

KONGSLIA 2

LANGHUS

Innhold

1

OMRÅDET

s. 5

2

PROSJEKTET

s. 14

3

TEGNINGER

s. 44

4

VIKTIGE OPPLYSNINGER

s. 66

5

KONTAKTINFORMASJON

s. 90



1 - OMRÅDET

Langhus

Velkommen til Langhus. Der luften er litt renere og livet er litt roligere.
Storbyens fasiliteter er heller ikke langt unna med offentlig kommunikasjon.

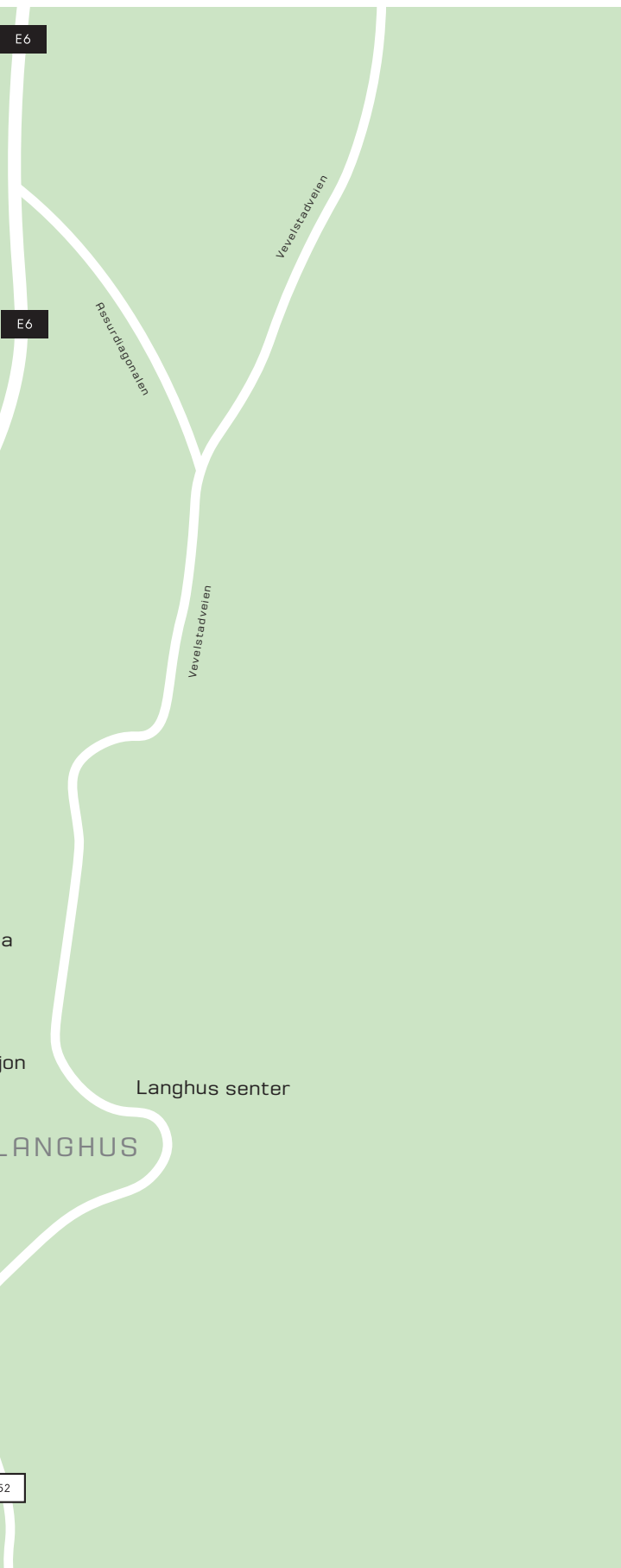
Landlig og sentralt

Eiendommen ligger i et landlig og sentralt boligområde på Langhus i Nordre Follo kommune, med marka som nærmeste nabo. På tross av sin landlige beliggenhet er det kort vei til påkjøringen til E6 og god offentlig kommunikasjon til blant annet Oslo med buss og tog.

Nøstvedtmarka ligger tett på eiendommen, og både lysløype og langrennsspor starter like i nærheten. Sommerstid er det terrengsykkelstier, fiskevann og muligheter for kano. I nærområdet er det også treningssenter, flere aktive idrettslag og mange andre organisasjoner. Det er ellers kort vei til skøytebane, svømmehall, ridesenter og idrettsanlegg.







Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Coop Extra Langhus og Kiwi Oppegård. Ski Storsenter ligger ca. 10 minutters kjøretur fra Kongslia, og Kolbotn Torg ligger omtrent like langt unna i motsatt retning. Utvalget av butikker og andre servicetilbud er meget bra.

På Kongslia bor du landlig og fint til, men like fullt sentralt. Det er kort vei til påkjøring på E6, og gangavstand til bussholdeplass og togstasjon. Med bil tar det ca. 10 min til Ski, 15 min til Vinterbro, 5 min til Oppegård, 15 min til Kolbotn, 20 min til Oslo S, 25 min til Drøbak og 45 min til Oslo Lufthavn.

På Langhus er gang- og sykkelstinetet godt opparbeidet, slik at det sikrer trygge skoleveier. Fra eiendommen er det kort vei til Langhus barneskole og Haugjordet ungdomsskole. Nye Follo barne- og ungdomsskole åpnet høsten 2018 og er en skole for barn med særlige behov. Kommunen har ellers et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, og det er flere videregående skoler i området.



Legg gjerne badeturen til idylliske Tussetjern. Tjernet har turstierrundt hele vannet, og herfra er det enkel tilgang til resten av Sørmarka. Turen er heller ikke lang til populære Ingierstrand, Hvervenbukta eller Breivoll.









Norges største fornøylespark, Tusenfryd, ligger bare en kort biltur unna. Fra området går det faktisk også en oppmerket, gruset sti på ca. 3,5 km inn til Tusenfryd. Nøstvedtmarka byr på et stort nett av turstier, veier og mange interessante kulturminner. Om vinteren kjøres det opp skiløyper her, og det er servering på Stuene.

I tillegg er det kort vei til Sørmarka med lysløype, skiløyper, skistuer og akebakker om vinteren, samt terrengsykkelstier, fiskevann og kanomuligheter om sommeren. Idylliske Tussetjern har badebrygge, svaberg og en fin tursti rundt vannet. Ved Breivoll innerst i Bunnefjorden finner du mange små sandstrender, store grøntarealer, kiosk, stupebrett og fiskeplass.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.

2 - PROSJEKTET

Kongslia

2

2 villaleiligheter og 6 rekkehusleiligheter — 3 og 5-roms,
alle med terrasse(-r), og egen delvis overbygget
takterrasse på toppleilighetene.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.



Ute- & fellesområder

Fellesområdet vil få en fin kombinasjon av naturtomt og pent opparbeidede områder. Gårdsrom og parkering asfalteres, og det legges kantstein, bygges mur og beplantes. Det blir fine områder for lek og sosialisering med lekeplass, med mer. Utendørsområdet vil bli godt opplyst, og det etableres parkering for sykler.

Velkommen hjem

I fredelige, barnevennlige omgivelser på Kongslia skal det nå bygges 2 villaleiligheter og 6 rekkehusleiligheter. 3 og 5-roms, alle med terrasse(-r), og egen delvis overbygget takterrasse på villaleilighetene. Disse to får privat carport med plass til to biler (samlet bredde ca 4,9 meter). Mulighet for elbillader.

Leilighetene ligger virkelig fint plassert i terrenget og har umiddelbar nærhet til marka. Her kan du ta på deg turskoene og legge av sted, eller nyte rolige dager på fellesområdet mens de minste leker på den koselige lekeplassen. Hver leilighet får også en eller to store terrasser, og villaleilighetene får som nevnt privet takterrasse, med overbygg.

Velbygd AS er totalentreprenør for prosjektet og har levert kvalitetsboliger i over 40 år. Her får du meget god standard til en fornuftig pris. Leilighetene vil ha moderne løsninger og smakfull innredning som blant annet kjøkkeninnredning fra Designa, integrerte hvitevarer, delikate bad, balansert ventilasjon med varmegjenvinning med mer. Flytt rett inn uten en eneste bekymring!



Illustrasjonen avvik vil forekomme.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.



Solrik terrasse og gode uteplasser

Leiligheten har store, gode uteplasser som har vært høyt prioritert i dagens marked hvor uteplassene gjerne blir små i nye prosjekter.

Hver leilighet får en eller to romslige, solrike terrasser. De to toppleilighetene får egen, stor takterrasse med sol fra morgen til kveld. Cabana og utekrane på terrassen levers som tilvalg. Terrassene leveres med impregnerte terrassebord, og det blir god plass for utemøbler, grill med mer.

Fellesområdet opparbeides med plen, pryd-busker og noe annen beplantning. Det etableres også fine områder for lek og sosialisering. Utendørsområdet vil bli godt opplyst, og det etableres parkering for sykler. Adkomst og kjørevei asfalteres.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.



Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Stue

Alle leilighetene får stue og kjøkken i moderne, åpenløsning – nydelige rom med trestavs, hvitpigmenterteikeparkett. Veggene sparkles og males i fargen hvit letthet som standard, men det er også mulighet for å velge andre farger.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.





Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Alle leilighetene får stue og kjøkken i moderne, åpen løsning – nydelige rom med trestavs, hvitpigmentert eikeparkett. Veggene sparkles og males i fargen hvit letthet som standard, men det er også mulighet for å velge andre farger.





Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Kjøkkenen

Leilighetene får stilren kjøkkeninnredning av høy kvalitet fra Designa, og det utarbeides egen tegning for hver leilighet. Det leveres lys under overskapene, ventilator over kokesonen, komfyrvakt og integrerte hvitevarer. Hvitevarene består av stekeovn, platetopp (induksjon), oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ved eventuelle endringer forutsettes det at plassering av platetopp og oppvaskkum ikke endres.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.



Soverom

Leilighetene leveres med ett til tre lyse, luftige soverom.

Rommene leveres med vinduer som kan åpnes, og det vil også komme frisk tilluft via det balanserte ventilasjonsanlegget. Gulvet får hvitlasert, trestavs eikeparkett og veggene males i lys farge. Det kan velges andre farger, om ønskelig, og garderobeskap/skyvedørsgarderobes kan leveres som tilvalg. Noen av leilighetene får innvendig bod og/eller walk-in closet, og alle får tilhørende bod i carport.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.





Illustrasjon, avvik vil forekomme.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Leilighetene får fra to til tre lyse, luftige soverom. Rommene har vinduer som kan åpnes, og det vil også komme frisk tilluft via det balanserte ventilasjonsanlegget. Gulvet får trestavs eikeparkett og veggene males i hvit letthet. Det kan velges andre farger, om ønskelig, og garderober kan leveres som tilvalg. Noen av leilighetene får innvendig bod og/eller walkin closet, og alle får tilhørende bod i fellesareal.

Bad/WC/vaskerom

Leilighetene får ett eller to delikate bad, og noen får i tillegg eget vaskerom. Det er de to største villaleilighetene som får to bad, og her vil det ene badet ligge i tilknytning til soverommet i toppetasjen. Badene får fliser på gulvet og på veggene i dusjsonen, alle i størrelsen 30x30. I tillegg får badene malte vegger, gulvvarme og smakfull innredning.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.

5 fordeler ved å kjøpe ny bolig

1

Prisen er fast og dokumentavgiften er kun av tomteverdien.

2

Energiøkonomiske og klimavennlige løsninger.

3

Ingen oppussing nødvendig.

4

Det er lite vedlikeholdskostnader i nær framtid.

5

Lave omkostninger.

