryter.
Hovedbryter på 63amp.

Anlegget er lagt opp med xcomfort.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget. Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

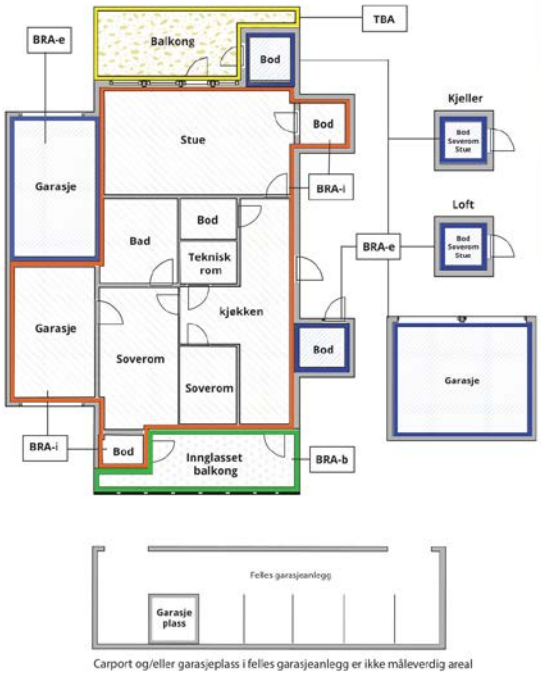
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	126			126	50
Kjeller		5		5	
SUM	**126**	**5**			**50**
SUM BRA	**131**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad, kjøkken / stue, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, garderobe		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler som stemmer med dagens bruk.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Nyere håndverkstjenester

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

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Ken Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	125	458		15	6789 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Haugbro terrasse 174

Hjemmelshaver
Ken Halvorsen og Torill Halvorsen

Eierandel
126 / 6492

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området består i hovedsak av spredt småhusbebyggelse og leiligheter fra varierende tid.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper.

Det er felles garasjeanlegg og det medfølger plass for 2 biler med ladestasjon.
Gjesteparkering i garasjen etter gjeldende bestemmelser.

Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)

Leiligheten ligger i 3. etasje i et bygg på 4 etasjer pluss underetasje / kjeller.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur.

Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Yttervegger er i hovedsak forblendet med liggende kledning.

Frittbærende dekker / etasjeskiller i armert betong.

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.

Trapper og repo i oppgang i betong.

Det er heis i bygget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Bettina Løvås Fredriksen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: b.fredriksen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0067/26 . Vår ref.: 7955-1-15 Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	A3 Slottet Boligsameie
Organisasjonsnr:	921867905
Seksjonseier:	Halvorsen, Ken
Medeier:	Halvorsen, Torill
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Haugbro Terrasse 174, 1405 LANGHUS
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	125
Bnr.	458

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88177798.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er 117 innendørs parkeringsplasser som ligger i egen næringsseksjon, seksjon 67. Det er ikke alle som har kjøpt garasjeplass, dette må avklares med selger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 064,05,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 487,00	
Kabel-tv	577,05	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	936,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	15 564,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hanne Railo pr. e-post: hanne.railo@obos.no eller telefon: 22 99 18 42.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Christian Fjeld, e-post: a3slottet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

V E D T E K T E R

for

A3 Slottet Boligsameie org. nr. 921 867 905

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er A3 Slottet Boligsameie Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 22.10.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 66 boligseksjoner og 1 næringsseksjoneparkering på eiendommen gnr. 125, bnr. 458 i Ski kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder for næringseksjonen.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjonen er det fastsatt en vektet eierbrøk på 1000.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering
Det er 117 innendørs parkeringsplasser som ligger i egen næringsseksjon (seksjon 67). Parkeringsplasser disponeres av eierne av garasjeanlegget. To eierandeler gir rett til en parkeringsplass i garasjeanlegget. Eierandelene tinglyses med realkobling til sameiet for de seksjonene som kjøper andeler. Parkeringsplasser på utendørs fellesareal er HC-plasser. Styret kan gi regler for bruk av plassene i fellesarealet.

Sameiets boder ligger i seksjon 67. Hver enkelt seksjon har en eierandel hver som gir rett til en bod. Eierandel til bod er tinglyst med realkobling til hver seksjon. Bodene fordeles av utbygger. Bodfordelingen kan bare endres dersom de berørte seksjonseierne sier seg enig.

Hver seksjon skal til enhver tid ha en eierandel med rett til bod. To eierandeler gir rett til en parkeringsplass i seksjon 67.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Det er kun eier av seksjon i sameiet som kan eie andel i parkeringsseksjonen. Unntak fra dette er utbygger frem til alle plassene er solgt.
P-plasser kan fritt disponeres og leies ut.

Eierandeler som gjelder rett til bod og som er tinglyst med realkobling til seksjon i sameiet, kan ikke avhendes fra seksjonen. Slike boder kan heller ikke leies ut. Boder som eies uten realkobling til eierseksjon kan leies ut (boder eiet av utbygger).
Eierandeler med rett til parkeringsplass som er tinglyst med realkobling til seksjonene kan fritt omsettes.
Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra Ski kommune.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnader
Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
  andre kostnader.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

11- 5 Rettigheter i eiendommen
Seksjonseierne i naboeiendommen (A3d) har rett til å benytte felles kjørevei over sameiets eiendom. Retten kan ikke slettes eller avhendes.

A3

SLOTTET BOLIGSAMEIE



HUSORDENSREGLER

Rev. 06.04.2022

1

INNHOLDSFORTEGNELSE:

1.	**INNLEDNING**	**Side 3**
2.	**FORMÅL**	**Side 3**
3.	**BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**	**Side 3**
4.	**RO OG ORDEN**	**Side 3**
5.	**VED INNFLYTTING I LEILIGHETEN OG VED UTLEIE AV LEILIGHETEN**	**Side 4**
6.	**HEISBRUK**	**Side 4**
7.	**DYREHOLD**	**Side 4**
8.	**SKADEDYR**	**Side 5**
9.	**INNENDØRS FELLESOMRÅDER**	**Side 5**
10.	**UTVENDIG FELLESOMRÅDE**	**Side 6**
11.	**FASADE**	**Side 6**
12.	**TERRASSER OG BALKONGER**	**Side 7**
13.	**ANTENNEANLEGG**	**Side 7**
14.	**BODER**	**Side 7**
15.	**GARASJE/PARKERING PÅ FELLESAREALER**	**Side 7**
16.	**GJESTEPARKERING**	**Side 8**
17.	**LADING AV EL-BILER**	**Side 9**
18.	**UTLEIE AV GARASJEPLASS**	**Side 9**
19.	**AVFALLSHÅNDTERING**	**Side 9**
20.	**HELSE-, MILJØ OG SIKKERHET I BOLIGSAMEIET**	**Side 10**

1.INNLEDNING

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

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter som ligger på Vibbo, tema «Vedtekter», og beboerne er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av dem som gis adgang til leiligheten.

2. FORMÅL

Ordensreglene fastsetter hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i A3 Slottet. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt, og ved at alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre, og lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som årsmøtet og styret gir. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til leilighetene. Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg og uteområder. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler.

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboer kontakte styret. Klager skal være skriftlige og sendes styret på epost, a3slottet@styrerommet.no. Klagene skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelses av ordensreglene og/eller vedtektene. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel/orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i A3 slottet forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner, §§ 38 og 39 (jfr. Tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13).

4. RO OG ORDEN

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

Svært støyende arbeider (som f. eks. opp-pigging) skal varsles på forhånd. I tillegg skal arbeidene utelukkende utføres i normal arbeidstid mandag til fredag.

Ved bruk av radio, stereoanlegg e.l. inne i leilighet eller på veranda/balkong må lydnivå ikke sjenere øvrige beboere.

5. VED INNFLYTTING I LEILIGHETEN OG VED UTLEIE AV LEILIGHETEN

Nye eiere/beboere skal ta kontakt med styret for informasjon om Vibbo (et digitalt kommunikasjonsverktøy forvaltet av OBOS, som er sameiets forretningsfører). Vibbo vil være primærkilden for kommunikasjon mellom beboerne og styret. Her skal man registrere seg med kontaktinformasjon på aktuell leilighet. Ved slik registrering vil styret få oversikt over hvem som til enhver tid bor i hvilke leiligheter i sameiet. På denne måten får styret også gitt nye beboere tilgang til garasjeanlegget.

Alle leiligheter er merket med H–nummer. Disse numrene samsvarer med nummer på postkassene ved inngang 174 og 192. På innsiden av hver enkelt postkasse er det en lang plastlomme hvor man legger inn navn på beboere (Type DYMO). Det er ikke tillatt å sette opp egne navneskilt på utsiden av egen postkasse.

Ved utleie av leiligheter skal seksjonseiere gi informasjon til leietakerne om Vedtekter og Husordensregler for A3 slottet. Leiekontrakten må henvise til Husordensreglene og til husleieloven. Vedlikeholdsplikten som gjelder både utleier og leietaker bør inkluderes i leiekontrakten. Ref. §5-3 i husleieloven, 2.ledd, som lyder: *"Er ikke annet avtalt, plikter leieren å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslokkingsutstyr. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis ikke annet er avtalt"*

6. HEISBRUK

Heisanlegget er et stort gode, men kostbart i drift og vedlikehold. Heisene må derfor ikke misbrukes av barn eller voksne. Heisene er direkte koblet til en alarmsentral, som kan ringes opp fra den enkelte heis.

Heisdørene skal ikke blokkeres. Hvis heisdørene holdes åpne grunnet flytting e.l. i lengre enn 1 min går heisen i dvale og kan ikke betjenes. Heisen må da resettes av autorisert/instruert personell.

Ved generell heisstopp, eller dersom heisen er gått i dvale som nevnt over, skal styret kontaktes.

NB! Heisene skal ikke brukes ved brann!

7. DYREHOLD

Dyreeiere bes ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasser. Det er montert søppelkasser ved lekeplass, på fasadevegg ved hjørnet av A3A og utenfor A3C. Det er montert beholder med nye hundeposer på fasadevegg ved hjørnet av A3A.

8. SKADEDYR

Den enkelte eier/beboer har ansvar for å holde boligen fri for skadedyr.

Skjeggkre og sølvkre livnærer seg på ulike organiske stoffer som de finner i **papirbasert** materialer (typisk pappkartonger), bygningsmateriale, støv og smuler. Pappesker er veldig ofte hovedårsaken til innførsel av disse skadedyrene. Det anbefales derfor at man **pakker ut nye ting ute og kaster emballasjen så raskt som mulig.**

Boligsameiet er forsikret gjennom Norsk Hussopp Forsikring, som dekker behandling for bekjempelse av skjeggkre. Det er en egenandel for boligsameiet på kr 10.000 for slik behandling.

Har uhellet likevel oppstått plikter eier/beboer å **informere styret** om dette snarest mulig på a3slottet@styrerommet.no. I tillegg er det en del en selv kan gjøre for å redusere problemet:

- Sett ut lim-feller for å finne ut hvor i boligen de bor, og raskt stadfeste funn, samt for å redusere antall skjeggkre
- Støvsuge ofte for å fjerne mattilgang
- Fjerne mulige gjemmesteder ved f.eks. å reparere gulvbelegg, løse fuger og tette langs lister
- Skjeggkre tåler tørrere forhold enn sølvkre, likevel kan reduksjon av fuktige forhold i boligen hjelpe

For å unngå invasjon av *rotter og mus* skal ikke matavfall plasseres i svalganger utenfor leiligheter eller ved siden av avfallsbrønnene (ref. pkt. 19). Dyrefor eller mat som blir liggende ved husvegg, plen eller i busker tiltrekker seg mus og rotter. Mat skal heller ikke legges i blomsterkasser eller på veranda/terrasser. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på borettslagets eiendom, med unntak av egne husdyr.

9. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

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

Av hensyn til renhold og generell adkomst til fellesarealer er det ikke anledning til å oppbevare gjenstander i inngangsparti, trappeoppganger eller i øvrige fellesanlegg.

Det er ikke tillatt å oppbevare avfall utenfor leilighetenes inngangsdører.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

Si ifra til styret på a3slottet@styrerommet.no hvis skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje ikke blir utbedret, eller ved behov for å klage på renhold og lignende.

Skader forårsaket av den enkelte beboer skal varsles til styret. Styret, i samarbeid med beboeren, bestemmer hvordan skaden best skal utbedres. Reparasjonskostnadene belastes beboeren som har forårsaket skaden.

10. UTVENDIG FELLESOMRÅDE

Ved bruk av utvendig fellesområde må det vises hensyn slik at ingen blir unødvendig forstyrret, og at beplantning, lekeapparater o.l. ikke blir ødelagt.

Vær behjelpelig med å holde området ryddig og rent. Bruk oppsatte søppelkasser.

Det er ikke tillatt å parkere på gårdsplassen/inngangspartiet, unntatt for av- og pålessing. Se også pkt. 11.

Det er ikke tillatt å vaske bil eller andre tyngre kjøretøyer, båter etc. på vårt område. Dette er i henhold til kommunale regler.

Seksjonseiere har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, estetikk, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal (typisk balkonger og terrasser) uten forhåndsgodkjenning av styret eller årsmøtet. Dette gjelder alle installasjoner, herunder:

- Oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning eller lignende.

Dette følger av sameiets vedtekter § 3-1, pkt. 5.

11. FASADE

Markiser og annen solskjerming kan settes opp i.h.t. bestemmelser etablert av styret. For å skape et enhetlig og harmonisk uttrykk har styret vedtatt at utvendige markiser skal være i fargespekteret ensfarget lys grå til sort. Utvendige ZIP screens skal ha sort ramme og mørk grå eller sort duk. Innvendig screens kan ha valgfri farge.

Vindusrammer, tak, stolpe og vegger på balkonger eller terrasser skal kun males i angitte fargekoder, det vil si tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i boligpermen og på Vibbo, tema «Fargekoder».

12. TERRASSER OG BALKONGER

Ikke rist tekstiler (tepper mv.) ut fra balkongen/terrassen.

Elektrisk- og gass-grill er tillatt. Kullgriller, eller engangsgriller, tillates ikke på grunn av brannfare.

Det er ikke tillatt å sende fyrverkeri ut fra balkonger. Bruk av fyrverkeri skal ikke skje i nærheten av bygningsmassen.

13. ANTENNEANLEGG

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

14. BODER

Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander der.

15. GARASJE/PARKERING PÅ FELLESAREALER

Døren inn til garasjen skal alltid være låst.

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

Garasjen er ikke et oppholdssted eller lekeområde for barn og unge.

Det er forbudt å lagre brannfarlige væsker eller varer i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til brannfarlig arbeide av noe slag.

Etter vedtak på årsmøte 2020 er det montert overvåkningskameraer i garasjeanlegget. Disse er rettet mot dører og port som leder til garasjeanlegget fra inn- og utsiden. Hensikten er å sikre beboernes verdigjenstander mot tyveri og hærverk. Overvåkingen skjer i tråd med de anbefalinger og retningslinjer gitt av Datatilsynet, bl.a. når det gjelder personvernet til den enkelte beboer.

Etter vedtak på årsmøtet 2020 har sameiet inngått avtale med parkeringsselskapet P-service som skal håndheve sameiets parkeringsbestemmelser. Parkeringsbestemmelsene fremgår av skilting som opplyser om hvilke regler som gjelder hvor på vårt område.

Følgende punkter oppsummerer disse i korte trekk:

- Ingen **beboere** kan parkere på gjesteparkering. Da blir man bøtelagt for feilaktig parkering.
- **Ingen** kan parkere på sidene eller på baksiden (ved postkasser) av byggene. Da blir man også bøtelagt.
- På baksiden er det tillatt med av- og pålessing av bil og for syketransport e.l.

  Det er dog ikke lov til å la bilen stå forlatt og lukket i mer enn 6 min på sidene og på baksiden. Dette er regulert i trafikkparkeringsloven, som parkeringsselskaper er pålagt å følge.

  Ved av- og pålessing som krever lenger tid en 6 min.: For eksempel ut/inn-flytting, møbel- og markise-leveranser o.l. er det viktig å tilkjennegi at det foregår lossing, f.eks. ved å la dørene/bakdørene stå åpne, slik at det tydelig kommer frem at det foregår lossingsarbeider.

Av- og pålessingsområdet er definert som asfaltert område på baksiden. Ingen biler skal bevege seg inn på belegningssteinen på bakkenivå under svalgangene. Dette området er kun for gangtrafikk og er ikke egnet for tunge kjøretøyer av noe slag.

16. GJESTEPARKERING

Kun gjester kan benytte seg av merkede gjesteparkeringer i garasjen. Alle gjester (inkl. håndverkere) som skal parkere på gjesteparkeringer må bli registrert av den beboer som får besøk. Registreringen gjøres på nettet til P-service:

www.gjest.pservice.no
Bruker: A3
Passord: Boligsameie

Her kan man velge mellom 6 timers parkering (typisk for besøk av eksempelvis håndverkere/helsepersonell/hjemmetjenesten/vaskehjelp/venner og familie etc.) eller 3 dager for lengre besøk.

