

# KONGSLIA PANORAMA

LANGHUS

# Innhold

**1**

OMRÅDET

*s. 5*

**2**

PROSJEKTET

*s. 15*

**3**

TEGNINGER

*s. 41*

**4**

VIKTIGE OPPLYSNINGER

*s. 75*

**5**

KONTAKTINFORMASJON

*s. 99*



1 - OMRÅDET

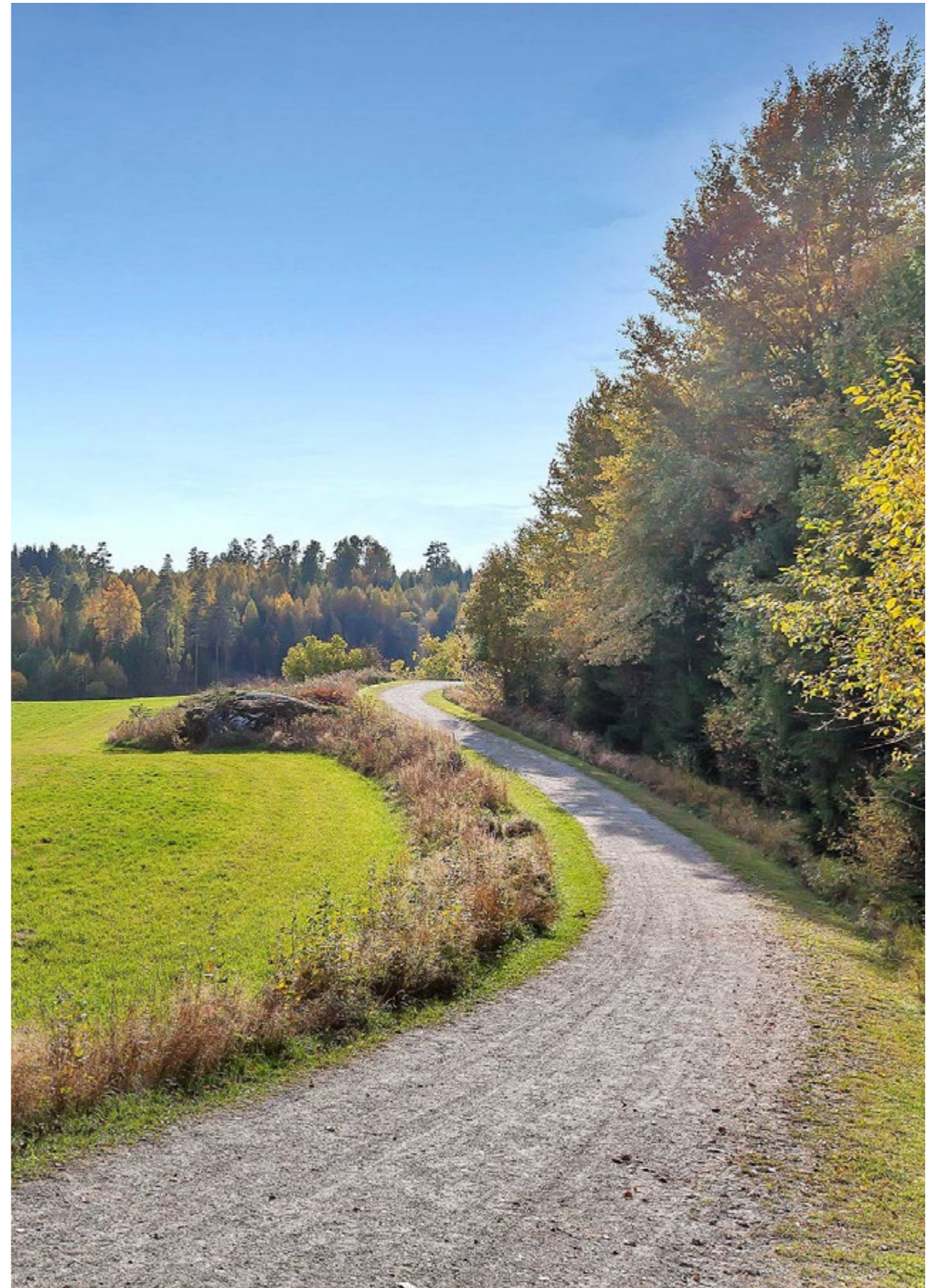
# Langhus

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

**Kongslia Panorama ligger i et landlig og sentralt boligområde på Langhus i Nordre Follo kommune. 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. I 2023 åpner Follobanen, noe som vil gi betydelig kortere reisetid til Oslo.**

Nøstvedtmarka ligger tett på eiendommen, og både lysløype og langrennsspor starter like i nærheten. Sommerstid er det terrengsykkelstier, fiskevann og muligheter for kano. I nærheten 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.

Nærmeste bussholdeplass er Stenfelt som ligger i gangavstand fra boligen. Det er et drøyt kvarter å gå til togstasjon med forbindelse til bl.a. Oslo. Med bil fra Langhus tar det ca. 3 min til Oppegård, 9 min til Ski, 11 min til Kolbotn og 20 min til Oslo S.

På Langhus er gang- og sykkelstinetet godt opparbeidet, slik at det sikrer trygge skoleveier. Fra eiendommen er det kort kjørevei til Langhus barneskole og Haugjordet ungdomsskole. Det finnes flere barnehager i nærmiljøet, blant annet Tussestien, Oppegårdsveien og Lyngåsveien. Roald Amundsen videregående skole ligger på Sofiemyr.



Legg gjerne badeturen til idylliske Tussetjern. Tjernet har tursti rundt 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 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 Panorama

26 prosjerterte 2, 3 og 4-roms leiligheter med god utsikt og romslige løsninger.





Illustrasjon, avvik vil forekomme.

## Ute- & fellesområder

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

# Velkommen hjem

I fredelige, barnevennlige omgivelser på Kongslia skal det nå bygges 26 nye leiligheter. Her har du mulighet til å kjøpe alt fra en snerten 2-roms leilighet til en romslig 4-roms – alle med bod, heisadkomst, tilhørende garasjeplass og mulighet for elbillader.

Leilighetene får smakfull innredning og moderne løsninger – her satses det på god kvalitet til en fornuftig pris. Odd Hansen AS er totalentreprenør for prosjektet og har levert flotte boliger i over 40 år. Leilighetene får blant annet kjøkkeninnredning fra Designa, integrerte hvitevarer, delikate bad, vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon med varmegjenvinning m.m.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.

## Solrik terrasse

Hver leilighet får en romslig, solrik terrasse med fredelig utsikt utover skog og mark. To av toppleilighetene får i tillegg egen, stor takterrasse med sol fra morgen til kveld. Terrassene leveres med impregnerte terrassebord, og det blir god plass for utemøbler, grill med mer. Alle terrassene får rekkverk i herdet glass, så den deilige utsikten kan nytes både innenfra og ute.



Another Art Book  
LIFE AT THE EDGE

# Stue

---

*Alle leilighetene får stue og kjøkken i moderne, åpen løsning – nydelige rom med enstavs, hvitpigmentert eikeparkett og hvitmalte vegger. Veggene sparkles og males i fargen eggehvitt 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 enstavs, hvitpigmentert eikeparkett og hvitmalte vegger. Veggene sparkles og males i fargen eggehvit som standard, men det er også mulighet for å velge andre farger.

Illustrasjon, avvik vil forekomme.

# Kjøkken

---

*Leilighetene får stilren kjøkkeninnredning fra Designa, og det utarbeides egen tegning for hver leilighet. Det leveres lys under overskapene, ventilator over kokesonen og integrerte hvitevarer. Hvitevarene vil bestå av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ved eventuelle endringer/tilvalg forutsettes det at plassering av komfyr og oppvaskkum ikke endres.*



Illustrasjon, avvik vil forekomme.





Illustrasjon, avvik vil forekomme.



Illustrasjon, avvik vil forekomme.





Illustrasjon, avvik vil forekomme.

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 enstavs eikeparkett og veggene males hvite. Det kan velges andre farger, om ønskelig, og garderober kan leveres som tilvalg. Noen av leilighetene får innvendig bod og/eller walk-in closet, og alle får tilhørende bod i fellesareal.

# 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.



3 - TEGNINGER

# Plan- tegninger

Finn din favorittleilighet i Kongslia Panorama. Velg mellom 2-, 3- og 4-roms leiligheter og mange planløsninger.

# Etasjeoversikt

1. etasje



2. etasje



3. etasje



4. etasje



5. etasje



# Leilighetsoversikt

<b>A101</b> 3-roms   96 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 46</i>	<b>A102</b> 3-roms   96 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 47</i>	<b>A103</b> 4-roms   125 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 48</i>
<b>A104</b> 3-roms   78 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 49</i>	<b>A201</b> 4-roms   112 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 50</i>	<b>A202</b> 2-roms   50 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 51</i>
<b>A203</b> 2-roms   50 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 52</i>	<b>A204</b> 2-roms   52 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 53</i>	<b>A205</b> 3-roms   77 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 54</i>
<b>A206</b> 3-roms   78 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 55</i>	<b>A301</b> 4-roms   112 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 56</i>	<b>A302</b> 2-roms   50 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 57</i>

<b>A303</b> 2-roms   50 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 58</i>	<b>A304</b> 2-roms   52 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 59</i>	<b>A305</b> 3-roms   77 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 60</i>
<b>A306</b> 3-roms   78 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 61</i>	<b>A401</b> 4-roms   112 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 62</i>	<b>A402</b> 2-roms   50 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 63</i>
<b>A403</b> 2-roms   50 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 64</i>	<b>A404</b> 2-roms   52 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 65</i>	<b>A405</b> 3-roms   77 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 66</i>
<b>A406</b> 3-roms   78 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 67</i>	<b>A501</b> 4-roms   112 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 68</i>	<b>A502</b> 3-roms   102 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 70</i>
<b>A503</b> 2-roms   52 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 72</i>	<b>A504</b> 4-roms   125 m <sup>2</sup> BRA <i>s. 73</i>	