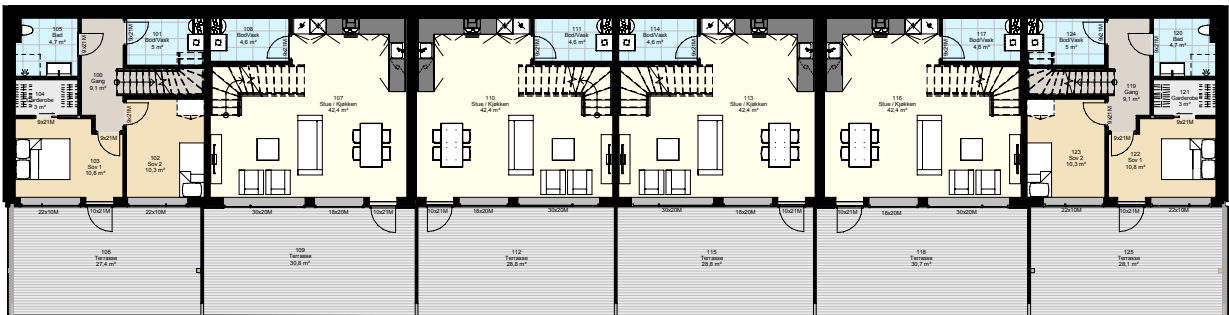


Plan- tegninger

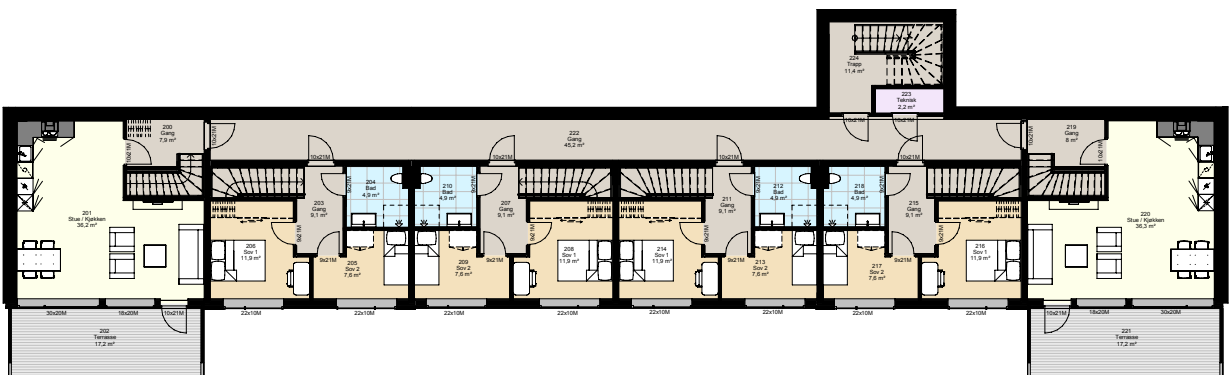
Finn din favorittleilighet i Kongslia 2.
Velg mellom 3 og 5-roms leiligheter
og mange planløsninger.

Etasjeoversikt

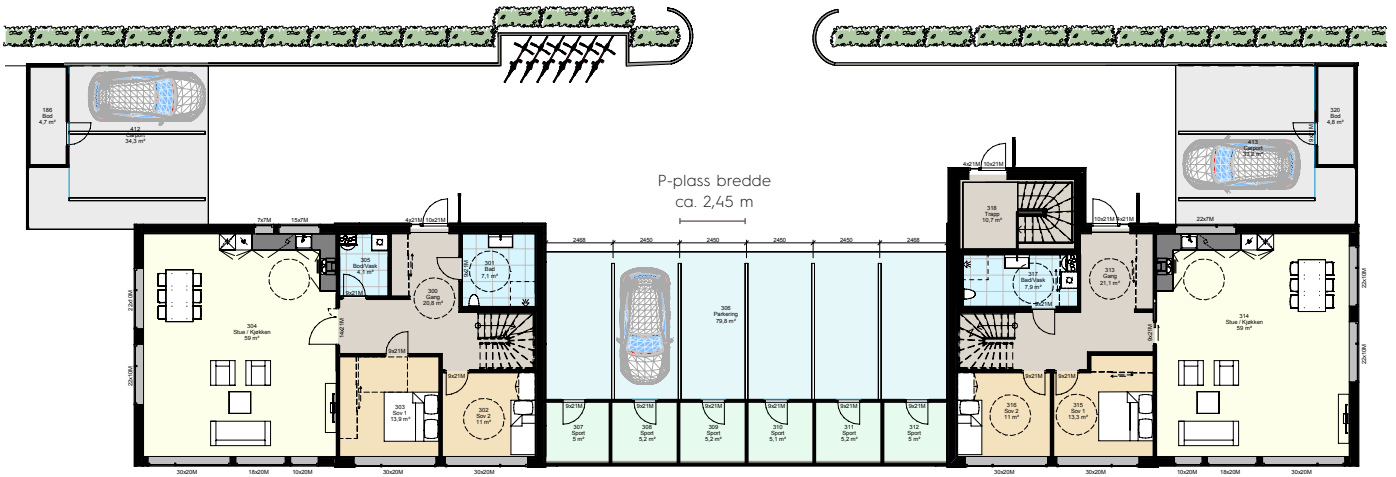
1. etasje



2. etasje



3. etg./Bakkeplan



4. etasje



Leilighetsoversikt

101

3-roms | 91 m² BRA-i

s. 50–51

102

3-roms | 83 m² BRA-i

s. 52–53

103

3-roms | 83 m² BRA-i

s. 54–55

104

3-roms | 83 m² BRA-i

s. 56–57

105

3-roms | 83 m² BRA-i

s. 58–59

106

3-roms | 91 m² BRA-i

s. 60–61

201

5-roms | 174 m² BRA-i

s. 62–63

202

5-roms | 171 m² BRA-i

s. 64–65



Illustrasjon, avvik vil forekomme.



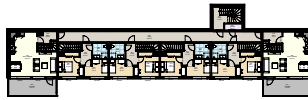
Illustrasjon, avvik vil forekomme.

101

3-roms | 91 m² BRA-i



Plan 1. etg.

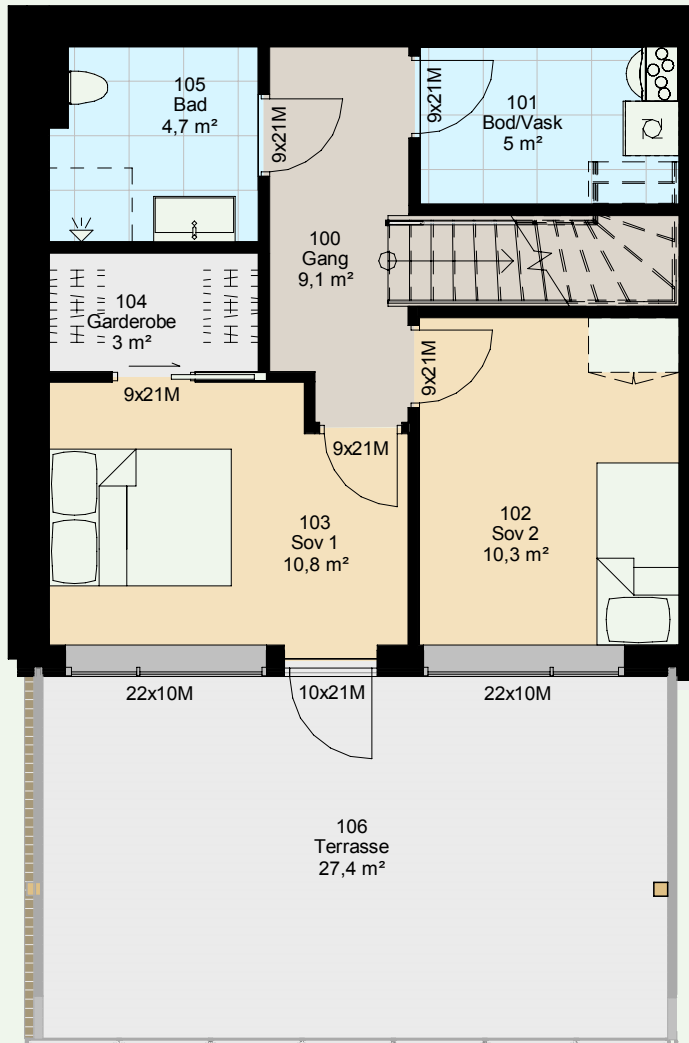


Plan 2. etg.

| | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

| | | | | | |
|-----|-----|-----|-----------|-----|-----|
| | 201 | | | 202 | |
| | 201 | | Parkering | | 202 |
| 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |
| 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |

1. etg
101





Fasade vest



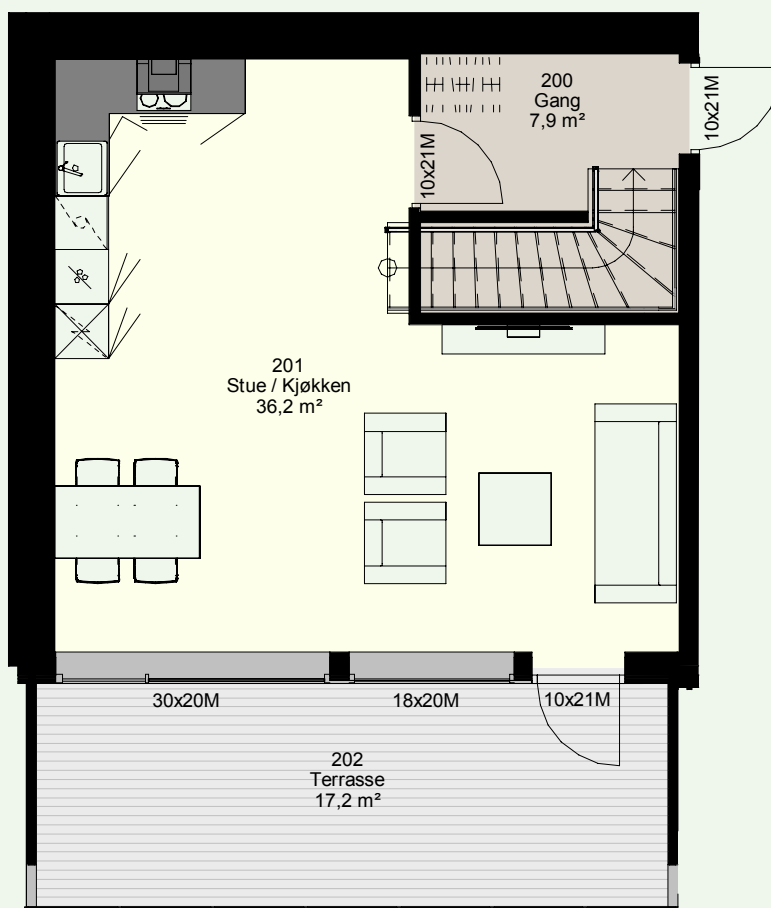
Fasade nord



Fasade øst



Fasade sør

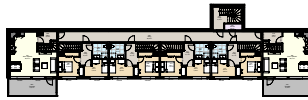


102

3-roms | 83 m² BRA-i



Plan 1. etg.