6 timers parkering kan legges inn flere ganger etter hverandre på samme gjestebil.
3 døgns parkering kan legges inn 1 gang på samme bil. Når 3 døgn er utløpt får denne bilen 3 døgns karantene før den kan legges inn igjen.

Beboere i sameiet har også mulighet til å søke styret om parkering på gjesteparkering lengre enn 3 dager dersom de får besøk som varer ut over denne perioden. Slik søknad må sendes styret på e-post minimum 3 virkedager før forventet besøk.

17. LADING AV EL-BILER

I henhold til Eierseksjonslovens §25a har alle eiere/beboere i A3 Slottet Boligsameie rett til å installere ladepunkter på sine parkeringsplasser i garasjen.

Infrastruktur for ladesystemet i vår garasje (Zaptec) er etablert av firmaet Elaway. Anlegget er tilknyttet vårt elektriske hovedsikringssystem, men med egne målere som er direkte knyttet til Elaway. Sameiet leier denne infrastrukturen av Elaway.

Beboere som ønsker ladepunkt på sin parkeringsplass, skal/må kobles til dette ladesystemet. Beboer må selv bestille ladepunkt direkte hos Elaway på deres boligportal: https://consumer.elaway.io/ . Her legger man inn «A3 Slottet Boligsameie», og kan velge om man vil kjøpe eller leie ladepunkt. Avtale som gjøres med Elaway er direkte mellom beboer og Elaway og inkluderer strømforbruk for ladepunktet. Dvs at strømforbruk belastes beboer direkte fra Elaway.

Lading av el-biler skal i størst mulig grad skje i tidsrom der elforbruket i sameiet er lavest, dvs. mellom kl. 2000 – 0900. Spesielt skal dette tas hensyn til ved høytider.

18. UTLEIE AV GARASJEPLASS

Det er anledning til å leie ut garasjeplass, men p.g.a. adgang til garasjeanlegget skal garasjeplass primært leies ut til øvrige beboere i A3 Slottet.

Ved utleie av garasjeplass gjelder følgende:

- Kunngjøring om ledig garasjeplass skal gjøres på oppslagstavle ved heiser i 1.etg.
- Styret skal varsles om ny leietaker av garasjeplass.
- Ved eventuell ekstern utleie plikter utleier å gjøre ekstern leier kjent med husordensreglene, med spesiell vekt på det som gjelder for garasjeanlegget.

19. AVFALLSHÅNDTERING

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

Dersom avfallsbrønnene blir fulle skal det **ikke plasseres søppel ved siden av avfallsbrønnene**. Man må da selv ta vare på sitt eget søppel frem til avfallsbrønnene blir tømt, eventuelt dra til gjenvinningsanlegg med søppelet.

Større pappkartonger e.l. skal **ikke** kastes i avfallsbrønn for papir og papp. Disse må fraktes til gjenvinningsanlegg.

Søppelkassene på gårdsplassen og på fasadeveggene skal **ikke** brukes til å kaste husholdningsavfall.

Glass og metall skal kastets i glasscontainer som er utplassert ved A1/A2. Denne glasscontaineren er felles for hele området. Se også tema «Avfall» på Vibbo.

Vis hensyn ved deponering av avfall.

20. HELSE-, MILJØ OG SIKKERHET I BOLIGSAMEIET

Vi ønsker å skape et *trivelig og sikkert bomiljø* for alle beboere, og det har alle eiere/beboere et medansvar for. Når det oppdages feil og mangler, f eks. på lekeplassen eller lekeplassutstyret, skader på fellesanlegg, lekkasjer, hærverk, uforsvarlig lagring av søppel og avfall, eller andre forhold som kan medføre skade på person eller bygninger meldes dette til styret på a3slottet@styrerommet.no.

Når det gjelder det *elektriske anlegget og utstyr* i fellesarealene er det styrets ansvar å påse at dette til enhver tid er i orden.

Eiere/beboere må selv sørge for at det innenfor leiligheten (sikringsskap, sikringer og sikringselementer) blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold. Styret har utarbeidet en sjekkliste som beboerne kan benytte for sin årlige kontroll. Denne sjekklisten ligger på Vibbo, under tema «HMS-Egenkontroll Beboer». Feil og mangler må rettes snarest, og det er eier/beboer som må dekke kostnadene ved reparasjon og vedlikehold.

Når det gjelder *brannvern og brannvernutstyr* skal alle leiligheter ha manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er eier/beboers ansvar å vedlikeholde og kontrollere dette utstyret. Det innebærer bl.a. årlig kontroll av pulverapparatet og evt. husbrannslange. Det er eier/beboers ansvar å utbedre feil eller mangler på brannvernutstyret i egen bolig.

Branninstruksen henger ved brannsentralen i oppgangene, og på Vibbo under tema «Brannalarm anlegg». Brannalarmsystemet i sameiet er direkte tilknyttet Brannvesenet, som vil bli varslet ved utløp av 3 minutter etter første branndeteksjon.

Vedtatt på digitalt årsmøtet i A3Slottet Boligsameie, 6. april 2022

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7955
A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
13. mai 2025 kl. 18:00, Langhuset, Gamle Vevelstadvei 34, 1405 Langhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite
9. Valg av grøntutvalg og vedlikeholdsutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7955 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 132 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder: Christian Fjeld - 1 år - frem til 2026
Styremedl.: Trine Stensen - 1 år - frem til 2026
Styremedl.: Even Tveter - 1 år - frem til 2026
Styremedl.: Trond Dyrnes - 2 år - frem til 2027
Varamedl.: David W. Adamson - 1 år - frem til 2026

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Fjeld

Valg av 2 styremedlem 1 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Even Tveter
- Trine Stensen

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Trond Dyrnes

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- David W. Adamson

Sak 8

Valg av valgkomite

Det skal velges en valgkomite for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valg av grøntutvalg og vedlikeholdsutvalg

Roller og kandidater

Valg av 6 grøntutvalg Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som grøntutvalg:

- Astrid Husum
- Hanne Bodil Bitsch
- Inger Bilet
- Karin W. Lauritzen
- Lise Gangsø
- Wibeke Slettvoll

Valg av 7 vedlikeholdsutvalg Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som vedlikeholdsutvalg:

- David W. Adamson
- Helge Schou
  (ikke møter)
- John Vee
- Michael D. Long
- Niels Erik Larsen
- Sigbjørn Nilsen
- Svein Olsen

STYRETS ARBEID

Styremøter
Det er avholdt 14 styremøter i 2024.
Styret har utarbeidet retningslinjer for styrearbeid.
Medlemmer av styret har også deltatt på kurs i regi av OBOS, og OBOS Høstseminar (om bl.a. vedlikehold og rehabilitering av bygningsmassen, felleskostnader, styreansvar, beredskap i en ny tid).

Informasjon til eiere/beboere via VIBBO
VIBBO er styrets hovedkanal for all kommunikasjon mellom eiere/beboere og styret. Styret oppfordrer alle beboere til å benytte Vibbo for å oppsøke informasjon som legges ut og oppdateres av styret enten som nyhetssaker eller under ulike tema-bokser (kalt «Tema»).
Informasjon oppdateres og endres løpende.
Eiere/beboere blir varslet via mail/SMS når styret legger ut nyhetssaker.
Eiere/beboere benytter i stor grad VIBBO-portalen når de ønsker å sende mail til styret. Dette synes å fungere utmerket.
Når det har vært behov for det (f.eks. når det har vært nødvendig å flytte biler fra garasjeanlegget), har styret i tillegg hengt opp informasjon på dører til/fra garasjeanlegg og på oppslagstavlene i første etasje (begge innganger).
VIBBO-portalen har også en «Oppslag-funksjon» der alle eiere/beboere kan komme med innlegg.

HMS
Det er gjennomført månedlige HMS-runder i byggene, med kontroll av rømningsveier, fellesarealer, tekniske anlegg mm.
Styret har sendt ut informasjon om helse, miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS) i boligsameiet, og vedlagt sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten. Dette ligger ute på Vibbo under Tema «HMS - Egenkontroll Beboer».
I tillegg har styret fulgt opp service- og vedlikeholdskontrakter med en rekke leverandører (dørmatter (Stil tekstilservice), brannalarm- og nødlysanlegg (Hedengren), automatisk slokke-/sprinkleranlegg (Firesafe/Vekos), hovedtavler og elektriske anlegg i fellesområder (DE-elektro), kameraovervåking (Skan-kontroll), heiser (KONE), garasjeport (Hörmann), låser (Oslo Låsservice), kontroll av lekeplass (Lekeplassinspektøren), ventilasjonsfilter (Filtergrossisten) og vaktmestertjenester (Alt-mann)).
Disse utfører jevnlige kontroller av anleggene de har ansvar for, og styret mottar rapporter etter gjennomførte kontroller. Eventuelle avvik blir straks rettet opp.
Styret har særskilt jobbet mye med oppfølgning av vaktmesteravtalen med Alt-mann og de punktene vaktmesterselskapet skal utføre. Rutiner for oppfølging og rapportering er under stadig forbedring, og styret bruker mye ressurser på å følge opp dette.
Brannsentralen er tilknyttet brannvesenet med direkte tilknytning ved utløst brannalarm. Når tiden på 3 min etter første branndeteksjon er utløpt, så vil klokkene i hele blokka ringe og brannvesenet blir varslet for utrykning. Det er viktig å gjøre seg kjent med og følge de branninnstrukser som er gitt på Vibbo under Tema «Brannalarm anlegg». Brann- og evakueringsøvelser er utført i 2024.

Dugnad og vedlikehold
Det ble avholdt 2 dugnader; våren og høsten 2024. På våren ble det hovedsakelig utført vask av garasjeanlegget og beplantning. Vask av svalganger og fasade øst ble utført av Drøbak Malermesterservice dette året og ikke over dugnad. På høsten ble det gjort en stor

innsats på å mekanisk fjerne mose på belegningsstein, og rydding av trær og kratt i skråningen utenfor HT198.
Det var et godt oppmøte under begge disse dugnadene, og det rettes en særdeles stor takk til de som gjentatte ganger viser engasjement og interesse for å hjelpe til med å holde kostnadene nede ved å utføre mindre dugnadsarbeid på frivillig innsats. Ekstern utførelse (innleid firma) av dugnadsoppgaver vurderes ved avtagende engasjement fremover i sameiet.
Gulvet i garasjeanlegget holdes rent og ryddes for vann og slaps ved hjelp av velvillige beboere som kjører garasjevaskeren på dugnad. Styret retter en særskilt stor takk og belønner innsatsen til de som stiller opp for sameiet! Opplæring på vaskeren gis gjerne på forespørsel.
Det er mange oppgaver som kreves for å vedlikeholde vår bygningsmasse, og det er styrets ansvar å påse at bygningsmassen ivaretas på best mulig måte. Dette gjelder både små og store vedlikeholdsoppgaver - opprettholde bygningenes kvalitet og sikre at tekniske installasjoner fungerer etter hensikten. God oversikt over bygningsmassen, og en plan for vedlikeholdet med riktige prioriteringer, er derfor viktig. Styret jobber kontinuerlig med en digital vedlikeholdsportal som forsøker å ivareta plan for utførelse av ulike oppgaver i tiden fremover.

Fuktighet og vanninntrengning i garasjeanlegg og boder
Styret fortsatte oppfølgning og dokumentering av fukt og vanninntrengnings-problematikken fra taket i garasjeanlegget og boder mot Villa Utvikling også i 2024. På bakgrunn av befaring og det innledende notat utført og mottatt av takstmann Rolf Ekholt i Termografi & Takst Consult AS (TTC) engasjerte styret Ekholt i TTC for en fullverdig takstrapport. Ekholt utførte flere målinger, undersøkelser (også destruktive), samt termografering som dannet grunnlag for en teknisk detaljert rapport. Rapporten kan lastes ned og leses i sin helhet på Vibbo. Rapporten avdekket flere funn og mangler ihht gjeldende forskrifter (TEK10) mht fukt og vannlekkasje på bakgrunn av kondensering, membranløsning og fall.
Styret har også under tiden søkt juridisk bistand og engasjert Advokatfirmaet SGB AS. I mai var styret i møte med advokat og Ekholt hvor all dokumentasjon med Villa Utvikling, bilder og Ekholts innledende notat og endelige rapport ble gjennomgått. Ekholt utarbeidet også en punktliste av rapporten. Advokatene har i den senere tid gått igjennom all dokumentasjon og på vegne av styret og sameiet fremmet krav om utbedring, ev. prisavslag til Villa Utvikling på bakgrunn av Ekholts rapport da bygget er oppført i strid med teknisk forskrift som Ekholt konkluderer. Styret har mottatt svar fra Villa Utvikling via advokaten i SGB hvor Villa Utvikling tilbakeviser reklamasjonen og kravene fremlagt, og hevder reklamasjonen og saken som sådan er foreldet. Styret har jobbet videre med advokatene som har sendt saken inn til forliksrådet og vil jobbe videre med saken da de ikke ser seg enig i Villa Utviklings sitt svar, men må vurdere videre rettslige grep.

Beboermøte
Årsmøtet 2024 ble gjennomført fysisk på Langhuset med påfølgende beboermøte. Det fungerte utmerket, og flere temaer ble diskutert som bl.a. nye serviceavtaler, vask av fasade, lekkasje, fukt og kondens, og utskiftning til LED-lyskilder. Styret anser beboermøter for å være en viktig arena for å utveksle informasjon og diskutere saker av betydning for oss alle.

LED lys og utskifning
Etter 24. februar 2023 ble det ikke lenger lov å importere eller produsere flere kompaktlysrør og "long life"-lysrør til EU og Norge. Det betyr ikke at det ikke er lov å bruke

de, men styret begynte et omfattende arbeid for å undersøke et flertall av alternativer for å ruste sameiet best mulig for en plan videre fremover. Utskiftningen av lysarmaturene i garasjeanlegget er påbegynt og området under A3A (til venstre for porten) er ila 2024 blitt skiftet ut til LED armaturer (utført av IKT Elektro). Videre seksjonsvis utskiftning av armaturer i garasjeanlegget er planlagt i 2025. Utskiftningen til LED kilder vil samtidig redusere sameiets strømforbruk betraktelig.

Innkjøp

- Ventilasjonsfilter til alle leiligheter – filtrene ble levert alle beboere i november 2024 og styret forutsetter at alle har sørget for utskiftning av disse i sine ventilasjonsanlegg.
- Diverse utstyr og materiell til dugnader
- Røykdetektorer: 10 stk doble røykdetektorer har blitt kjøpt inn til de leilighetene med Cabana som et forebyggende brannverntiltak fra sameiet. Det er beboernes ansvar å selv påse å skifte batterier og teste disse minimum 1 gang årlig.

Andre utførte arbeider

- Styret har hatt kontakt med Nordre Follo kommune og entreprenør Grimsrud angående tunneldriving ifm. VA-utbyggingen. Vi har spesielt fokusert på sikker ferdsel når det gjelder kjøring av tunge anleggskjøretøy, og understreket viktigheten av nødvendig hensyn til myke trafikanter.
- Styret har også opprettet kontakt med borettslaget i Haugbro Terrasse 200, og blant annet avklart eierskap til avfallsbrønner som tilhører de og informert beboere via Vibbo rundt dette.
- Styret har et løpende arbeide med å oppdatere lister og oversikt over navn tilknyttet de ulike leiligheter ved ringetablå, samt telefonnummer som skal godkjennes av telefonsystemet tilknyttet garasjeporten.
- Nye utekraner har blitt montert etasjevis oppover langs trappehusene i begge oppganger (Wislan Rør har vært utførende rørlegger).
- Forsikringssak: påkjørt stolpe under svalgang.
- Forsikringssak: lekkasje over garasjeplass i garasjeanlegget som følge av lekkasje fra leiligheten over.
- Forsikringssak: vannlekkasje utendørs fra vannkran tilhørende Cabana til 4.etg og ned inne hos beboer i stuetak i 3.etg.
- Strømavtale: Styret har i lengre tid forsøkt å finne besparende avtaler med andre strømselskaper og gjennom samarbeidspartneren til OBOS valgte styret å skifte strømavtale for sameiet til Entelios. Dette vil tilsynelatende føre til store besparelser for sameiet da Entelios driver en aktiv forvaltning og tilbyr en avtale uten fordyrende tilleggskostnader.
- Styret har inngått serviceavtale på lås med Oslo Låsservice og kontroll av lekeplasser med Lekeplassinspektøren.
- Styret valgte å avvikle sameiets lån med bruk av egenkapital for å redusere rentekostnadene tilhørende lånet da sameiet har god økonomi og en byggende egenkapital.

- Planer fremover
- Styret mener det er behov for en oppfrisking av trappeløpene innvendig fra garasjen og oppover i etasjene. Styret vil se på ulike, kostnadseffektive løsninger.
- Utarbeidelse av endret toalett/oppbevarings-bod/garasjevasker-plass i garasjeanlegg.
- Brannøvelse og dugnader vil varsles og settes opp også i året som kommer.
- Videre oppfølgning av saken vedr. vanngjennomtregning i tak garasjeanlegg.