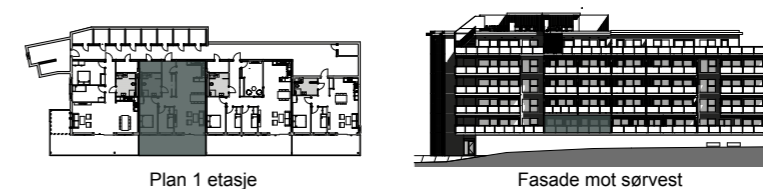
# A101

3-roms | 96 m<sup>2</sup> BRA



# A102

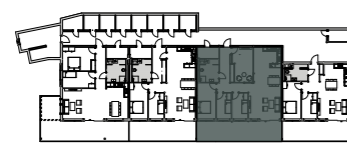
3-roms | 96 m<sup>2</sup> BRA





# A103

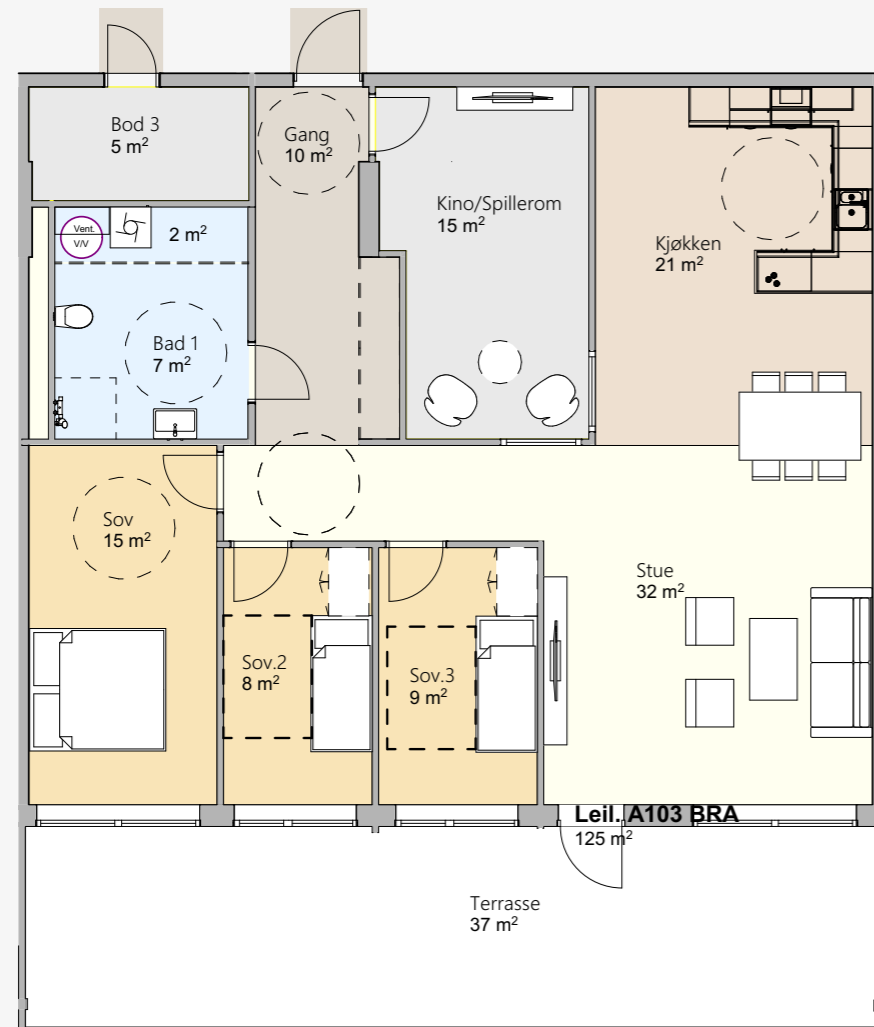
4-roms | 125 m<sup>2</sup> BRA



Plan 1 etasje

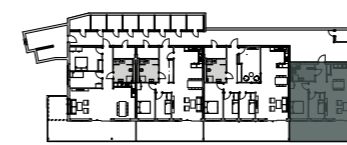


Fasade mot sørvest



# A104

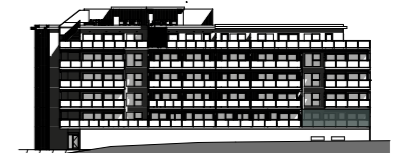
3-roms | 78 m<sup>2</sup> BRA



Plan 1 etasje



Fasade mot sørøst



Fasade mot sørvest



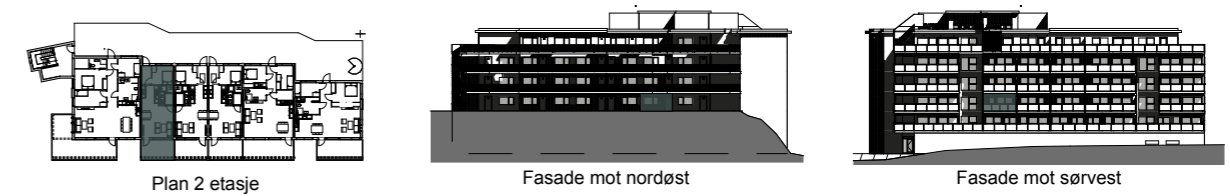
# A201

4-roms | 112 m<sup>2</sup> BRA



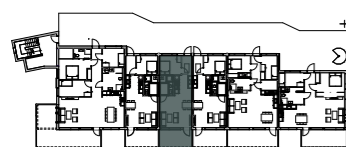
# A202

2-roms | 50 m<sup>2</sup> BRA

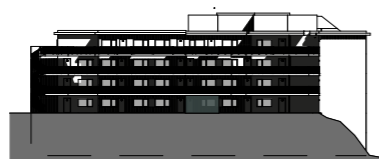


# A203

2-roms | 50 m<sup>2</sup> BRA



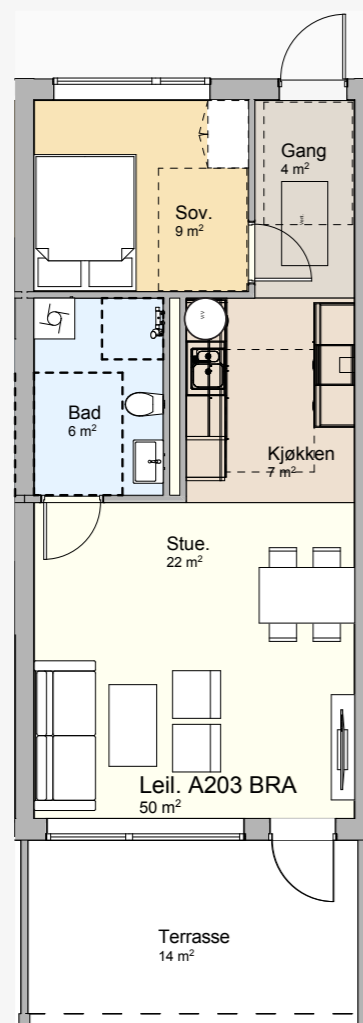
Plan 2 etasje



Fasade mot nordøst

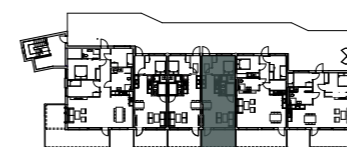


Fasade mot sørvest

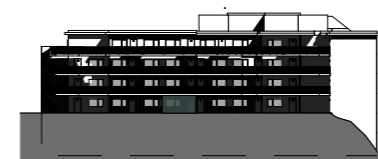


# A204

2-roms | 52 m<sup>2</sup> BRA



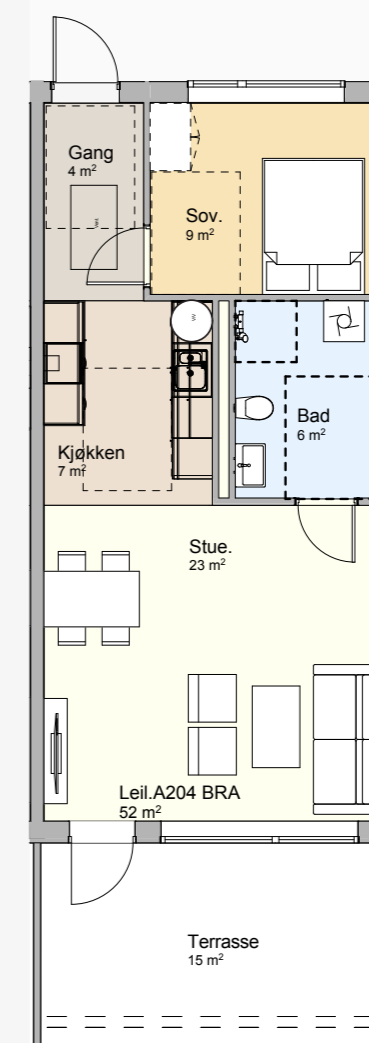
Plan 2 etasje



Fasade mot nordøst

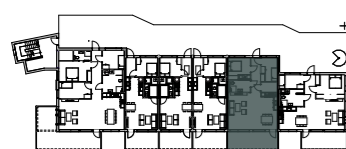


Fasade mot sørvest



# A205

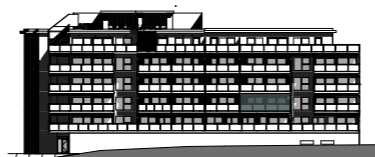
3-roms | 77 m<sup>2</sup> BRA



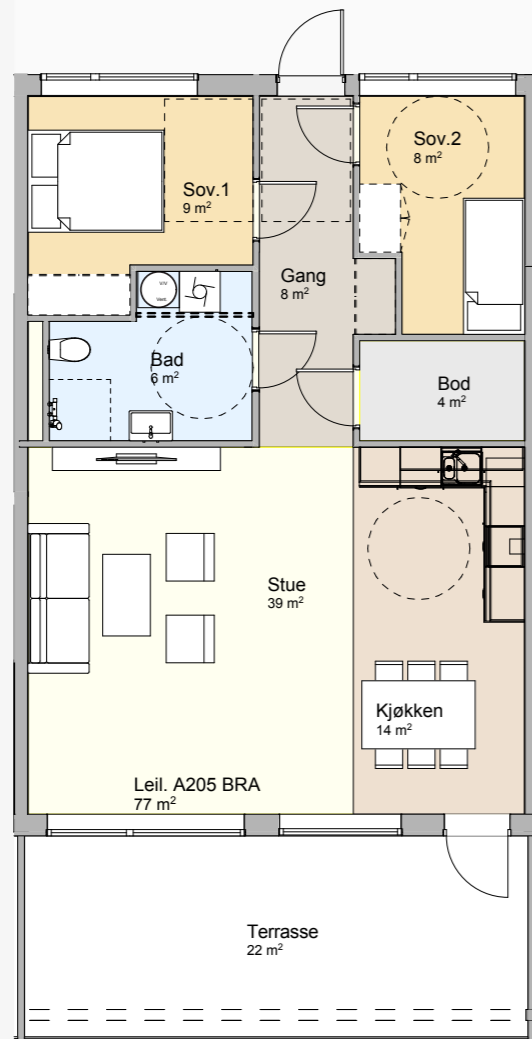
Plan 2 etasje



Fasade mot nordøst

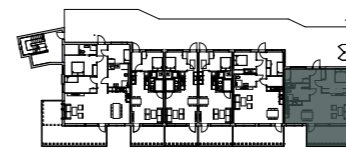


Fasade mot sørvest



# A206

3-roms | 78 m<sup>2</sup> BRA



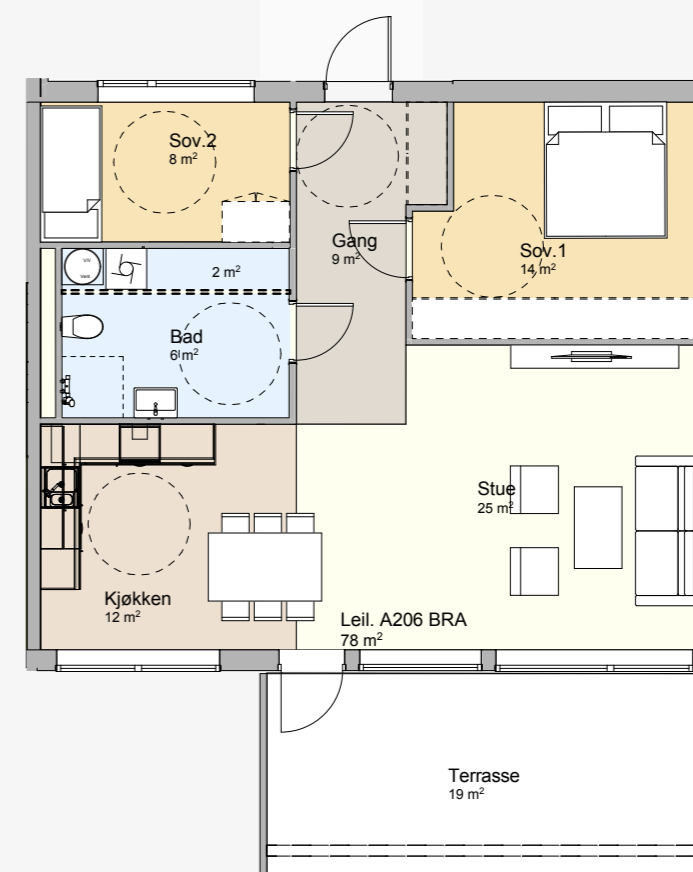
Plan 2 etasje



Fasade mot sørøst

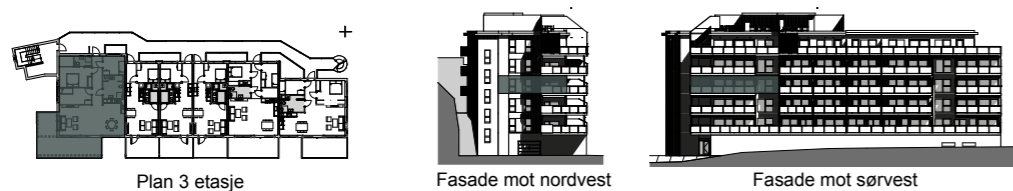


Fasade mot sørvest



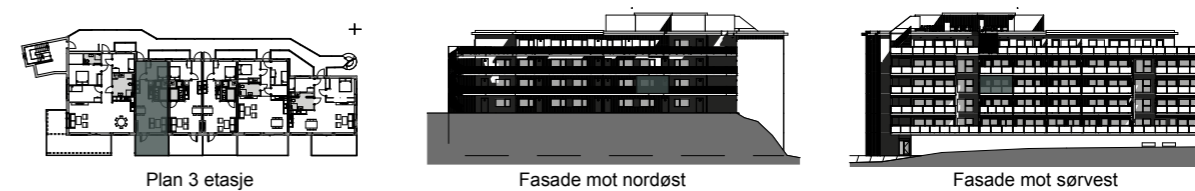