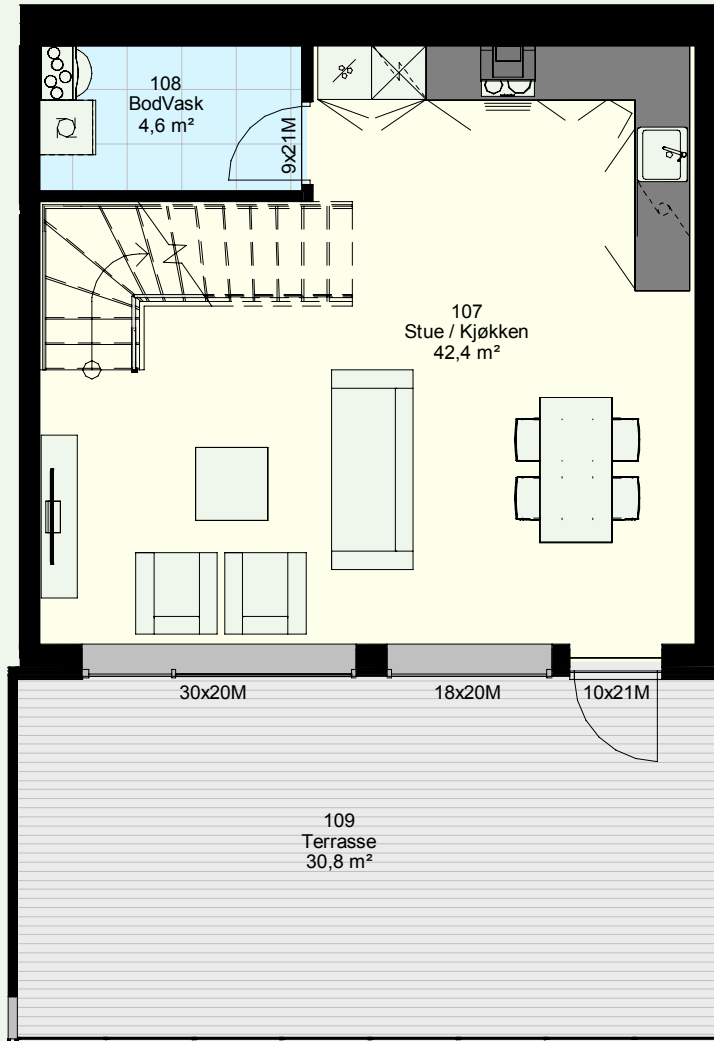


Plan 2. etg.

| | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

| | | | | | |
|-----|-----|-----------|-----|-----|-----|
| | 201 | | | 202 | |
| 201 | | Parkering | | 202 | |
| 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |
| 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |

1. etg
102





Fasade vest



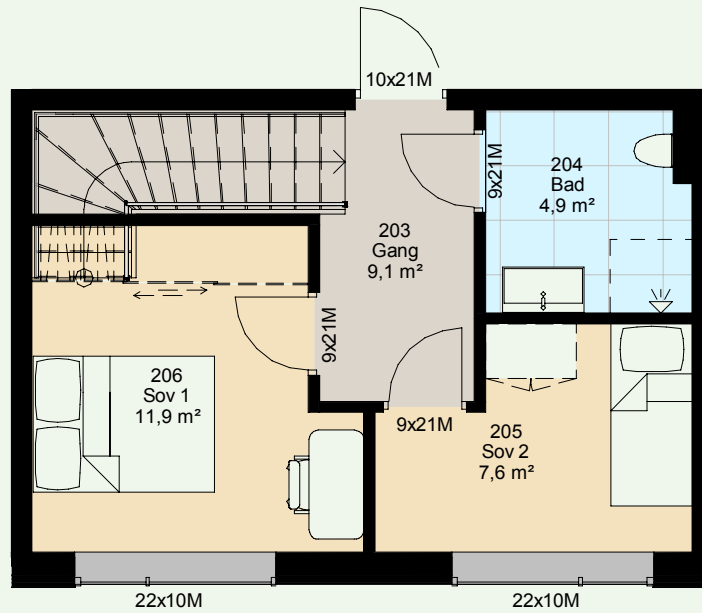
Fasade nord



Fasade øst



Fasade sør

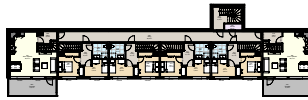


103

3-roms | 83 m² BRA-i



Plan 1. etg.

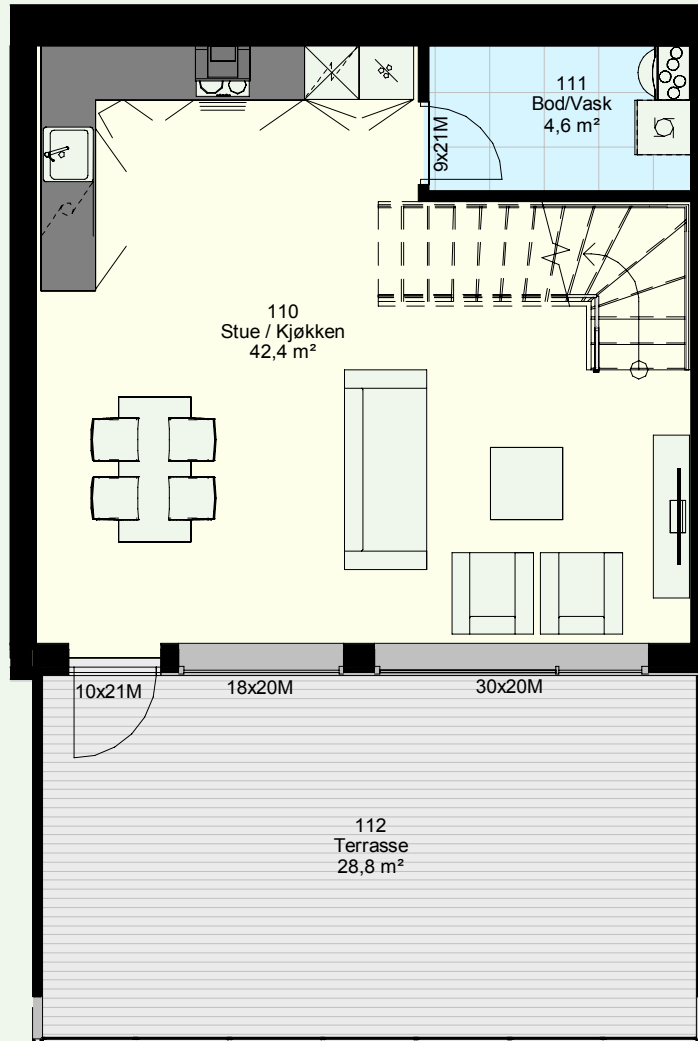


Plan 2. etg.

| | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

| | | | | | |
|-----|-----------|-----|-----|-----|-----|
| 201 | | 202 | | | |
| 201 | Parkering | 202 | | | |
| 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |
| 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |

1. etg
103





Fasade vest



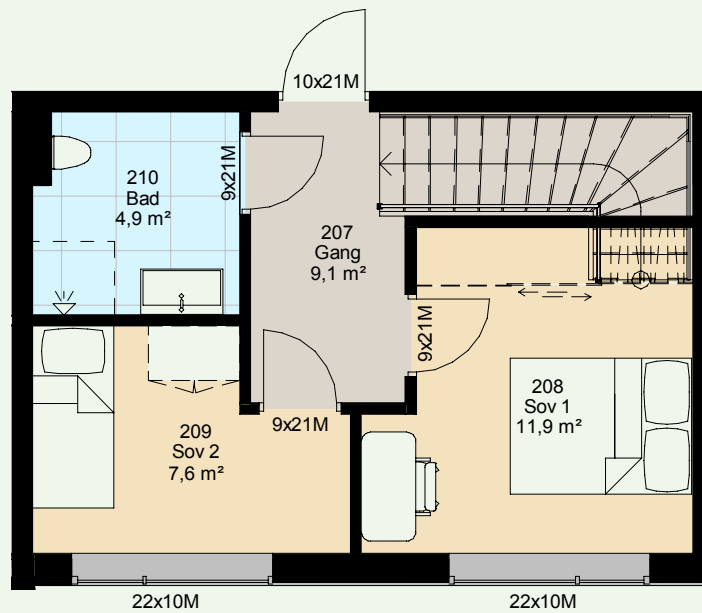
Fasade nord



Fasade øst



Fasade sør



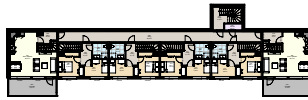
2. etg
103

104

3-roms | 83 m² BRA-i



Plan 1. etg.

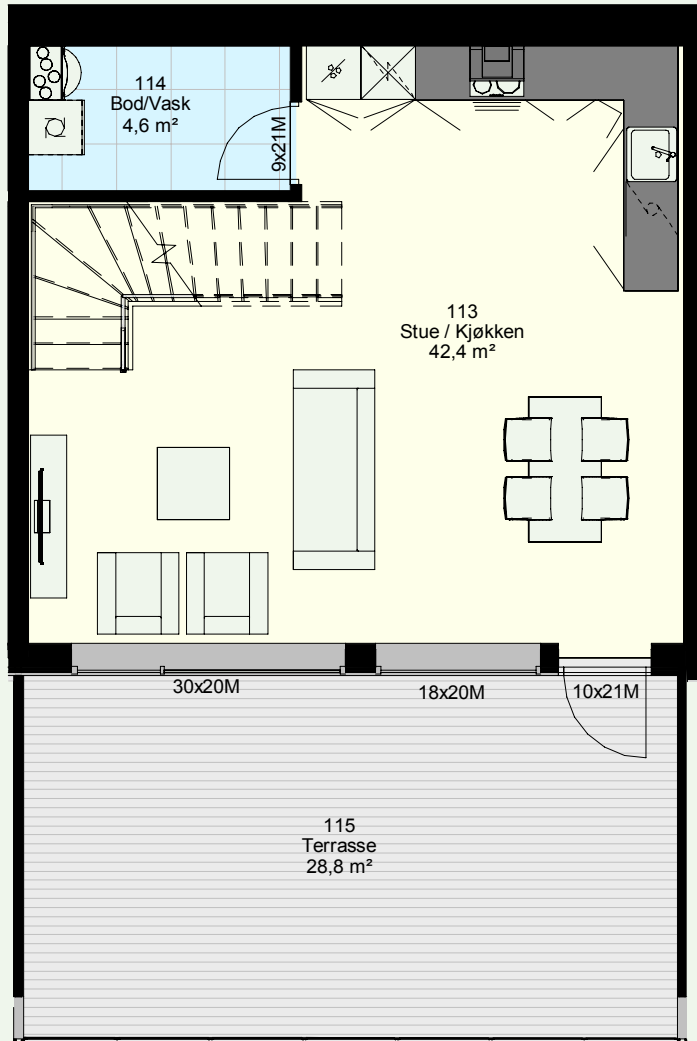


Plan 2. etg.

| | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

| | | | | | |
|-----|-----|-----|-----------|-----|-----|
| | 201 | | | 202 | |
| | 201 | | Parkering | | 202 |
| 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |
| 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |

1. etg
104





Fasade vest



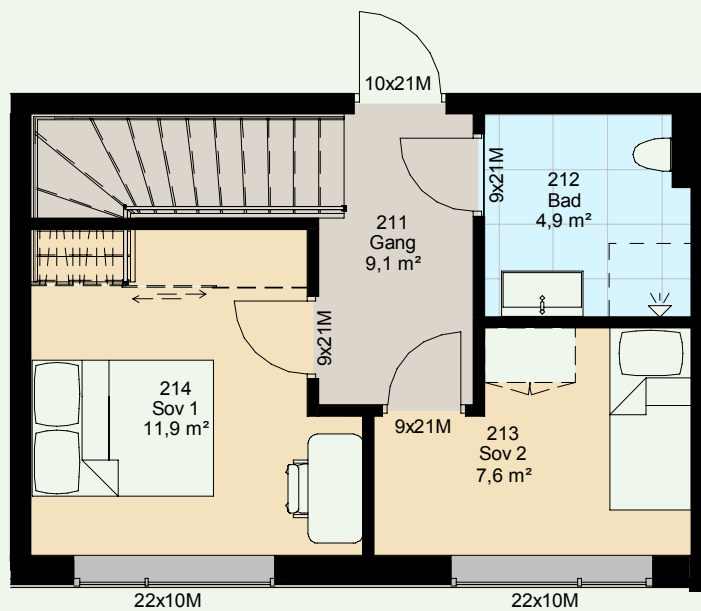
Fasade nord



Fasade øst



Fasade sør

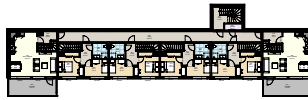


105

3-roms | 83 m² BRA-i



Plan 1. etg.