ÅRSREGNSKAPET
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte ladeinntekter El-bil. Sameiet har tilsvarende kostnader som faktureres via Entelios (strømleverandør) på samlefaktura for strøm til fellesanlegg. Dette er således ingen inntekt, men en innkrevd kostnad fra Elaway som bokføres som inntekt hos sameiet. Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold generelt, ladekostnader El-bil, tv-anlegg/bredbånd og andre driftskostnader. Samtidig var det noen kostnader som var høyere enn budsjettert og det var avskrivninger, konsulenthonorar som var blant annet til juridisk bistand, forsikringer og kommunale avgifter. Finansinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyre renter gjennom året. Styret nedbetalte resten av lånet som var ca. 262 000 i november 2024, se note 14.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 131 419.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr. 500 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet. Det er budsjettert til større vedlikehold som blant annet omfatter LED armatur utskiftning garasjeanlegg og mulig oppfriskning av epoxybelegg foran garasjeport og bygging av bod.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold og andre driftskostnader i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i A3 Slottet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for A3 Slottet Boligsameie som viser et overskudd på kr 544.425. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

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

Vedlegg 12 av 20 7585 Årsregnskap.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 10.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 12 nov 20 7555 Årsregnskap.pdf

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

Verifisert av
SIGNICAT
10.04.2025

A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 867 905, KUNDENR. 7955

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 643 096	2 516 964	2 643 000	2 708 873
Ladeinntekter EL-bil		84 881	53 211	70 000	70 000
Andre inntekter	3	1 420	1 680	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 729 397**	**2 571 855**	**2 713 000**	**2 778 873**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 766	-16 920	-17 000	-18 000
Styrehonorar	5	-126 000	-120 000	-126 000	-132 000
Avskrivninger		0	-33 766	-33 766	-34 000
Revisjonshonorar	6	-6 375	-5 875	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-130 995	-124 400	-130 000	-137 000
Konsulenthonorar	7	-73 335	-17 391	-12 000	-112 000
Drift og vedlikehold	8	-371 886	-179 190	-544 500	-500 000
Forsikringer		-183 311	-152 319	-166 500	-200 000
Kommunale avgifter	9	-212 190	-56 152	-140 000	-161 000
Ladekostnader EL-bil		-16 642	-13 697	-70 000	-70 000
Energi/fyring		-208 856	-211 885	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-387 288	-410 776	-441 000	-440 000
Andre driftskostnader	10	-471 835	-457 285	-533 500	-545 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 206 479**	**-1 799 656**	**-2 422 266**	**-2 557 000**
DRIFTSRESULTAT		**522 918**	**772 199**	**290 734**	**221 873**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 740	31 450	21 500	22 000
Finanskostnader	12	-27 233	-46 714	-30 000	-7 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**21 507**	**-15 264**	**-8 500**	**15 000**
ÅRSRESULTAT		**544 425**	**756 935**	**282 234**	**236 873**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		544 425	586 995		
Reduksjon udekket tap		0	169 940		

A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 867 905, KUNDENR. 7955

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 260	2 251
Forskuddsbetalte kostnader		159 394	150 805
Andre kortsiktige fordringer		0	2 443
Driftskonto OBOS-banken		380 693	229 340
Sparekonto OBOS-banken		661 371	793 988
SUM OMLØPSMIDLER		**1 203 718**	**1 178 827**
SUM EIENDELER		**1 203 719**	**1 178 828**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 131 420	586 995
SUM EGENKAPITAL		**1 131 420**	**586 995**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	0	530 382
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**530 382**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 433	17 747
Leverandørgjeld		33 471	17 920
Påløpte renter		0	3 640
Annen kortsiktig gjeld	15	20 395	22 143
SUM KORTSIKTIG GJELD		**72 299**	**61 451**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 203 719**	**1 178 828**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 02.04.2025
Styret i A3 Slottet Boligsameie

Christian Fjeld/s/ Tonje Hovland/s/ Even Tveter/s/

Trine Stensen/s/ Jan Michael Søfting-O''Rourke/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 200 838
TV/Internett	442 258
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 643 096**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 420
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 420**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 766
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 766**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 126 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 12 245, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-54 656
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 579
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-73 335**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-182 359
Drift/vedlikehold VVS	-43 519
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 480
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-12 414
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 282
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 610
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 900
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 581
Kostnader dugnader	-2 741
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-371 886**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-212 190
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-212 190**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-117 350
Håndverktøy	-917
Annet driftsmateriale	-2 926
Lyspærer og sikringer	-920
Vaktmestertjenester	-243 570
Renhold ved firmaer	-35 533
Andre fremmede tjenester	-14 896
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 245
Andre kontorkostnader	-1 339
Vedlikehold biler/maskiner	-27 531
Bank- og kortgebyr	-4 149
Velferdskostnader	-6 510
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-471 835**

NOTE: 11		
FINANSINNTEKTER		
Renter bankinnskudd		31 653
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		68
Kundeutbytte fra Gjensidige		17 019
SUM FINANSINNTEKTER		**48 740**

NOTE: 12		
FINANSKOSTNADER		
Renter og gebyr på lån		-27 123
Renter på leverandørgjeld		-109
SUM FINANSKOSTNADER		**-27 233**

NOTE: 13		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Gulvvaskemaskin		
Tilgang 2019	168 831	
Avskrevet tidligere	-168 830	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE: 14		
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		
OBOS-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2020	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere	869 618	
Nedbetalt i år	530 382	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**0**

NOTE: 15		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Strøm desember		-20 395
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		**-20 395**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
Selskapsnummer: 7955 **Selskapsnavn:** A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7955
A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
4. juni 2025 kl. 19:00, Langhuset, Gamle Vevelstadvei 34, 1405 Langhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Godkjenning av forliksavtale mellom sameiet og Villa Utvikling AS, herunder verderlagsfri overdragelse av parkeringsplasser, samt kjøp av parkeringsplasser og bod

Med vennlig hilsen,
Styret i A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Advokat Marthe Sacco Rågli er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christian Fjeld foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Godkjenning av forliksavtale mellom sameiet og Villa Utvikling AS, herunder verderlagsfri overdragelse av parkeringsplasser, samt kjøp av parkeringsplasser og bod

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Som orientert om på ordinært årsmøte, er sameiet i en rettslig prosess med Villa Utvikling AS om fukt- og lekkasjeproblematikk i felles bod- og garasjeanlegg. Styret har fremforhandlet en forliksavtale. Avtalen innebærer at sameiet som kompensasjon overtar 10 parkeringsplasser (dagens gjesteparkeringsplasser: P-22, P-23, P-24, P-25, P-46, P-47, P-48 og P-49 samt 2 stk HC-plasser) vederlagsfritt og får kjøpe ytterligere 4 parkeringsplasser samt en bod (dagens gjesteparkeringsplasser: P-18, P-19, P-20, P-114 samt bod S-BOD 53) til en rabatert pris, totalt kr 500 000. En slik avtale krever tilslutning med 2/3 flertall fra årsmøte.

Sameiets advokat vil delta i møtet for å redegjøre nærmere for sameiets rettslige posisjon og vurderingene bak avtalen.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vedlagte signerte forliksavtale godkjennes og at sameiet med det kjøper parkeringsplassene og få øvrige overdratt til seg.

Forslag til vedtak

Forliksavtale godkjennes. Sameiet kjøper med det parkeringsplassene (P-18, P-19, P-20, P-114 samt bod S-BOD 53) og får øvrige overdratt til seg (P-22, P-23, P-24, P-25, P-46, P-47, P-48 og P-49 samt 2 stk HC-plasser).

Vedlegg

1. #Endelig signert forliksavtale rev2 av 23.05-25, sig A3.pdf

---

FORLIKSAVTALE

Mellom:
Villa Utvikling AS
Org.nr: 981 602 781
v/ Per-Øivind Wold
E-post: wold@villautvikling.no

og

A3 Slottet Boligsameie
Org.nr: 921 867 905
v/ Styrets leder Christian Fjeld
E-post: a3slottet@styrerommet.no

Bakgrunn:

A3 Slottet Boligsameie brakte tidligere inn krav mot Villa Utvikling AS for Oslo Forliksråd under saksnummer F2024-025033. Saken ble senere innstilt, og forliksrådsbehandlingen avsluttet. Partene ønsker nå å løse tvisten i minnelighet.

A3 Slottet Boligsameie fremsatte forlikstilbud 22. mai 2025. Partene har på bakgrunn av forhandlingen kommet frem til følgende forlik.

1. Overdragelse av parkeringsplasser (vederlagsfritt)

- Følgende plasser: P-22, P-23, P-24, P-25, P-46, P-47, P-48 og P-49 samt 2 stk HC-plasser overdras vederlagsfritt til A3 Slottet Boligsameie. Dersom de to HC-plassene allerede tilhører sameiet, gir dette ingen prisreduksjon eller annen konsekvens for forliket.
- Overdragelsen skal skje senest 14 dager etter at forliksavtalen er godkjent jf. punkt 6. Sameiet må selv besørge og bekoste tinglysing om dette skulle være nødvendig.
- Leie for plassene faktureres og betales frem til overdragelse på lik linje med i dag, og eventuell for mye innbetalt leie for gjenværende periode etter overdragelse tilbakebetales til sameiet.

2. Kjøp av plasser og bod

- Følgende plasser: P-18, P-19, P-20, P-114 samt bod S-BOD 53, overdras til A3 Slottet Boligsameie mot et samlet vederlag på kr 500.000,-. Vederlaget skal betales til Villa Utvikling AS konto nr. 5063.05.29570 senest 31.12.2025. Overdragelsen finner sted ved mottatt betaling. Sameiet må selv besørge og bekoste tinglysing om dette skulle være nødvendig.

Villa Utvikling kan ikke i perioden frem til 31.12.2025 selge plassene til andre. A3 Slottet Boligsameie har med denne avtalen en eksklusiv rett til å kjøpe plassene angitt i dette pkt.

- Bod S-BOD 53 kan disponeres vederlagsfritt av Villa Utvikling AS frem til 31.12.2025.

3. Ventilasjonsaggregat

- Et brukt ventilasjonsaggregat som tidligere var montert i grendehuset i A2 Sameiet overdras vederlagsfritt som en del av forliket når forliksavtalen er godkjent jf. punkt 6.
- Aggregatet overtas av sameiet i den stand det er (ren "as is"), uten at det kan rettes mangelskrav eller annet ansvar mot Villa Utvikling AS.

4. Leiebetingelser

- For plasser som fortsatt er i Villa Utviklings eie frem til overdragelse, faktureres leie som i dag.
- Eventuell for mye innbetalt leie for perioden etter overdragelse tilbakebetales sameiet.

5. Sakskostnader

- Hver part bærer egne sakskostnader.

6. Forbehold om ekstraordinært generalforsamlingsvedtak/ årsmøtevedtak

- A3 Slottet Boligsameie tar forbehold om at forliksavtalen forutsetter vedtak med minst 2/3 flertall på ekstraordinær generalforsamling/ årsmøte, jf. eierseksjonsloven § 49.

Dersom slikt vedtak ikke oppnås innen 22.06.2025 bortfaller denne forliksavtalen i sin helhet, og partene stilles som om avtalen aldri hadde blitt inngått. Følgelig kan A3 Slottet Boligsameie dersom avtalen faller bort fritt forfølge sitt krav videre, og Villa Utvikling vil kunne fremme sine innsigelser til kravet.

7. Fullt og endelig oppgjør

- Denne forliksavtalen utgjør fullt og endelig oppgjør mellom partene for alle krav og forhold som er eller burde være kjent mellom partene, og herunder alle krav fremmet i tilknytning til tidligere sak F2024-025033.

Dato: 23.05-2025

For Villa Utvikling AS

Per-Øivind Wold
Daglig leder

For A3 Slottet Boligsameie

Christian Fjeld
Styreleder

Styremedlem

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25
Selskapsnummer: 7955 **Selskapsnavn:** A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 921867905
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Langhuset, Gamle Vevelstadvei 34, 1405 Langhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Hanne K. Railo, OBOS velges som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Hanne K. Railo, OBOS velges som protokollfører og Trine Sæter og Grete Nilsen Gautvik som protokollvitner.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 132 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse ble vedtatt.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder: Christian Fjeld - 1 år - frem til 2026
Styremedl.: Trine Stensen - 1 år - frem til 2026
Styremedl.: Even Tveter - 1 år - frem til 2026
Styremedl.: Trond Dyrnes - 2 år - frem til 2027
Varamedl.: David W. Adamson - 1 år - frem til 2026

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Christian Fjeld

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Christian Fjeld

Styremedlem 1 (1 år)
Følgende ble valgt:
Trine Stensen
Even Tveter

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Trine Stensen
Even Tveter

Styremedlem 2 (2 år)

Følgende ble valgt:
Trond Dyrnes

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Trond Dyrnes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
David W. Adamson

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
David W. Adamson

8. Valg av valgkomite

Det skal velges en valgkomite for 1 år.

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Marie Skalstad Gressum
Hilde Mellingen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Marie Skalstad Gressum
Hilde Mellingen

9. Valg av grøntutvalg og vedlikeholdsutvalg

Grøntutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:
Inger Bilet
Hanne Bodil Bitsch
Lise Gangsø
Astrid Husum
Karin W. Lauritzen
Wibeke Slettvoll

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Inger Bilet
Hanne Bodil Bitsch
Lise Gangsø

Astrid Husum
Karin W. Lauritzen
Wibeke Slettvoll

Vedlikeholdsutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:
David W. Adamson
Niels Erik Larsen
Michael D. Long
Sigbjørn Nilsen
Svein Olsen
Helge Schou
John Vee

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
David W. Adamson
Niels Erik Larsen
Michael D. Long
Sigbjørn Nilsen
Svein Olsen
Helge Schou
John Vee

Protokollen godkjennes av undertegnede

Møteleder/Fører av protokollen
Navn: Hanne K. Railo/s/

Protokollvitne 1
Navn: Trine Sæter/s/

Protokollvitne 2
Navn: Grete Nilsen Gautvik/s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for A3 SLOTTET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 921867905
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 19:00, Langhuset, Gamle Vevelstadvei 34, 1405 Langhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Advokat Marthe Sacco Rågli ble valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Christian Fjeld velges som protokollfører, og David Adamson og Helge Schou som protokollvitner.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av forliksavtale mellom sameiet og Villa Utvikling AS, herunder verderlagsfri overdragelse av parkeringsplasser, samt kjøp av parkeringsplasser og bod

Som orientert om på ordinært årsmøte, er sameiet i en rettslig prosess med Villa Utvikling AS om fukt- og lekkasjeproblematikk i felles bod- og garasjeanlegg. Styret har fremforhandlet en forliksavtale. Avtalen innebærer at sameiet som kompensasjon overtar 10 parkeringsplasser (dagens gjesteparkeringsplasser: P-22, P-23, P-24, P-25, P-46, P-47, P-48 og P-49 samt 2 stk HC-plasser) vederlagsfritt og får kjøpe ytterligere 4 parkeringsplasser samt en bod (dagens gjesteparkeringsplasser: P-18, P-19, P-20, P-114 samt bod S-BOD 53) til en rabatert pris, totalt kr 500 000. En slik avtale krever tilslutning med 2/3 flertall fra årsmøte.

Sameiets advokat vil delta i møtet for å redegjøre nærmere for sameiets rettslige posisjon og vurderingene bak avtalen.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at vedlagte signerte forliksavtale godkjennes og at sameiet med det kjøper parkeringsplassene og få øvrige overdratt til seg.

> **Forslag til vedtak:**
> Forliksavtale godkjennes. Sameiet kjøper med det parkeringsplassene (P-18, P-19, P-20, P-114 samt bod S-BOD 53) og får øvrige overdratt til seg (P-22, P-23, P-24, P-25, P-46, P-47, P-48 og P-49 samt 2 stk HC-plasser).
>
> ✓ **Vedtatt.**

Protokollen godkjennes av undertegnede

Møteleder
Marthe Sacco Rågli/s/

Fører av protokollen
Navn: Christian Fjeld/s/

Protokollvitne 1
Navn: David Adamson/s/

Protokollvitne 2
Helge Schou/s/

Ski kommune

RF Prosjekt AS
Roseveien 33

3408 TRANBY

Vår ref.: KIM/LANGEI Deres ref.: Arknr.: GNR 125/4 Jnr.: 16/3407-48 Dato: 20.03.2019

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vi viser til søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan mottatt 15.03.2019.

Tiltaket:	oppføring av tre boligblokker (A3 a, b og c) på felles garasjekjeller.
Byggested:	Blokk A3b, Haugbro Terrasse 174 – 190, gnr./bnr. 125/4
Tiltakshaver:	Villa Utvikling AS, Mosseveien 207, 1169 Oslo
Ansvarlig søker:	RF Prosjekt AS

Ansvarlig søker har ved utfylt gjennomføringsplan bekreftet at tiltaket er ferdigstilt iht. søknad, jf. byggesaksforskriften (SAK) § 8-1, og at dette bekreftes gjennom samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak.
Det foreligger også bekreftelse på at området som fortsatt er byggeplass for A3c er sikret med byggegjerde mot A3b. Også garasjekjeller som tilhører A3b er skilt fra byggeplassen med byggegjerde.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK § 8-1 gis herved ferdigattest for tiltaket.

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Kjell Ivar Moland
avdelingsleder

Geir W. Langård
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent, og har derfor ikke signatur.