# A301

4-roms | 112 m<sup>2</sup> BRA



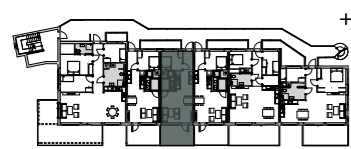
# A302

2-roms | 50 m<sup>2</sup> BRA

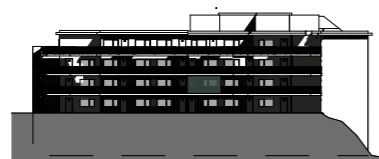


# A303

2-roms | 50 m<sup>2</sup> BRA



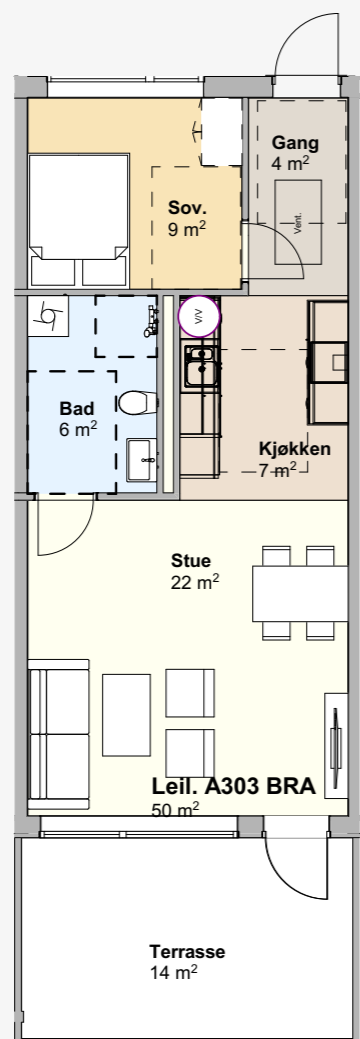
Plan 3 etasje



Fasade mot nordøst



Fasade mot sørvest

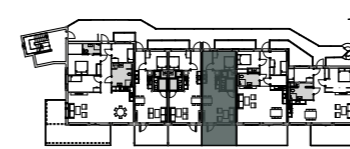


Leil. A303 BRA  
50 m<sup>2</sup>

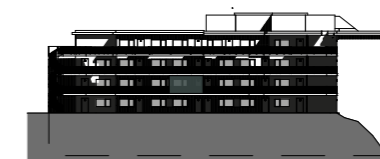
Terrasse  
14 m<sup>2</sup>

# A304

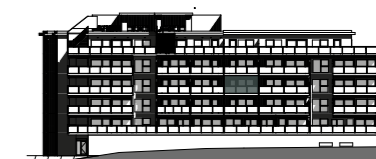
2-roms | 52 m<sup>2</sup> BRA



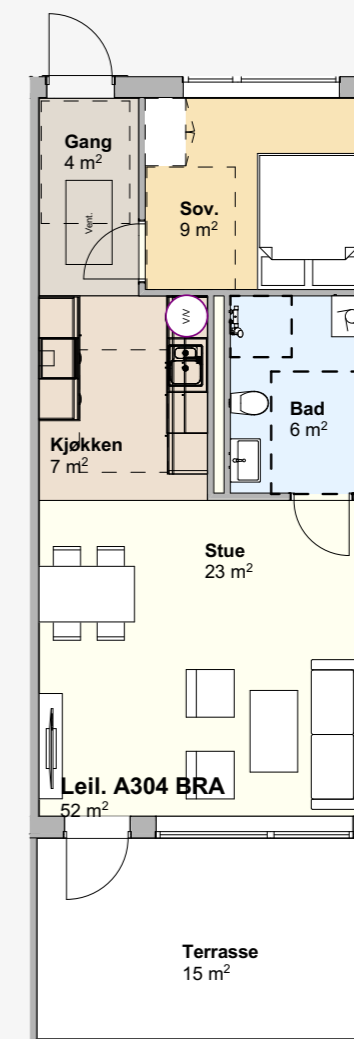
Plan 3 etasje



Fasade mot nordøst



Fasade mot sørvest

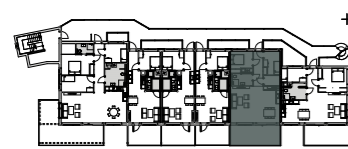


Leil. A304 BRA  
52 m<sup>2</sup>

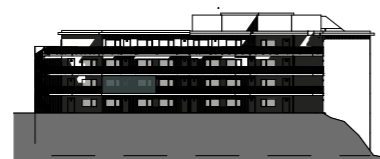
Terrasse  
15 m<sup>2</sup>

# A305

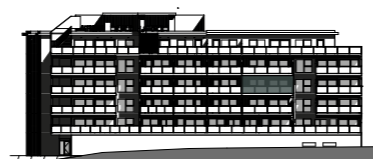
3-roms | 77 m<sup>2</sup> BRA



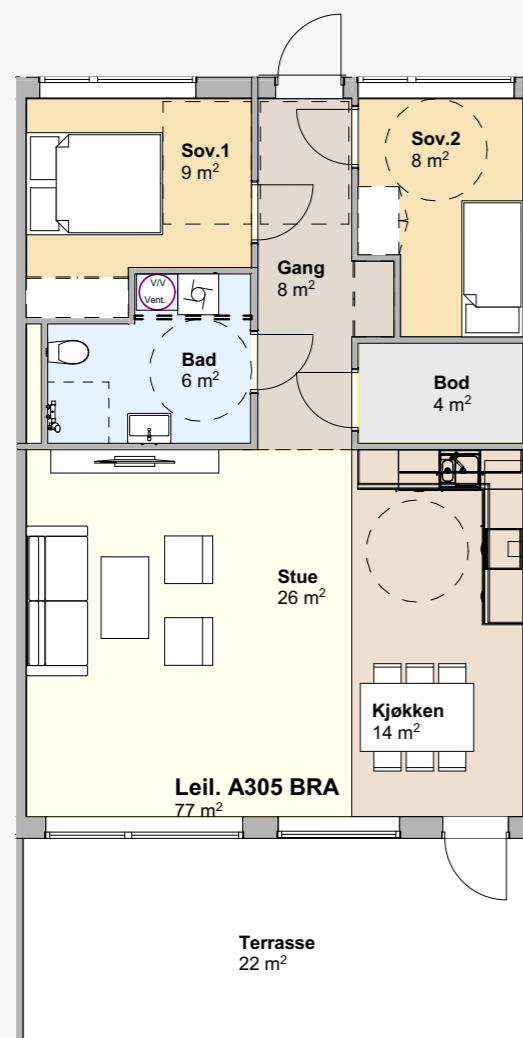
Plan 3 etasje



Fasade mot nordøst



Fasade mot sørvest

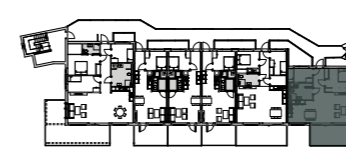


Leil. A305 BRA  
77 m<sup>2</sup>

Terrasse  
22 m<sup>2</sup>

# A306

3-roms | 78 m<sup>2</sup> BRA



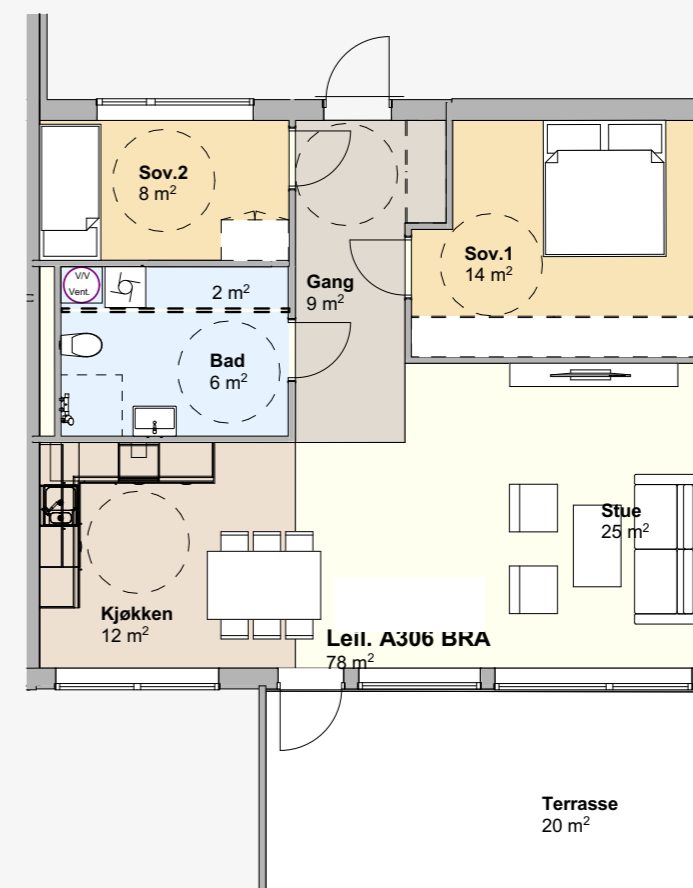
Plan 3 etasje



Fasade mot sørøst



Fasade mot sørvest

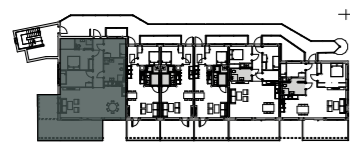


Leil. A306 BRA  
78 m<sup>2</sup>

Terrasse  
20 m<sup>2</sup>

# A401

4-roms | 112 m<sup>2</sup> BRA



Plan 4 etasje



Fasade mot nordvest

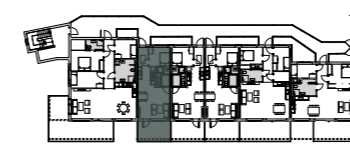


Fasade mot sørvest

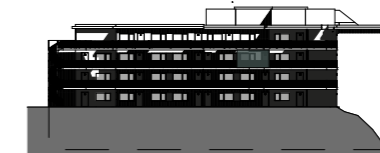


# A402

2-roms | 50 m<sup>2</sup> BRA