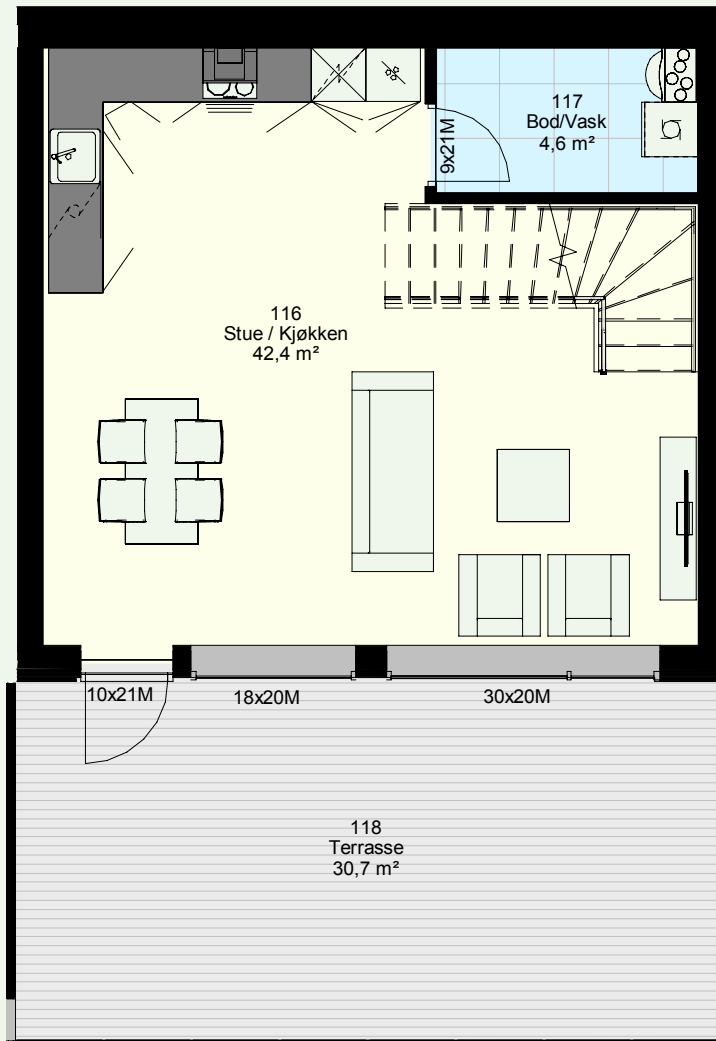


Plan 2. etg.

| | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

| | | | | | |
|-----|-----------|-----|-----|-----|-----|
| 201 | | 202 | | | |
| 201 | Parkering | 104 | 202 | | |
| 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |
| 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |

1. etg
105





Fasade vest



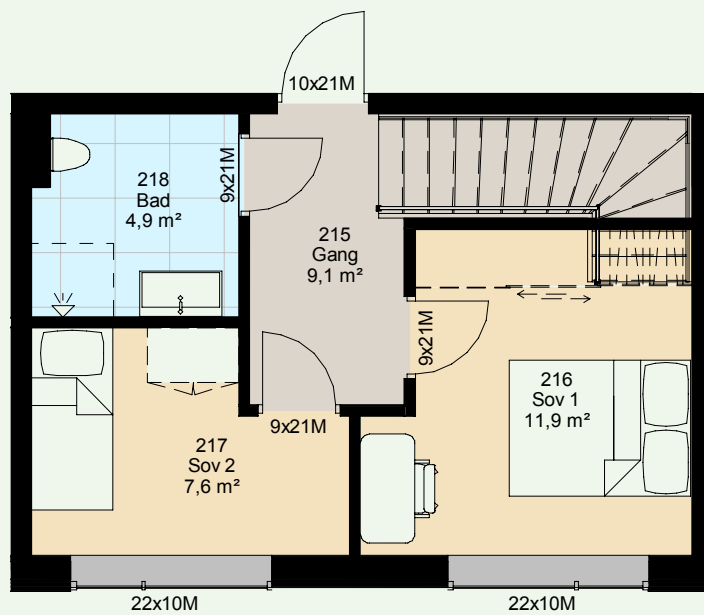
Fasade nord



Fasade øst



Fasade sør



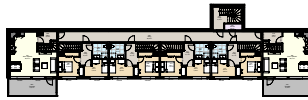
2. etg
105

106

3-roms | 91 m² BRA-i



Plan 1. etg.

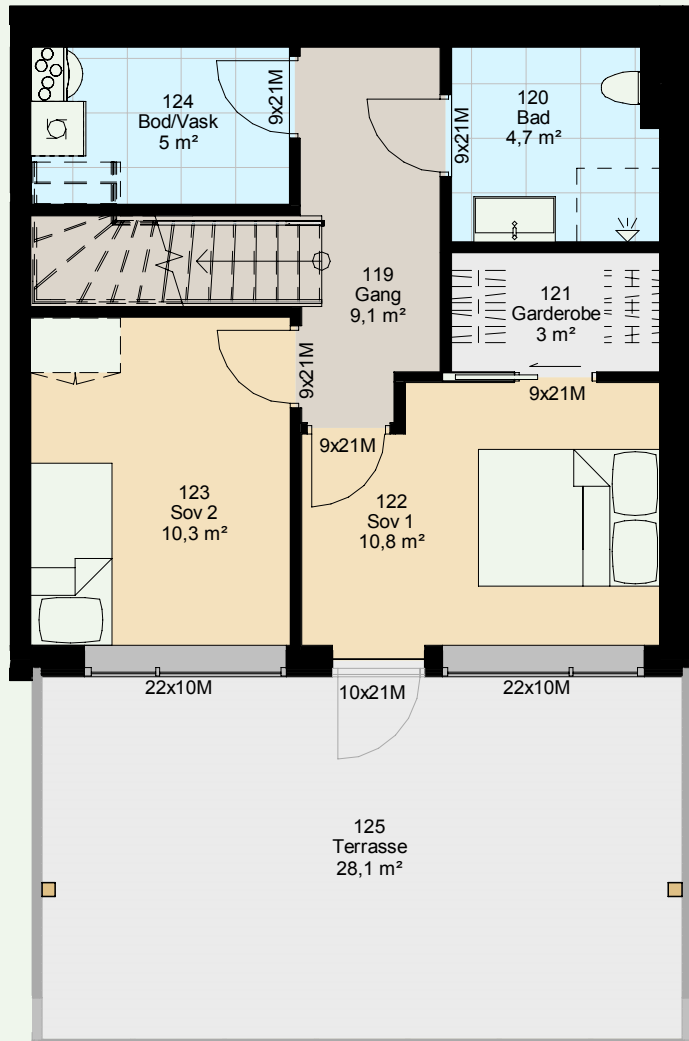


Plan 2. etg.

| | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

| | | | | | |
|-----|-----|-----------|-----|-----|-----|
| | 201 | | | 202 | |
| | 201 | Parkering | | 202 | |
| 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |
| 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |

1. etg
106





Fasade vest



Fasade nord



Fasade øst

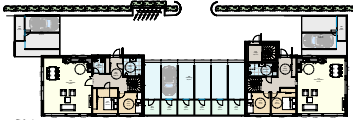


Fasade sør



201

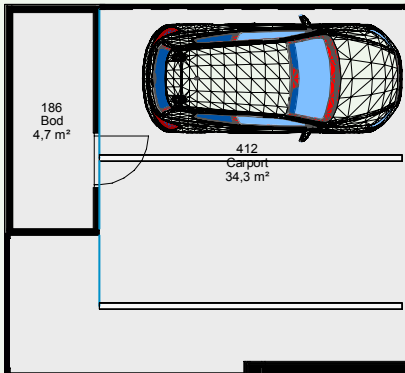
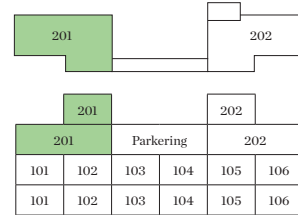
5-roms | 174 m² BRA-i



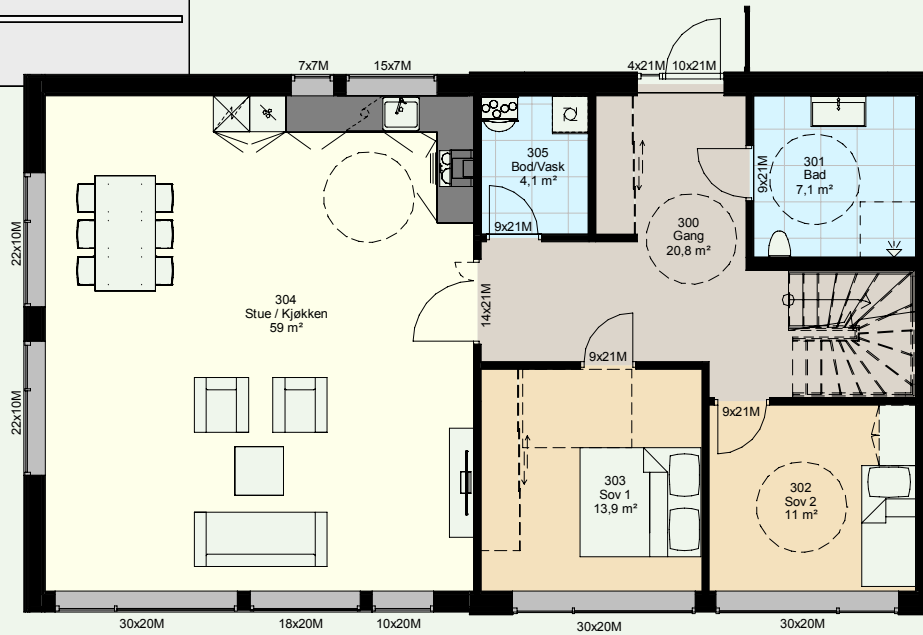
Plan 3. etg./Bakkeplan



Plan 4. etg.