Kopi:
Tiltakshaver: Villa Utvikling AS, Mosseveien 207, 1169 Oslo
Ski kommune: Geodata og oppmålingsavdelingen v/Stein Engebretsen
Avgiftskontoret v/Gerd Monica Rønning
Kommunalteknikk v/Morten Jansen

Byggesaksavdelingen
Postadresse: Postboks 3010 1402 SKI
Besøksadresse: Rådhuset, Idrettsveien 8, Ski
Kontonr: 1602 44 88105 Org.nr: 960 507 878
Telefon: 64 87 87 00
E-post: postmottak@ski.kommune.no

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

HALVORSEN KEN
HAUGBRO TERRASSE 174
1405 LANGHUS

Fakturanummer	100722958
Kundenummer	606141
Fakturadato	27.02.2026
Forfallsdato	**20.03.2026**
Bankkonto	[redacted]
KID	**00606141100000298**
Fakturabeløp NOK	**707,87**

Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 125/458/0/15/5166 - Haugbro Terrasse 174
Eier HALVORSEN KEN

Kommunale gebyrer mars 2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2266,96	1/1	010326-310326	188,91	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	-89,84	1/1	010126-310126	-7,49	15%
Korreksjon for feil pris 1. termin							
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3060,87	1/1	010326-310326	255,07	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	-690,33	1/1	010126-310126	-57,53	15%
Korreksjon for feil pris 1. termin							
FELLESRENOVASJON	1,00	Stk	3264,80	1/1	010326-310326	217,65	25%

	Netto	596,61
Grunnlag MVA middel sats: 378,96, MVA: 56,85	MVA	111,26
Grunnlag MVA høy sats: 217,65, MVA: 54,41	Øreavrunding	0,00
	Å betale NOK	707,87

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til dialog.va@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKKXXX eFakturareferanse 00606141 AvtaleGiroreferanse 00606141100000298

Nordre Follo kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2025

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

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

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

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

Kommunen har for **2025** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	per. år
Vann pr. m^3	Kr 56,54	
Avløp pr. m^3	Kr 42,34	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2946,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 4689,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3820,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4966,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2674,00
Fellesrenovasjon		Kr 3820,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3056,00
Feiergebyr bolig (fritatt for mva)		Kr 355,00

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	125	**Bruksnr.**	458	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Haugbro terrasse 174, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 17.03.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	125	**Bruksnr.**	458	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Haugbro terrasse 174, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 501,44 kr
Renovasjon	3 055,96 kr
Vann	2 828,16 kr
Sum	**10 385,56 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	651,74 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	879,99 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	816,19 kr
					Sum	**9 391,80 kr**	**2 347,92 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

HALVORSEN KEN
HAUGBRO TERRASSE 174
1405 LANGHUS

Fakturanummer	100698679
Kundenummer	606141
Fakturadato	20.01.2026
Forfallsdato	**20.02.2026**
Bankkonto	[redacted]
KID	**00606141100000280**
Fakturabeløp NOK	**782,64**

Utsteder Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer 922092648MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 02178
Deres ref.

Eiendom 125/458/0/15/5166 - Haugbro Terrasse 174
Eier HALVORSEN KEN

Kommunale gebyrer februar 2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2266,96	1/1	010226-280226	188,91	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3060,87	1/1	010226-280226	255,07	15%
FELLESRENOVASJON	1,00	Stk	3264,80	1/1	010226-280226	217,65	25%

Netto	661,63
MVA	121,01
Øreavrunding	0,00
Å betale NOK	782,64

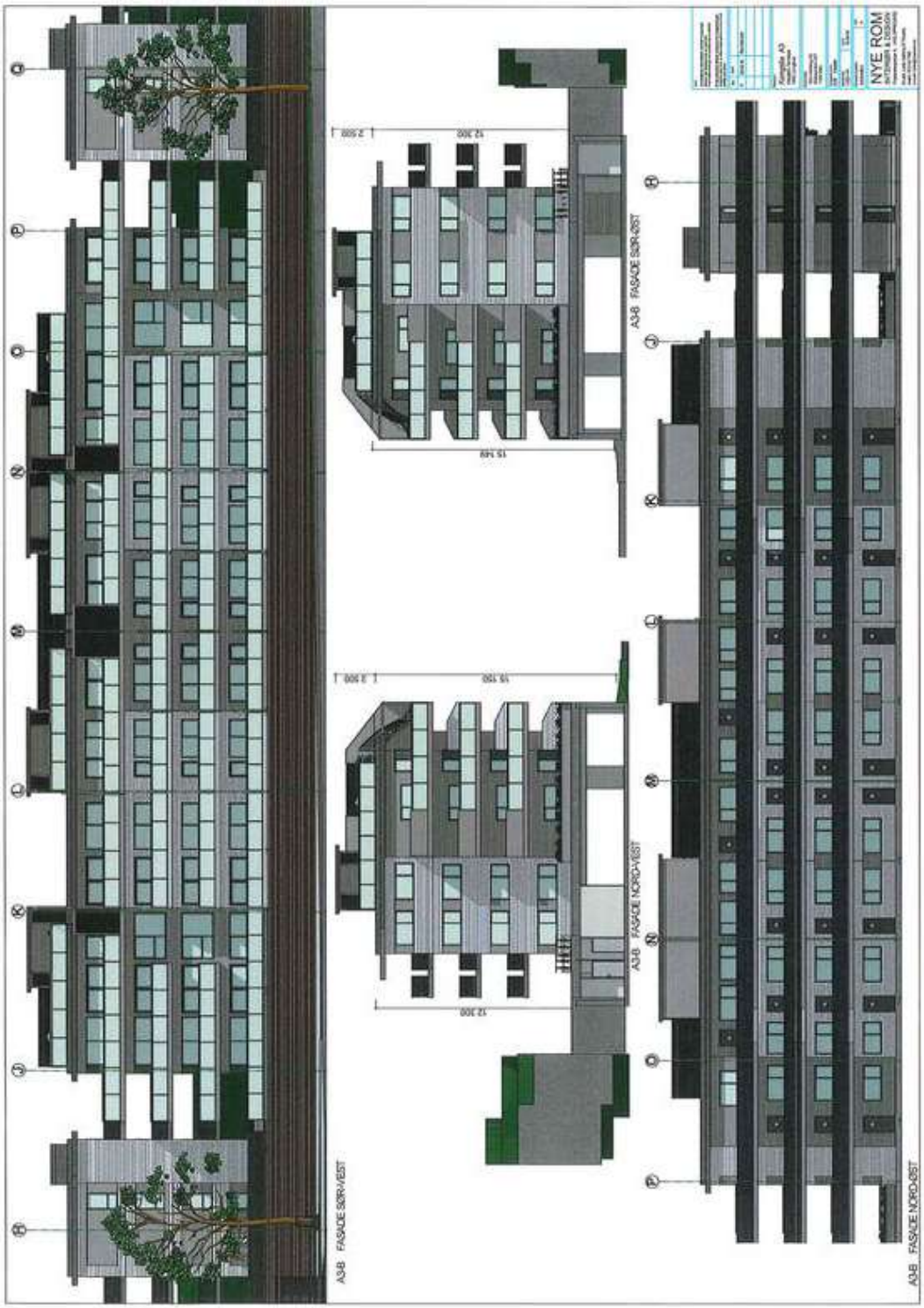
Grunnlag MVA middel sats: 443,98, MVA: 66,60
Grunnlag MVA høy sats: 217,65, MVA: 54,41

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til Gebyrer.VA@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

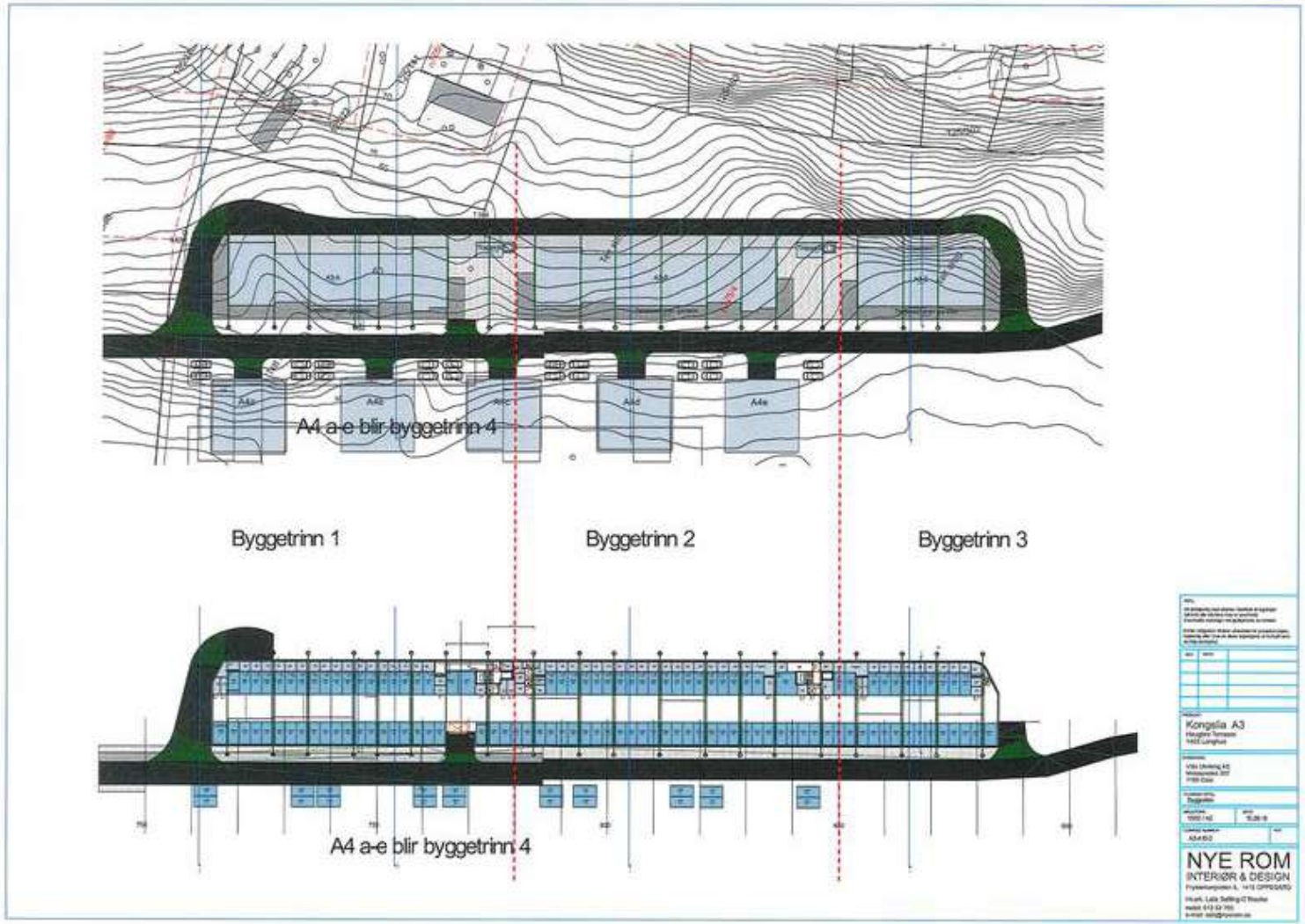
IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKKXXX eFakturareferanse 00606141 AvtaleGiroreferanse 00606141100000280

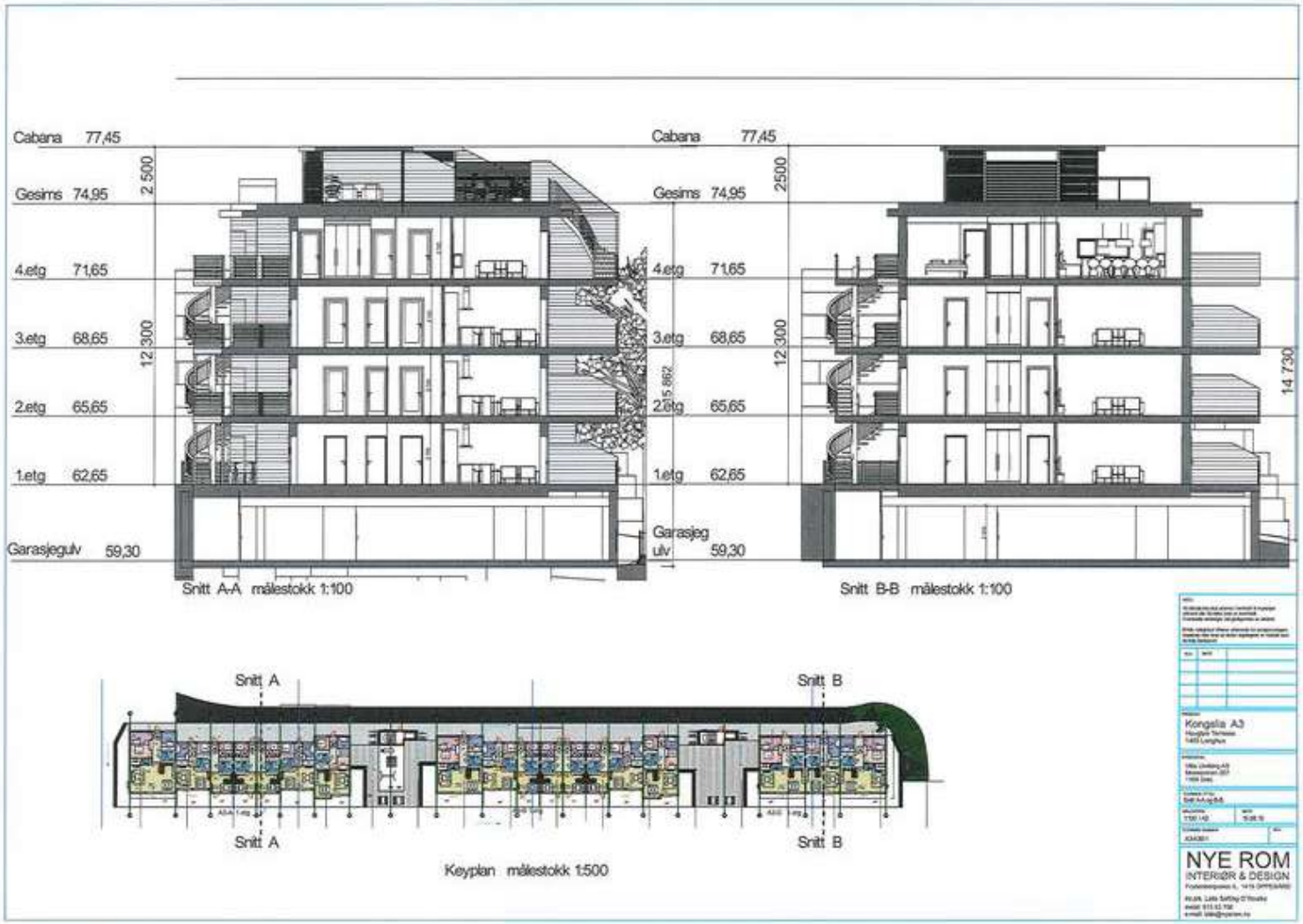

A3-A FASADE SØR-VEST
A3-A FASADE NORD-VEST
A3-A FASADE SØR-ØST
A3-A FASADE NORD-ØST
Korgelia A3
NYE ROM
INTERIØR & DESIGN