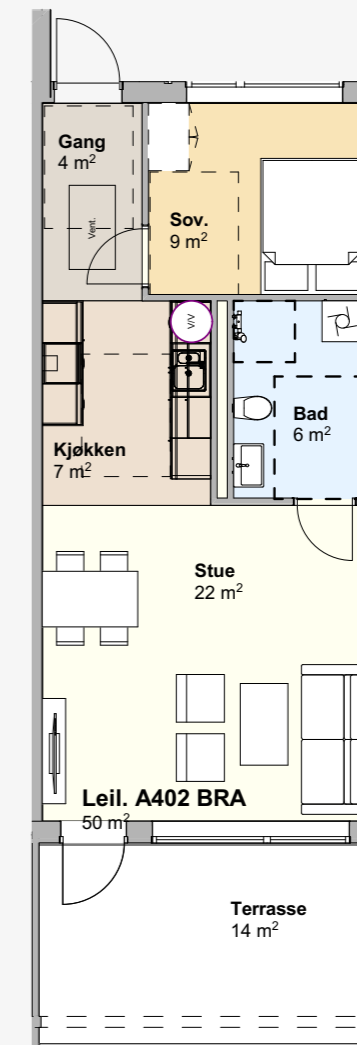
Plan 4 etasje



Fasade mot nordøst



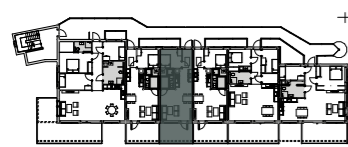
Fasade mot sørvest



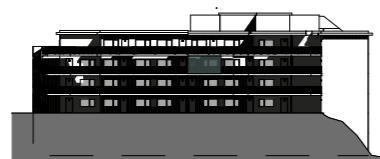


# A403

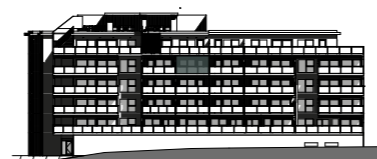
2-roms | 50 m<sup>2</sup> BRA



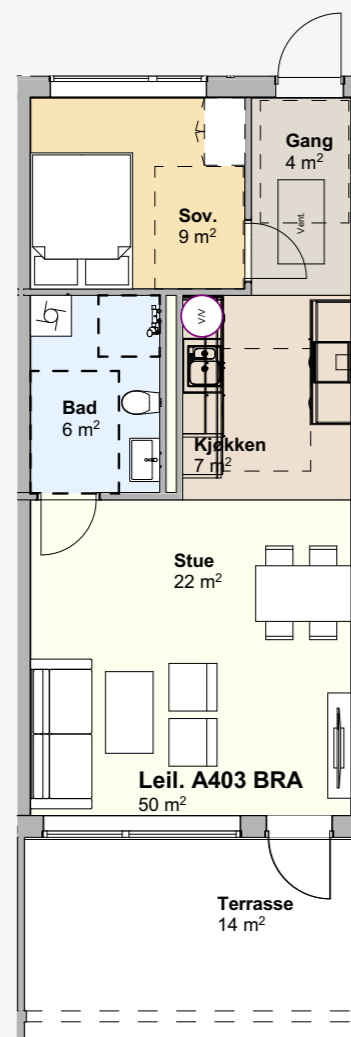
Plan 4 etasje



Fasade mot nordøst



Fasade mot sørvest

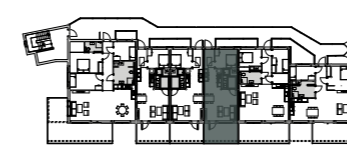


Leil. A403 BRA  
50 m<sup>2</sup>

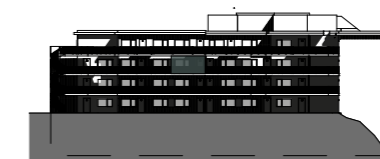
Terrasse  
14 m<sup>2</sup>

# A404

2-roms | 52 m<sup>2</sup> BRA



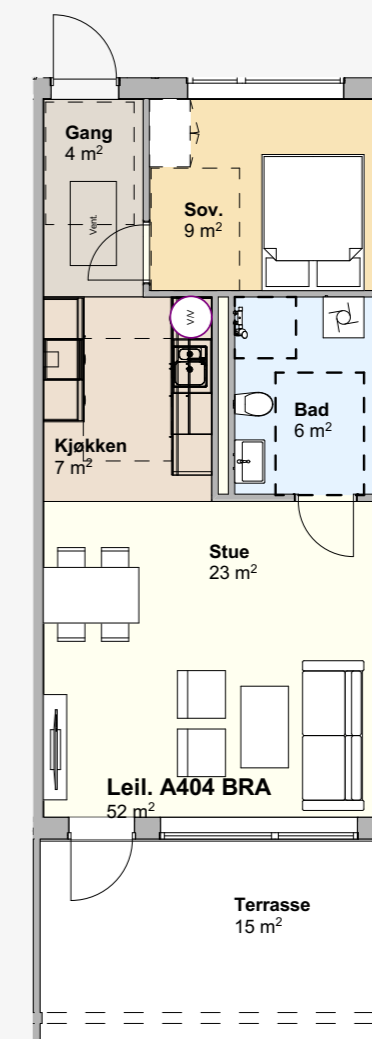
Plan 4 etasje



Fasade mot nordøst



Fasade mot sørvest

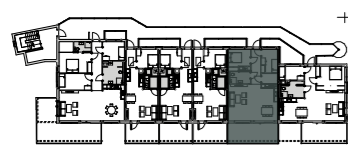


Leil. A404 BRA  
52 m<sup>2</sup>

Terrasse  
15 m<sup>2</sup>

# A405

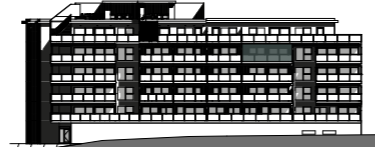
3-roms | 77 m<sup>2</sup> BRA



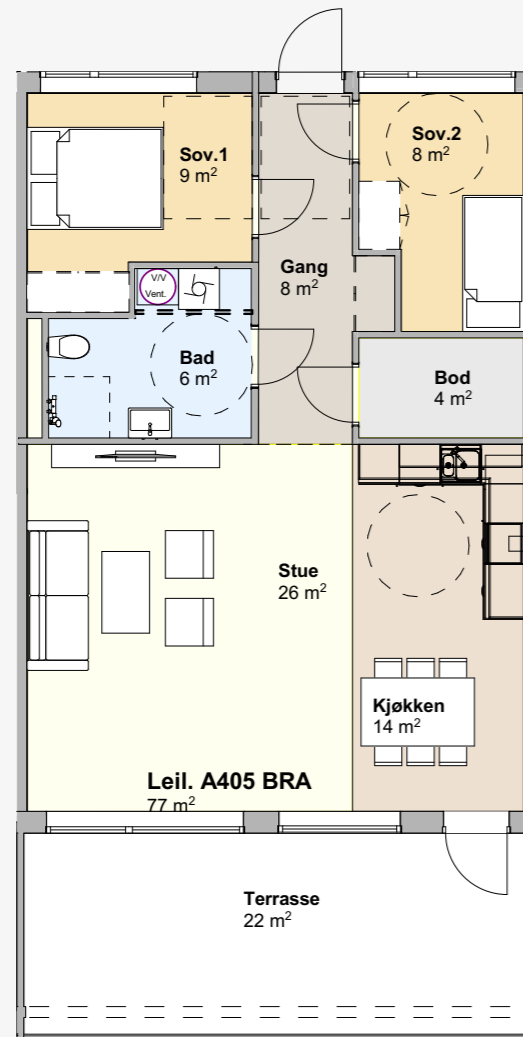
Plan 4 etasje



Fasade mot nordøst

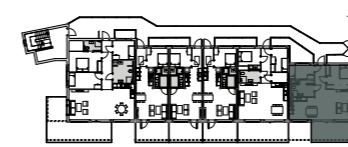


Fasade mot sørvest

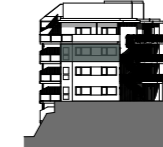


# A406

3-roms | 78 m<sup>2</sup> BRA



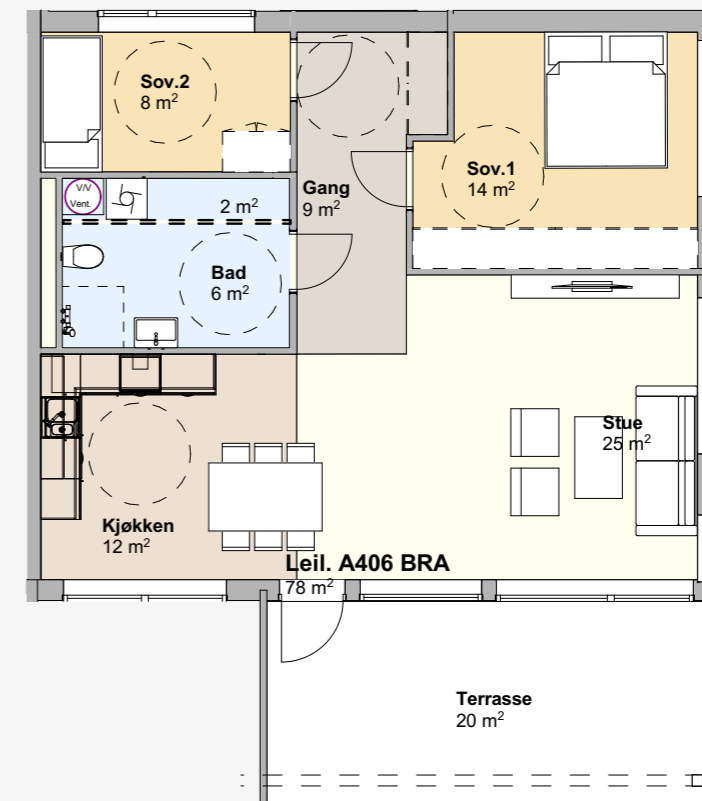
Plan 4 etasje



Fasade mot sørøst

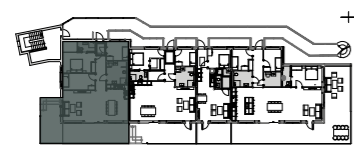


Fasade mot sørvest



# A501

4-roms | 112 m<sup>2</sup> BRA



Plan 5 etasje



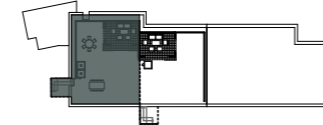
Fasade mot nordvest



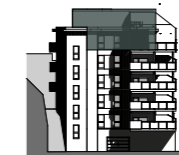
Fasade mot sørvest

# Takterrasse

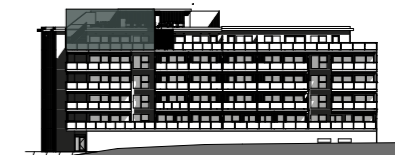
114 m<sup>2</sup> privat takterrasse for leilighet A501



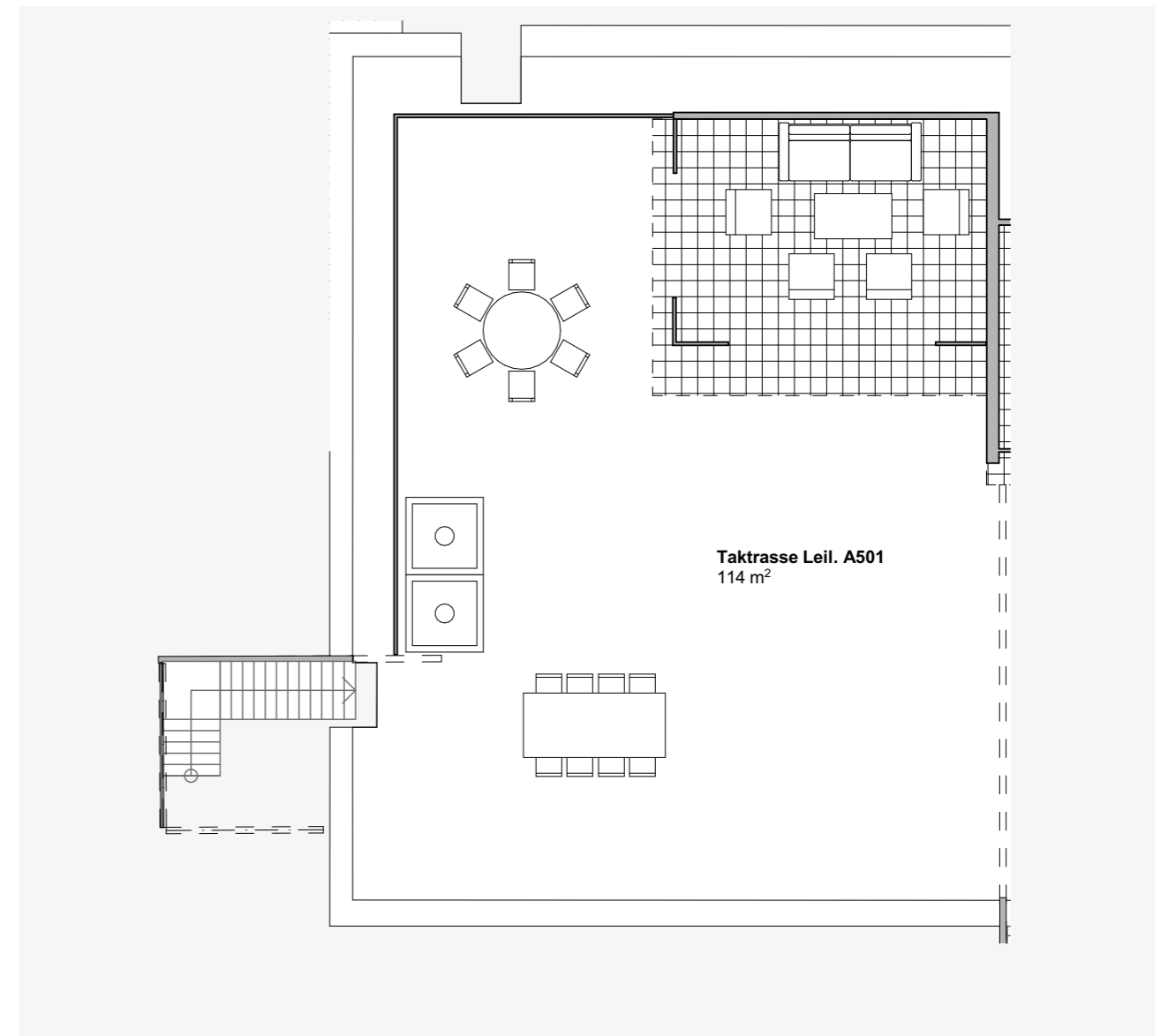
Takterrasse



Fasade mot nordvest

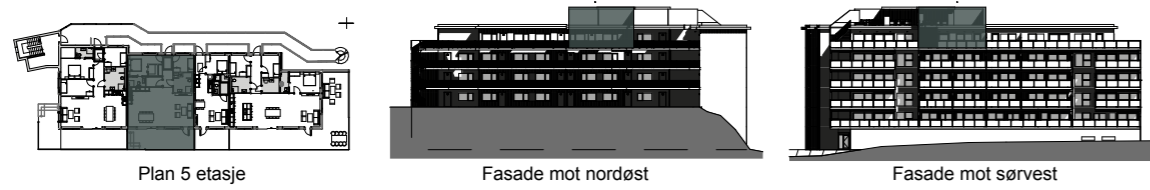


Fasade mot sørvest



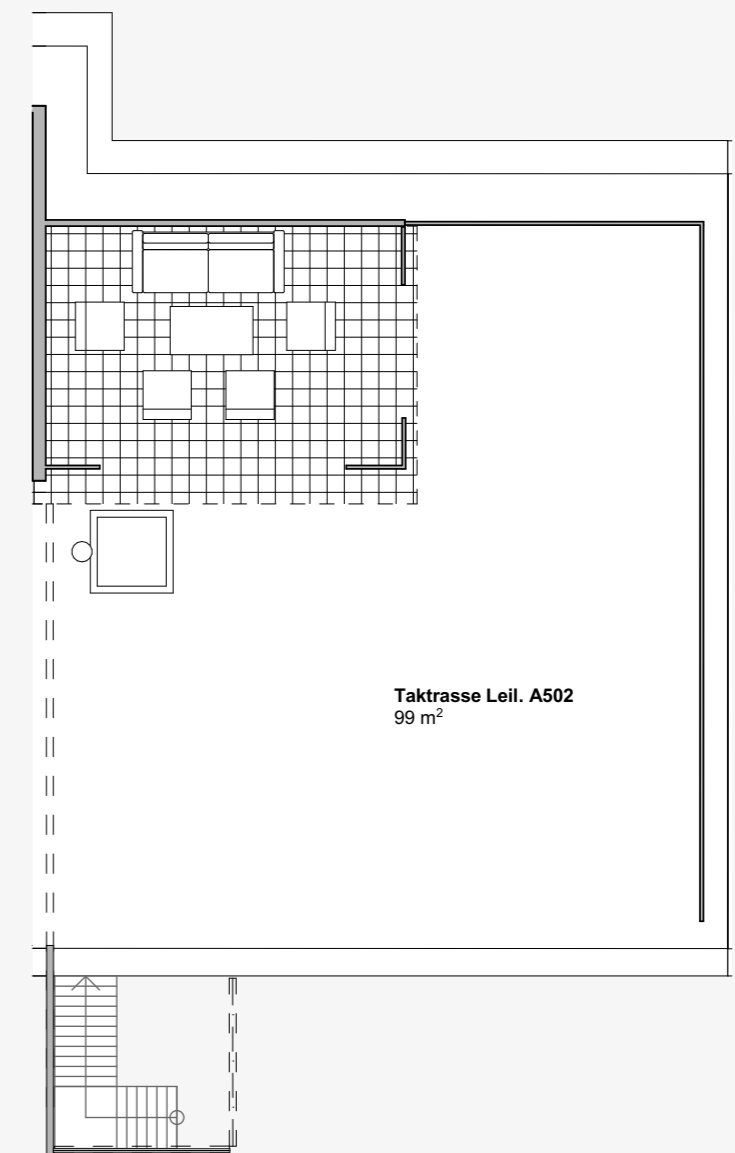
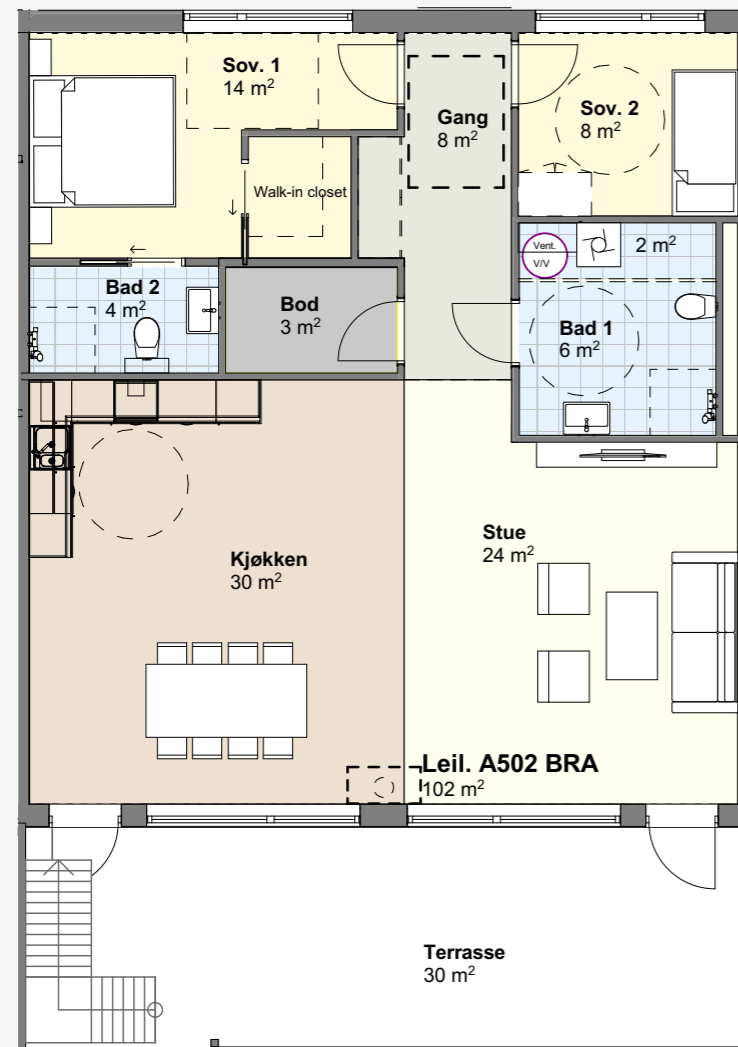
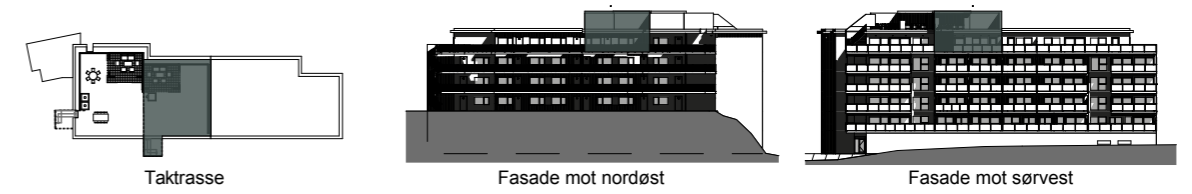
# A502

3-roms | 96 m<sup>2</sup> BRA



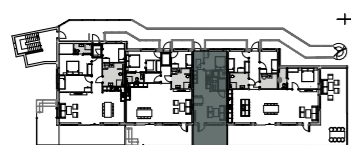
# Takterrasse

99 m<sup>2</sup> privat takterrasse for leilighet A502



# A503

2-roms | 52 m<sup>2</sup> BRA



Plan 5 etasje



Fasade mot nordøst



Fasade mot sørvest



# A504

4-roms | 125 m<sup>2</sup> BRA



Plan 5 etasje



Fasade mot sørøst



Fasade mot sørvest





# Viktige opplysninger

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

# Salgsoppgave

## Oppdragsansvarlig

Tjuvholmen Eiendomsmegling AS / Joacim Johansen

## Selger/Utbygger

Kongslia Utvikling AS

## Betegnelsen

Haugbro Terrasse 200, 1405 Langhus i Nordre Follo kommune

## Byggeår

Fra 2022

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og sentralt boligområde på Langhus i Nordre Follo kommune. 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. I 2023 åpner Follobanen, noe som vil gi betydelig kortere reisetid til Oslo.

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 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.

## Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny og Coop Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Langhus nærsenter et variert utvalg, og det er også kort vei til Vinterbro handelspark. Ski storsenter med 145 butikker, restauranter, kino, bibliotek, bowling og legesenter er et populært møtested i kommunen. Tog og buss stopper ved hovedinngangen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass ligger i gangavstand, samt togstasjon på Vevelstad. Det er ca. 900 meter til Oppegård 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.

Langhus har et fint nettverk av gang- og sykkelstier, noe som gir tryggere skoleveier. Fra eiendommen er det ca. 2 km til Langhus barneskole og ca. 2,5 km til Haugjordet ungdomsskole. Nye Follo barne- og ungdomsskole åpnet høsten 2018 og er en skole for barn med særlige behov.

De nærmeste barnehagene er Tussestien, Oppegårdveien og Lyngåsveien barnehage (sistnevnte er familiebarnehage). Kommunen har ellers et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, og det er flere videregående skoler i området.

## Bygninger

Kongslia Panorama er en moderne og flott, og helt nytt prosjekt med flotte fasader med store vinduer, og glass i front av uteplassene. Leiligheter er fordelt over 5 plan + garasjeplan og private takterrasser for to av toppetasjeleilighetene.

## Arealer og fordeling pr. etasje

BRA Fra 50 kvm – 125 kvm.

P-rom Fra 48 kvm – 121 kvm

## Innhold

Leilighet 1, 1. etasje, 96 kvm: Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.  
Bod på 5 kvm i gangen utenfor leiligheten.  
Terrasse på 49 kvm.

Leilighet 2, 1. etasje, 96 kvm: Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.  
Bod på 5 kvm i gangen utenfor leiligheten.  
Terrasse på 29 kvm.

Leilighet 3, 1. etasje, 125 kvm: Entré, bad, 3 soverom, mediarom og stue/kjøkken.  
Bod på 5 kvm i gangen utenfor leiligheten.  
Terrasse på 37 kvm.

Leilighet 4, 1. etasje, 78 kvm: Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.  
Bod på 5 kvm i gangen utenfor leiligheten.  
Terrasse på 29 kvm.

Leilighet 5, 2. etasje, 112 kvm: Entré, walk-in closet, 2 bad, 3 soverom og stue/kjøkken.  
Bod i felles garasjekjeller.  
Terrasse på 39 kvm.

Leilighet 6 og 7, 2. etasje, 50 kvm: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.  
Bod i felles garasjekjeller.  
Terrasse på 14 kvm.

Leilighet 8, 2. etasje, 52 kvm: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.  
Bod i felles garasjekjeller.  
Terrasse på 15 kvm.

Leilighet 9, 2. etasje, 77 kvm: Entré, bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.  
Bod i felles garasjekjeller.  
Terrasse på 22 kvm.

Leilighet 10, 2. etasje, 78 kvm: Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.  
Bod i felles garasjekjeller.  
Terrasse på 19 kvm.

Leilighet 11, 3. etasje, 112 kvm: Entré, walk-in closet, 2 bad, 3 soverom og stue/kjøkken.  
Bod i felles garasjekjeller.  
Terrasse på 39 kvm.

Leilighet 12 og 13, 3. etasje, 50 kvm: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.  
Bod i felles garasjekjeller.  
Terrasse på 14 kvm.

Leilighet 14, 3. etasje, 52 kvm: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.  
Bod i felles garasjekjeller.  
Terrasse på 15 kvm.

Leilighet 15, 3. etasje, 77 kvm: Entré, bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.  
Bod i felles garasjekjeller.  
Terrasse på 22 kvm.

Leilighet 16, 3. etasje, 78 kvm: Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

Bod i felles garasjekjeller.  
Terrasse på 20 kvm.

Leilighet 17, 4. etasje, 112 kvm: Entré, walk-in closet, bad, 3 soverom og stue/kjøkken.  
Bod i felles garasjekjeller.  
Terrasse på 39 kvm.

Leilighet 18 og 19, 4. etasje, 50 kvm: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.  
Bod i felles garasjekjeller.  
Terrasse på 14 kvm.

Leilighet 20, 4. etasje, 52 kvm: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.  
Bod i felles garasjekjeller.  
Terrasse på 15 kvm.

Leilighet 21, 4. etasje, 77 kvm: Entré, bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.  
Bod i felles garasjekjeller.  
Terrasse på 22 kvm.

Leilighet 22, 4. etasje, 78 kvm: Entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.  
Bod i felles garasjekjeller.  
Terrasse på 20 kvm.

Leilighet 23, 5. etasje, 112 kvm: Entré, walk-in closet, 2 bad, 3 soverom og stue/kjøkken.  
Bod i felles garasjekjeller.  
Terrasse på 49 kvm og takterrasse på 114 kvm.

Leilighet 24, 5. etasje, 102 kvm: Entré, walk-in closet, bod, 2 bad, 2 soverom og stue/kjøkken.  
Bod i felles garasjekjeller.  
Terrasse på 30 kvm og takterrasse på 99 kvm.

Leilighet 25, 5. etasje, 52 kvm: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.  
Bod i felles garasjekjeller.  
Terrasse på 15 kvm.

Leilighet 26, 5. etasje, 125 kvm: Entré, vaskerom, 2 bad, 3 soverom og stue/kjøkken.  
Bod i felles garasjekjeller.  
Terrasse på 85 kvm.

### Standard

I fredelige, barnevennlige omgivelser på Kongslia skal det nå bygges 26 nye leiligheter. Her har du mulighet til å kjøpe alt fra en snerten 2-roms leilighet til en romslig 4-roms - alle med bod, heisadkomst, tilhørende garasjeplass og mulighet for elbillader.

Leilighetene ligger lunt plassert i terrenget med fredfull panorama utsikt mot skog og mark. Hver leilighet får en stor, solrik terrasse, og to får i tillegg egen takterrasse.

Leilighetene får smakfull innredning og moderne løsninger - her satses det på god kvalitet til en fornuftig pris. Odd Hansen AS er totalentreprenør for prosjektet og har levert flotte boliger i over 40 år. Leilighetene får blant annet kjøkkeninnredning fra Designa, integrerte hvitevarer, delikate bad, vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon med varmegjenvinning m.m.

Hver leilighet får en romslig, solrik terrasse med fredelig utsikt utover skog og mark. To av toppleilighetene får i tillegg egen, stor takterrasse med sol fra morgen til kveld. Terrassene leveres med impregnerte terrassebord, og det blir god plass for utemøbler, grill med mer. Alle terrassene får rekkverk i herdet glass, så den deilige utsikten kan nytes både innenfra og ute.

### Høydepunkter

- 26 flotte, prosjekterte leiligheter.
- 2-roms, 3-roms og 4-roms.
- Vannbåren gulvvarme
- Alle med store, solrike terrasser.
- To får egen, romslig takterrasse.
- Pent opparbeidede fellesområder.
- Parkering i felles garasjeanlegg.
- Mulig å etablere lader for elbil.
- Heis og trapp til leilighetsplan.
- Innbydende entré m/gulvvarme.
- Leilighetene får vannbåren varme.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Stilren innredning fra Designa.

- Leveres med integrerte hvitevarer.
- Delikate, flislagte bad (1 eller 2).
- Opplegg for vaskemaskin.
- Lyse, luftige soverom.
- En leilighet får eget medierom.
- Noen leiligheter får mastersuite.
- Noen leiligheter får innvendig bod.
- Alle får sportsbod i fellesareal.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Lave omkostninger.

### Entré

Bygningene får felles inngangsparti med trapp og heis til etasjene. Trapperom og korridorer blir oppvarmet og får pene fliser på gulvet. Vegger sparkles og males. Alle leilighetene får innbydende entré med eikeparkett, hvitmalte vegger og lun, vannbåren gulvvarme. Det leveres hvite innerdører med matchende dørlister, og spikerhull blir vokset for en ekstra fin avslutning. Ved inngangsdøren monteres det porttelefon.

### Stue og kjøkken

Alle leilighetene får stue og kjøkken i moderne, åpen løsning - nydelige rom med enstavs, hvitpigmentert eikeparkett og hvitmalte vegger. Veggene sparkles og males i fargen eggehvit som standard, men det er også mulighet for å velge andre farger.

Rommene får store vinduer som vender ut mot en solrik terrasse, og glassrekkverk på terrassen ivaretar den fredelige utsikten også innenfra. Gulvet får vannbåren varme og ventilasjonsanlegget leverer frisk tilluft. Fra stuedelen blir det utgang til terrasse.

Leilighetene får stilren kjøkkeninnredning fra Designa, og det utarbeides egen tegning for hver leilighet. Det leveres lys under overskapene, ventilator over kokesonen og integrerte hvitevarer. Hvitevarene vil bestå av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap. Ved eventuelle endringer/tilvalg forutsettes det at plassering av komfyr og oppvaskkum ikke endres.

### Bad/wc/vaskerom

Leilighetene får ett eller to delikate bad, og noen får i tillegg eget vaskerom. I leilighetene med to bad vil det ene badet tilhøre en mastersuite med soverom og walk-in closet. Badene får fliser på gulvet, fliser på veggene, vannbåren gulvvarme og smakfull innredning.

Det er mulighet for å velge andre farger på flisene, og det er også tilvalgsmuligheter på innredningen. Badene får servant, servantinnredning, speil, belysning, dusjhjørne og vegghengt toalett. Det leveres også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

### 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 enstavs eikeparkett og veggene males hvite. Det kan velges andre farger, om ønskelig, og garderober kan leveres som tilvalg. Noen av leilighetene får innvendig bod og/eller walk-in closet, og alle får tilhørende bod i fellesareal.

### 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. Det vil bli inngått egne endringsavtaler, og det vil ikke bli anledning til å bytte leverandører. Det er heller ikke anledning til å utføre egeninnsats. Ta gjerne kontakt med megler for en hyggelig prat og ytterligere informasjon.

### Hvorfor kjøpe nytt?

- Boligen er i forskriftsmessig stand med mange års reklamasjonsfrist.
- Energiøkonomiske og klimavennlige løsninger.
- Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først.
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon gir bedre inn klima



### Utstyr

- Vannbåren gulvvarme
- Heldekkende brannalarmanlegg med direkte varsling til brannvesenet eller vaktsselskap.

### Oppvarming

Leilighetene får vannbåren gulvvarme som standard løsning i entré, på bad, eventuelt vaskerom og i stue/kjøkken. Du kan i tillegg velge å oppgradere til vannbåren gulvvarme på soverom. Det leveres 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 400-2018 og får sikringsskap med automatsikringer. Det leveres uttak for bredbånd/TV i hver bolig, og leilighetene leveres også med sprinkleranlegg. Prosjektet får heldekkende brannalarmanlegg med direkte varsling til brannvesenet eller vaktsselskap.

### Parkering / Garasje

Hver leilighet vil få tildelt en garasje plass og hver sin sportsbod. Utbygger fordeler boder og garasjeplasser. Garasjeporten kan åpnes fra sender i bilen, og det blir mulighet for montering av lader for elbil. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Selger tar forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, herunder endring av antall parkeringsplasser og boder, samt plassering og utforming og parkeringsplasser og boder.

### 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. Det vil bli skiltet fra Langhusveien med visningsskilt fra Privatmegleren under annonserte visninger.

### Beskrivelse av fellesareal og eiendommen

Fellesområdet vil få en fin kombinasjon av

naturtomt og pent opparbeidede områder. Internveier og parkering asfalteres, og det legges kantstein, bygges mur og beplantes. Det blir fine områder for lek og sosialisering med lekeplass, felles benker med mer. Utendørsområdet vil bli godt opplyst, og det etableres parkering for sykler. I tillegg leveres det felles utekran.

### Utbygger - Odd Hansen

Etter over 40 år i bransjen har Odd Hansen bygget mange kvalitetsboliger. Vårt fokus er å bygge boliger med gode bokvaliteter til en fornuftig pris.

Odd Hansen 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. Odd Hansen driver med oppføring og salg av boliger primært på Haugalandet, i tillegg til andre steder i Norge, som på Lillehammer og i Asker. Selskapet har siden 2013 ført opp og overlevert ca. 390 leiligheter. I tillegg er vi godt i gang med byggingen av Smedasundet 1 i Haugesund med 150 leiligheter, som i dag er vårt hovedprosjekt.

Om du går inn på hjemmeside [www.oddhansen.no/prosjekt/kongslia/](http://www.oddhansen.no/prosjekt/kongslia/) vil du også kunne kikke nærmere på noen av de andre prosjektene som for tiden er under bygging og/eller i en salgsfase. Prosjektene er fordelt i flere av våre nabokommuner som Tysvær hvor vi bygger Førreparken med 57 nøkkelferdige boenheter, Stortu på Karmøy med 22 ulike boliger, Hatlandsåsen på Stord med totalt 26

boliger og Tjøsfullvatnet på Karmøy med 11 moderne boliger. Utenom dette planlegger vi også nye prosjekter i Haugesund og Tysvær.

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.

### 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. Som medlemsorganisasjon er vi ikke bare opptatt av å levere attraktive tjenester, men å skape gode nabolag og trivelige bomiljø. Hvert år deler vi ut midler fra vårt fond Bates grønne kroner til å realisere grønne og sosiale prosjekter i våre borettslag og sameier.

### Borettslag – en fordelaktig boform

Hva vil det si å bo i et borettslag - og hva kan du egentlig hente på å velge et borettslag framfor et sameie?

Den første fordel du får ved å velge en borettslagsbolig, er at du slipper å betale dokumentavgift til staten i forbindelse med kjøpet. Kjøper du en helt ny bolig utenfor et borettslag, utgjør dette 2,5 prosent av tomteverdien. Kjøper du en brukt bolig, utgjør den 2,5 prosent av kjøpesummen. For en bolig verdt 4 millioner, vil det si hele 100 000 kroner. Her er det mye å spare!

### Mindre «gjennomtrekk»

Borettslag er også et bra valg for deg som ser etter et godt og stabilt bomiljø. Til forskjell fra sameier, har de nemlig lovregulerte

restriksjoner på utleie, med et tak på leie ut til noen i tre år. Det gjør boligene mindre attraktive for investorer som kun vil kjøpe for utleie, og du får mindre ”gjennomtrekk” av naboer.

### Fellesutgiftene rommer mye

Fellesutgiftene i et borettslag er ofte høyere enn i sameier, men det er det gode grunner til. Fellesgjelden utgjør den største forskjellen: Borettslag blir nemlig delvis finansiert gjennom innskudd fra kjøperne og delvis gjennom felles lån for alle andelseierne. Din andel av lånet inngår i fellesutgiftene. I tillegg inkluderer de kommunale avgifter og eiendomsskatt, i tillegg til løpende kostnader for vedlikehold, eventuelle vaktmestertjenester, tv, internett og andre goder.

### Attraktiv fellesgjeldordning

Muligheten for å dele kjøpesummen på innskudd og fellesgjeld, er attraktivt for mange. Mange førstegangskjøpere opplever det som lettere å tre inn i boligmarkedet når de ikke behøver å ta opp et like stort personlig lån. For kjøpere som selge en bolig de eier fra før, kan fellesgjeldordningen gi større fleksibilitet. La oss for eksempel si at en vil flytte fra et hus verdt seks millioner til en leilighet verdt sju millioner. I et borettslag vil innskuddet typisk være en del lavere enn seks millioner kroner, og en får dermed frigjort kapital. I et sameie vil en selv måtte skaffe til veie den ekstra millionen.

### IN-ordning

Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at du kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til egenkapitaldelen. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres pt. 2 ganger i året etter innflytting, med minimum kr 100 000 per innbetaling. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt innflyttet

og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerheten. Ved den enkelte andelseiers benyttelse av IN-ordning påløper det et gebyr. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente og at det inngås en sikringsordning. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

#### **Smidigere vedlikehold**

På lang sikt kan det bli behov for større oppgraderinger eller rehabilitere bygningsmassen. Med sikkerhet i boligene, vil et borettslag enkelt kunne ta opp lån for å finansiere dette. Det er ikke like enkelt i et sameie, hvor eierne må være forberedt på å betale inn større enkeltbeløp for å få gjennomført nødvendige oppgaver.

#### **Her får du**

- Godt bomiljø - de fleste kjøper for å bo.
- Gunstig finansiering med 10 års avdragsfrihet.
- Handlingsfrihet - du bestemmer selv om du vil ha eller nedbetale hele eller deler av fellesgjelden.
- Garantiordning knyttet til inndrivelse av felleskostnader - lavere risiko for den enkelte beboer.
- Mulighet for utleie i inntil 3 år fra overtakelse eller dersom kjøper har bebodd leiligheten i ett av de to siste årene.
- Ingen dokumentavgift ved resalg.

Kjøpesummen for leiligheten består av innskudd/ kontantdel på 40 % og andel av borettslagets fellesgjeld på 60 %. Innskuddet pantesikres i borettslagets eiendom. Størrelsen på innskudd og andel fellesgjeld for hver leilighet fremgår av prislisten.

#### **Tinglyste rettigheter og forpliktelser**

Kommunen har legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som

følger av loven, og som ikke tinglyses. På borettslagets eiendom kan det være tinglyst erklæringer som f.eks. rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene kan ikke slettes. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Borettslaget har lovbestemt pant i den enkelte andel for ubetalte fellesutgifter og andre kostnader knyttet til forholdet mellom andelen og borettslaget, jf. borettslagsloven § 5-20. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (2 ganger Folketrygdens grunnbeløp).

#### **Vei / Vann / Avløp**

Offentlig vei, vann og avløp og noe privat vei.

#### **Ferdigattest eller midl. brukstillatelse**

Det er selgers ansvar å besørge og bekoste brukstillatelse/ferdigattest. Som et minimum skal det foreligge midlertidig brukstillatelse for den enkelte bolig ved kjøpers overtakelse av boligen.

#### **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](http://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. Vann og avløp er inntatt

i budsjettet, men vil kunne bli trukket ut og fakturert direkte basert på eget forbruk.

#### **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.

#### **Diverse**

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

#### **Faste, løpende kostnader**

Stipulert til kr 30,- pr. kvm/mnd.

Felleskostnader er stipulert til ca. kr 30,- per kvm jf. vedlagt budsjett (erfaringsmessig beløpe seg til mellom kr 25,- til kr 35,- per kvm). Tv og internett kommer i tillegg.

Felleskostnadene er eksempelvis kommunale avgifter, felles forsikring, forretningsførsel/ revisjon, avsetning vedlikehold, energi fellesareal, vaktmestertjeneste, trappevask, snøbrøyting, heis- ventilasjon- og brannalarm serviceavtale, og generell drift av sameiet. 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
- Annet privat forbruk

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.

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.

#### **Oppgjør**

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og består av følgende:

Tinglysningsgebyr for hjemmelsdokument kr. 480,-  
Eventuelt gebyr per tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest) kr. 652,-  
Andelskapital kr. 5 000,-  
Etableringsgebyr borettslaget kr. 20 000,-

Etableringsgebyr til borettslaget vil dekke opprettelse av borettslaget, arbeid for inngåelse av samarbeidsavtaler, dokumentavgift og andre kostnader i forbindelse med etablering.

Forretningsfører kan beslutte å kreve innbetaling av oppstartskapital for

borettslaget på inntil 3 måneders drift- og vedlikeholdskostnader.

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.

#### **Finansiering**

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

#### **Spesifikasjon av lån**

Sandnes Sparebank:  
Lån 78 MNOK - forutsatt at det utgjør 60 % av verdien/salgspriisen.  
Rente p.t 1,75 %.  
Løpetid: 30 år  
10 år løper avdragsfritt  
Etablering: kr. 0,25%

#### **Kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld**

Borettslaget vil bli finansiert med 60 % fellesgjeld. Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Løpetid på lånet er 30 år med avdragsfrihet de 10 første årene. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Renten på fellesgjelden er flytende.

Det er i budsjettet/prislisten lagt til grunn at fellesgjelden er et annuitetslån med en flytende rente på 1,75 %. Det presiseres at renten er basert på et indikativ tilbud fra Sandnes Sparebank og det er denne rentesatsen som er lagt til grunn i de stipulerte felleskostnadene. Dersom renten endres før overtakelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.

Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig kommer frem av prislisten. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode.

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er etter gjeldende regelverk fradragsberettiget med 22 %, forutsatt at andelseier har skattbar inntekt.

Innskuddet er den del av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som del av borettslagets finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital. Dersom Selger endrer prisene på usolgte enheter etter at borettslagets finansieringsplan er vedtatt, vil økningen ikke inngå som del av innskuddet, men omtales som kontantdel. Denne verdien vil ikke være sikret med ant i borettslagets eiendom.

#### **Videresalg og endring i eierskap/ navneendring**

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/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 andelen 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 andelen. Eventuell endring krever selgers samtykke.

#### **Adgang til utleie (boligformål)**

Borettslagsloven innebærer at du blant annet kan leie ut boligen ved midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb

eller utdanning i en annen by. Det er viktig at styret og forretningsfører er opplyst om hvem som bor i boligen din. Derfor skal styret i borettslaget godkjenne utleieperioden og leietakeren. Dersom de generelle vilkårene er oppfylt, kan styret kun avvise utleiesøknaden din ved saklig grunn, som for eksempel at leietakeren er en person som borettslaget tidligere har hatt problemer med. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse. Utover dette er utleie regulert av vedtektene.

#### **Konsesjon / Odel**

Nei/Nei.

#### **Sikkerhetsstillelse**

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

#### **Planlagt overtakelse**

Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i 2Q-22. Forventet ferdigstillelse er 1Q-24. 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 overtakelse 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 godkjenninger vil foreligge. På denne bakgrunn vil Selger fastsette en endelig overtakelsesdato når man har sikkerhet for når dette kan skje. Overtagelsesmåned vil bli meddelt med ca. 3 måneders skriftlig

varsel fra Selger. Endelig overtakelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtakelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtakelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter i henhold til bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdato. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsestidsdatoen. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel. Ferdigstillelse av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. annet avhengig av årstiden. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til planlagte perioder for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av kjøper.

#### **Servitutter / rettigheter**

Andelen overdras fri for pengeheftelser. På borettslagets eiendom er det tinglyst ulike erklæringer/servitutter og pengeheftelser, bla. tilknyttet fellesgjeld. Disse vil følge eiendommen.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:

1887/900020-1/6 Jordskifte 30.04.1887  
UTSKIFTNING, 30/11-1886  
VEDKOMMENDE ANDELER AV DAL.  
Overført fra: 3020-125/4  
Gjelder denne registerenheten med flere

1911/900160-1/6 Bestemmelse om veg 30.10.1911  
EKSPROPRIERINGSSAK, KJENNELSE  
DATERT 26/10-1911  
GJELDER VEIANLEGG SKI-RINGEN.  
Overført fra gnr.125 bnr.10  
Overført fra: 3020-125/4  
Gjelder denne registerenheten med flere

1917/990042-1/6 Erklæring/avtale 23.01.1917  
EKSPROPRIERINGSSAK, KJENNELSE  
DATERT 20/11-1916  
FOLLO KRAFTSELSKAP HOS H.A.  
HELTORP I BNR.4,6 OG 10.

Overført fra: 3020-125/4  
Gjelder denne registerenheten med flere

1928/900076-2/6 Elektriske kraftlinjer  
29.08.1928  
FOLLO KRAFTSELSKAPS 18.000 VOLT  
LEDN.NETT MED TRANSFANLEGG.  
Overført fra gnr.125 bnr.6

Overført fra: 3020-125/4  
Gjelder denne registerenheten med flere

1941/990002-2/6 Elektriske kraftlinjer  
05.07.1941  
FURUSETHLINJEN - REG. I KRAFLEDN.  
REG. 05.07.41.

Overført fra gnr.125 bnr.6  
Overført fra: 3020-125/4  
Gjelder denne registerenheten med flere

1972/4325-3/6 Skjønn 31.08.1972  
SKI KOMMUNE - SKI TOMTESELSKAP  
SAK B - 17/1971.

Overført fra gnr.125 bnr.10  
Overført fra: 3020-125/4  
Gjelder denne registerenheten med flere

1978/5942-1/6 Bestemmelse 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: 3020-125/4  
Gjelder denne registerenheten med flere

1999/14137-1/6 Bestemmelse om veg  
09.11.1999  
rettighetshaver:Knr:3020 Gnr:125 Bnr:413  
Overført fra: 3020-125/4  
Gjelder denne registerenheten med flere

1999/14138-1/6 Best. om vann/kloakkledn.

09.11.1999  
rettighetshaver:Knr:3020 Gnr:125 Bnr:413  
Overført fra: 3020-125/4  
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/1066890-1/200 Erklæring/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: 3020-125/4  
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/472619-1/200 Best. 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: 3020-125/4  
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/472830-1/200 Best. 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: 3020-125/4 Gjelder denne  
registerenheten med flere

2017/1167547-1/200 Bestemmelse 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: 3020-125/4  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Solgt ihht bustadoppføringsloven**

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.

#### **Garantier**

Det stilles garantier i henhold til  
Bustadoppføringslovas bestemmelser.  
Garanti etter § 12 vil bli stilt i forbindelse med  
avtaleinngåelse. Garantien skal være pålydende  
3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5  
år etter overlevering av boligene til kjøper.  
Garanti etter § 47 forutsettes stilt om selger  
ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/  
sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle  
påkrevde endringer av garantier ved eventuelle  
videresalg/transporter utføres ikke og bekostes  
ikke av selger.

#### **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.

#### **Budgiving**

Boligene selges til fastpris etter først til mølla  
prinsipp.

Alle bud/kjøpetilbud på eiendommen skal  
være skriftlig og sendes meglerforetaket pr.  
fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på  
våre nettsider. Knappen finner du også på  
Privatmeglerens hjemmeside for prosjektet, se  
på den enkelte bolig.

Som budgiver hos Privatmegleren 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.

#### **Lov om hvitvasking**

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

#### **Selgers forbehold**

Byggestart forutsetter og selger tar forbehold  
om at det oppnås tilstrekkelig forhåndssalg  
(60% av totalverdien) av boligene, at  
selger får tilfredsstillende entrepris og  
finansiering, samt at selger får ramme- og  
igangsettingstillatelse uten tyngende vilkår.  
Frem til det nødvendige forhåndssalget,  
finansieringen og igangsettingstillatelser  
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.

Kjøpesummen for leilighetene består av innskudd/kontantdel på 40 % og andel av borettslagets fellesgjeld på 60 %. Innskuddet pantesikres i borettslagets eiendom. Størrelsen på innskudd og andel fellesgjeld for hver leilighet kommer frem av prislisen.

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 ferdigstillingsstidspunkter som avtalt frist for ferdigstilling/overtagelse. Forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

Alle illustrasjoner, skisser, «møblerte» plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig 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.

Kjøper er kjent med og aksepterer at området er under utvikling, og at det vil bli byggevirksomhet i området også etter innflytning. Kommunen anlegger ny infrastruktur for vann og avløp i området. Dette kan/vil medføre tidvis økt trafikk og arbeider. 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 / sprekkdannelse på vegg, gulv og takflater, +/- 10 mm. Såkalte svinnriss mellom tak og vegg vil forekomme.

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



Illustrasjon, avvik vil forekomme.

# Leveransebeskrivelse

## Generell Beskrivelse

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddel 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 bolig.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform og bygningsmessige detaljer, som 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 bolig 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 gitt rammetillatelse for prosjektet iht. Plan – og bygningsloven 21. april 2021.

Målsettingen med prosjekteringen er å bygge og selge leiligheter med god standard og fornuftig pris. Prosjektet bygges, eies og til sist selges av prosjektselskapet Kongslia Utvikling AS, som igjen er eid 50 % av hver av partene Bergmo Eiendom AS og Odd Hansen Prosjekt AS. Odd Hansen AS er engasjert som totalentreprenør for prosjektet. Firmaet har levert boliger og leiligheter i over 40 år i områdene mellom Stavanger og Bergen.

## Ansvarlig for salg for utbygger

Christopher Morgenstjerne, mobil 934 24 285, epost: cm@bergmoeiendom.no

## Ansvarlig eiendomsmegler

Joacim Johansen, mobil 934 92 326, epost: joacim.johansen@privatmegleren.no

## Utendørsområder/fellesområder

Utendørsområder leveres iht. gjeldende utomhusplan. Området rundt bygget vil bli delvis naturterreng i kombinasjon med asfalt, kantstein, mur og beplantning. Utendørsområdet vil bli godt opplyst. Det vil bli opparbeidet område for lek og opphold, samt parkering for sykler iht. utomhusplan. Hovedtrapp, svalganger og heissjakt leveres i betong. Innvendige trapperom blir oppvarmet og får fliser på gulv. Det blir også flis på gulv i korridorer. Vegger i trapperom og korridor blir sparklet og malt betong og gips. Det leveres bæreheis med speil på bakvegg. Utvendig leveres 1 stk. spylekran sentralt plassert, ikke frostfri.

## Postkasser og avfallscontainere

Låsbare postkasser leveres fortrinnsvis samlet i system og montert opp i umiddelbar nærhet av hovedinngangen. Nøyaktig plassering vil måtte avklares med postvesenet og etter deres retningslinjer. Avfallscontainere leveres etter gjeldende utomhusplan for området.

## Garasje/boder

Hver leilighet vil få tildelt en garasje plass i første etasje, og hver sin sportsbod i forbindelse med garasjeanlegg eller i 1. etasje. Utbygger fordeler boder og garasjeplasser. Garasjeporten kan åpnes fra sender i bil. Belysning og ventilasjon leveres forskriftsmessig.

## Generell byggebeskrivelse

Byggene oppføres med bæresystem i betong og stål. Skillevegger mellom leilighetene og mot terreng støpes i betong i kombinasjon med lydvegger som bindingsverk, mens øvrige yttervegger bygges i tre.

## Yttervegger

Utføres i tre bindingsverk i en kombinasjon av bygningsplater og impregnert tre kledning som er behandlet fra fabrikk. Bygget leveres i farger som består av en kombinasjon av farge 1 og farge 2 kledning.

## Innvendige vegger

Støpt i betong, i kombinasjon med vegger i bindingsverk som plates med gipsplater.

## Etasjeskiller

Etasjeskille utføres som plass støpt betong og/eller i betongelementer som enkelte plasser nedfores og isoleres for fremføring av ventilasjonskanaler og lignende. Himling blir synlig betong, sparklet og malt med synlige v-fuger. Det må regnes med innkassing av tekniske fremføringer enkelte steder i himlingen/ etasjeskiller.

## Gulv

Badegulv legges med fliser med fall til sluk i dusjsone og vannbåren gulvvarme.

Det leveres 1 stavs hvitpigmentert eike-parkett i soverom, stue, kjøkken, spisestue og gang.

## Terrasser

Terrasegulvet blir tekket med beleg, oppå belegget blir det lagt impregnerte terrassebord. Undergulvet blir lagt med fall mot renne i terrassen. Rekkverk vil bli bygget i galvanisert stål med laminert herdet glass.

## Vinduer og dører

Vindu i soverom blir levert som lukkevinduer. Slette innvendige dører med eiketerskel i malt hvit utførelse fra fabrikk. Alle ytterdører, terrassedører og vinduer blir levert iht. byggeforskrifter, ferdig malt fra fabrikk.

## Innvendige lister

Gulvlist leveres i lakkert eik. Dørlist leveres glatte og malt fra fabrikk, spikerhull blir vokset for en ekstra fin avslutning. Det leveres også en moderne, listfri løsning rundt vinduer som en del av den gode standarden. I vindusforingene blir det montert gips som sparkles og males i veggfarge noe som er med på å gi en helhetlig løsning. Overgang mellom vegg og tak leveres med en moderne, listfri løsning.

## Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkkeninnredning fra Designa, inklusive hvitevarer med innebygd kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp med kjøkkenventilator og komfyr. Det blir utarbeidet egen kjøkkentegning for hver leilighet. Ved evt. kundeendring av kjøkkeninnredningen forutsetter vi at plassering av komfyr og vask ikke endres.

## Garderobeskap

Leveres som tilvalg og medfølger ikke hovedleveransen.

## Baderomsinnredning/ Rørleggerarbeid

På hovedbad leveres baderomsinnredning som skapinnredning med servant nedfelt i benkeplate og speil. På bad leveres vegg-hengt toalett og dusjdører med nødvendig garnityr. Det leveres opplegg for vaskemaskin. Ved evt. kun-

deendring av våtrom forutsetter vi at plassering av toalett og vask ikke endres.

### **Ventilasjon**

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres hensiktsmessig i den enkelte leilighet. Friskluften som hentes i fasaden forvarmes i varmeveksleren og tilføres soverom, bod og stue i ventil i himling/vegg. Brukt luft trekkes fra våtrommene via varmeveksler og over tak/fasade. Kjøkkenventilator leveres som normalventilasjon med utkast gjennom vegg. Det må regnes med noe innkassinger av kanaler, samt sjakter som enda ikke er vist på tegninger. Dette er en del av detaljprosjekteringen.

Ventilasjonsanlegget vil bli prosjektert iht gjeldene forskrift.

### **Malerarbeid**

Vegger sparkles og males med standard farge eggehvit. Himlinger sparkles og males, med synlige v-fuger. Det er mulighet for å kunne velge andre farger mot et tillegg. Garasjeanlegg leveres med malt himling og vegger.

### **Flisarbeid**

Gulv i bad / vaskerom blir flislagt, på bad leveres i tillegg veggfliser. Det er mulighet for å kunne velge andre farger på flisene.

### **Oppvarming**

Alle boligene på Kongslia blir levert med vannbåren gulvvarme som standard løsning i baderom, vaskerom, entre, gang, wc, kjøkken og stue. Om en skulle ønske det kan en i tillegg velge å oppgradere til vannbåren gulvvarme også i andre rom. I en bolig med vannbåren gulvvarme får du tilført varme fra varmtvann som sirkulerer i rør i gulvene i boligen. Dette gir en veldig god og jevn varme, uten å oppta plass som radiatorer eller panelovner gjør. Oppvarmingskilde til vannbåren varme vil være vær via el-kjele. Over wc på hovedbad vil det etableres et teknisk fordelerskap for vannbåren varme og forbruksvann. Fordeleskapet leveres

med skapfront i utførelse av glass.

### **Elektrikerarbeid**

Det leveres 400V anlegg iht NEK 400- 2018 standard.

I alle fellesområder og utendørsanlegget leveres god og pen belysning. Leilighetene leveres med forskriftsmessig antall elektriske punkt (varierer med leilighetens størrelse) med sikringsskap i gang. Følgende belysning leveres: Lys ved inngangspartier, lyspunkt med lampe i tak på kjøkken, vaskerom og bad. I tillegg leveres lys under deler av overskapene på kjøkken, i baderoms innredning og i sportsbod. Det vil bli etablert mulighet for å legge inn el-billading på garasjeplass. Port-telefon monteres ved hovedinngangsdøren i første etasje, samt vanlig ringeklokke ved inngangsdøren til leiligheten. Ved evt. endring av elektrisk anlegg forutsetter vi at plassering av sikringsskap ikke endres.

### **TV/Internett**

Det leveres ett uttak for bredbånd/TV i hver bolig. Samme uttak kan også benyttes for telefon. Det leveres IKT-skap for plassering av ruter.

### **Brannsikring**

Alle leilighetene leveres med boligsprinkling. Garasjeanlegget og fellesområder sprinkles etter gjeldene krav. Prosjektet får heldekkende brannalarmanlegg med direkte varslingsbrannvesenet eller vaktsselskap. Det blir levert 1 stk. håndslukkeapparat til hver boenhet samt nødvendig antall i parkeringskjeller.

### **Diverse**

Kjøper av leilighet vil få anledning til å gjøre enkelte produktendringer på leiligheten og kunne velge kjøkkeninnredning, baderomsinnredning, farge på vegger, samt fliser og parkett. Det vil bli inngått egne endringsavtaler med priskonsekvens for endringer som foretas. Det vil ikke bli anledning til å bytte leverandører, og det er ikke anledning til å utføre egeninnsats. Endring av kjøkken, størrelse på

rom etc., eller for eksempel oppretting av flere tv-uttak, kan medføre at man må ha flere el-punkter pga. krav i NEK 400 2018. Ekstra el-punkter vil i slike tilfeller komme som et tillegg i prisen.

Selger skal ikke levere; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelse. 3D illustrasjoner og bilder er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveransen.

### **Påregnelig svinn, krymping**

I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

### **Forbehold**

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase er alle opplysninger i denne leveransebeskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad.

Kongslia Utvikling AS forbeholder seg retten til mindre fasade og vindusendringer dersom dette anses nødvendig grunnet arkitektoniske eller byggetekniske forhold. Det kan også foretas mindre vesentlige endringer av tegninger og beskrivelse hvis dette av bygningsmessige årsaker er mer praktisk eller av andre årsaker nødvendig.

Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Tekniske installasjoner er ikke tegnet inn på plantegninger, disse vil bli montert i henhold til normale retnings-

linjer og byggeforskrifter.

Husets ytre grenser er gitt og endelig P-ROM/BRA kan variere med +/- 5 % på grunn av tykkelser av isolasjon/ rørgjennomføringer og lydvegger, dette gir ikke rett til prisavslag. Forbehold om mulige feil ved tegningsmaterialet og beskrivelse.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at det ikke kan ansees som et kart, men en illustrasjonsskisse. Utomhusplanen er utarbeidet i forbindelse med gitt rammetillatelse og seksjonering av eiendommen.

Transport av kjøpekontrakt før overtagelse skal på forhånd aksepteres av utbygger og kan nektes på fritt grunnlag. Ved eventuell transport av kontrakt fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr. Eventuell endring krever utbyggers samtykke.

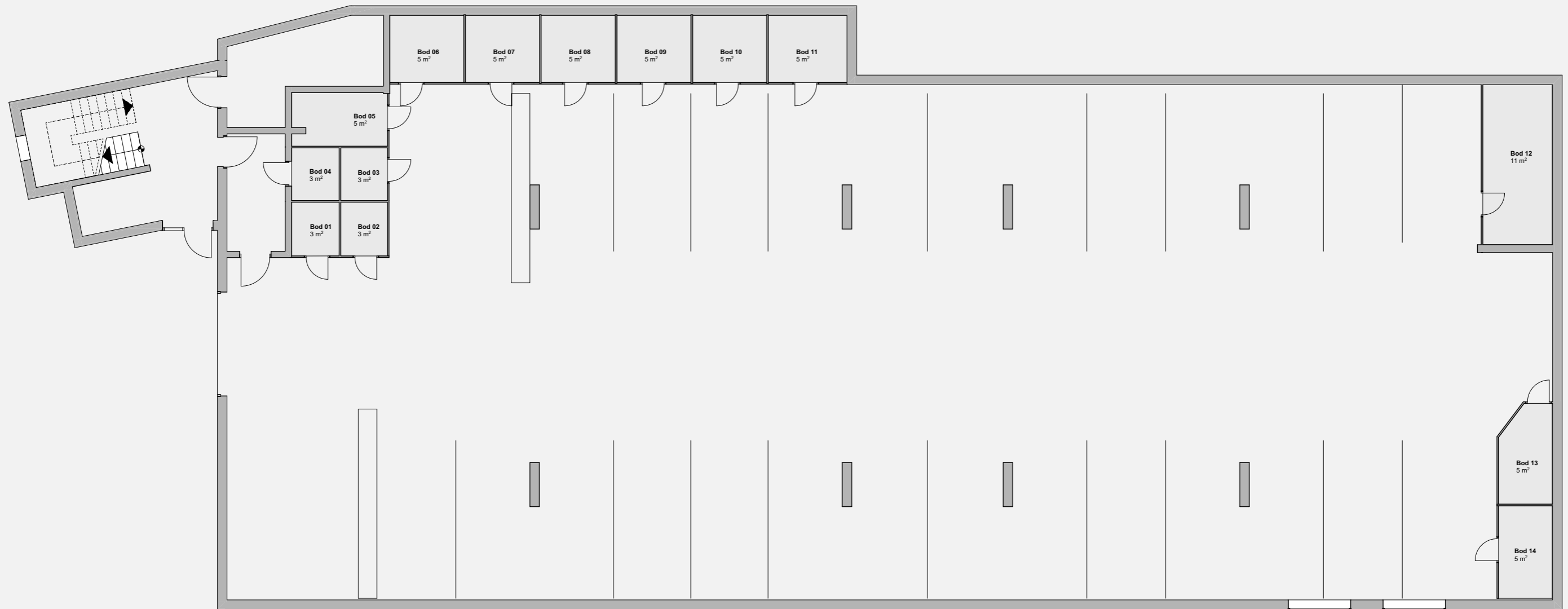
For komplett informasjon og kjøpsbetingelser plikter interessenter å ha gjennomgått kjøpekontrakt med alle vedlegg før kjøpetilbud innleveres til megler. Alle dokumentene er tilgjengelige og nedlastbare på prosjektets hjemmeside. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Det forutsettes at andelen tinglyses i kjøpers navn, hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av andelen, må det tas forbehold om dette i midlertidig kjøpsavtale/ bud.

Alle bilder og tegninger i salgsoppgaven er kun å anse som antatt illustrasjoner av prosjektet. Salgsoppgaven er uforbindtlig og uten ansvar for mulige feil, men antas å være riktig.

# Garasjeplan





# Utom- husplan





# Kontakt- informasjon

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

# Megler



**JOACIM JOHANSEN**

Partner / Eiendomsmegler  
934 94 326 / joacim.johansen@privatmegleren.no



**PRIVATMEGLEREN**  
TJUVHOLMEN

[www.oddhansen.no/prosjekt/kongslia/](http://www.oddhansen.no/prosjekt/kongslia/)

26 prosjekterte 2, 3 og 4-roms leiligheter i fredelige, barnevennlige omgivelser på Kongslia. Her har du mulighet til å kjøpe alt fra en snerten 2-roms leilighet til en romslig 4-roms – alle med bod, heisadkomst, tilhørende garasjeplass og mulighet for elbillader.