3. etg/
bakkeplan
201





Fasade vest



Fasade nord



Fasade øst

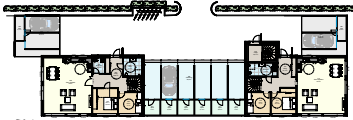


Fasade sør



202

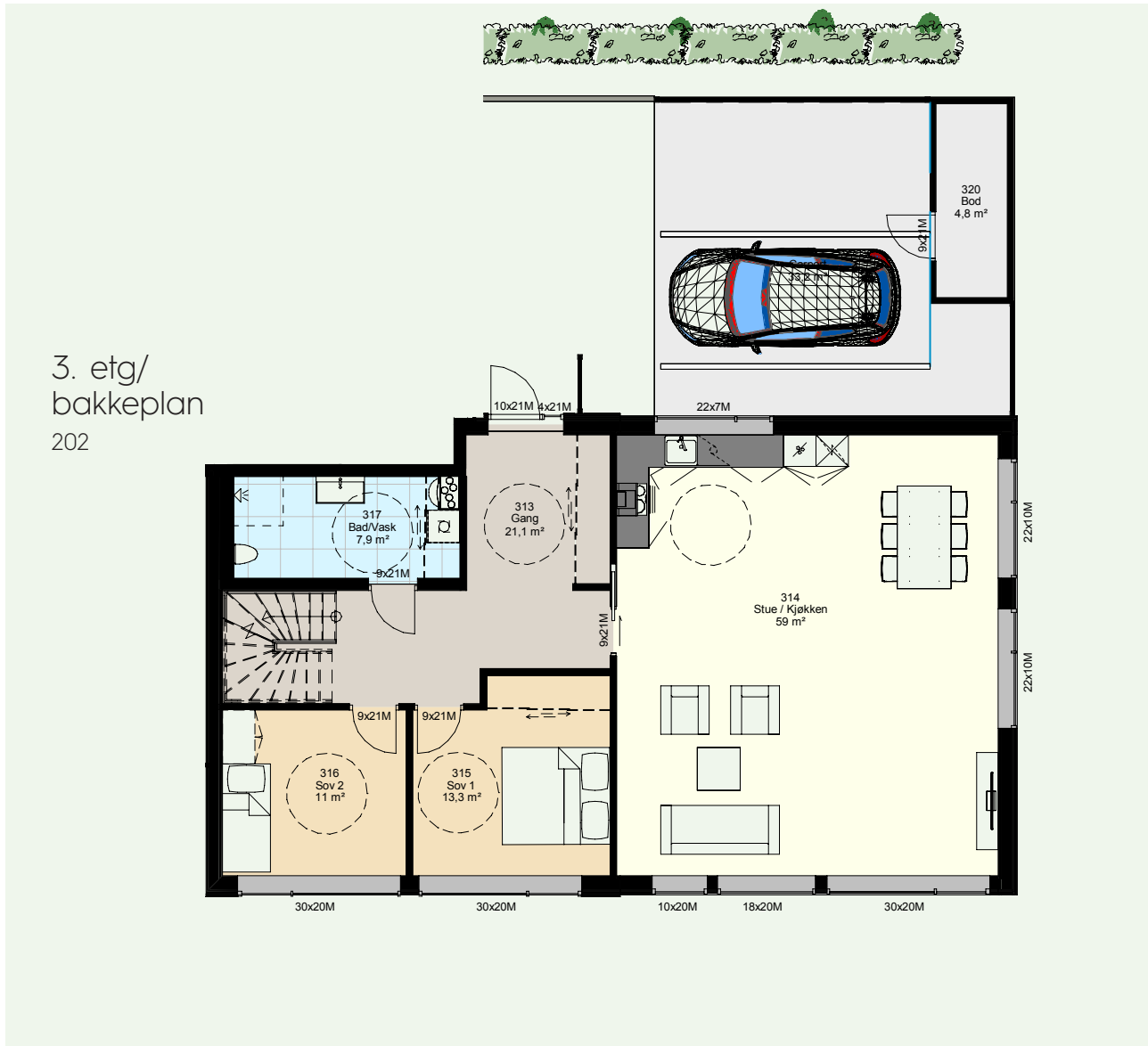
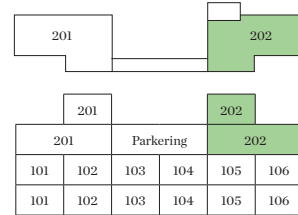
5-roms | 171 m² BRA-i



Plan 3. etg./Bakkeplan



Plan 4. etg.





Fasade vest



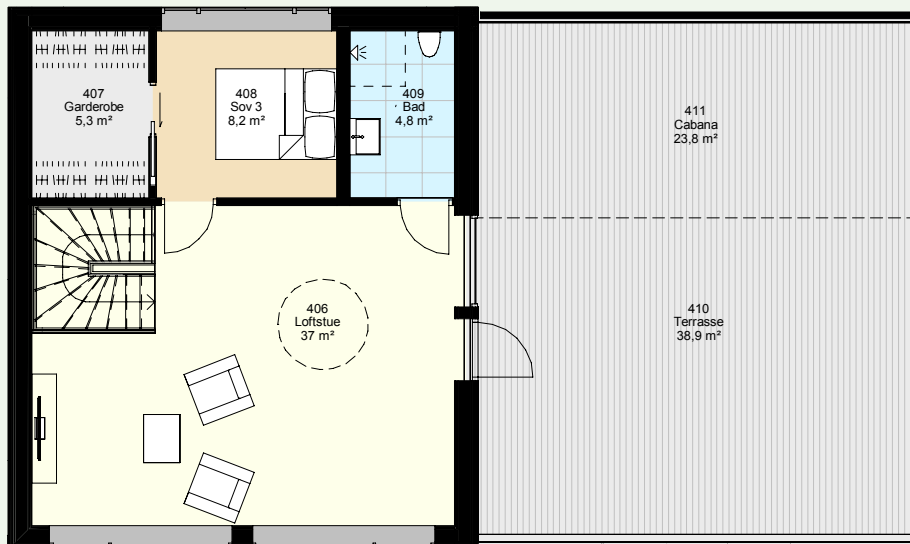
Fasade nord



Fasade øst



Fasade sør



4. etg
202



Viktige opplysninger

Her finner du viktige opplysninger som salgsoppgave,
leveransebeskrivelse, garasjeplan og utomhusplan.

Leveransebeskrivelse

Generelt

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, annonser, nettsider, plantegninger, opplysninger som kan være gitt muntlig osv. Denne leveransebeskrivelsen gjelder som eneste beskrivelse og er vedlegg til kontrakt ved kjøp av leilighet. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer etc.

Videre kan vindusplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rørgjennomføringer i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utformingen av bygget. Endelig kjøkkentegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet.

Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Det er godkjent regulering, og utbygger vil søke rammetillatelse for prosjektet iht. gjeldende forskrifter på godkjenningstidspunktet.

Parkering

Parkeringsplasser er fordelt i carport, p-plassene tilhørende L 203 til 208 har bredde ca. 2,45m. Biloppstillingsplasser merkes opp og nummereres. Carport oppføres i reisverk og kledning i tre, med asfaltdekke Det vil bli synlige tekniske ledningsanlegg på vegger og i tak. Selger forbeholder seg retten til å foreta og eventuelt endre fordeling og plassering av biloppstillingsplasser. Ladepunkt for el-bil kan bestilles som tilvalg.

Utomhusanlegg

Utomhus arealene vil bli levert i henhold til utomhusplan. De grønne arealene mellom byggene vil bli isådd. Noe beplantning, prydbusker, belysning og lekeapparater. Adkomst og kjøreveier asfalteres. Det er etablert nedgravd avfallsanlegg i henhold til kommunens retningslinjer til avfallsstasjoner. Beplantning iht. årstider, mulighet for at ikke hele uteområdet ferdigstilles samtidig. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for fellesarealer og utomhus arealer.

Fellesarealer

Inngangsparti/Trapperom leveres med kombinasjon av fliser og tepper i henhold til arkitektens valg. Vegger og himlinger leveres i malt utførelse/systemhimling. For at inngangspartiet skal oppleves som lunt og innbydende vil det bli partier med trespiler på vegg i kombinasjon med en varm fargepalett. I tillegg vil det bli montert panelovn i inngangspartiet. Det leveres postkassesystem som plasseres i henhold til retningslinjer fra postvesenet. Belysning blir levert i henhold til forskrifter i fellesarealer.

Boder

I tillegg til bod eller skapplass inne i leiligheten får hver enkelt leilighet 1 stk. sportsbod på ca. 5 kvm, dør med vrider og lås. Det avsettes område, ute på bakkeplan for felles sykkel-parkering. Selger forbeholder seg retten til å foreta og endre fordeling og plassering av boder.

Hovedinngangsdør til leilighet / låssystem

Ytterdør til leilighet leveres i fabrikkmalt utførelse med FG-godkjent sylindrelås. Det leveres nøkkelsystem til ytterdører i leilighetene. Låssystem leveres med master nøkkel, og leilighetsnøkler. Dørtelefon monteres ved hovedinngangsdøren.

Yttervegger

Utføres i bindingsverk av tre med en kombinasjon av fasadeplater og impregnert tre kledning som er behandlet fra fabrikk. Endelige fargepalett bestemmes av arkitekt.

Etasjeskiller

Etasjeskille utføres i betongelementer som enkelte plasser nedfores og isoleres for fremføring av ventilasjonskanaler o.l. Innvendig takhøyde på 2,50 i stue/kjøkken. Himling utføres i gips som sparkles og males, mens konstruksjonen over betong skal ivareta rørføring. Det leveres hvitlasert tre-stavs eikelamellparkett i alle oppholdsrom. Alternative parkettvarianter vil bli presentert i forbindelse med tilvalgsprosessen. På bad leveres gulvfliser, vaskerom levers med gulvbelegg, med mulighet for å velge fliser som tilvalg. Det må påregnes innkassinger av tekniske fremføringer enkelte steder i himlingen og etasjeskiller.

Vinduer og dører

Vindu i soverom blir levert som lukkevinduer, vindu i stue/kjøkkenfront blir levert med store vinduer. Det leveres terrassedør med utgang fra stue til terrasse. Det leveres hvite slette innvendige dører med dempelist og eiketerskel. Dørvrider leveres i forkrommet/børstet utførelse. Inngangsdører til leiligheter fra innvendig trapperom leveres som klimadører med brann og lydkrav iht. forskrifter. Alle terrassedører og vinduer blir levert med energiglass iht. byggeforskrifter, og malt fra fabrikk.

Innvendige vegger

Støpt i betong, i kombinasjon med lettvegger i bindingsverk med gipsplater.

Innvendige lister

Gulvlister og dørlistes leveres glatte og malt fra fabrikk, og for å få frem en ekstra fin avslutning kan spikerhull i dørlistene bli vokset og malt med ett toppstrøk som en del av våre tilvalg. Det leveres også en moderne, listfri løsning rundt vinduer som en del av den gode standarden. I vindusføringene blir det montert gips som sparkles og males i veggfarge, noe som er med på å gi en fin helhetlig løsning. Overgang mellom vegg og tak leveres med en listfri løsning.

Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkkeninnredning Designa, eller tilsvarende leverandør. Kjøkken leveres inklusive integrerte hvitevarer, som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp med induksjon og stekeovn. Det blir utarbeidet kjøkkentegning for hver leilighet. Ved eventuell endring av kjøkkeninnredningen forutsetter vi at plassering av platetopp og vask ikke endres.

Garderobeskap

Stiplede garderobeløsninger samt innredning i skyvedørsgarderobeser kan leveres som tilvalg. Se plantegninger i prospekt/salgsbrosjyre.

Baderomsinnredning/rørleggerarbeid

Det leveres baderomsinnredning med speil på hovedbad og servantskap med skuffer og servant. På bad leveres vegghengt toalett og dusjdører med nødvendig garnityr. Opplegg for, og plass til, vaskesøyle på eget vaskerom. I leilighetene må det benyttes kondensørketrommel. Vaske-maskin og tørketrommel leveres ikke. Det installeres luker for fordelerskap for leilighetenes rør-anlegg. Endelig plassering er ikke besluttet, men vil fortrinnsvis være i bod/bad. Ved ev. endring av våtrom forutsetter vi at plassering av toalett og vask ikke endres. Se ytterligere spesifikasjon av leveransen i salgsprospektet.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres i bod/vaskerom, se plantegning. Friskluften som hentes i fasaden forvarmes i varmeveksleren og tilføres soverom, bod og stue i ventil i himling. Brukt luft trekkes fra bad og bod via varmeveksler.

Det må påregnes noe innkassinger av kanaler, samt sjakter som enda ikke er vist på tegninger. Dette er en del av detaljprosjekteringen.

Malerarbeid

Alle gipsoverflater behandles etter klasse K2 i gjeldende Norsk Standard NS3420 for malerarbeider, som innebærer skjotesparkling og maling med to strøk/full overdekning. Det betyr at det kan forekomme synlige forskjeller på over-

flatestrukturen mellom plateskjøtene og arealene for øvrig, spesielt i slepelys. Overflatene skal være slette, ikke inneha fremmedlegemer, være uten riper, ikke ha områder med sig i malingen eller ha synlige flekker etter f.eks. skadeutbedringer. Etter innflytting vil materialene tørke ytterligere, og tørkesprekker vil sannsynligvis oppstå, spesielt i overganger tak-vegg og vegg-vegg. Vegger males med hvit letthet som standard farge. I forbindelse med tilvalgsprosessen er mulighet for å kunne velge andre farger.

Flisarbeid

Gulv på bad flislegges med 30x30 gulvfliser, på baderomsveggene leveres 30x30 veggfliser i dusjsone i kombinasjon med malte flater. Det er også mulig å velge andre farger og størrelser på flisene, og det vil være mulighet for å velge fliser i vaskerom og inngangsparti. Endring av fliser kan bestilles som en del av tilvalgsprosessen. I Kongslia 2 vil det også bli mulig å velge epoxy fugemasse som tilvalg på gulvet i dusjsonen for lettere vedlikehold/renhold. Tilvalg på fliser forutsettes at en kjøper tidlig i prosessen. Se ytterligere spesifikasjon av leveransen i salgsprospekt/brosjyre.

Oppvarming

Oppvarming levers i form av varmekabler på bad. Som en del av tilvalgsprosessen vil det bli mulighet for å kjøpe luft-til-luft varmepumpe og varmekabler i inngangsparti. Tilvalg på oppvarming forutsettes at en kjøper tidlig i prosessen.

Elektrikerarbeid

På alle fellesområder og i utendørsanlegget leveres god og pen belysning. Leilighetene

leveres med forskriftsmessig antall elektriske punkter (varierer med leilighetens størrelse) med sikringsskap fortrinnsvis i gang. Måler plasseres i felles fordelingsskap. Elektriske anlegg ligger generelt skjult i konstruksjonene. Unntatt er fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i den innvendige boden, samt eventuelt føringer i lyd/brannvegger. Det leveres innvendig belysning over servanter i bad/WC (ev. integrert i speil), samt lampe i tak på bad og i innvendig bod. Det leveres komfyrvakt på kjøkken. Det leveres 1 stk. utelampe og 1 stk. stikkontakt på terrasse. Det legges til rette for elbil-lading på parkeringsplasser (tilførsel og lader må bestilles av kjøper selv ifm. tilvalgsprosessen). Det vil i forbindelse med tilvalgsprosessen bli anledning for den enkelte kjøper å gjøre en rekke tilpasninger/bestillinger innenfor elektro. Ved ev. endring av elektrisk anlegg forutsetter vi at plassering av sikringskap ikke endres.

Terrasser

Terrassegulvet blir levert med dekke i tre. Rekkverk vil bli bygget i galvanisert stål med laminert herdet glass.

Tv/internett

Det leveres forberedt for bredbånd/TV punkt i hver bolig. Det leveres IKT-skap for plassering av trådløse ruter. Alt TV/Data-punkt leveres som tilvalg.

Brannsikring

Det blir levert røykvarsler, komfyrvakt, og ett håndslukkeapparat til hver boenhet.

Diverse

For at du som kjøper skal få muligheten til å skreddersy din nye bolig ønsker vi å tilby deg et eget møte med en representant for Velbygd AS. Du vil i tillegg få muligheten til egne møter med våre dyktige underleverandører få anledning til å gjøre dine tilpasninger på boligen. I disse møtene vil du kunne velge kjøkkeninnredning, baderomsinnredning, farge på vegger, samt fliser og parkett. Det vil bli inngått egne endringsavtaler med prisoversikt for endringer som foretas. Det vil ikke bli anledning til å benytte andre leverandører, og det er ikke anledning til å utføre egeninnsats.

Tilpasninger

Velbygd AS forbeholder seg retten til mindre fasade og vindusendringer dersom dette anses nødvendig grunnet arkitektoniske eller byggetekniske forhold. Det tas også forbehold om mindre avvik i BRA, opp til +/- 3%. Det kan også foretas mindre vesentlige endringer av tegninger og beskrivelse hvis dette av bygningsmessige årsaker er mer praktisk, eller av andre årsaker nødvendig.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen.

Salgsoppgave

Oppdragsansvarlig

Belèven Eiendomsmegling /
Tjuvholmen Eiendomsmegling AS

Ansvarlig megler

Joacim Johansen

Selger

Kongslia Utvikling AS

Betegnelse

Gnr. 125 Bnr. 460 i Nordre Follo kommune

Haugbro Terrasse 175, 177 og 179,
1405 Langhus

Byggeår

2024, under oppføring.

Forretningsfører

Bate har over 75 års erfaring med bygging og forvaltning av borettslag. Vi hjelper styret med å ivareta god økonomi og drift, og er en engasjert rådgiver i spørsmål om alt fra brannsikkerhet til vedlikehold.

Bate er opptatt av å levere attraktive tjenester, men å skape gode nabolag og trivelige bomiljø. Hvert år deler Bate ut midler fra deres fond Bates grønne kroner til å realisere grønne og sosiale prosjekter i deres borettslag og sameier.

Velkommen til Kongslia 2

I attraktive omgivelser på Langhus skal det nå bygges flere flotte rekkehus/duplex-leiligheter, og to villaleiligheter. Leilighetene strekker seg over to etasjer med gjennomtenkt planløsning og lyse, trivelige rom. Alle leilighetene får

tilhørende carport hvor det kan monteres lader for elbil som tilvalg. I tillegg er det gangavstand til skoler, butikker, buss og tog.

Her har du mulighet til å kjøpe et moderne, lettstelt hjem med alle bekvemmeligheter, med nybolig-garanti. Villaleilighetene har både egen, og stor takterrasse, samt privat dobbel carport.

Leilighetene ligger virkelig fint plassert i terrenget og har umiddelbar nærhet til marka. Her kan du ta på deg turskoene og legge av sted, eller nyte rolige dager på fellesområdet mens de minste leker på den koselige lekeplassen. Hver leilighet får også en eller to store terrasser, og villaleilighetene får som nevnt privat takterrasse, med overbygg.

Velbygd AS er totalentreprenør for prosjektet og har levert kvalitetsboliger i over 40 år. Her får du meget god standard til en fornuftig pris. Leilighetene vil ha moderne løsninger og smakfull innredning som blant annet kjøkkeninnredning fra Designa, integrerte hvitevarer, delikate bad, balansert ventilasjon med varmegjenvinning med mer. Flytt rett inn uten en eneste bekymring!

Nye og flotte selveierleiligheter

- Store terrasser med utsikt ut mot skogen
- Helt privat, uten innsyn og gjenboere
- Carport med el-billader (tilvalg)
- Innvendig bod og en sportsbod
- Kjøkkenet leveres fra Designa
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Digitaltv og fibernett bredbånd er klart i alle leilighetene

- Fine uteområder, lekeplass
- Hver leilighet får solrik terrasse
- To villaleiligheter med romslig takterrasse og to p-plasser i privat carport
- Pent opparbeidede fellesområder
- Biloppstillingsplass i carport
- Mulighet for varmepumpe
- Stilren kjøkkeninnredning fra Designa
- Leveres med integrerte hvitevarer
- Delikate, flislagte bad (1 eller 2)
- Eget vaskerom kombinert med bod.
- Lyse, luftige soverom (2 eller 3)
- Noen leiligheter får innvendig bod
- Alle får sportsbod tilknyttet carport
- Balansert ventilasjonsanlegg

Fordeler ved kjøp av ny bolig

- Energiøkonomiske og klimavennlige løsninger
- Ingen oppussing nødvendig
- Det er lite vedlikeholdskostnader i nær framtid
- Lave omkostninger

Tilvalg

Erfaringsmessig vet vi at de fleste ønsker å sette sitt personlige preg på boligen. Avhengig av hvor langt vi har kommet i byggeprosessen når avtale om kjøp inngås, har du mulighet til dette gjennom en rekke tilvalg. Ta gjerne kontakt med megler for en hyggelig prat og ytterligere informasjon.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og sentralt boligområde på Langhus i Nordre Follo kommune, med marka som nærmeste nabo. På tross av sin landlige beliggenhet er det kort vei til påkjøringen til E6 og god offentlig kommunikasjon til blant annet Oslo med buss og tog.

Langhusområdet er perfekt for fritidsaktivitet utendørs som innendørs. Flere aktive idrettslag

og andre organisasjoner i nærområdet sørger for et bredt aktivitetstilbud. Det er kort vei til lekeplass, skøytebane, svømmehall og et flott idrettsanlegg med fotballbaner og idrettshall. For den golfinteresserte kan Oppegård golfbane anbefales, med både driving range og en 18-hulls bane.

Norges største fornøylespark, Tusenfryd, ligger bare en kort biltur unna. Fra området går det faktisk også en oppmerket, gruset sti på ca. 3,5 kilometer inn til Tusenfryd. Nøstvedtmarka byr på et stort nett av turstier, veier og mange interessante kulturminner. Om vinteren kjøres det opp skiløyper her, og det er servering på Stuene.

Nøstvedtmarka ligger tett på eiendommen, og både lysløype og langrennsspor starter like i nærheten. Sommerstid er det terrengsykkelstier, fiskevann og muligheter for kano. I nærområdet er det også treningssenter, flere aktive idrettslag og mange andre organisasjoner. Det er ellers kort vei til skøytebane, svømmehall, ridesenter og idrettsanlegg.

I tillegg er det kort vei til Sørmarka med lysløype, skiløyper, skistuer og akebakker om vinteren, samt terrengsykkelstier, fiskevann og kanomuligheter om sommeren. Idylliske Tussetjern har badebrygge, svaberg og en fin tursti rundt vannet. Ved Breivoll innerst i Bunnefjorden finner du mange små sandstrender, store grøntarealer, kiosk, stupebrett og fiskeplass

Legg gjerne badeturen til idylliske Tussetjern. Tjernet har turstier rundt hele vannet, og herfra er det enkel tilgang til resten av Sørmarka. Turen er heller ikke lang til populære Ingierstrand, Hvervenbukta eller Breivoll.

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Coop Extra Langhus og Kiwi Oppegård. Ski Storsenter ligger ca. 10 minutters kjøretur fra Kongslia, og Kolbotn Torg ligger omtrent like langt unna i motsatt retning. Utvalget av butikker og andre servicetilbud er meget bra. På Langhus er gang- og sykkelstinet godt opparbeidet, slik at det sikrer trygge skoleveier. Fra eiendommen er det kort vei til Langhus barneskole og Haugjordet ungdomsskole. Nye Follo barne- og ungdomsskole åpnet høsten 2018 og er en skole for barn med særlige behov. Kommunen har ellers et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, og det er flere videregående skoler i området.

På Kongslia bor du landleig og fint til, men like fullt sentralt. Det er kort vei til påkjøring på E6, og gangavstand til bussholdeplass og togstasjon. Med bil tar det ca. 10 min til Ski, 15 min til Vinterbro, 5 min til Oppegård, 15 min til Kolbotn, 20 min til Oslo S, 25 min til Drøbak og 45 min til Oslo Lufthavn.

Bygninger

Kongslia 2 er et moderne, og trivelig duplex/rekkehusleiligheter, og villaleiligheter med flotte fasader med store vinduer, og herlige, solrike uteplasser.

Byggemåte

Prosjektet bygges etter TEK17. Se egen leveransebeskrivelse.

Arealer

Bruksareal (BRA-i): 83 kvm - 174 kvm.
(BRA-e): 5 kvm.

Leilighetene – Duplex/rekkehus-leiligheter

Leilighet 101, 91 kvm.

1. etasje: Trappegang, bod/vaskerom, bad, garderobesrom og 2 soverom.
2. etasje: Entré/hall og stue/kjøkken.
To terrasser på henholdsvis 17,2 og 27,4 kvm.
Tilhørende biloppstillingsplass i carport.
Bod i carport.

Leilighet 102, 83 kvm.

1. etasje: Bod/vaskerom og stue/kjøkken.
2. etasje: Entré/hall, bad og 2 soverom.
Terrasse på 30,8 kvm.
Tilhørende biloppstillingsplass i carport.
Bod i carport.

Leilighet 103, 83 kvm.

1. etasje: Bod/vaskerom og stue/kjøkken.
2. etasje: Entré/hall, bad og 2 soverom.
Terrasse på 28,8 kvm.
Tilhørende biloppstillingsplass i carport.
Bod i carport.

Leilighet 104, 83 kvm.

1. etasje: Bod/vaskerom og stue/kjøkken.
2. etasje: Entré/hall, bad og 2 soverom.
Terrasse på 28,8 kvm.
Tilhørende biloppstillingsplass i carport.
Bod i carport.

Leilighet 105, 83 kvm.

1. etasje: Bod/vaskerom og stue/kjøkken.
2. etasje: Entré/hall, bad og 2 soverom.
Terrasse på 30,7 kvm.
Tilhørende biloppstillingsplass i carport.
Bod i carport.

Leilighet 106, 91 kvm.

1. etasje: Trappegang, bod/vaskerom, bad, garderobesrom og 2 soverom.
2. etasje: Entré/hall og stue/kjøkken.
To terrasser på henholdsvis 17,2 og 28,1 kvm.
Tilhørende biloppstillingsplass i carport.
Bod i carport.

Villaleilighetene

Leilighet 201, 174 kvm.

3. etasje: Entré/hall, bod/vaskerom, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

4. etasje: Loftstue, bad, soverom og garderoberom. Takterrasse på 38,9 kvm med cabana på 23,8 kvm. 2 tilhørende biloppstillingsplasser i carport, med en samlet bredde på ca 4,9 meter. Bod i carport.

Leilighet 202, 171 kvm.

3. etasje: Entré/hall, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken.

4. etasje: Loftstue, bad, soverom og garderoberom. Takterrasse på 38,9 kvm med cabana på 23,8 kvm. 2 tilhørende biloppstillingsplasser i carport, med en samlet bredde på ca 4,9 meter. Bod i carport.

BESKRIVELSE

Entré

Bygningene får felles inngangsparti, og ved hovedinngangsdøren monteres det porttelefon. Trapperom og korridorer blir oppvarmet og får pene fliser på gulvet. Alle leilighetene får innbydende entré med fliser på gulvet og pent malte vegger, og gulvvarme kan bestilles som tilvalg. Det leveres hvite innerdører med matchende dørlister, og spikerhull i listene kan vokses for en ekstra fin avslutning. Eventuelle garderobeskap leveres som tilvalg.

Stue og kjøkken

Alle leilighetene får stue og kjøkken i åpen løsning, og dette blir selvfølgelig selve hjertet i boligen. Rommene får store vinduer som gir rikelig med lys på dagtid, og det blir utgang til en stor, solrik terrasse fra de fleste leilighetene. De største leilighetene får i tillegg egen loftstue med utgang til en stor, flott takterrasse. Ventilasjonsanlegget leverer frisk tilluft i alle rommene.

Leilighetene får stilren kjøkkeninnredning av høy kvalitet fra Designa, og det utarbeides egen tegning for hver leilighet. Det leveres lys under overskapene, ventilator over kokesonen med avtrekk ut gjennom vegg, komfyrvakt og integrerte hvitevarer. Hvitevarene består av stekeovn, platetopp (induksjon), oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap. Ved eventuelle endringer forutsettes det at plassering av platetopp og oppvaskkum ikke endres.

Bad/wc/vaskerom

Leilighetene får ett eller to delikate bad, og noen får i tillegg eget vaskerom. Det er de to største leilighetene som får to bad, og her vil det ene badet ligge i tilknytning til soverommet i toppetasjen. Badene får fliser på gulvet og på veggene i dusjsonen, alle i størrelsen 30x30. I tillegg får badene malte vegger, gulvvarme og smakfull innredning.

Innredningen består av heldekkende servanter med underskuffer, og over monteres det speil. Det leveres også veggmontert toalett, samt innfellbare glassdører til dusjhjørner. Det er mulighet for å velge andre farger på flisene, og det er også tilvalgsmuligheter på innredningen. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel etableres på vaskerom (bad/vaskerom i den ene leiligheten).

Soverom og garderobe

Leilighetene får fra ett til tre lyse, luftige soverom. Rommene får vinduer som kan åpnes, og det vil også komme frisk tilluft via det balanserte ventilasjonsanlegget. Gulvet får hvitlasert, trestavs eikeparkett og veggene males i lys farge. Det kan velges andre farger, om ønskelig, og garderobeskap/skyvedørsgarderober kan leveres som tilvalg. Noen av leilighetene får innvendig bod og/eller walk-in closet, og alle får tilhørende bod i carport.

Utstyr

- Dørcalling
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Varme i baderomsgulv
- Mulig å oppgradere med luft til luft varmepumpe
- Sikringsskap med automatsikringer
- Det leveres uttak for bredbånd/TV i hver bolig

Oppvarming / teknisk

Leilighetene får elektrisk oppvarming som standard løsning med gulvvarme på badet. Du kan i tillegg velge å oppgradere med gulvvarme i entreen og på bod/vaskerom, samt med varmepumpe av typen luft-til-luft.

Ellers leveres leilighetene med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Friskluften som hentes i fasaden forvarmes i varmeveksleren og tilføres soverom, bod og stue via ventil i himling/vegg. Det elektriske anlegget leveres i henhold til NEK 400 og får sikringsskap med automatsikringer. Det leveres uttak for bredbånd/TV i hver bolig.

Parkering / Garasje

Hver leilighet vil få tildelt carport og tilhørende sportsbod, og de to største leilighetene får egen carport med mulighet for plass til to biler. Det blir mulighet for montering av lader for elbil som tillegg. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Adkomst

Avkjøring mot Oppegård fra E6 til vei 156 og videre mot Langhus og inn på Langhusveien. Fra Langhusveien og inn Haugbro Terrasse. 10 minutters kjøring fra Ski.

Beskrivelse av tomt/hage

Leiligheten ligger i fremste rekke på feltet, i skrånende, sydvestvendt terreng med front mot marka. Utsikten strekker seg over tretoppene, det er gode solforhold gjennom dagen og helt fritt for innsyn.

Leiligheten har store, gode uteplasser som har vært høyt prioritert i dagens marked hvor uteplassene gjerne blir små i nye prosjekter.

Hver leilighet får en eller to romslige, solrike terrasser. De to toppleilighetene får egen, stor takterrasse med sol fra morgen til kveld. Her monteres det om ønskelig også en cabana som tillegg. Terrassene leveres med impregnerte terrassebord, og det blir god plass for utemøbler, grill med mer. Det er montert utekran på terrassen.

Fellesområdet opparbeides med plen, prydbusker og noe annen beplantning. Det etableres også fine områder for lek og sosialisering. Utendørsområdet vil bli godt opplyst, og det etableres parkering for sykler. Adkomst og kjørevei asfalteres.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f.eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

SERVITUTTER / RETTIGHETER

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

1887/900020-1/6JORDSKIFTE
30.04.1887 UTSKIFTNING, 30/11-1886
VEDKOMMENDE ANDELER AV DAL.
OVERFØRT FRA: 3020-125/460
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

1911/900160-1/6BESTEMMELSE OM VEG
30.10.1911 EKSPROPRIERINGSSAK,
KJENNELSE DATERT 26/10-1911
GJELDER VEIANLEGG SKI-RINGEN.
Overført fra gnr.125 bnr.10
OVERFØRT FRA: 3020-125/460
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

1917/990042-1/6ERKLÆRING/AVTALE
23.01.1917 EKSPROPRIERINGSSAK,
KJENNELSE DATERT 20/11-1916
FOLLO KRAFTSELSKAP HOS H.A.
HELTORP I BNR.4,6 OG
OVERFØRT FRA: 3020-125/460
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

1928/900076-2/6ELEKTRISKE
KRAFTLINJER
29.08.1928 FOLLO KRAFTSELSKAPS 18.000
VOLT LEDN.NETT MED
TRANSFANLEGG.
Overført fra gnr.125 bnr.6
OVERFØRT FRA: 3020-125/460
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

1941/990002-2/6ELEKTRISKE
KRAFTLINJER
05.07.1941 FURUSETHLINJEN - REG. I
KRAFLEDN.REG. 05.07.41.
Overført fra gnr.125 bnr.6
OVERFØRT FRA: 3020-125/460
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

1972/4325-2/6SKJØNN
31.08.1972 SKI KOMMUNE - SKI
TOMTESELSKAP SAK. B-17/1971
OVERFØRT FRA: 3020-125/460
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

1972/4325-3/6SKJØNN
31.08.1972 SKI KOMMUNE - SKI
TOMTESELSKAP SAK B - 17/1971.
Overført fra gnr.125 bnr.10
OVERFØRT FRA: 3020-125/460
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

1978/5942-1/6BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
25.08.1978 Rettighetshaver:Knr:3020 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: 3020-125/460
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

1999/14137-1/6BESTEMMELSE OM VEG
09.11.1999 Rettighetshaver:Knr:3020 Gnr:125
Bnr:413
OVERFØRT FRA: 3020-125/460
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

1999/14138-1/6BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
09.11.1999 Rettighetshaver:Knr:3020 Gnr:125
Bnr:413
OVERFØRT FRA: 3020-125/460
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

2014/1066890-1/200ERKLÆRING/AVTALE
04.12.2014 RETTIGHETSHAVER:FOLLO
NETT AS
Org.nr: 982560713
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: 3020-125/460
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

2016/472619-1/200BEST. OM ADKOMSTRETT
30.05.2016
Rettighetshaver:Knr:3020 Gnr:125 Bnr:447
Snr:1-40
Rettighetshaver:Knr:3020 Gnr:125 Bnr:448
Rettighetshaver:Knr:3020 Gnr:125 Bnr:449
Rettighetshaver:Knr:3020 Gnr:125 Bnr:450
Rettighetshaver:Knr:3020 Gnr:125 Bnr:453
Regulert adkomstvei frem til offentlig vei
Haugbro terrasse/Langhusveien.
OVERFØRT FRA: 3020-125/460
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

2016/472830-1/200BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
30.05.2016
Rettighetshaver:Knr:3020 Gnr:125 Bnr:447
Snr:1-40
Rettighetshaver:Knr:3020 Gnr:125 Bnr:448
Rettighetshaver:Knr:3020 Gnr:125 Bnr:453

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: 3020-125/460
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

2017/1167547-1/200BESTEMMELSE OM
KLOAKKLEDNING
23.10.2017 21:00
Rettighetshaver:Knr:3020 Gnr:125 Bnr:454
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om (begrensning av) endring
i terrenget i nærheten av anlegg
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
OVERFØRT FRA: 3020-125/460
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

Vei / Vann / Avløp

Offentlig vei, vann og avløp og noe privat vei.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Utbygger plikter å fremskaffe midlertidig
brukstillatelse før innflytning, og ferdigattest
uten unødig opphold.

Verdi ved skattefastsetting

Verdien ved skattefastsetting er p.t. ikke
fastsatt. Verdien ved skattefastsetting fastsettes
av Ligningskontoret etter beregningsmodell
som tar hensyn til om boligen er en såkalt
«primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert
bosatt) eller «sekundærbolig» (alle boliger
man eier, men ikke bor fast i). Interessenter
oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no
eller kontakte ansvarlig megler for nærmere
informasjon om verdien ved skattefastsetting.

Reguleringsforhold

Området er regulert til bolig med bestemmelser tilknyttet reguleringsplan for Busterud Syd, Langhus. Se vedlagte plankart og bestemmelser som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i områdets gjeldende regulering. Kommunen anlegger ny infrastruktur for vann og avløp i området. Dette kan/vil medføre tidvis økt trafikk og arbeider.

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.

Beskrivelse av sameiet

Sameiet består av 8 seksjoner, med der tilhørende fasiliteter som beskrevet i salgsdokumentasjon.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Faste, løpende kostnader

Felleskostnader er stipulert til ca. kr 25,- per kvm jf. vedlagt budsjett (erfaringsmessig beløpe seg til mellom kr 25,- til kr 35,- per kvm). Tv og internett kommer i tillegg. Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken jmf. tinglyst seksjoneringsbegjæring. Felleskostnadene er eksempelvis, felles forsikring, forretningsførsel/

revisjon, avsetning vedlikehold, energi fellesareal, vaktmestertjeneste, trappevask, snøbrøyting, ventilasjon- og brannalarm serviceavtale, og generell drift av sameiet. Kledning leveres behandlet fra fabrikk, men kjøper må beregne toppstrøk etter ca 2 år, behov vurderes fortløpende. Det kan forekomme mindre justeringer frem til, og etter overtagelse.

Det foreligger p.t. ikke regnskap eller budsjett for sameiet. Budsjett, inklusivt forslag til fastsettelse av fellesutgifter for første driftsår vil bli utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører. Dette vil bli fremlagt på første generalforsamling. Forretningsfører vil/ kan i forbindelse med overtagelsen innkalle 3 måneders fellesutgifter som likviditetstilskudd for sameiet, sammen med første innbetaling av felleskostnader.

Løpende kostnader, eksempler:

- Privat strømforbruk
- Innboforsikring
- Kommunale avgifter
- Annet privat forbruk

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom boligselskapets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger. Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som Borettslaget enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler om. De faktiske felleskostnadene kan derfor avvike betydelig fra anslagene angitt over.

Andel fellesgjeld / formue

Ingen gjeld eller formue.

Oppgjør

Innbetaling av forskudd til meglers klientkonto, kr 300 000,- forskudd på rekkehusleilighetene og kr 500 000,- på de to villaleilighetene ved stilt garanti fra utbygger, og rest oppgjør med omkostninger ved overtagelse, og eventuelle tilvalg.

Finansiering

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom.

Totale kostnader

Dokumentavgiften beregnes av andel tomteverdi og varierer for de forskjellige leilighetene. I tillegg til dokumentavgiften som beregnes individuelt for hver enhet, tilkommer følgende:

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 240,- (Pantattest kjøper)

Dokumentavgift kr 290,- per kvm BRA-i.

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer, og økning av beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.

Prosjektets standard kjøpekontrakter skal legges til grunn for avtale med forbruker. Kjøpekontrakt må gjennomgås av kjøper før inngivelse av bud.

Budgivning

Enhetene selges til fastpris etter først til mølla prinsipp.

Alle bud/kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket per mail, sms eller via vår «gi bud»-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på hjemmeside for prosjektet.

Som budgiver hos Belèven kan du kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført.

Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Budgiver som ikke blir kjøper, kan kreve kopi av anonymisert budjournal.

Spesifikasjon av lån

Sameiet har ingen lån.

Annen nyttig informasjon

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Kontrakten som ligger til grunn for kjøp av bolig under oppføring reguleres av bestemmelsene i bustadoppføringsloven. Fullførelses- og reklamasjonsgaranti jf. bustadoppføringslova § 12 som også er stilt av utbygger er basert på den opprinnelige kjøpesummen mellom utbygger og kjøper 1 i henhold til inngått kontrakt. Garanti kan gjøres gjeldende av kjøper 2, og garantist kan ikke ta forbehold som begrenser denne retten.

Forsikring

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Adgang til utleie (boligformål)

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha «saklig grunn» for ikke å godkjenne leietager.

Overtagelse / ferdigstillelse

Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i 3Q-24. Forventet ferdigstillelse er 3Q-25.

En senere oppstart og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere ferdigstillelse. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova § 10. Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i store og komplekse byggeprosjekter som det foreliggende, herunder med hensyn til når offentlige godkjennelser vil foreligge. På denne bakgrunn vil Selger fastsette en endelig overtagelsesdato når man har sikkerhet for når dette kan skje. Overtagelsesmåned vil bli meddelt med ca. 2 måneders skriftlig varsel fra Selger. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtagelse.

Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter i henhold til bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd. Selger kan kreve overtagelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillellesdato. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtagelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtagelsestidsdatoen. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel. Ferdigstillelse av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtagelse, bl.a. annet avhengig av årstiden.

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til planlagte perioder for overtagelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av kjøper.

Garantier

Det vil stilles en garanti tilsvarende 3 % av kontraktssummen umiddelbart etter budaksept. Garantien trappes opp til 5 % av kontraktssummen fra overtagelsen. Selger kan alternativt deponere et tilsvarende beløp, jf. bustadoppføringsloven § 12. Dersom kjøper ikke anses å være forbruker, oppstår det ingen garantiforpliktelse for selgeren.

Lov om hvitvasking

Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde ifra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner

Meglere vederlag og utlegg

Vederlag 1,25 % av salgssum. Dersom leilighetene ikke selges betaler, selger påløpte kostnader og utlegg.

Selgers forbehold

Byggestart forutsetter og selger tar forbehold om at det oppnås tilstrekkelig forhåndssalg (60 % av totalverdien) av boligene, at selger får tilfredsstillende finansiering, samt at selger får ramme- og igangsettingstillatelse uten tyngende vilkår og at utbygger oppnår tilfredsstillende entrepris. Frem til det nødvendige forhåndssalg, finansieringen og igangsettingstillatelse foreligger forbeholder selger seg retten til å kansellere inngåtte kontrakter uten at kjøper kan gjøre gjeldende noen misligholdsbeføyelser. Selger kan gjøre forbeholdet gjeldende for hele eller deler av prosjektet. Innbetalt sikkerhet med renter blir i så fall tilbakebetalt til kjøper.

Arealer og salgspriser kommer frem av vedlagte prisliste som forvaltes av megler. Selger står

til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter. Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse.

Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter og garasjeplasser. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til buofl. § 10. Ovennevnte er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal saksbehandling, fremdrift i prosjekt- og byggearbeid m.m. Kjøpere må være innforstått med den usikkerhet som foreligger mht fremdrift og overtagelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av de her angitte estimerte ferdigstillestidspunkter som avtalt frist for ferdigstillelse/overtagelse. Forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

Alle illustrasjoner, skisser, «møblerte» plan-tegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse, og kan vise illustrasjoner med påkostede løsninger og oppgraderinger utover standard leveranse. Inntegnet utstyr/inventar er ment som illustrasjoner og medfølger ikke, og det kan derfor forekomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere den aktuelle boligens forhold (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende bygningsmasse m.v.) før budgivning.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/

eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning ut over dette. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt /internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om at man får de nødvendige offentlige tillatelser, og øvrige rammebetingelse. Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som medfører forsinkelser og som ligger utenfor selgers kontroll, kan kjøper med grunnlag i dette ikke kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser. Ved avbestilling gjelder buofl. §§ 52 og 53.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra arkitekttegninger. Det endelige areal kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt under salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve hhv. tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil +/- 5 %.

Kjøper er kjent med og aksepterer at området er under utvikling, og at det vil bli byggevirksomhet i området også etter innflytning. Området utvikles i henhold til gjeldende

reguleringsplan. Dette kan ha påvirkning på endelig utførelse av området, utsiktsforhold og lignende.

Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet samt nedbøying og krymp. Dette vil medføre at det kan oppstå retningsavvik / sprekkdannelser på vegg, gulv og takflater. Såkalte svinnriss mellom tak og vegg vil forekomme og er ikke å betrakte som en mangel. Selger vil kunne utbedre mindre hakk og skader vha. flikkmaling.

Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Videresalg og endring i eierskap/navneendring Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videre salg/transport av kjøpekontrakt før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 50 000,- inkl. mva. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til megler på kr 15 000,- for endring av skjøte. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Avbestillingsgebyr etter bustadoppføringslova § 54 ved avbestilling før selger har vedtatt byggestart og meddelt dette til kjøper er satt til 5 % av kjøpesummen (Totalpris). Ved avbestilling etter selgers beslutning om byggestart og meddelelse av dette til kjøper fastsettes selgers krav på erstatning til 10 % av kjøpesummen

(Totalpris). Dersom Selgers merkostnader og eventuelle tap overstiger denne normaltaps-erstatningen, kan Selger kreve de faktiske kostnader og tap erstattet. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Utbygger – Velbygd av Odd Hansen

Velbygd har bygget mange kvalitetsboliger. Vårt fokus er å bygge boliger med gode bokvaliteter til en fornuftig pris.

Velbygd er i dag den ledende boligutvikler på Haugalandet og har samlet sett over 80 års historikk i bransjen. Virksomhetens aktivitet har betydning for lokale underleverandører, offentlig velferd og verdiskaping. Konsernet har 18 engasjerte og kunnskapsrike ansatte som til sammen har kompetanse som dekker områder innen salg, arkitektur, prosjektledelse, utleie, administrasjon, økonomi og håndtering av reklamasjoner. Vi styrer hele verdikjeden fra kjøp av tomt til kunde overtar sin nøkkelferdige bolig. Vår målsetting er fornøyde kunder. Dette oppnås ved å produsere boliger med høy kvalitet - til fornuftige priser. Velbygd driver med oppføring og salg av boliger primært på Haugalandet, i tillegg til andre steder i Norge, som på Lillehammer, i Trondheim og i Asker. Selskapet har siden 2013 ført opp og overlevert ca. 700 leiligheter.

Om du går inn på hjemmeside www.velbygd.no vil du også kunne kikke nærmere på noen av de andre prosjektene som for tiden er under bygging og/eller i en salgsfase.

De senere årene har vi begynt å se på mulighetene for å engasjere oss i andre deler av landet. Dette har resultert i at vi nå har startet bygging av 11 leiligheter i Holmenkollen, og i tillegg til dette skal vi bygge 8 leiligheter i Trondheim.

Konsernet har en målsetting ferdigstille og overlevere over 100 boliger og legger stor vekt på tett og godt samarbeid på tvers av avdelingene og med våre samarbeidspartnere. Vi har ansatte som ivaretar kundene våre og er løsningsorienterte. Vi er opptatt av å være gode i vårt fag, men legger også stor vekt på å ha et godt arbeidsmiljø. Engasjerte og motiverte ansatte smitter over på både kunder og samarbeidspartnere.





Illustrasjon, avvik vil forekomme.

Utomhusplan





Kontakt- informasjon

Ta kontakt med megler dersom det er noe du lurer på
eller du ønsker å melde interesse.

Megler



JOACIM JOHANSEN

Founder / Partner / Eiendomsmegler
934 94 326 / jj@beleven.com

KONTAKTPERSON UTBYGGER

Asbjørn Hovland
913 07 790 / asbjorn@velbygd.no

BELÉVEN

www.velbygd.no/prosjekt/kongslia2

**2 villaleiligheter og 6 rekkehusleiligheter, 3 og 5-roms leiligheter
i fredelige, barnevennlige omgivelser på Kongslia.**

**Her har du mulighet til å kjøpe alt fra en snerten
3-roms leilighet til en romslig 5-roms – alle med bod,
tilhørende parkeringsplass og mulighet for elbillader.**