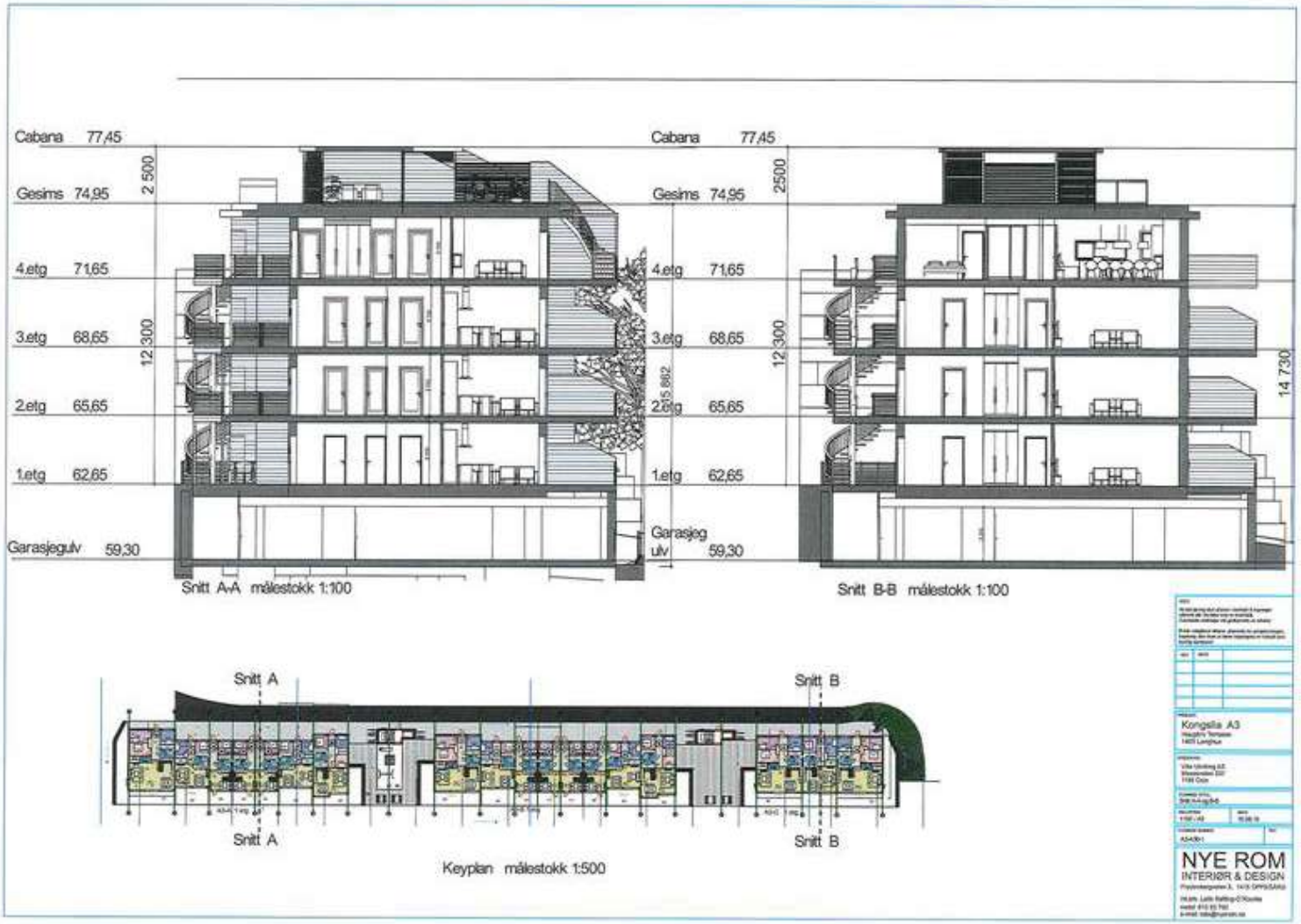

Q
R
S
T
U
A3-C FASADE SØR-VEST
A3-C FASADE NORD-VEST
A3-C FASADE SØR-ØST
A3-C FASADE NORD-ØST
Kongelia A3
NYE ROM
INTERIØR & DESIGN


A3-B FASADE SØR-VEST
A3-B FASADE SØR-ØST
A3-B FASADE NORD-VEST
A3-B FASADE NORD-ØST
NYE ROM

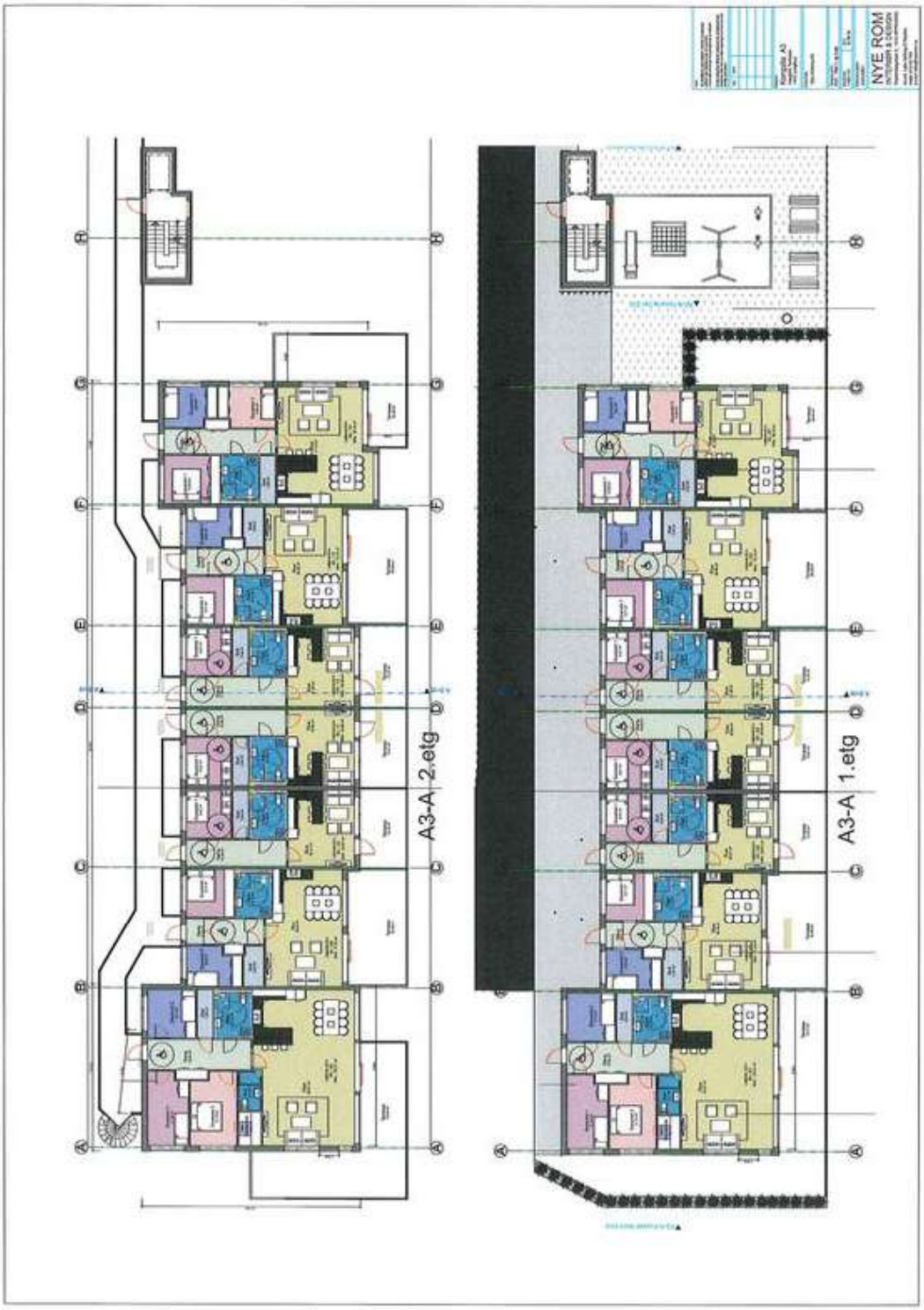
116


A4 a-e blir byggetrinn 4
Byggetrinn 1
Byggetrinn 2
Byggetrinn 3
A4 a-e blir byggetrinn 4
Kongsla A3
NYE ROM
INTERIØR & DESIGN

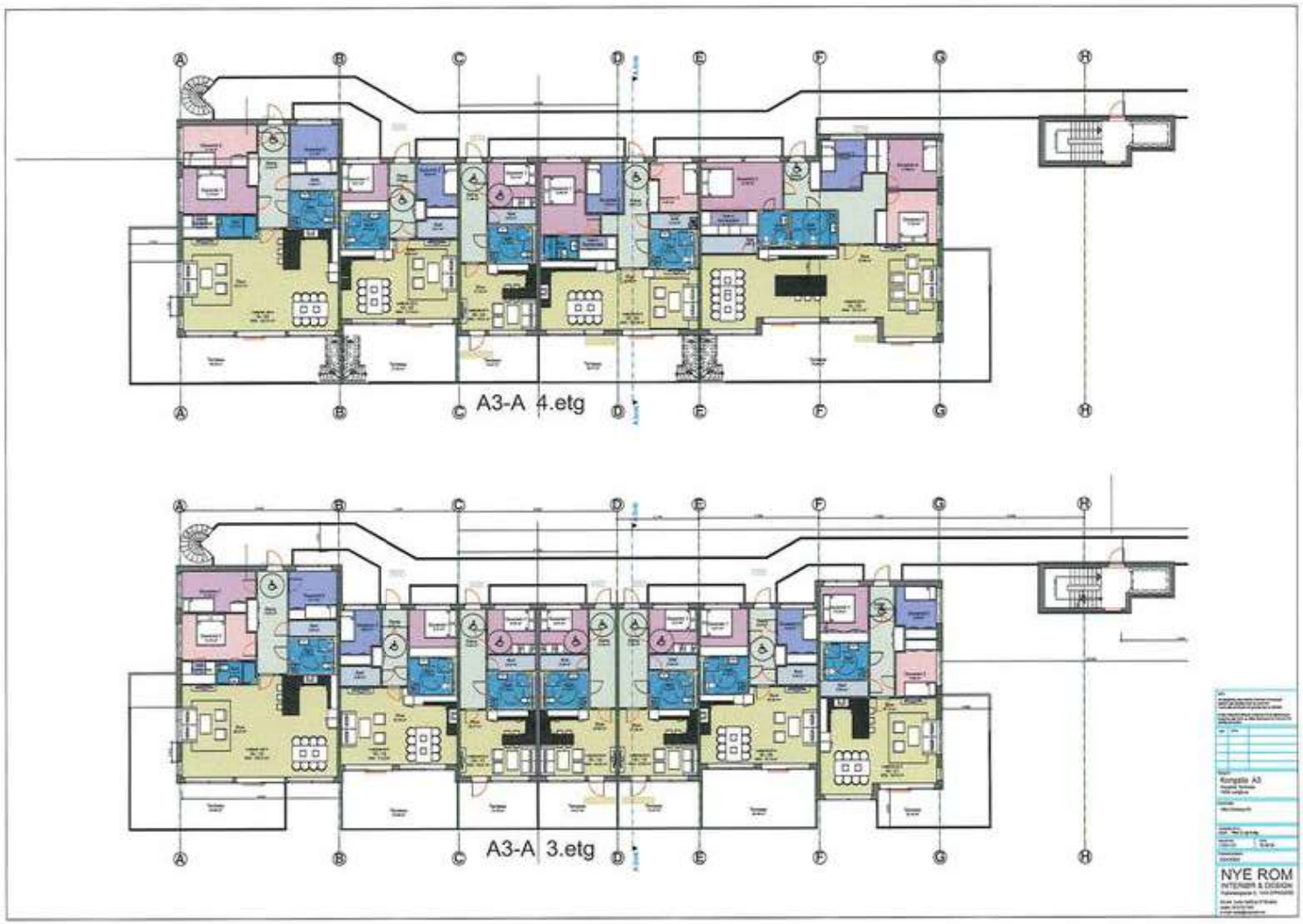

Cabana 77,45
Gesims 74,95
4.etg 71,65
3.etg 68,65
2.etg 65,65
1.etg 62,65
Garasjegulv 59,30
2.500
12.300
Snitt A-A målestokk 1:100
Cabana 77,45
Gesims 74,95
4.etg 71,65
3.etg 68,65
2.etg 65,65
1.etg 62,65
Garasjeg ulv 59,30
2500
12.300
5.662
14.730
Snitt B-B målestokk 1:100
Snitt A
Snitt B
Snitt A
Snitt B
Keyplan målestokk 1:500
Kongsla A3
NYE ROM
INTERIØR & DESIGN

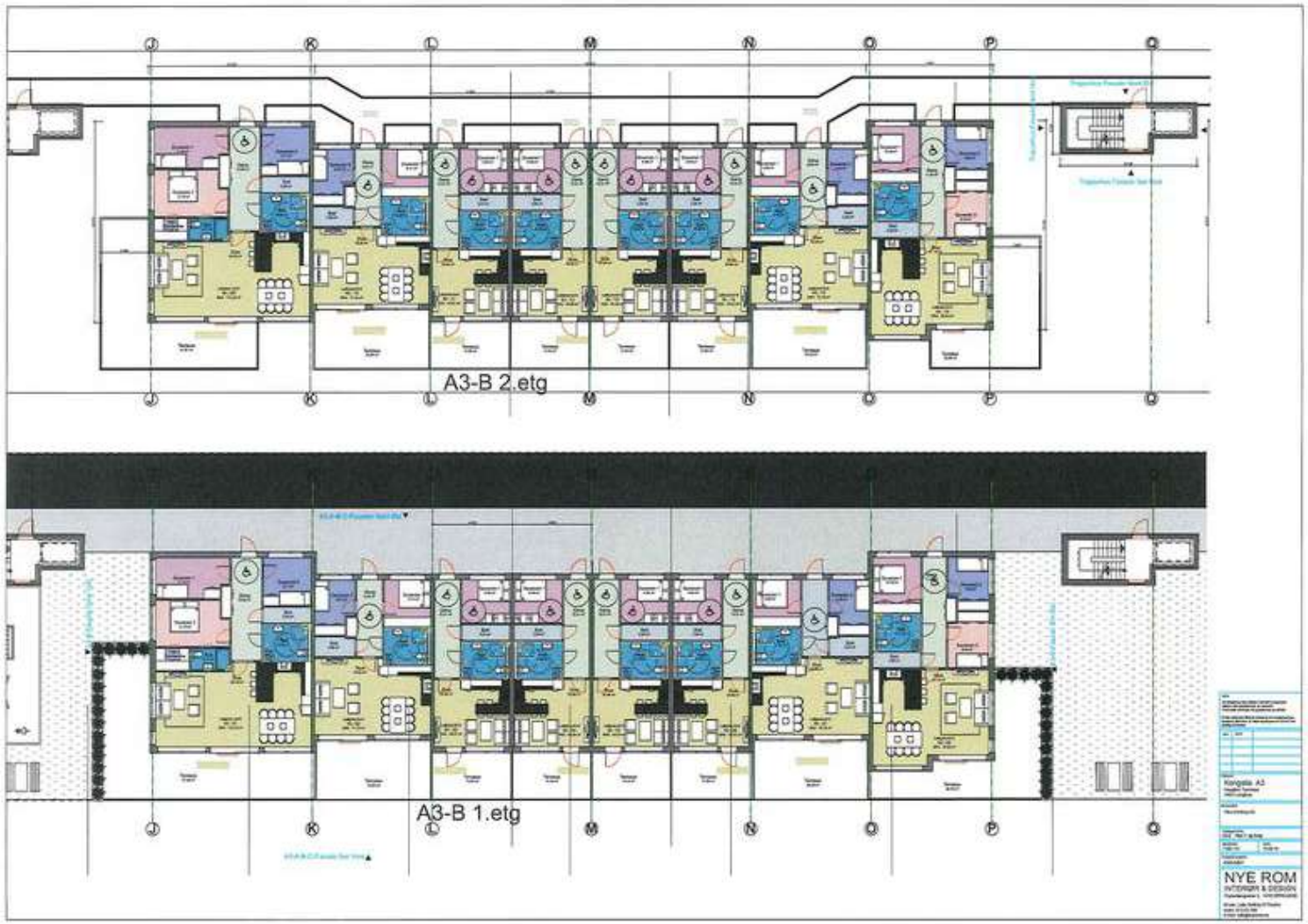

Cabana 77,45
Gesims 74,95
4.etg 71,65
3.etg 68,65
2.etg 65,65
1.etg 62,65
Garasjegulv 59,30
2 500
12 300
15 862
Snitt A-A målestokk 1:100
Cabana 77,45
Gesims 74,95
4.etg 71,65
3.etg 68,65
2.etg 65,65
1.etg 62,65
Garasjeg ulv 59,30
2500
12 300
14 730
Snitt B-B målestokk 1:100
Snitt A
Snitt B
Snitt A
Snitt B
Keyplan målestokk 1:500
Kongsila A3
NYE ROM
INTERIØR & DESIGN


Trappehus Fasade Nord Vest
Trappehus Fasade Sør Vest
Trappehus Fasade Sør Øst
Trappehus Fasade Nord Øst
Kongsla A3
NYE ROM
INTERIØR & DESIGN



121

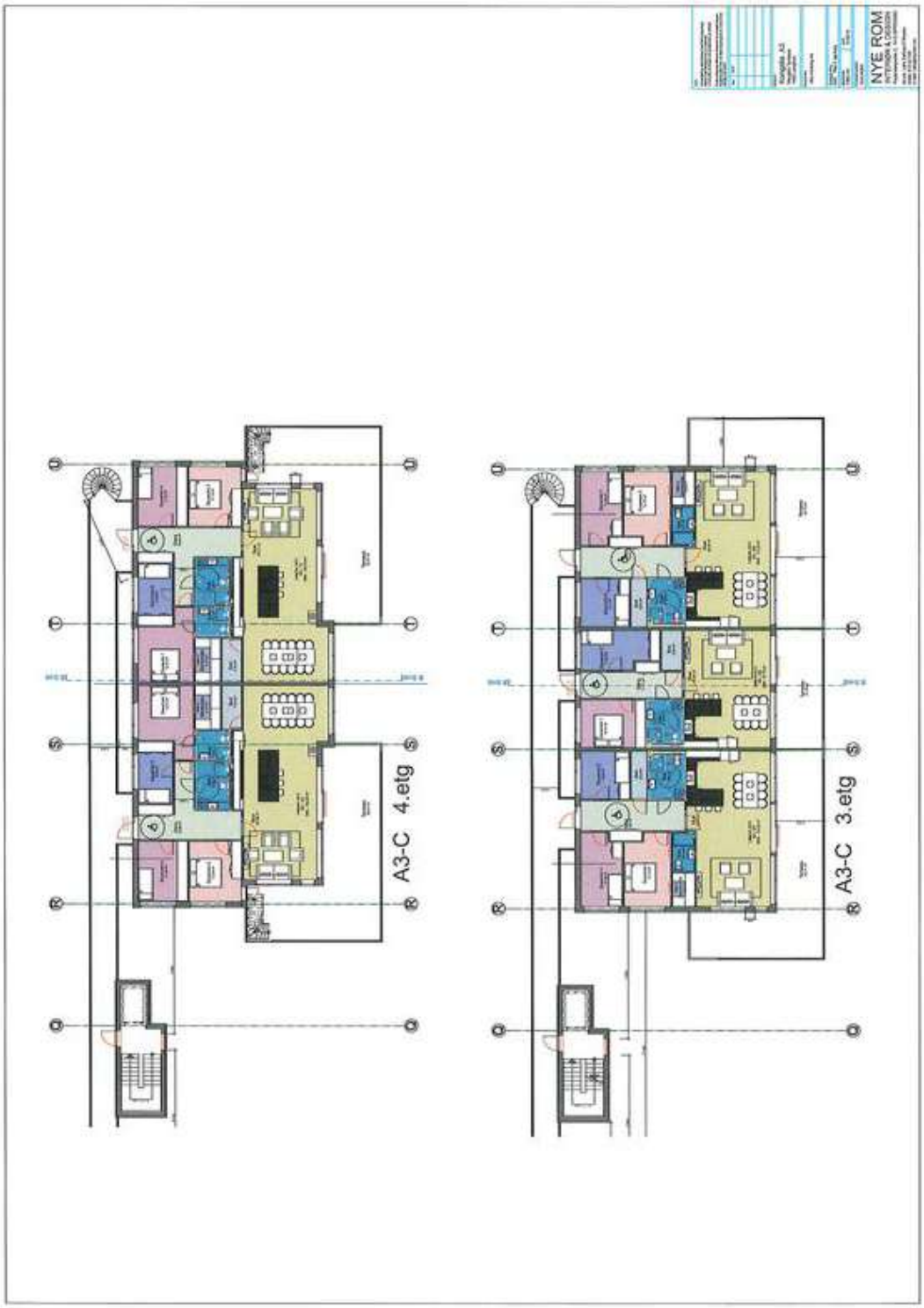

A3-A 4.etg
A3-A 3.etg
NYE ROM


A3-B 2.etg
A3-B 1.etg
NYE ROM
INTERIØR & DESIGN



124


A3-C 2.etg
A3-C 1.etg
NYE ROM



126

127

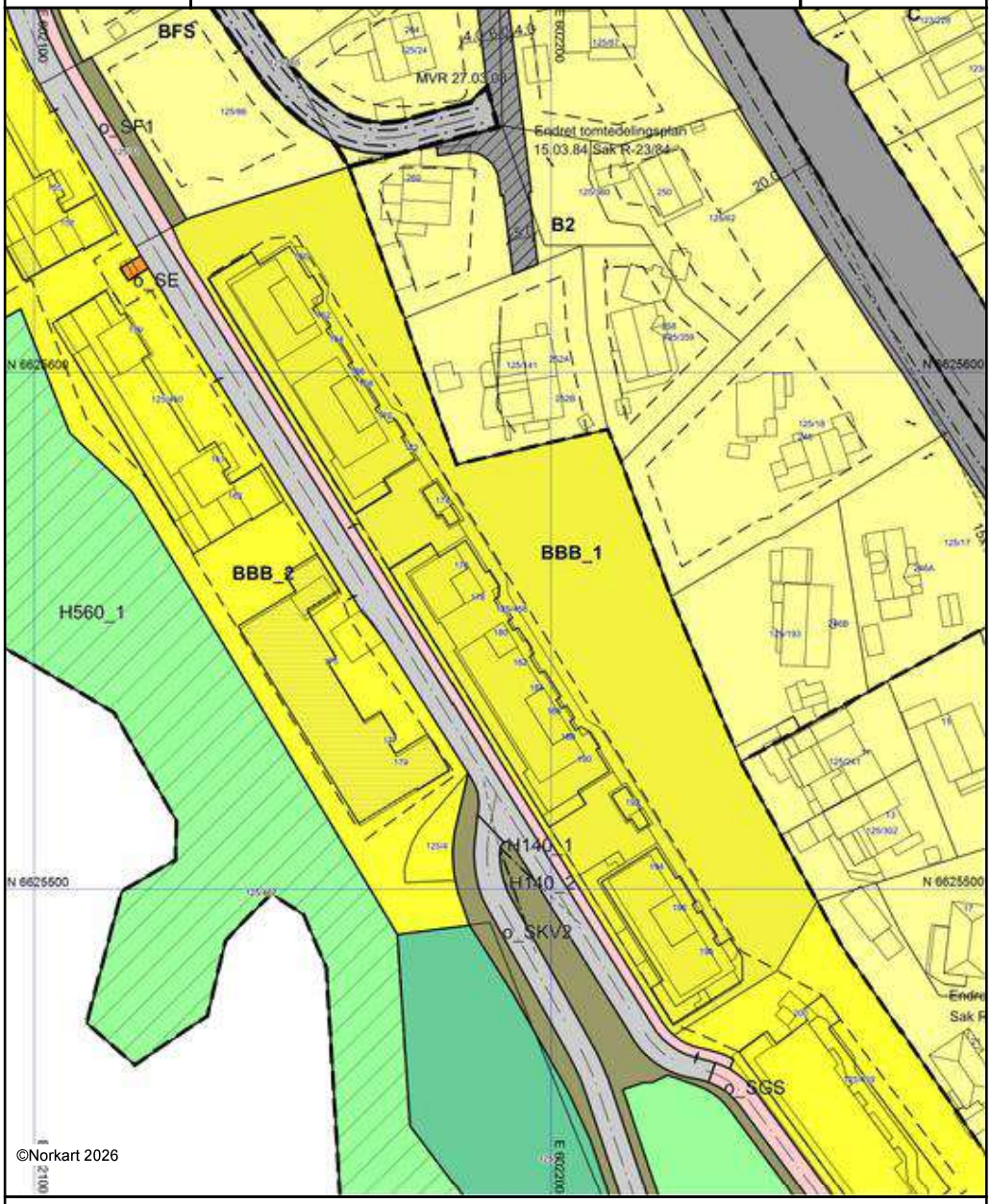
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 125/458/0/15
Adresse: Haugbro terrasse 174
Dato: 17.03.2026
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.

128

Tegnforklaring



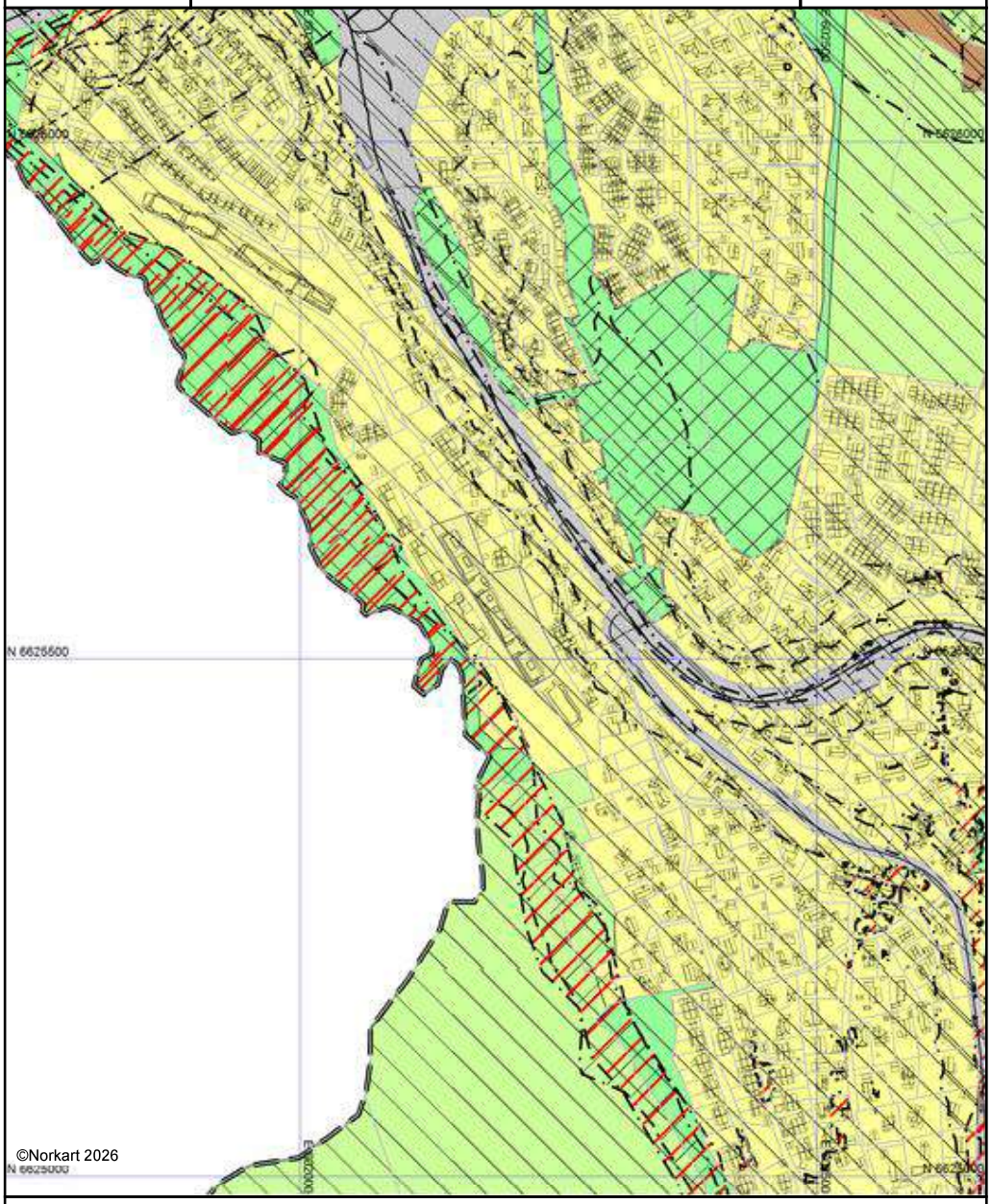
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 125/458/0/15
Adresse: Haugbro terrasse 174
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



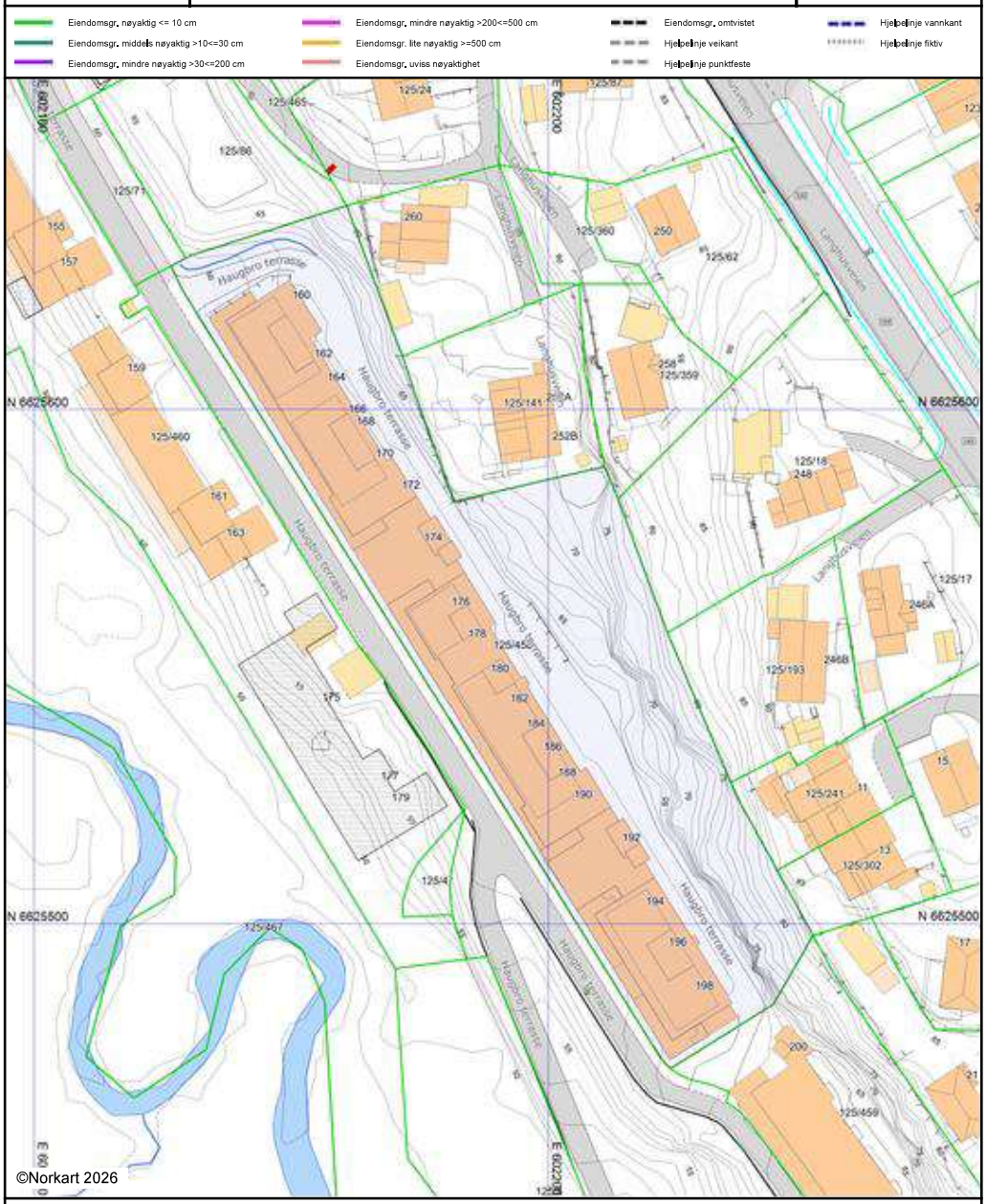
Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 125/458/0/15
Adresse: Haugbro terrasse 174
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 125/458/0/15

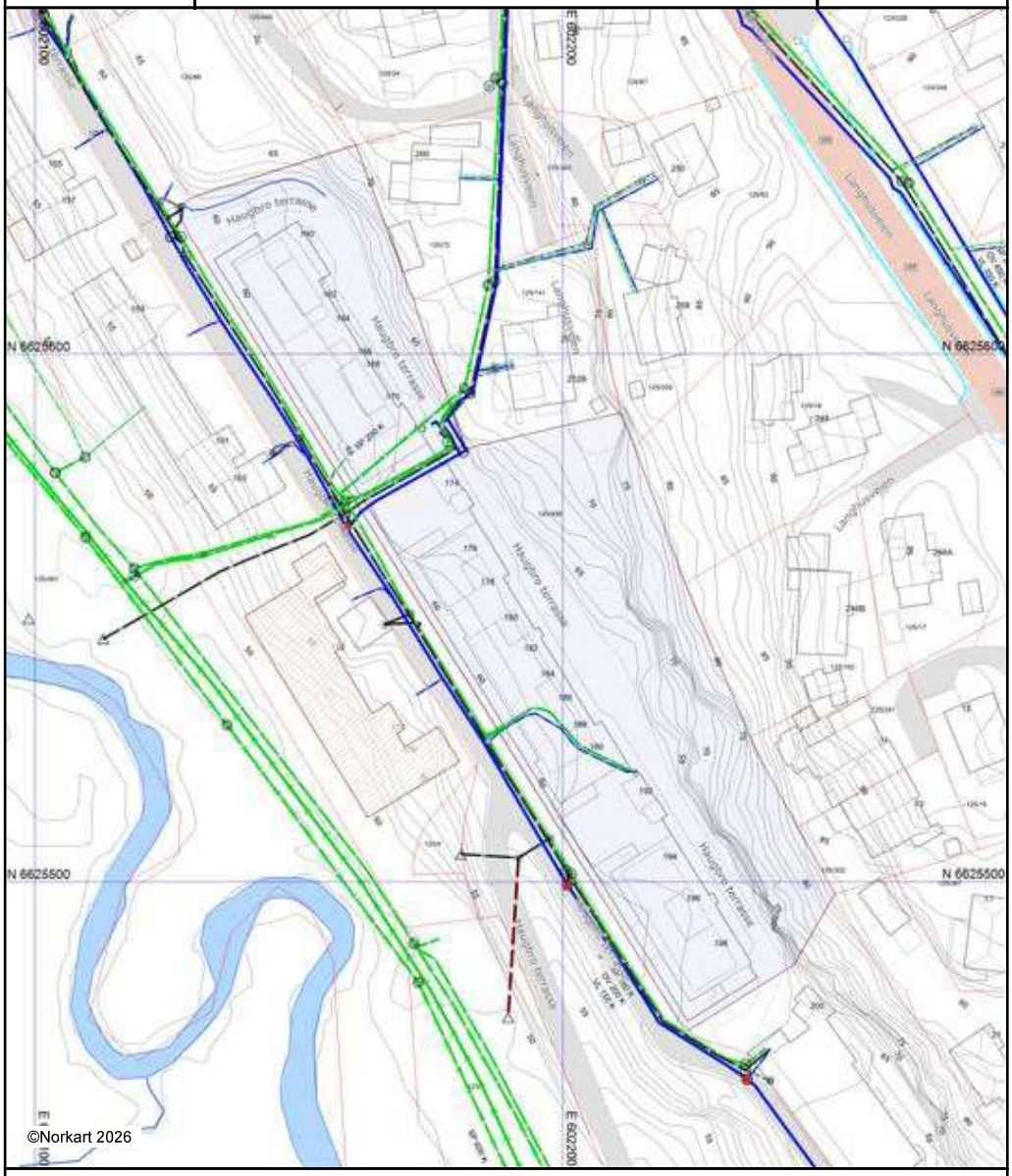
Adresse: Haugbro terrasse 174

Dato: 17.03.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 17.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 125/458//15



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.

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	6 788,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6625569,41	**Øst**	602195,23	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6625627,95	602126,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,21	
2	6625619,91	602130,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	9,14	40,95
3	6625554,72	602171,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	76,78	
4	6625474,48	602221,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	94,53	
5	6625471,8	602223,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,58	9,19
6	6625484,28	602243,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,56	
7	6625497,69	602251,52	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,49	
8	6625510,43	602244,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,53	
9	6625524,69	602236,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,27	
10	6625527,46	602235,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
11	6625556,58	602223,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	31,62	
12	6625582,63	602213,6	10 cm	Fjell (FJ)	Kamjern (67)	27,76	
13	6625588,91	602210,95	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	6,82	
14	6625584,17	602190,4	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,09	
15	6625582,14	602181,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,01	
16	6625603,33	602174,02	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	22,51	
17	6625610,37	602171,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	7,43	
18	6625615,03	602169,84	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	5,00	
19	6625639,7	602160,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,28	
20	6625629,95	602130,34	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,97	
21	6625629,47	602129,44	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,02	



Utskriftsdato: 17.03.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	125	**Bruksnr.**	458	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Haugbro terrasse 174, 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 6 789 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 6 789 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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** 1 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_SF1
	Delareal 6 787 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.

Utskriftsdato:
18.03.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 Ski
Telefon: 02178

Legalpant

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt							Kilde: Nordre Follo kommune	
Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	125	**Bruksnr.**	458	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse:	Haugbro terrasse 174, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer for mars 2026 med forfall 20.03.2026 er ikke betalt.

Kommunale gebyrer for februar 2026 med forfall 20.02.2026 er betalt.

VIKTIG INFORMASJON:

Kommunale eiendomsgebyr faktureres månedlig med forfall den 20. hver måned.

Et oppgjør ved kjøp og salg av bolig er en privatsak. Kommunen foretar ingen avregning da gebyrene hefter ved eiendommen.

I forbindelse med eierskifte forholder kommunen seg til den som til enhver tid er lovlig eier av eiendommen/leiligheten (registrert i Matrikkelen). Fakturaer sendes til den som er registrert som eier i Matrikkelen på det tidspunktet fakturaene produseres.

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

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.
Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

Nedgravde oljetanker

Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller renset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

(+47) 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

Tegnforklaring for vann- og avløpsnettet på *Situasjonskart* og *Ledninger i bakken*

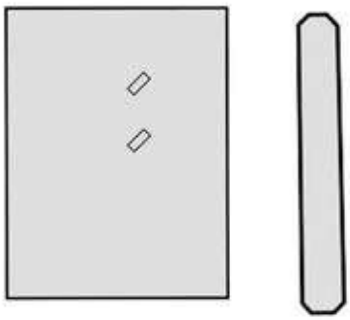
Listen over mest brukte symboler vises her, men er ikke komplett.





Punktkonstruksjon

Flater som viser utstrekningen på f.eks pumpestasjoner, fordrøyningsbasseng og kummer under bakken.



142

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 80242752
Vedlegg: Ja

De: er ført en seksjonering i matrikkelen
De: er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
960507878	SKI KOMMUNE	Postboks 3010, 1402 SKI

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989119176	KONGSLIA AS		Mosseveien 207, 1169 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0213	125	458

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0213	125	458	0	1	126 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	2	71 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	3	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	4	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	5	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	6	72 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	7	92 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	8	126 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	9	71 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	10	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	11	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	12	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	13	72 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	14	92 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	15	126 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	16	71 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	17	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	18	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	19	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 1439945 Tinglyst: 22.10.2018
STATENS KARTVERK

17.10.2018 15.58

Side 1 av 3

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0213	125	458	0	20	72 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	21	92 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	22	126 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	23	71 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	24	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	25	104 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	26	161 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	27	115 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	28	71 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	29	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	30	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	31	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	32	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	33	72 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	34	93 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	35	115 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	36	71 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	37	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	38	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	39	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	40	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	41	72 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	42	93 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	43	115 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	44	71 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	45	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	46	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	47	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	48	50 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	49	72 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	50	93 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	51	115 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	52	71 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei

17.10.2018 15.58

Side 2 av 3

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sammenbrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0213	125	458	0	53	102 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	54	102 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	55	161 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	56	115 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	57	87 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	58	115 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	59	115 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	60	87 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	61	115 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	62	115 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	63	87 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	64	115 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	65	146 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	66	146 / 6492	Boligseksjon	Nei	Nei
0213	125	458	0	67	1000 / 6492	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

17.10.2018 15.58

Side 3 av 3

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Ski	Pb. 3010, 1402 Ski	Tone Tybring

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Kongslia AS	989 119 176	Helge.aamoth@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Mosseveien 207	1169	Oslo	98837212

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0213	Ski	125	458	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
989 119 176	Kongslia AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	126		13	B	72		25	B	104		37	B	50		49	B	72	
2	B	71		14	B	92		26	B	161		38	B	50		50	B	93	
3	B	50		15	B	126		27	B	115		39	B	50		51	B	115	
4	B	50		16	B	71		28	B	71		40	B	50		52	B	71	
5	B	50		17	B	50		29	B	50		41	B	72		53	B	102	
6	B	72		18	B	50		30	B	50		42	B	93		54	B	102	
7	B	92		19	B	50		31	B	50		43	B	115		55	B	161	
8	B	126		20	B	72		32	B	50		44	B	71		56	B	115	
9	B	71		21	B	92		33	B	72		45	B	50		57	B	87	
10	B	50		22	B	126		34	B	93		46	B	50		58	B	115	
11	B	50		23	B	71		35	B	115		47	B	50		59	B	115	
12	B	50		24	B	50		36	B	71		48	B	50		60	B	87	
Sum tellere: 6492				Nevner = 6492															

Dato	Innsenderens underskrift	
15.09.16		Per-Øivind Wold

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

146

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift	
15.05.18		Per-Øivind Wold

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
15.05.18		Per-Øivind Wold
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0213	Ski Kommune	125	458	

Dato	Underskrift	Stempel
17/10-18	Tone Tybring	SKI KOMMUNE GEODATA OG OPPMÅLING POSTBOKS 3010 1402 SKI

Dato	Innsenderens underskrift	
15.05.18		Per-Øivind Wold

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

148

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

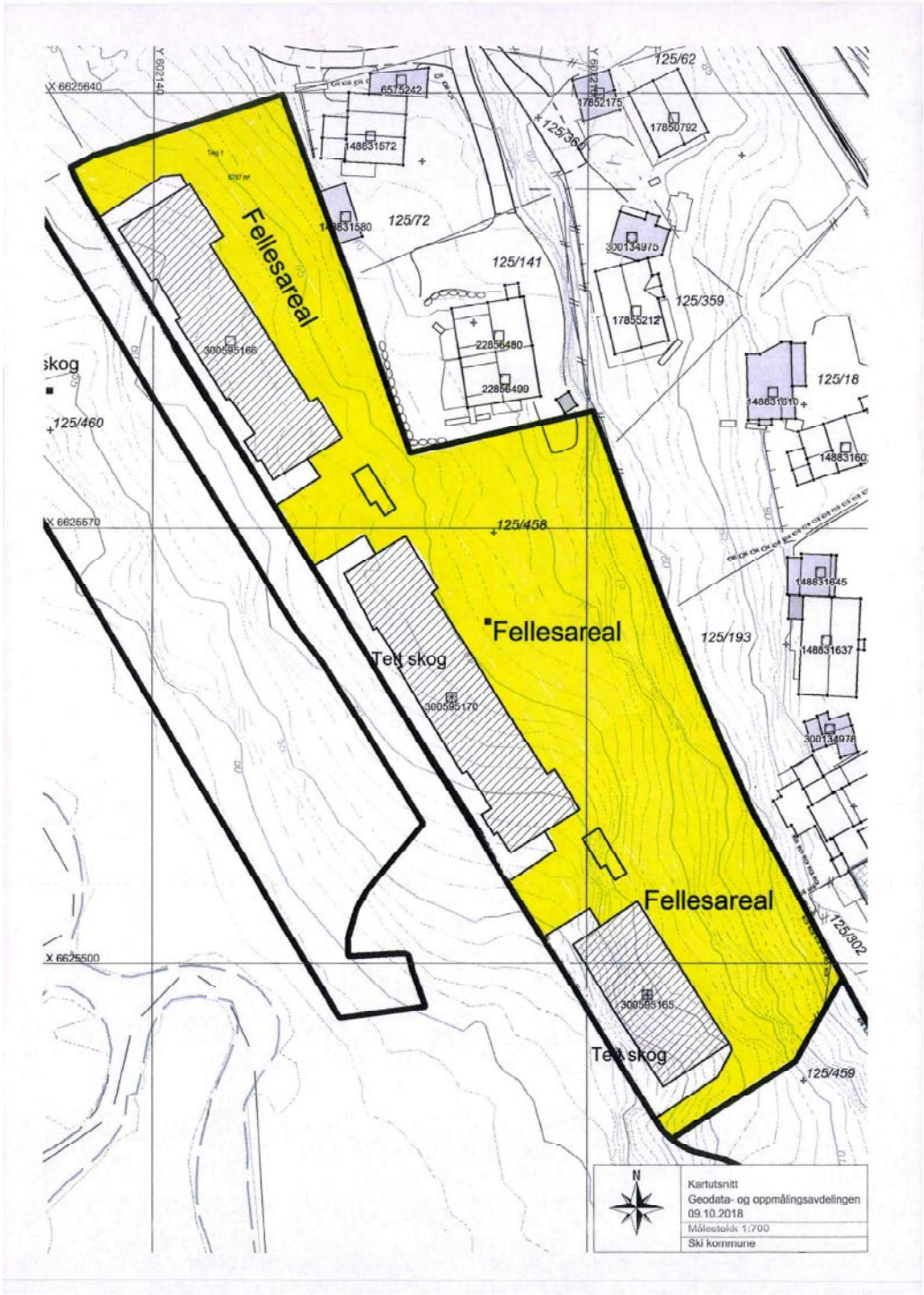
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.							Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	115																	
62	B	115																	
63	B	87																	
64	B	115																	
65	B	146																	
66	B	146																	
67	N	1000	B																
Sum tellere:		6492				1724		Sum nevner			6492								

Dato	Innsenderens underskrift	
15.05.18		Per-Øivind Wold

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

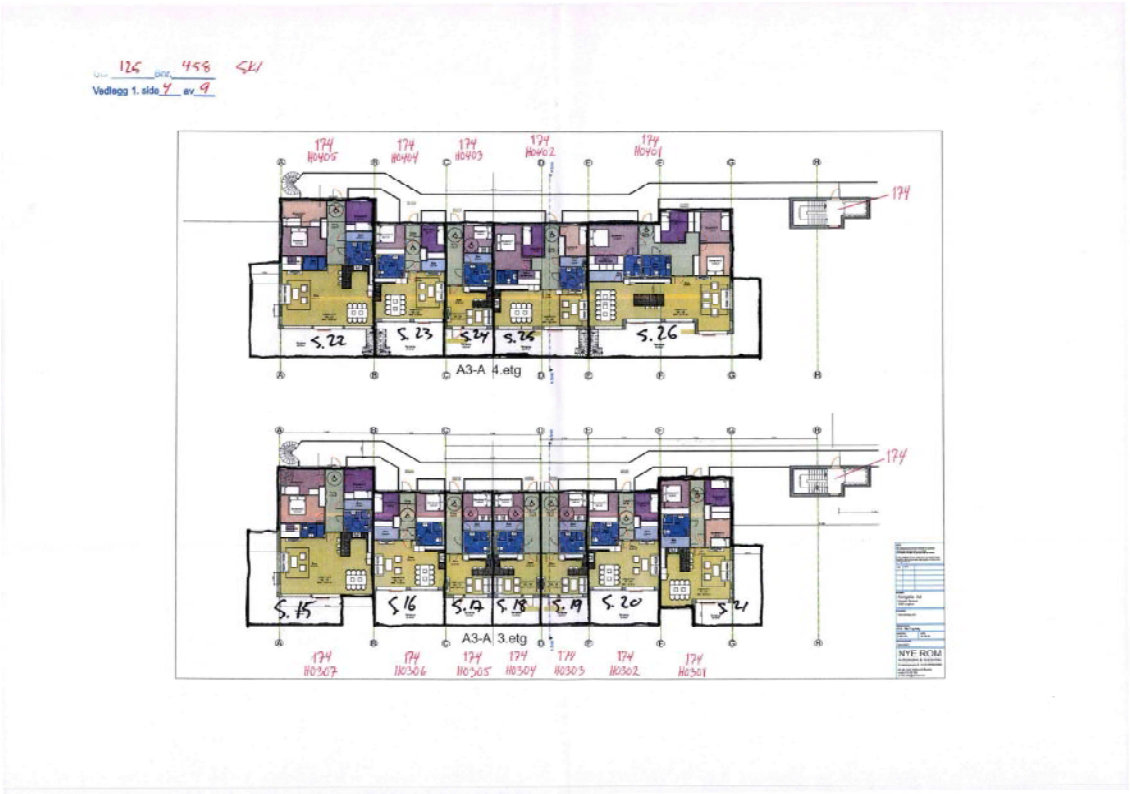
Side 4 av 4


Fellesareal
Tett skog
Fellesareal
Tett skog
Fellesareal
125/62
125/72
125/141
125/359
125/18
125/460
125/458
125/193
125/302
125/459
X 6625640
X 6625570
X 6625500
Kartutsnitt
Geodata- og oppmålingsavdelingen
09.10.2018
Målestokk 1:700
Ski kommune

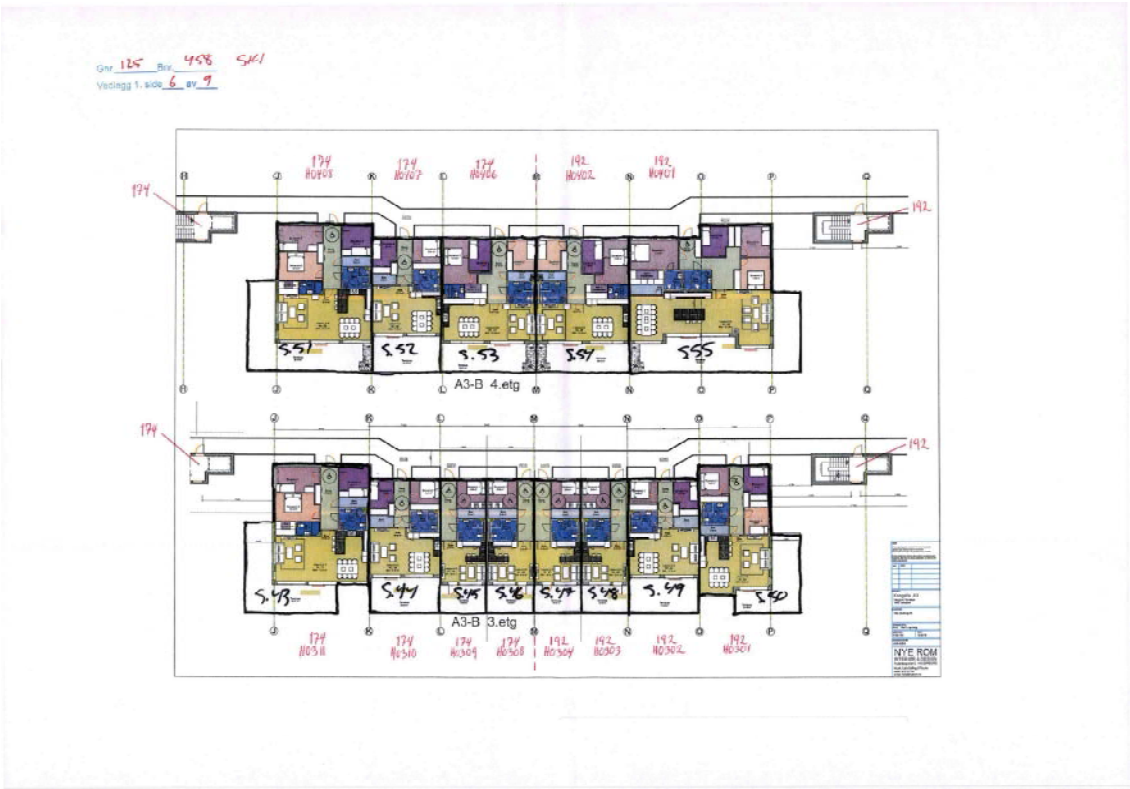
150


Utomhusplan
A3-A 1.etg
A3-B 1.etg
A3-C 1.etg
Kongalia A3
NYE ROM
INTERIØR & DESIGN


Gnr. 125 Bnr. 458 SKI
Vedlegg 1. side 3 av 9
174 H0207
174 H0206
174 H0205
174 H0204
174 H0203
174 H0202
174 H0201
174
S.8
S.9
S.10
S.11
S.12
S.13
S.14
A3-A 2.etg
174
S.1
S.2
S.3
S.4
S.5
S.6
S.7
Eiendomsgrense
160
162
164
166
168
170
172
A3-A 1.etg
NYE ROM

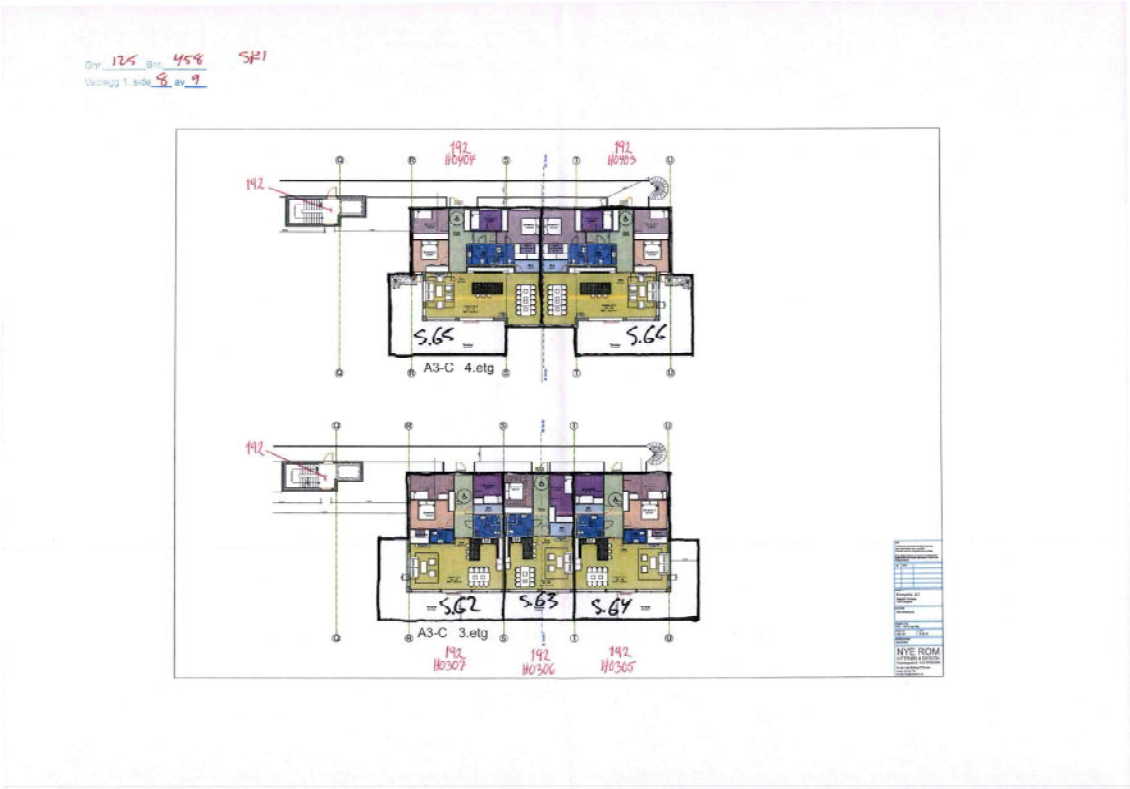

Vedlegg 1. side 4 av 9
A3-A 4.etg
A3-A 3.etg
NYE ROM


Gnr. 125 Bnr. 458 SK1
Vedlegg 1. side 5 av 9
A3-B 2.etg
A3-B 1.etg
Eiendomsgrensen
NYE ROM

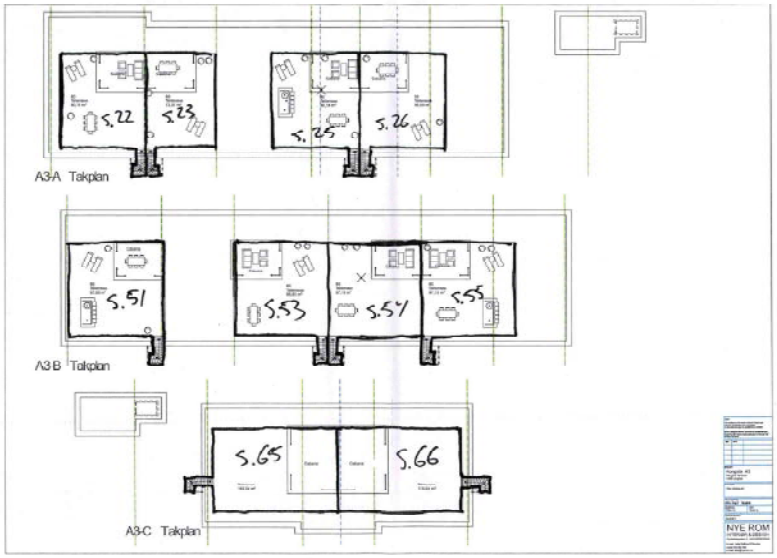

Gnr. 125 Bnr. 458 SK1
Vedlegg 1. side 6 av 9
A3-B 4.etg
A3-B 3.etg
NYE ROM


Gnr. 125 Bnr. 458 SAK1
Vedlegg 1. side 7 av 9
192
H0207
192
H0206
192
H0205
192
S.59
S.60
S.61
A3-C 2.etg
192
Eiendomsgrense
S.56
S.57
S.58
A3-C 1.etg
194
196
193
NYE ROM

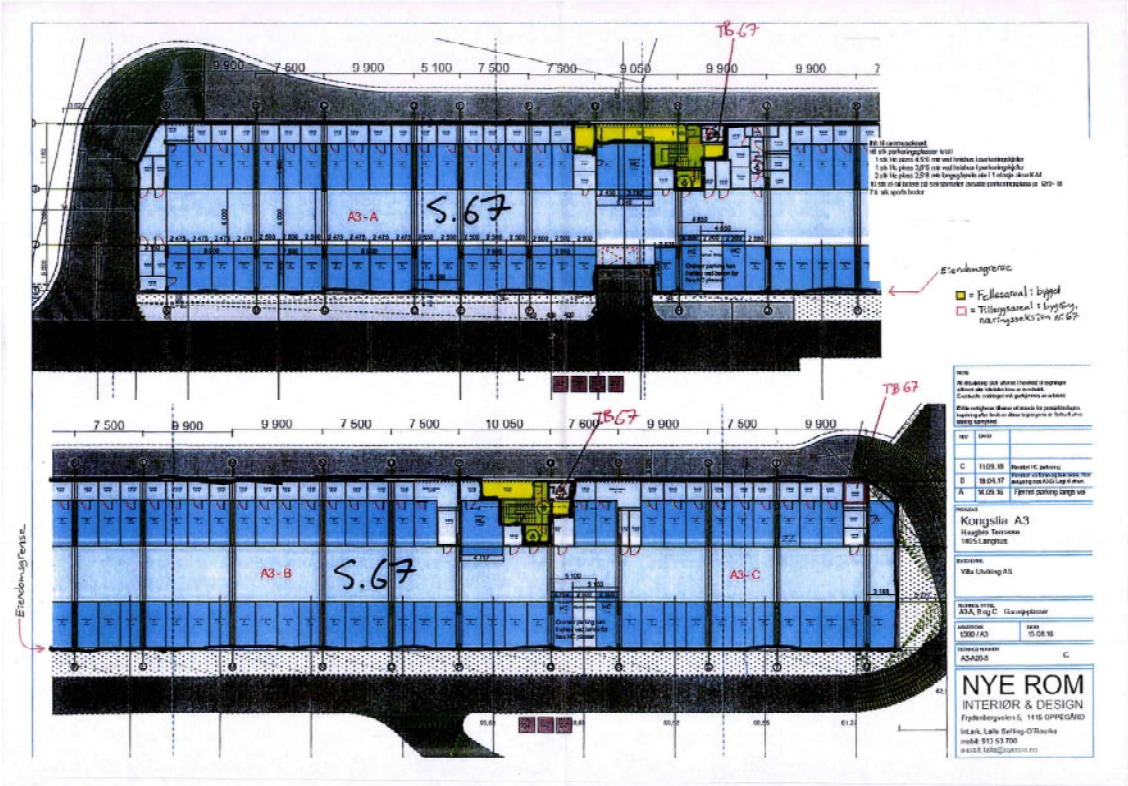
156


Gnr. 125 Bnr. 458 SH1
Vedlegg 1: side 8 av 9
192 H0304
192 H0305
192
S.66
S.66
A3-C 4.etg
192
S.62
S.63
S.64
A3-C 3.etg
192 H0307
192 H0306
192 H0305
NYE ROM

Gnr. 125 Bnr. 458 SKI
Vedlegg 1, side 9 av 9



158


TB 67
A3-A
S.67
A3-B
A3-C
Kongsliа A3
NYE ROM
INTERIØR & DESIGN

Erklæring om realsameie

Eiendommen gnr. 125, bnr. 458, snr. 67 i Ski kommune skal eies med ideelle andeler av eierne. Eiendommen inneholder garasjeplasser og boder. Hver av de 66 boligseksjonene (seksjonene 1-66) beliggende i eiendommen gnr 125, bnr. 458 i Ski kommune får hjemmel til 1/308 av eiendommen. Eierandelen skal være tilknyttet seksjonen med realkobling, og gjelde en bod i anlegget.

Sameieandelen skal tilhøre seksjonene og skal følge seksjonene ved salg for å kunne oppfylle bod kravet i gjeldende reguleringsbestemmelser. Øvrige sameieandeler i sameiet kan fritt disponeres innenfor rammen av gjeldende reguleringsbestemmelser.

I tillegg til de 66 bodene som skal tilhøre hver av de 66 seksjonene er det 10 ekstra boder (10/308). Disse ekstra bodene kan fordeles fritt på seksjonseierne ved kjøp av eierandelen.

Det er 116 parkeringsplasser og hver av dem utgjør to eierandeler (2/308). Disse eierandelene kan fritt fordeles på seksjonene ved kjøp av eierandeler.

Eierandelene skal eies av seksjonene i sameiet. Frem til alle eierandelene er fordelt/solgt vil gnr. 125 bnr. 4 stå som eier på disse eierandelene.

		Andelsbrøk		
Gnr/bnr	Seksjons nr.	Teller	/	Nevner
125/458	1	5	/	308
125/458	2	3	/	308
125/458	3	3	/	308
125/458	4	3	/	308
125/458	5	3	/	308
125/458	6	3	/	308
125/458	7	3	/	308
125/458	8	5	/	308
125/458	9	3	/	308
125/458	10	3	/	308
125/458	11	3	/	308
125/458	12	3	/	308
125/458	13	3	/	308
125/458	14	3	/	308
125/458	15	5	/	308
125/458	16	3	/	308
125/458	17	3	/	308
125/458	18	3	/	308
125/458	19	3	/	308
125/458	20	3	/	308
125/458	21	3	/	308
125/458	22	5	/	308
125/458	23	5	/	308

1/3

125/458	24	3	/	308
125/458	25	3	/	308
125/458	26	6	/	308
125/458	27	1	/	308
125/458	28	3	/	308
125/458	29	1	/	308
125/458	30	1	/	308
125/458	31	1	/	308
125/458	32	1	/	308
125/458	33	3	/	308
125/458	34	5	/	308
125/458	35	1	/	308
125/458	36	1	/	308
125/458	37	1	/	308
125/458	38	3	/	308
125/458	39	3	/	308
125/458	40	3	/	308
125/458	41	3	/	308
125/458	42	1	/	308
125/458	43	1	/	308
125/458	44	3	/	308
125/458	45	1	/	308
125/458	46	1	/	308
125/458	47	3	/	308
125/458	48	1	/	308
125/458	49	3	/	308
125/458	50	1	/	308
125/458	51	5	/	308
125/458	52	1	/	308
125/458	53	3	/	308
125/458	54	5	/	308
125/458	55	1	/	308
125/458	56	1	/	308
125/458	57	1	/	308
125/458	58	1	/	308
125/458	59	1	/	308
125/458	60	1	/	308
125/458	61	1	/	308
125/458	62	1	/	308
125/458	63	1	/	308
125/458	64	1	/	308
125/458	65	1	/	308
125/458	66	1	/	308
125/4		145	/	308
Sum andeler		308	/	308

2/3

Erklæringen skal tinglyses på eiendommen gnr. 125, bnr 458, snr. 67 i Ski kommune

Oslo, 11.10.2018

For Kongslia AS
org.nr. 989 119 176

Per-Øivind Wold

Daglig leder/Styrets formann

Hjemmelshaver på eiendommene gnr. 125 bnr. 458, snr. 67 og gnr. 125 bnr. 4.

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra Ski kommune

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

3/3

Haugbro terrasse 174

Nabolaget Haugbro/Stenfelt - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Greverud skole (1-7 kl.)	**23 min**
495 elever, 26 klasser	1.9 km
Langhus skole (1-7 kl.)	**23 min**
425 elever, 20 klasser	1.9 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.)	**8 min**
266 elever, 13 klasser	3.7 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 k...	**8 min**
241 elever, 18 klasser	3.6 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 ...	**9 min**
445 elever, 27 klasser	3.7 km
Ski videregående skole	**12 min**
640 elever, 25 klasser	6.7 km
Drømtorp videregående skole	**13 min**
440 elever, 36 klasser	7.7 km

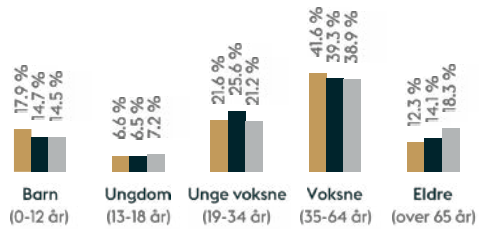
Offentlig transport

Stenfelt	**8 min**
Linje 81N, 580	0.6 km
Vevelstad stasjon	**18 min**
Linje L2, L2x	1.4 km
Oslo S	**22 min**
Totalt 24 ulike linjer	21.6 km
Oslo Gardermoen	**48 min**

Barnehager

Dalstunet barnehage (1-5 år)	**14 min**
58 barn	1.2 km
Hjertegryta barnehage (1-5 år)	**15 min**
28 barn	1.2 km
Smedsrud barnehage (1-5 år)	**16 min**
57 barn	1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugbro/Stenfelt	1 362	532
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Oppegårdbanen naturgress	17 min
Langhus Idrettspark	23 min
Puls Langhus	17 min
Puls Greverud	8 min

«Her er det trygt og godt for barn å vokse opp med mange venner i nabolaget. Tilgang til det meste og grei pendlevei til Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



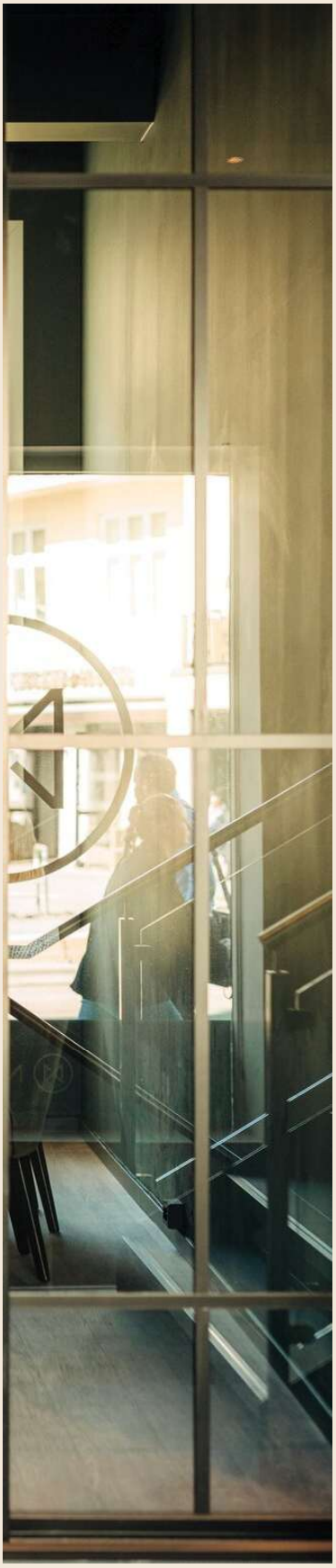
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0067/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Haugbro terrasse 174 1405 LANGHUS
Matrikkel: Gnr 125, bnr 458, snr 15 i Nordre Follo kommune

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Haugbro terrasse 174, 1405 LANGHUS
Gnr 125, bnr 458, snr 15, , i A3 Slottet Boligsameie med orgnr.: 921867905 i Nordre Follo kommune.
Oppdragsnr. 6044260128

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6044260128
Sist oppdatert 08.09.2026

Frode Bergheim Koppergård
avdelingsleder

Telefon: 994 88 822
E-post: frode.koppergard@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet