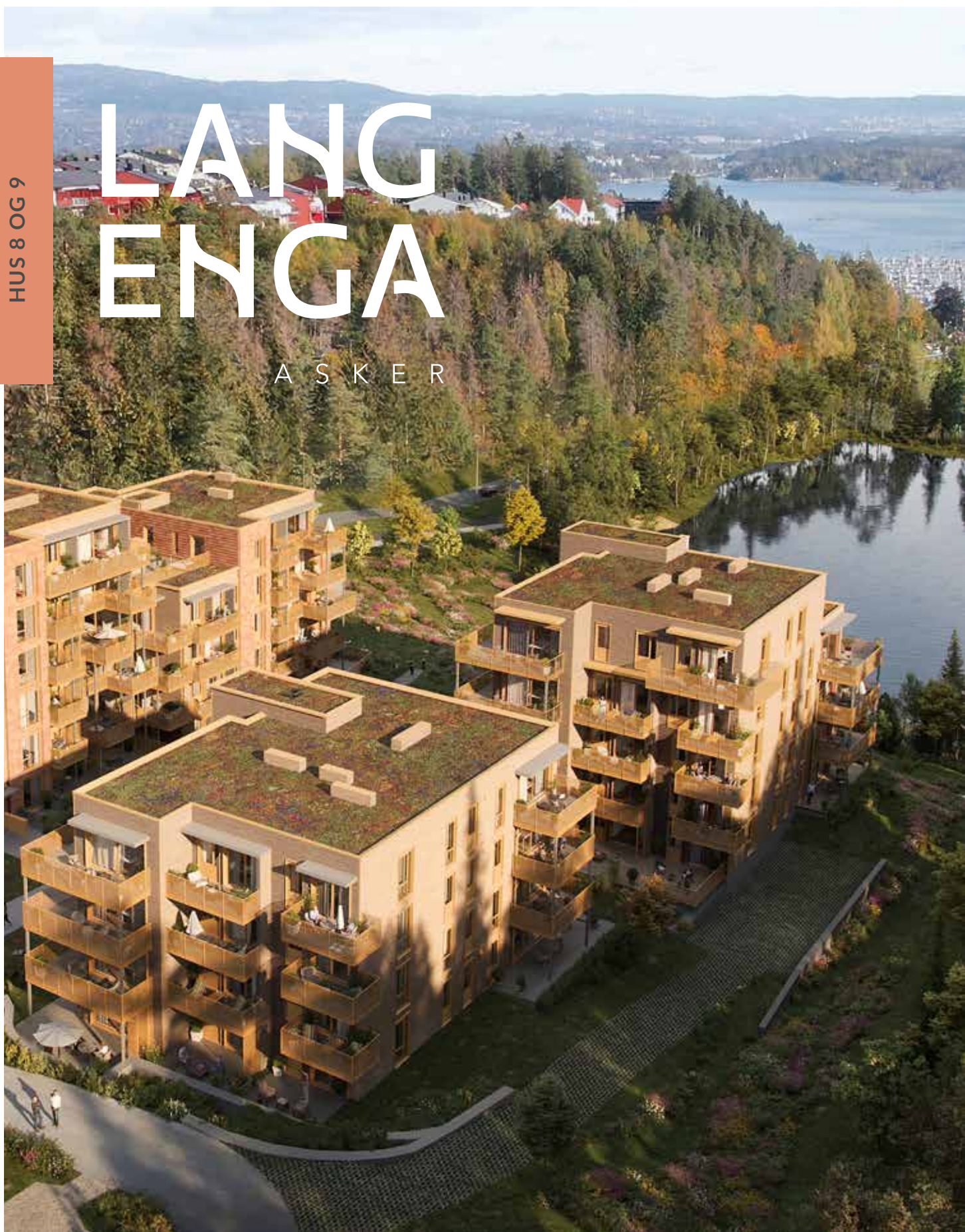


HUS 8 OG 9

LANG ENGA

A S K E R



LANGENGA ASKER

*Bo et steinkast fra sjøen
midt i mellom Risenga
og Leangbukta*



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Utforming av rekkverk og beplantning er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.

ASKER VELODROM,
BARNEHAGE,
UNGDOMSKOLE NTGU

LANG ENGA

OSLOFJORDEN

KIWI

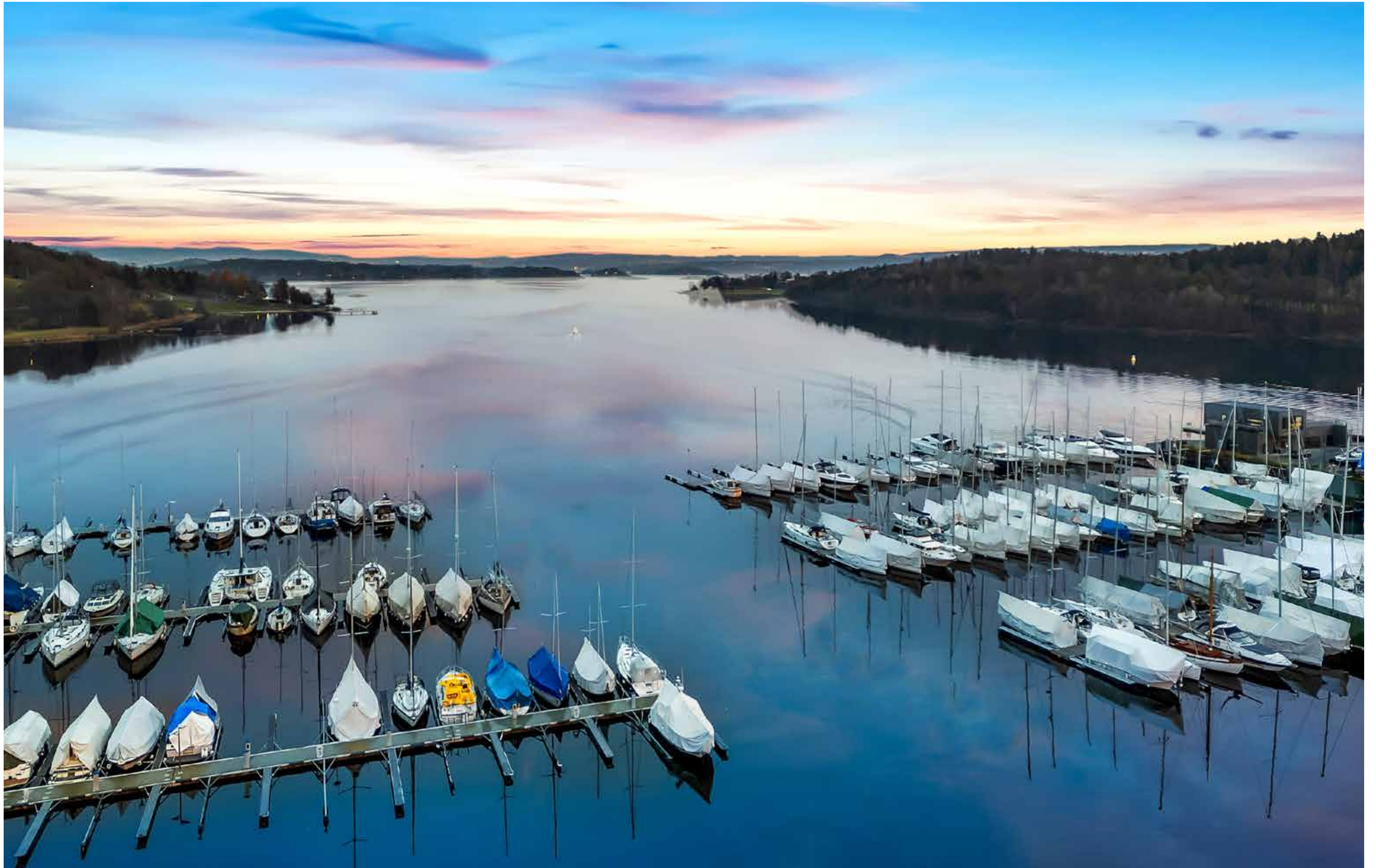
BUSS LINJE 260 OG 285
VOLLEN

KONGLUNGEN

BUSS STOPP-EXPRESS TIL OSLO

OSLO

LEANGBUKTA / ASKER MARINA





FELLESAREALER
Langenga får store fellesområder der små som store kan drømme seg bort.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Utforming av rekkverk og beplantning er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.

Arkitektens beskrivelse.....	16
Området.....	26
Kart	30
Nabolagsprofil.....	36
Prosjektet.....	38
Leilighetene	54
Ferdigstilte leiligheter.....	70
Utomhusplan.....	86
Landskapsarkitekten.....	88
Etasjeplaner/plantegninger Hus 8 og 9.....	100
Fordeler med å kjøpe helt nytt	152
Leveransebeskrivelse	156
Salgsoppgave	164
Utbygger	178
Kontaktinfo megler.....	180

BRUKSPLAN



VISNINGSLAILIGHETENE
Se bilder fra Hus 4,5 og 6



LEILIGHETENE
Åpne og innbydende leiligheter

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon, møblering er ikke en del av leveransen. Avvik vil forekomme. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Utforming av rekkverk og beplantning er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Utforming av rekkverk og beplantning er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.

Langenga vil bli en grønnn oase, et trygt og godt sted å bo, leve og utfolde seg

NSW Arkitektur er et Oslobasert arkitektfirma med avdelingskontor i Svolvær og søsterkontor StudioNSW på Hamar. Firmaet har lang erfaring i å utvikle gode boliger, både leiligheter i større boligområder og enkeltstående ene- eller flermannsboliger. Av nylig ferdigstilte boliger kan vi nevne Sofienlunden på Skøyen, Hus 84 på Tjuvholmen samt hele kvartalet Chokoladefabrikken på Rodeløkka. I nærområdet har NSW tegnet Risenga skole som nettopp er tatt i bruk.

NSW's arkitekter engasjerer seg i oppdrag med kreativitet og integritet i oppgaveløsningen. Det legges vekt på funksjonalitet og miljø i kombinasjon med god planlegging og arkitektur av høy kvalitet. Firmaet har vunnet flere arkitektkonkurranser og er blitt tildelt en rekke priser og æresbevisninger.



NSW ARKITEKTUR

www.nsw.no

Visjon

Ønsket for NSW Arkitektur og GG Landskap har vært å ta tak i stedets kvaliteter, og ved hjelp av arkitektur og landskapsbearbeiding fremheve og forsterke dem, slik at Langenga blir en grønn oase, et trygt og godt sted å bo, leve og utfolde seg.

Området

Langenga 30 ligger knapt to kilometer sørøst for Asker sentrum, på Bleiker, i dalføret øst for Risenga. Boligprosjektet omgis av skogkledde dalsider og trapper seg nedover mot det frodige naturområdet rundt Einedammen. I nordøst åpner dalen seg mot fjorden og et flott utsyn mot Oslo. En ny gang- og sykkelvei langs med Langenga, og to nye bussholdeplasser sikrer gode forbindelser for gående, syklende og kollektivreisende til og fra Asker sentrum og Risenga, og ned mot Slemmestadsveien og sjøen.

Plassering og organisering

Langenga 30 består av 9 separate hus. Husene er nøye plassert i forhold til hverandre, langs en intern gangvei som går fra Velodromplassen og ned til Einedammen. Den binder hus og uterom sammen, og langs denne sentralaksen dannes det små og store torg, plasser, oppholdsarealer og lekeplasser. Tverrgående smett skaper grønne mellomrom mellom husene og forbinder den interne gangveien med gang- og sykkelvei langs Langenga. Under bakken er boligene koblet sammen med en sammenhengende felles underjordisk parkeringskjeller. Dette legger til rette for et bilfritt boligområde på bakkeplan.

De fleste hus ligger i nord langsetter Langenga, for å ivareta og frigjøre mest mulig plass til uteareal mot sør hvor solforholdene på eiendommen er best. Samtidig blir uteområdene skjermet av bebyggelsen langs veien.

Et annet viktig grep er at terrengnivået, som i dag ligger flere meter lavere enn veien, heves slik at første etasje i alle husene ligger på høyde med Langenga eller noe over. Dette gjør at leilighetene på bakkeplan får en luftig følelse og mer optimale solforhold på private og felles uteområder.

Byggene

For å skape liv og variasjon i bygningsmassen, har vi brutt opp bygningsvolumene i varierende størrelser og høyder fra 4 til 6 etasjer. Sammen med inntrukne inngangspartier, utskutte trappetårn, utkragede balkonger og variert materialbruk skapes spill i fasadene. Ved bruk av attraktive, vedlikeholdsfrie og holdbare materialer legges et robust grunnlag for et bærekraftig prosjekt som vil stå seg godt over tid.

Fasadeutformingen er en videreføring av konseptet der husene vender ryggen mot veien og offentlig side i nord, og åpner seg mot privat side i sør. Dette er realisert i to distinkte fasadeuttrykk: mot nord og øst har husene forholdsvis lukkede fasader i tegl og delvis trekledning, mens mot sør og vest har fasadene et lettere uttrykk og åpner seg mot private hager, balkonger og felles grøntareal.

Bekledningsteglen har et spennende uttrykk med relieff- og skyggeeffekt og ulike farger på de enkelte husene, fra beige-orange til mørk rust rød. De varierte fargene understreker identiteten til hvert av husene og variasjonen i teglbruk skaper en behagelig atmosfære.

Fasader mot de grønne utearealer kles i tre og har større vindusfelt som slipper inn lys og utsikt. Som fellesnevner har alle hus samme type liggende sølvgrå trekledningen, og alle hus har samme farger på detaljer, vinduer og rekkverk.

Grepet med tegl i forskjellige jordfarger, sammen med naturlig grånende treverk, samt én gjennomgående farge på detaljer, er med på å skape et helhetlig visuelt arkitektonisk uttrykk i boligområdet.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Utforming av rekkverk og beplantning er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Utforming av rekkverk og beplantning er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Leilighetene/fellesarealer

Leilighetene oppleves lyse og luftige ved hjelp av store vindusflater og god takhøyde i oppholdsrom, opp mot 2,6m. Stue/kjøkken vender i hovedsak mot sør-vest hvor man har utgang til en romslig privat balkong eller til private forhager på inngangsplanet. Hus 8 og 9 har en leilighetsmiks fra effektive 1-roms til romslige 5-roms leiligheter.

De har godt med naturlig dagslys og god visuell kontakt med omgivelsene. Materialer og overflater er av høy kvalitet, med terrazzofliser på gulv, eksponert betong på vegger, og spilehimlinger i eik og leilighetsdører med eikefinér.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Utforming av rekkverk og beplantning er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.



Uteanlegget på Langenga

Uteanlegget på Langenga er organisert langs en indre atkomstvei, Sentralaksen, en visuell og funksjonell forbindelse, fra atkomstplassen, i vest, til Einedammen i øst – når siste byggetrinn er ferdig. Boligene har kontakt mot hovedveien, men vender breidsiden mot syd - Sentralaksen - solen, landskapet, oppholds- og aktivitetsplasser. Aksen er det viktigste møte-, og samlingspunkt for beboerne, og skal styrke det sosiale «limet» i området. Alle inngangssoner henvender seg til denne aksen. Tverrgående akser, som grønne pauser og uterom, knytter prosjektet sammen på tvers med forbindelser til hovedveien. Tverraksene tilfører, grønne, kvaliteter i rommet mellom husene, og bryter opp den lineære hovedstrukturen i bebyggelsen. Sekundære inngangspartier, og vegetasjon vil forankre prosjektet mot veien.

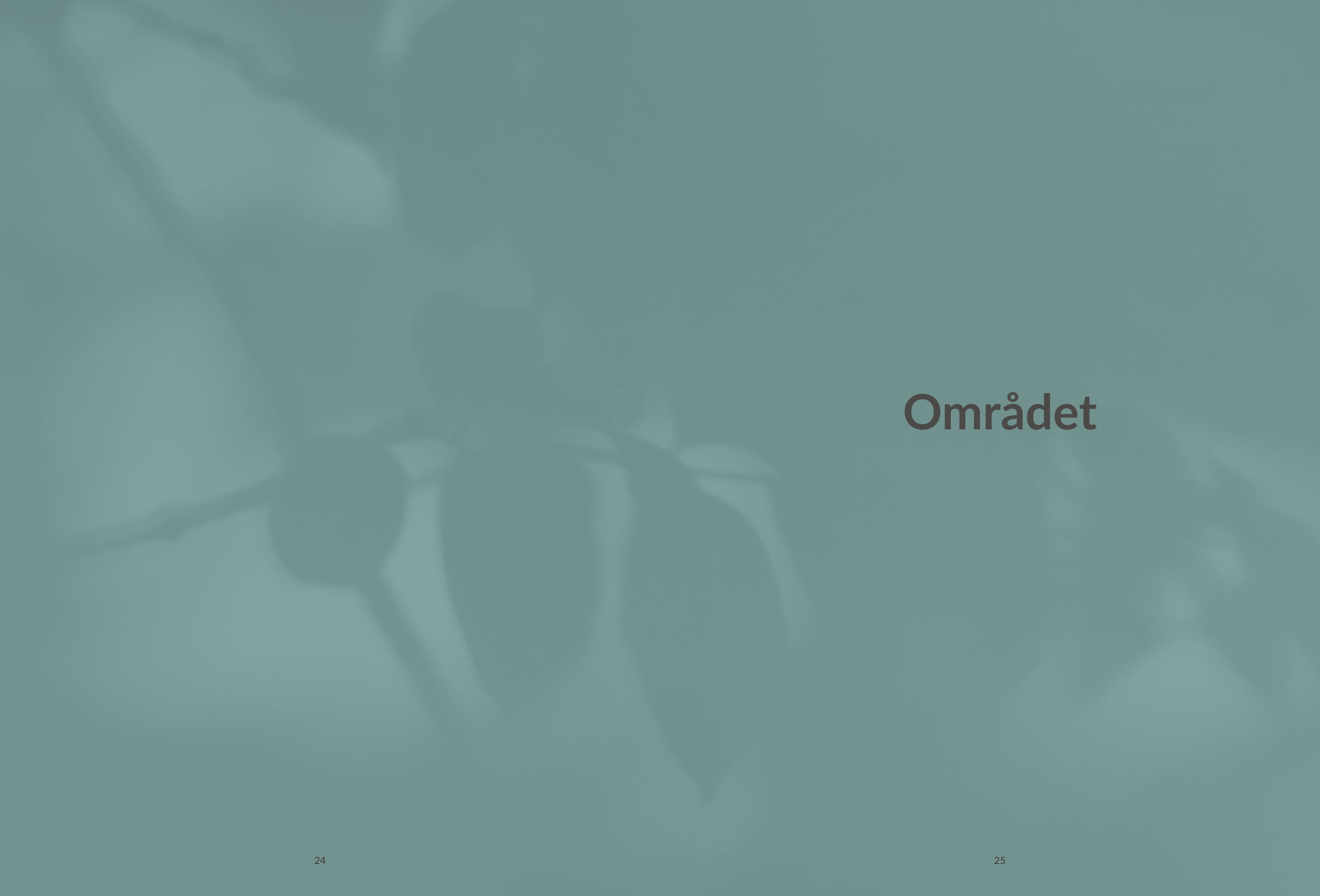
Utomhusanlegget vil omfatte private og felles utearealer, mindre parkarealer, aktivitetsplasser og rolige soner. Det legges til rette for varierte aktivitetsarealer, estetisk gode og stimulerende uterom som er tilpasset alle bruker- og aldersgrupper.

Utearealene, samt den overordnede landskapstilpasning, er tillagt stor vekt. Uteanlegget planlegges med god kvalitet, helhetlige løsninger for hele området, med fokus på bærekraftige miljø- og materialløsninger. Anlegget skal ha en tydelig grønn karakter med varierende vegetasjonsbruk med trær, busker, prydgress og stauder. Mellom byggene har uteanlegget en mykere og mer intim karakter, der gangbaner, lek og opphold er koblet tett sammen. Prosjektet skal forskjønne og fremheve et godt samspill mellom bygg og utearealer. På en slik måte dekkes mange brukeres ønsker og behov for gode uterom.

2 STK FELLES TAKTERRASSER PÅ HUS 7



Kun ment som illustrasjon, møblering er ikke en del av leveransen. Avvik vil forekomme. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Utforming av rekkverk og beplantning er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.



Området



*Hvalstrand
- et fristed for enhver!*

Langenga blir et godt sted å bo og vokse opp. Grønt, sentralt, barnevennlig og sjønært

Et aktivt område

Langenga ligger i et grønt belte midt mellom Risenga og Leangbukta. På Risenga er det et eldorado for de som ønsker å være aktiv, med svømmehall, utendørs- og innendørs tennisbaner, helt ny isbane- og idrettshall og flere forskjellige utebaner for all slags sport. Mellom Risenga og Leangen kommer også den helt nye sykkelvelodromen. Hele området blir knyttet sammen med grøntdraget ned forbi Langenga, så hit kommer man lett til fots eller på sykkel.

På nordsiden av prosjektet er det stier som tar deg helt ned til Oslofjorden og Leangbukta der Asker Seilforening holder til. Prøv fiskelykken, eller dra på seiltur, om du har båt, eller nyt et lite glass på Restaurant Riviera-bokstavelig talt i vannkanten.

Koselige Konglungen ligger som en sommeridyll i fin sykkelavstand. For de hesteinteresserte ligger også Konglungen rideklubb her, samt en rekke

badeplasser. For en lang dag på stranda legger man i vei til Hvalstrand hvor det er kiosk, stupetårn og en diger sandstrand. Barnas favoritt.

Handel

Lokalt handler man på Kiwi Kirkesletta, eller REMA 1000 på Risenga, begge under en kilometer unna.

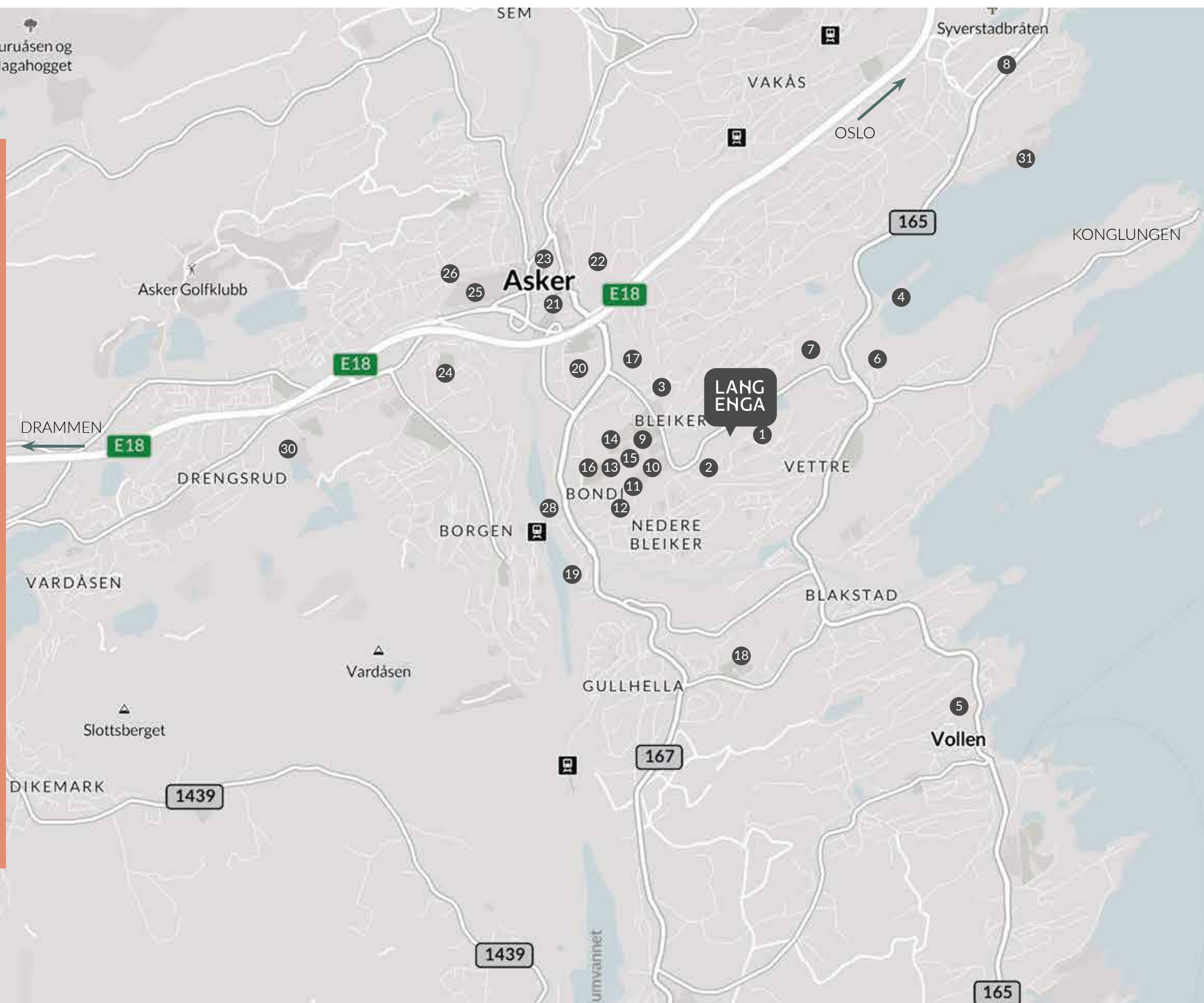
I nærheten finner du også Holmensenteret, om du vil storhandle, eller ta turen til Asker sentrum som tilbyr alt du måtte ønske. Her finner du Trekanten med et godt utvalg innen både kjede- og nisjebutikker, i tillegg til en rekke små spesialbutikker og spisesteder på gateplan som Asker sentrum er kjent for. Litt som å være på ferie.

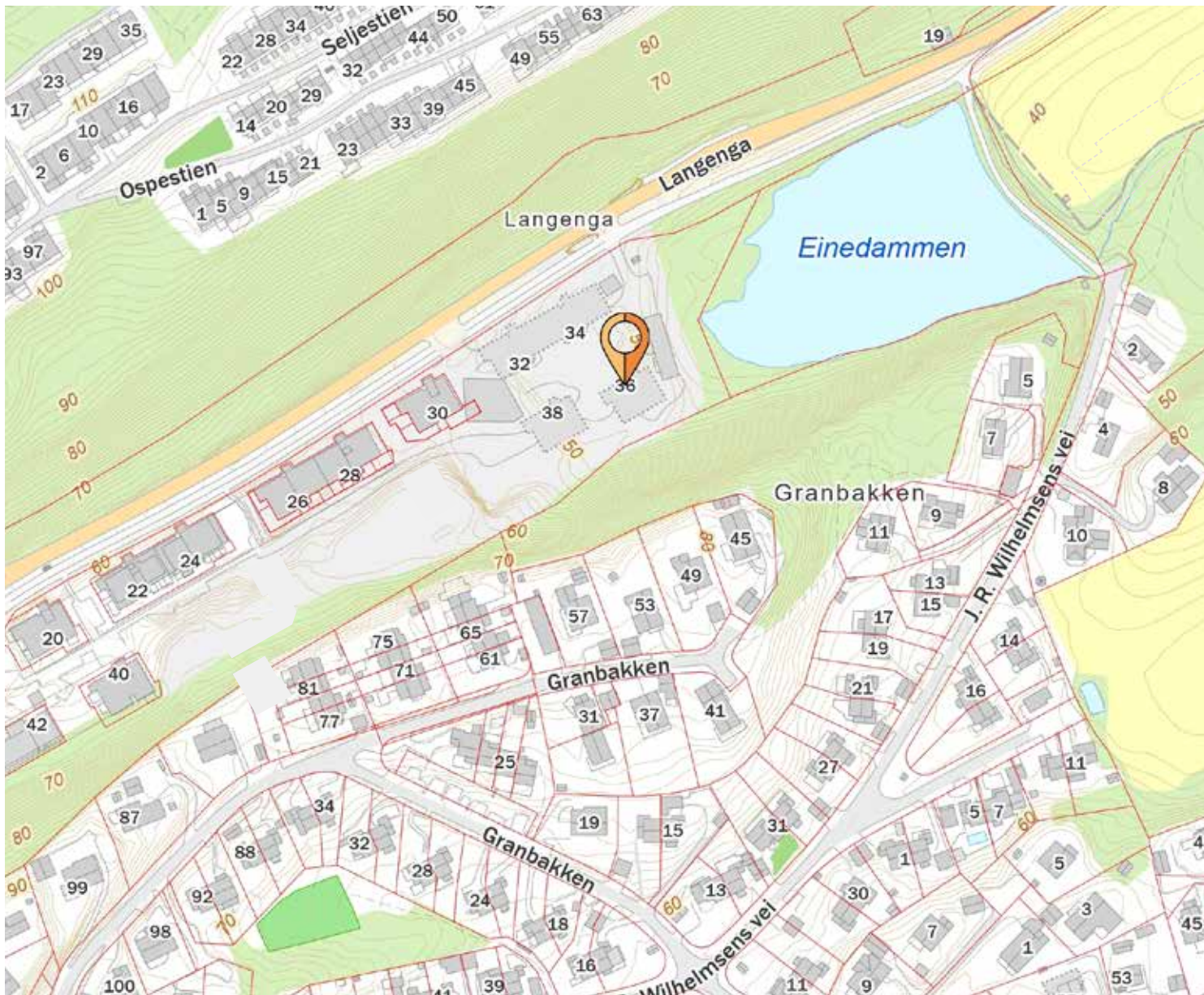
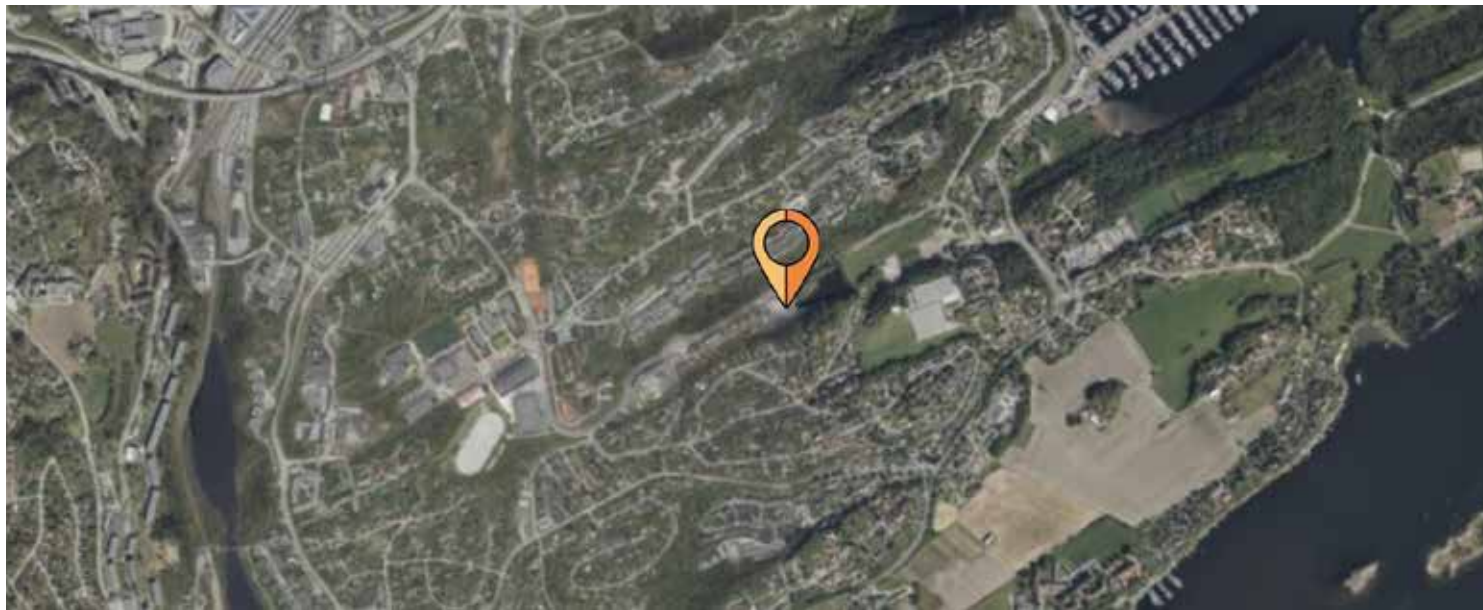
Asker er i tillegg et av Norges viktigste kommunikasjonsknutepunkt, med tog, flytog, buss, og det faktum at det ligger rett ved E 18.



- 1) Asker sentrum
- 2) Asker blomster
- 3) Hent pizza fra Vitos i Vollen
- 4) Street art fra Martin Watson i Asker sentrum
- 5) Pyramiden (og kulturhuset) i Asker sentrum

- 1 Langenga - 3. byggetrinn
- 2 Asker sykkelvelodrom / Flerbrukshall, barnehage, skoler og treningssenter
- 3 Rema 1000 Risenga
- 4 Leangbukta Båtforening / Riviera Restaurant
- 5 Vollen
- 6 Thon hotell Vettre
- 7 Quality Hotel Leangkollen
- 8 Mot Holmen senter
- 9 Askerhallen
- 10 Varner Arena
- 11 Risenga kunstisbane / Asker skøyteklubb
- 12 Tufteparken Risenga
- 13 Risenga svømmehall
- 14 Leikvollhallen
- 15 Asker tennishall
- 16 Bondi skole
- 17 Tennisbane
- 18 Grusbane
- 19 Bondistranda
- 20 Asker brannstasjon
- 21 Asker togstasjon
- 22 Sats Asker
- 23 Asker sentrum
- 24 Hagaløkka skole
- 25 Føyka barnehage
- 26 Føyka skatepark
- 27 Borgen skole
- 28 Bondivann togstasjon
- 30 Plantasjen Asker
- 31 Hvalstrand bad





- 6) Risenga svømmehall er Askers badeland
- 7) Asker Velo i umiddelbar nærhet
- 8) Leangbukta Båtforening / Riviera Restaurant
- 9) Gårdsliv ved Langenga
- 10) Hvalstrand



I 2024 åpnet i Langenga en storslått velodrom og et næringsbygg i seks etasjer. Velodromen er kombinert med en flerbrukshall i midten der sykkelbanen har en baneomkrets på 200 meter. Dette er et anlegg i ypperste klasse og til stor glede for mange. Dette bygget vil også romme styrkerom, spinningsal, klubbrom, sosialt rom, resepsjon mm.

Arealene i næringsbygget er fordelt over 6 etasjer. En ungdomsskole NTGU, en barnehage, nærings- og kontorarealer. Kontorene til Norges Cykleforbund er også plassert i bygget.

Langenga blir liggende i forbindelse med Risenga, og vil tilsammen være et av Norges største og mest moderne anlegg for sport og idrett. Velodromen er et kjempeløft for Asker Kommune og norsk sykkelport.



Nabolagsprofil

Langenga 30. Nabolaget Krillås/
Vetrekollen vurdert av 33 lokalkjente.

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

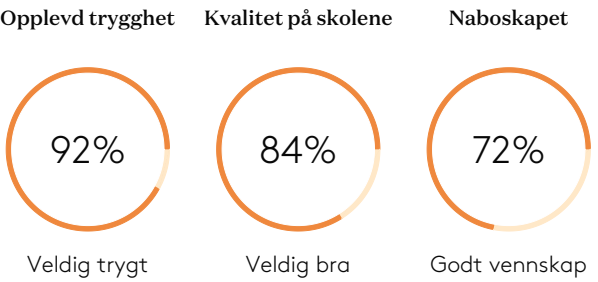
Langenga Linje 260, 285	8 min 0.7 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE10, RE11, R12, R13, R14	5 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 24.3 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

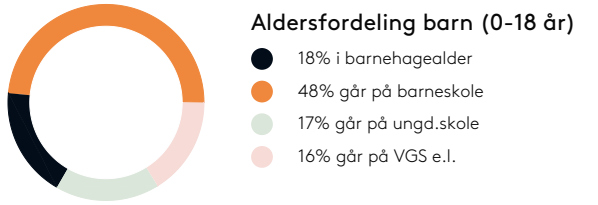
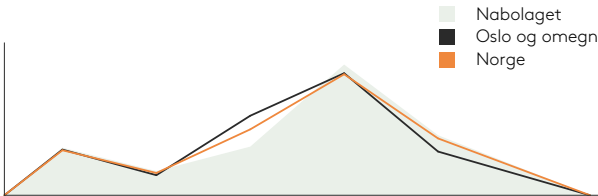
Vet tre skole (1-7 kl.) 324 elever, 18 klasser	15 min 1.4 km
Bondi skole (1-7 kl.) 390 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Akademiet ungdomsskole Asker (8-10 kl.) 74 elever, 5 klasser	6 min 0.4 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 188 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 456 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km
Asker videregående skole 486 elever	22 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Thon Hotel Vet tre	13 min
--------------------	--------



Aldersfordeling



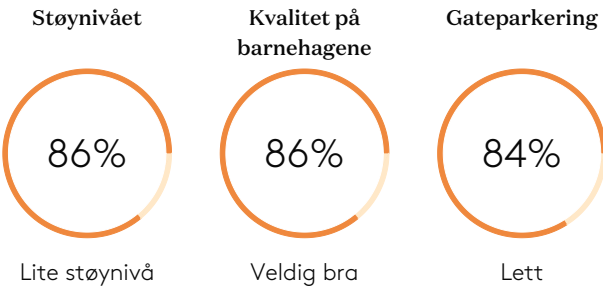
Barnehager

Velodromen idrettsbarnehage (1-5 år) 114 barn	6 min 0.5 km
Nedre Bleiker Barnehus (1-5 år) 76 barn	12 min 0.9 km
Morellveien barnehage (1-5 år) 68 barn	16 min 1.4 km
Kiwi Vet tre PostNord	11 min 1 km
Rema 1000 Risenga	14 min

Dagligvare

Primære transportmidler

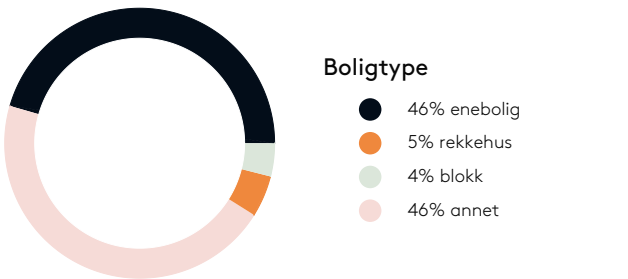
1. Egen bil
2. Buss



Sport

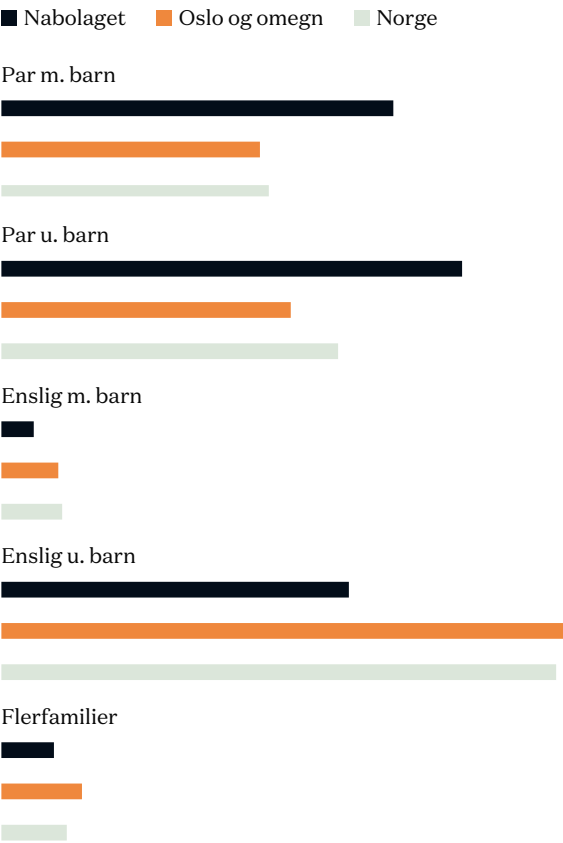
Nedre Bleiker Friluftsområde Sandvolleyball	2 min 0.9 km
Askerhallen idrettshall Aktivitetshall, turnhall	12 min 1 km
Feel24 Asker Langenga	6 min
EVO Asker	4 min

Boligmasse

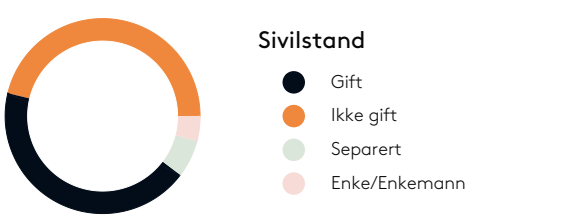


«Nærheten til sjøen
kombinert med kort vei til alle
urbane fasiliteter»
Sitat fra en lokalkjent

Familiesammensetning



Sivilstand



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

LANGENGA ASKER

*I Langenga vil det bli variert
arkitektur og flotte, felles
takterrasser med utsikt og
gode solforhold.*

Prosjektet



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Utforming av rekkverk og beplantning er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.

Variert arkitektur, moderne leiligheter med gjennomtenkte løsninger og gode lune uterom



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Utforming av rekkverk og beplantning er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.



Langenga blir et flott sted å bosette seg, med nærhet til både Oslofjorden og Asker sentrum, samtidig som man får godt med luft og grønne områder rundt på alle kanter. Velkommen til din helt nye bolig i Asker.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Utforming av rekkverk og beplantning er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.

Et godt sted å vokse opp

Langenga er et nytt og spennende boligprosjekt med flott beliggenhet midt mellom Risenga og Leangbukta i Asker kommune. Her kommer totalt ni bygg med 265 leiligheter. Det er stor variasjon av leilighetstyper, så her er det lett å finne akkurat den boligen du søker. Alle leilighetene får romslige balkonger eller takterrasser, noen med flott sjøutsikt, og de som er på bakkeplan får egne hageflekker som vender seg ut mot opparbeidede grønne fellesområder.

Nøye planlagte uterom

Bygningene får variert uttrykk og materialbruk. Fasader vendt mot nord utføres hovedsakelig i tegl, mens fasader mot fellesarealer utføres med treverk. Terrenget heves for å komme på høyde med veien, noe som gir bedre sol og lysforhold enn dagens nivå. Bygningene legges også nært på Langenga, slik at det blir god skjerming mot trafikk, og samtidig gir maksimal plass til å skape et grønt belte som strekker seg fra velodromen i vest og helt ned til Einedammen

og videre mot Leangbukta. Landskapsarkitektene har viet mye tid til å skape lune uterom med flere soner og bruksområder, hvor hvert grønne areal har variert og godt gjennomtenkt beplantning. Samtidig er de nye grøntområdene som dannes mellom og rundt byggene, nøye avstemt med de eksisterende grønne skogsområdene og dagens eng og beiteområder. Tanken er at mindre barn kan leke trygt mellom husene, eller om man vil utforske omkringliggende skogsteiger for frilek. Bilen står trygt i garasjen under husene, som betyr en litt enklere hverdag, og ikke minst tilnærmet bilfritt i grøntområdene mellom boligene. Det blir også opparbeidet helt ny gang- og sykkelvei slik at man kan trække i vei til Leangbukta, eller via velodromen til Asker sentrum. Østlandets eneste velodrom er plassert vest for prosjektet, og næringsbygget inneholder barnehage, 2 skoler, treningssenter og kontorlokaler.

Unik 4-roms i hus 9!

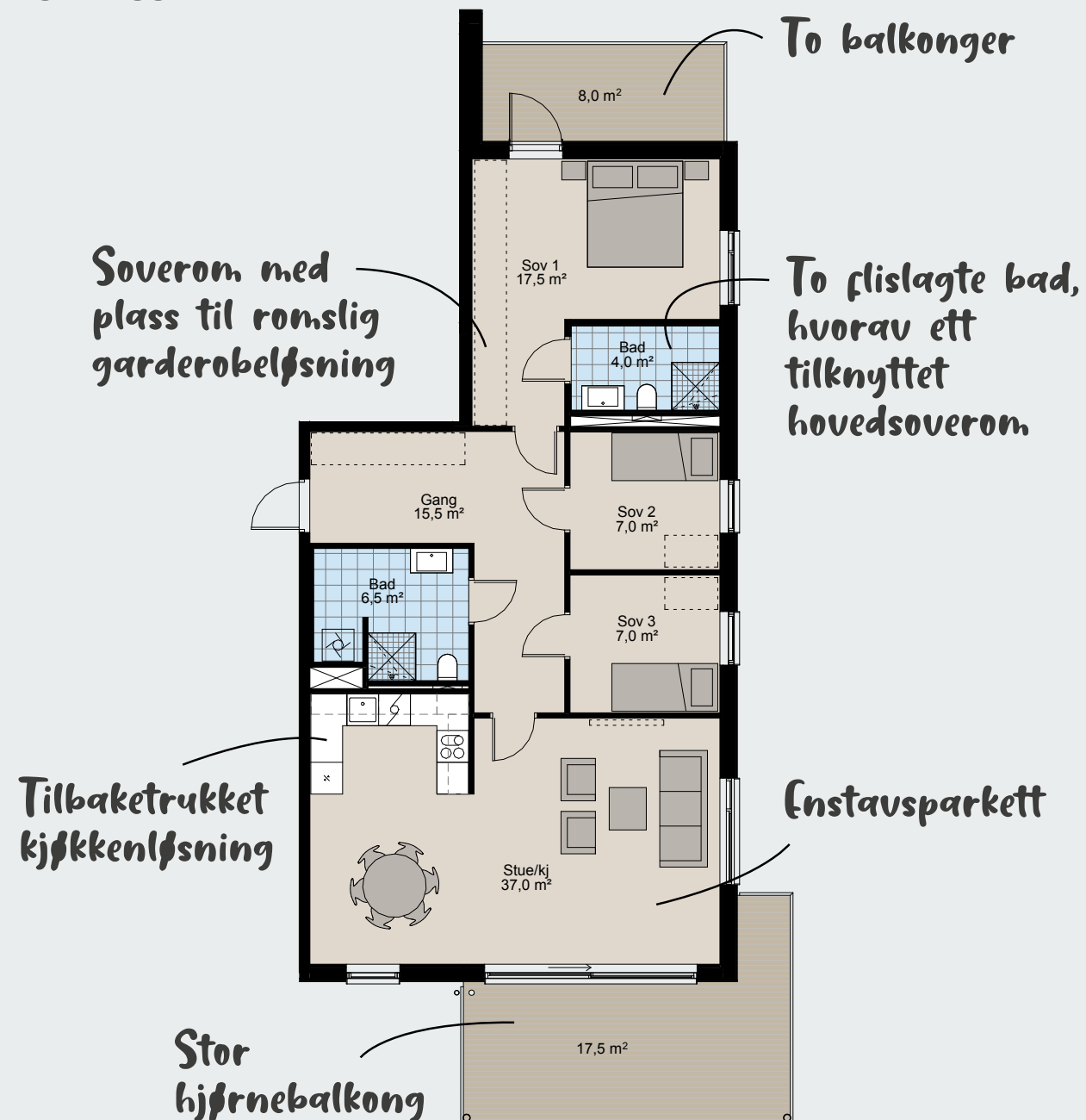
Heis med direkte adkomst til garasje og bod

God takhøyde

Integrerte hvitevarer

Flotte fellesarealer

Rolig beliggenhet



LEILIGHET H9-301





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Utforming av rekkverk og beplantning er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Utforming av rekkverk og beplantning er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.

LANGENGA ASKER

*Velkommen inn i leilighetene
til Langenga byggetrinn 3*

Leilighetene

Hus 8 og 9 består av 38 leiligheter
fra 37 til 107 kvm BRA-i



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

LEILIGHETENE

Stig på i din helt nye leilighet

Alt er nytt, fresht og moderne. Leilighetene oppleves som åpne og innbydende.

Gode løsninger

Kjøkkenløsningen er åpen med slette fronter og leveres med integrerte hvitevarer. Det blir kjøkken fra en anerkjent leverandør, og er du tidlig ute er det rikelige tilvalgsmuligheter, så du kan være med på å skape akkurat den stilen du drømmer om.

Gulv i oppholdsrom blir lekker 1-stavs eikeparkett, behagelig oppvarmet med vannbåren gulvvarme - godt for deg og miljøet.

Alle rom får malte flater, med listefri overgang mellom vegg og tak. Det blir også heis rett ned til garasjekjeller, som er ekstra behagelig om vinteren. Ingen skraping av is lenger. Langenga blir et prosjekt med gjennomtenkte leiligheter med god standard og smarte løsninger. Flytt inn og nyt fra dag én.



LEILIGHET H7-B301



4(5)-roms

3. etasje

BRA-i: 131 m²

TBA, balkong: 17 m²

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

3-roms

5. etasje

BRA-i: 75 m²

TBA, balkong: 11,5 m²





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Velg kostnadsfritt mellom tre forskjellige gulv- og veggflis

På badet blir det dusj med nedsenket dusjsone med dusjvegger i herdet glass og vegghengt toalett. Badene vil fremstå stilfulle og harmonisket.

Det vil bli mulighet for å velge mellom 3 forskjellige kombinasjonspakker for gulvflis og veggflis kostnadsfritt i tilvalgs prosessen.



*Tidsriktige og bestandige materialer
gir den gode opplevelsen i alle rom.*

LANGENGA ASKER

*Se bilder fra ferdigstilte
leiligheter på Langenga*

Ferdig leilighet

TAKTERRASSE HUS 4



FASADER OG FELLESAREALER



Treningsmuligheter i Velodrom med gangavstand.



Det er lagt mye arbeid ned i å lage flotte fasader og inngangspartier. Oppgangene består av råbetongvegger, tredører, terrazzofliser på gulv og spiler med flott belysning i tak.

3-roms
72 kvm BRA-i



LEILIGHET H6-504



LEILIGHET H6-504

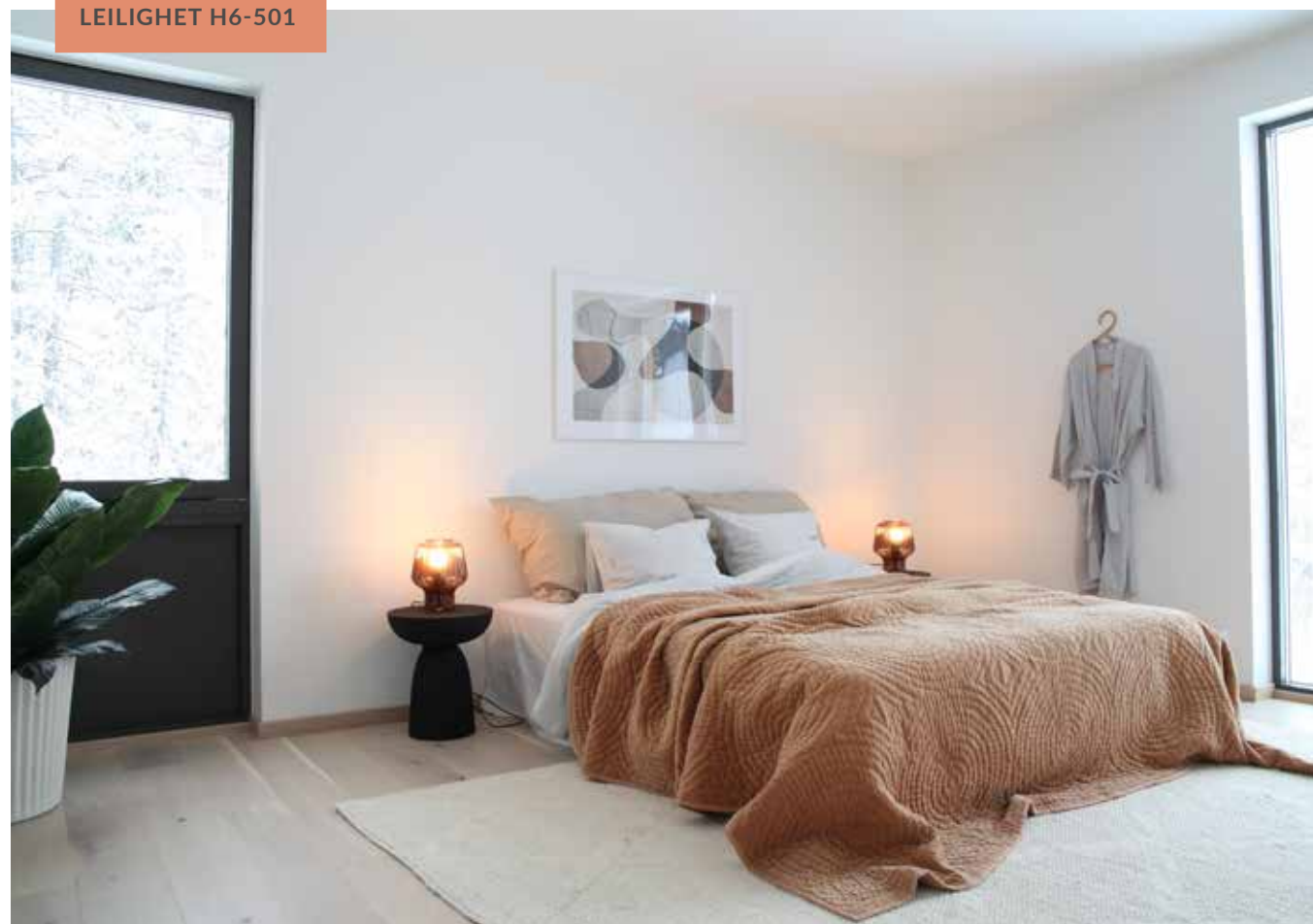


4-roms 102,5 kvm BRA-i

LEILIGHET H6-501



LEILIGHET H6-501



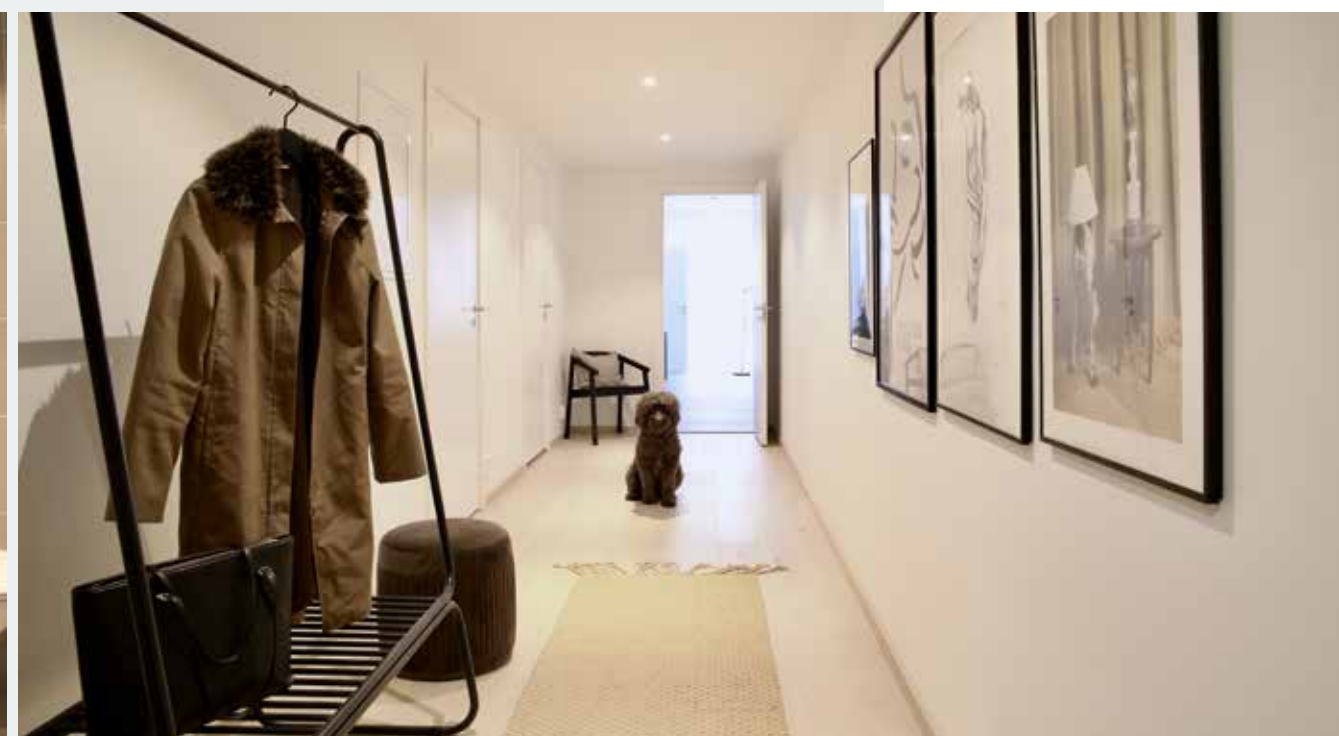
LEILIGHET H6-501



4-roms 131,5 kvm BRA-i

LEILIGHET H5B-301





Utomhus

UTOMHUSPLAN



Vi tar forbehold om endelig detaljutforming. Illustrasjon er kun ment som utkast til endelig utomhusplan.

TEGNFORKLARING

- Prosjekteringsgrense byggetrinn 3
- Bygg
- Nytt tre
- Skog
- Gress
- Busk
- Hekk
- Blomstereng
- Pleiet skogområde/skogvegetasjon
- Sivmark
- Asfalt
- Heller Inngang bygg
- Tredekke
- Tredekke terrasse
- Tredekke takterrasse
- Grus
- Overvann
- Armert gress
- Mur
- Plantekasse
- Rekkverk
- Sykelstativ
- Trestokk
- Benk, tre
- Benk, betong
- Trapp
- Brannoppstilling



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Utforming av rekkverk og beplantning er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.

LANDSKAPSARKITEKTEN

Et godt bomiljø

Bebyggelse og uteanlegget på Langenga er organisert langs en indre atkomstvei. Sentralaksen - en visuell og funksjonell forbindelse gjennom området. Aksen er det viktigst møte-, og samlingspunkt for beboerne, og skal styrke det sosiale «limet» i området.



Generelt

Alle inngangssoner henvender mot gangaksen, leke-, og oppholdsplasser. Tverrgående grøntakser bryter opp den lineære strukturen i bebyggelsen, og tilfører grønne kvaliteter i rommet mellom husene. Sekundære inngangspartier, og vegetasjon vil forankre prosjektet mot veien. Utomhusanlegget omfatte private og felles utearealer, parkarealer, aktivitetsplasser og rolige soner. Det legges til rette for varierte aktivitetsarealer, estetisk gode og stimulerende uterom, som er tilpasset alle bruker- og aldersgrupper, funksjonsnivå, kjønn og etnisitet. Utearealene, samt den overordnede landskapstilpasning, er tillagt stor vekt.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Utforming av rekkverk og beplantning er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.



Uteanlegget planlegges med kvalitet, helhetlige løsninger for hele området, og fokus på bærekraftige miljø- og materialløsninger. Anlegget skal ha en tydelig grønn karakter med varierende vegetasjonsbruk; trær, busker, hekker, prygress og stauder. Prosjektet skal forskjønne og fremheve et godt samspill mellom bygg og utearealer.

Hagearealer

Det er lagt vekt på å skape gode og hyggelige inngangspartier, avgrenset og markert med skjermende vegetasjon, som gir attraktive og hyggelige møteplasser for beboerne. Alle leiligheter på bakkeplan har tilgang til terrasse og felles utearealer. Hagene har skjermvegger, delvis med vegetasjon, hekker og busker, som avgrensing. De private hagearealene åpner seg mot fellesarealene, slik at det private og felles styrker hverandre.

Det etableres to felles takterrasser i byggetrinn 3, hus 7. Ut over dette skal det tilrettelegges for grønne tak, med sedummatter. Takterrassene skal opparbeides med tredekke, pergola og variert beplantning. Gode fellesarealer, også på tak, styrker det sosiale bånd i boligfeltet.

Lek, idrett og aktiviteter

Leke-, og oppholdsplasser ligger på terreng, - trygt, solrikt, og universelt utformet. Lekeplassene skal opparbeides med variasjon utstyr og innhold. Det skal tilrettelegges for lek med multifunksjonelle lekeelementer, integrert med oppholdsplasser og trimutstyr. Barna skal ha varierte lekeområder som inspirerer til bevegelse og kreativitet. Arealer for lek og aktivitet trenger ikke nødvendigvis å gjennomprogrammeres for å være attraktive, spesielt i skogområdene. Ofte er det den spontane og ikke-planlagte aktiviteten som appellerer mest til barn. Her kan det være aktuelt å benytte døde trær, husker, stubber, terrengformer og steiner.

Universell utforming

Så langt som mulig skal hele prosjektet tilrettelegges og gjøres tilgjengelig for alle. Det skal tas hensyn til ulike brukere, slik at alt fra mindre barn til eldre menneskers behov skal bli ivaretatt.

Det er lagt vekt på universell utforming gjennom fallforhold, trinnfrie hovedinnganger, materialvalg, sittemuligheter og møblering. Tiltakene skal være godt integrert i en helhetlig design, og berike denne. Området skal ha en tydelighet og lesbarhet som gjør det lett å orientere seg.

Vegetasjon

Busker, hekker, staude- og prygressfelt definerer romdannelser, gir en følelse av skjerming, og er samtidig såpass transparent at man tar vare på utsikt og lys. Beplantning med busker og små trær i variert høyde danner ulike uterom i tunet. Det vil bli lagt vekt på vegetasjon med variasjon, som stimulerer biologisk mangfold. Det kan benyttes frukt-, og prydrær.

Materialbruk og møblering

All materialbruk, møbler og utstyr skal være av god kvalitet og design, basert på mest mulig vedlikeholdsfrie materialer. Felles uteplasser har tredekker, avgrenset med skjermvegger, hekker og busker som gir en grønn ramme for å skape variasjon og gi et mykt uttrykk.

Det skal være en blanding av standardiserte og prefabrikerte møbler og utstyr, i kombinasjon med stedstilpasset og plassbygde løsninger.

Belysning

Belysningen tilpasses formål som trygghetsbelysning, effektbelysning og identitetsbelysning. Belysningen skal bidra til å gjøre det enkelt å orientere seg.

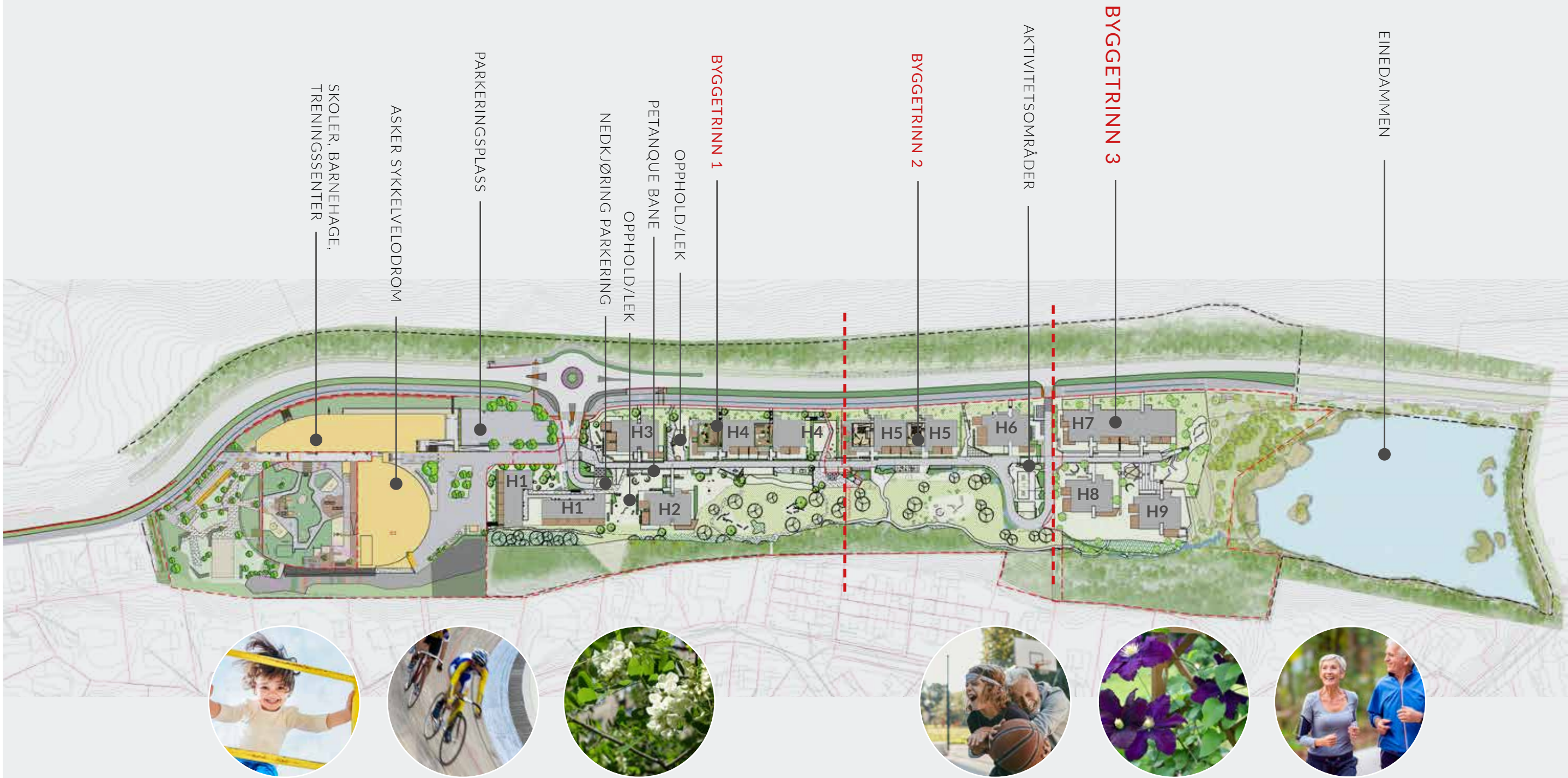
Sentralaksen og andre viktige forbindelser skal være opplyst for å gi sikker og samtidig hyggelig ferdsel for gående og syklende. Inngangs-, oppholdsarealer og parkområder skal være opplyst for å skape god stemning/ identitet og trygghet.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Utforming av rekkverk og beplantning er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.



Uteanlegget på Langenga er organisert langs en indre atkomstvei, Sentralaksen, en visuell og funksjonell forbindelse, fra atkomstplassen, i vest, til Einedammen i øst – når siste byggetrinn er ferdig.



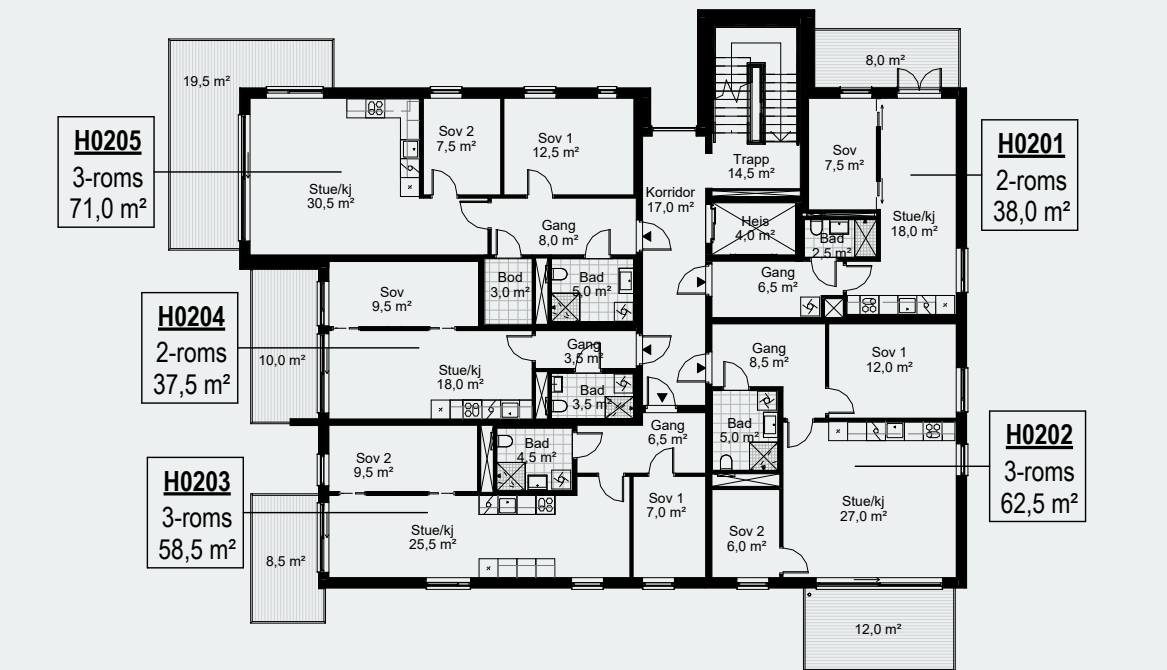


LANGENGA ASKER

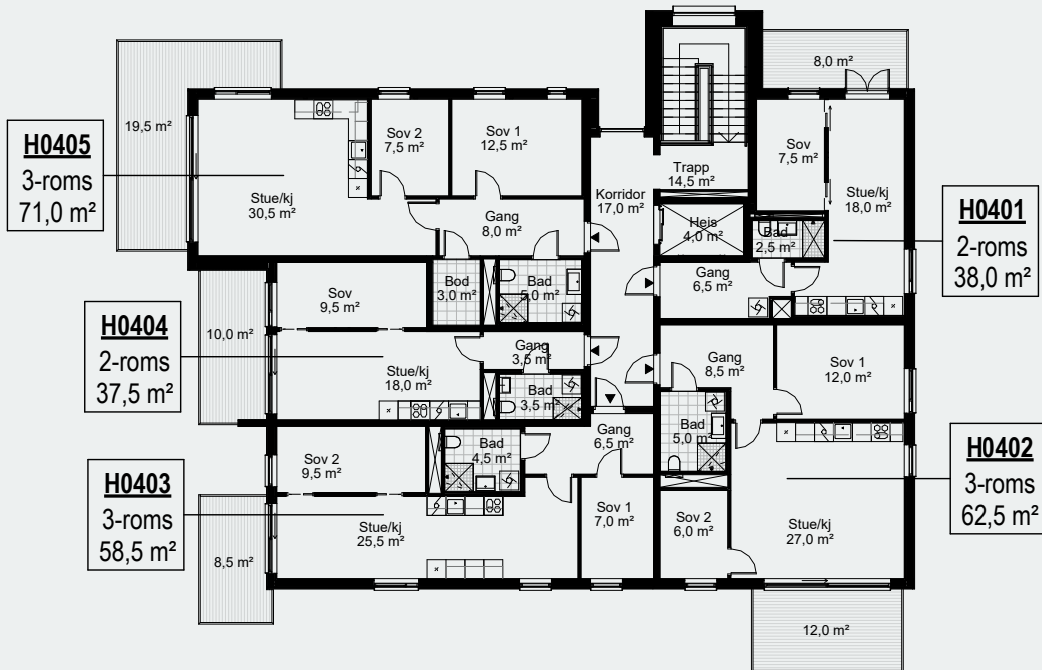
*Gode rominndelinger og
funksjonelle løsninger gir boliger
med den gode hjemmefølelsen*

**Etasjeplaner
og plantegninger**

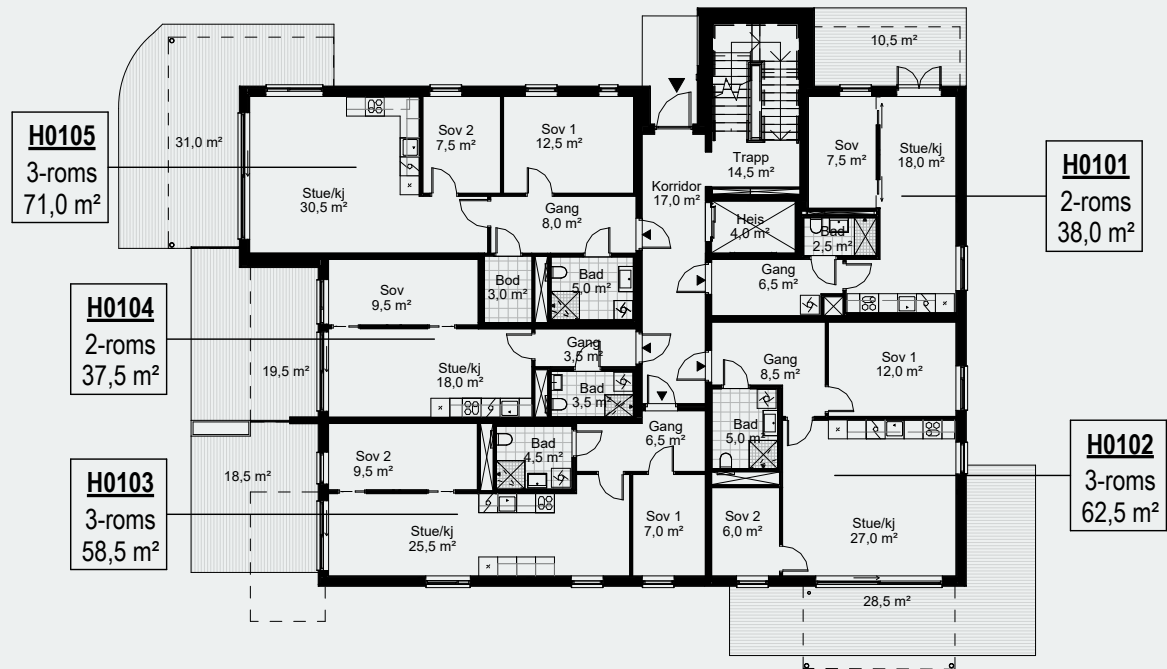
Hus H8



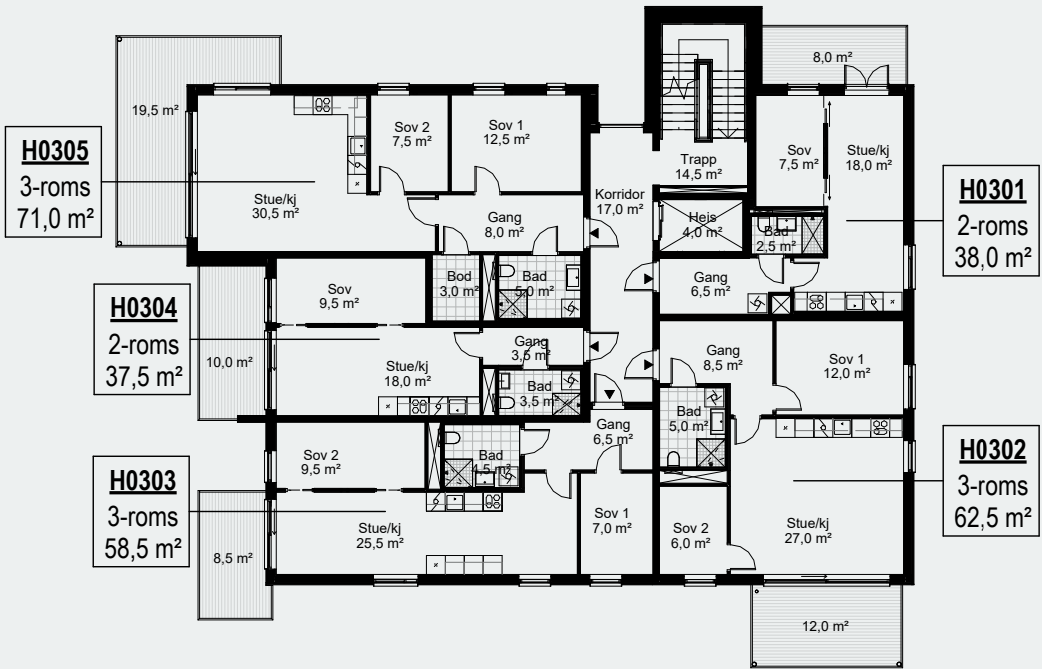
HUS 8 | 2. ETASJE



HUS 8 | 4. ETASJE



HUS 8 | 1. ETASJE



HUS 8 | 3. ETASJE



H8 / 2-roms

H8-101

Etasje: 1

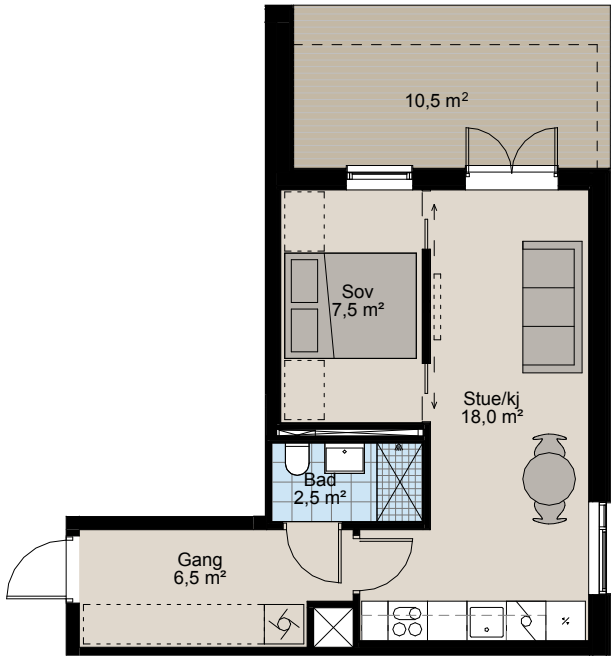
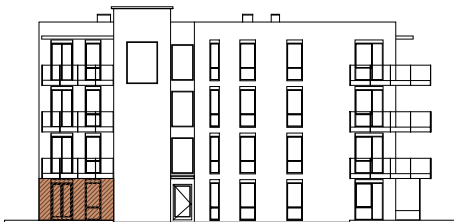
Antall rom: 2

BRA-i: 38 m²

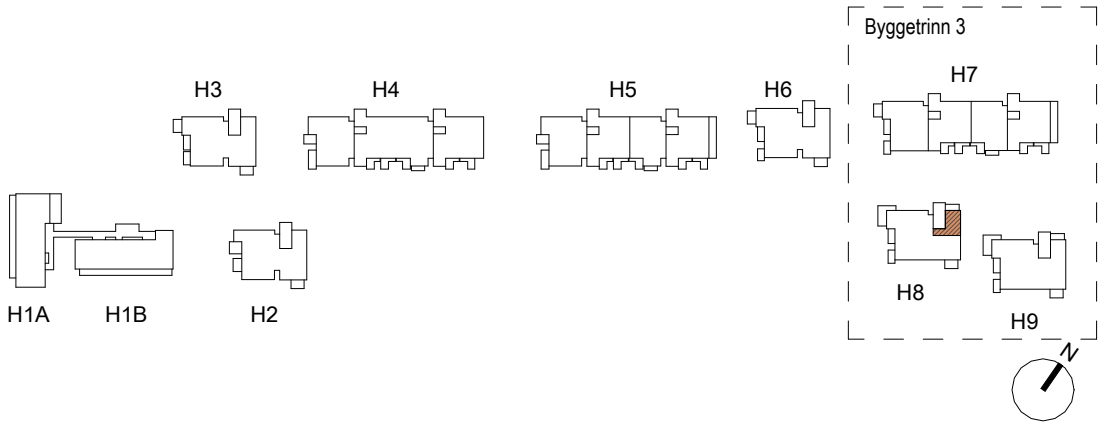
TBA, markterrasse: 10,5 m²

BRA-e, bod i kjeller: 2,5 m²

Hus 8 Fasade nord



Oversiktsplan alle bygg

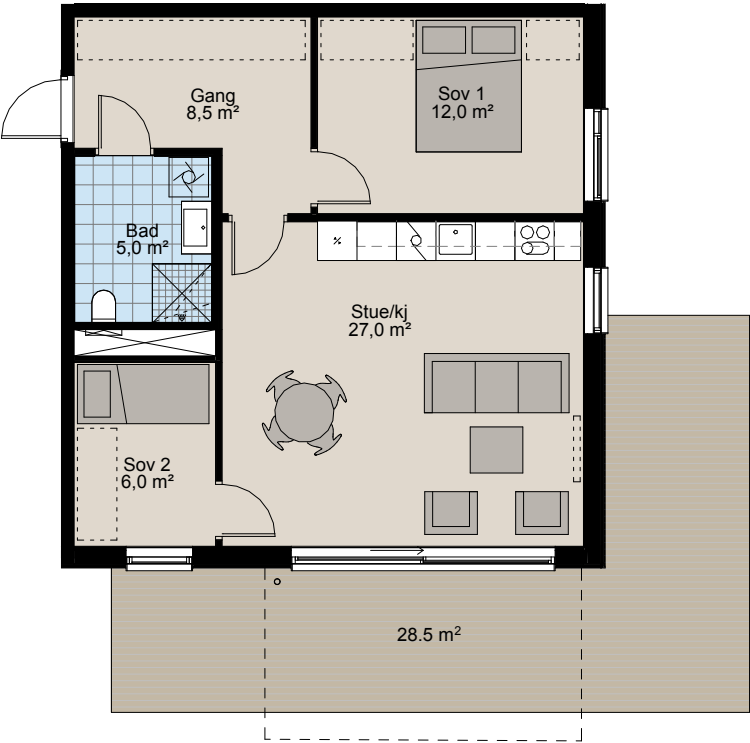


H8 / 3-roms

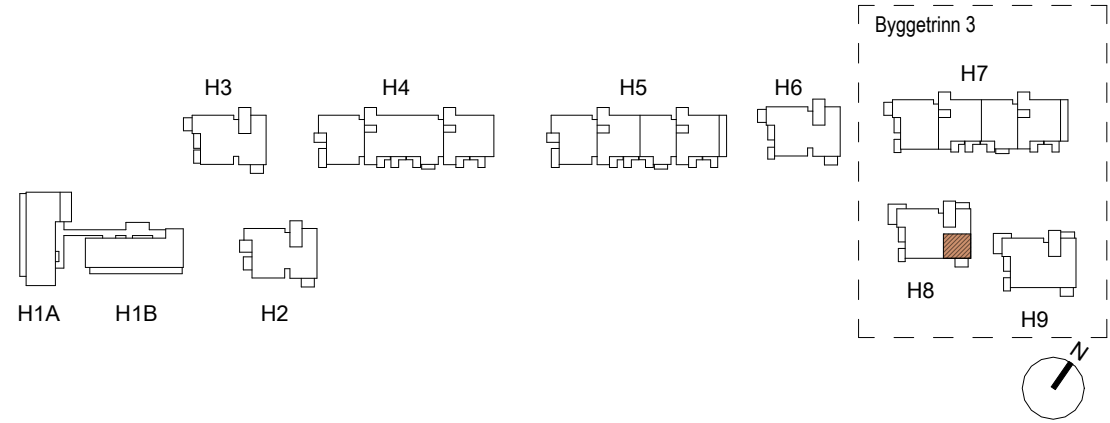
H8-102

Etasje: 1
Antall rom: 3
BRA-i: 62.5 m²
TBA, markterrasse: 28.5 m²
BRA-e, bod i kjeller: 5 m²

Hus 8 Fasade sør



Oversiktsplan alle bygg



H8 / 3-roms

H8-103

Etasje: 1

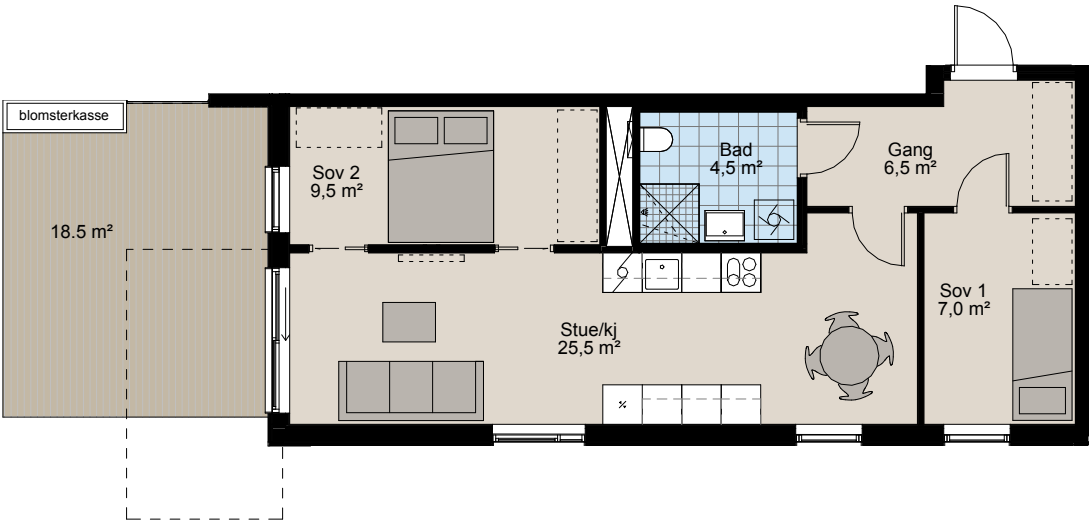
Antall rom: 3

BRA-i: 58,5 m²

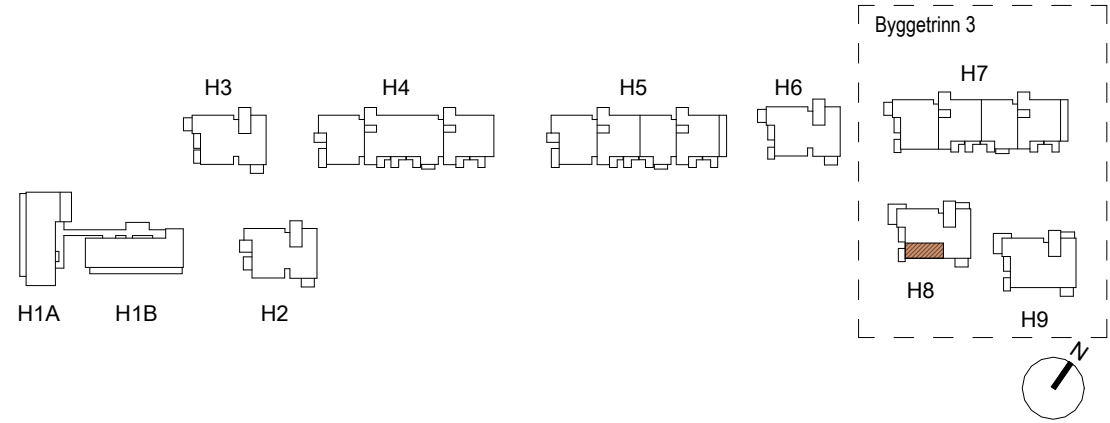
TBA, markterrasse: 18,5 m²

BRA-e, bod i kjeller: 5 m²

Hus 8 Fasade vest



Oversiktsplan alle bygg



H8 / 2-roms

H8-104

Etasje: 1

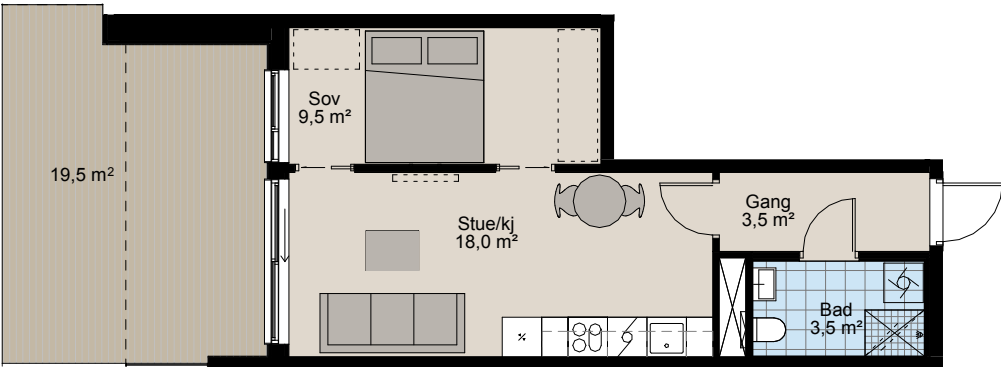
Antall rom: 2

BRA-i: 37,5 m²

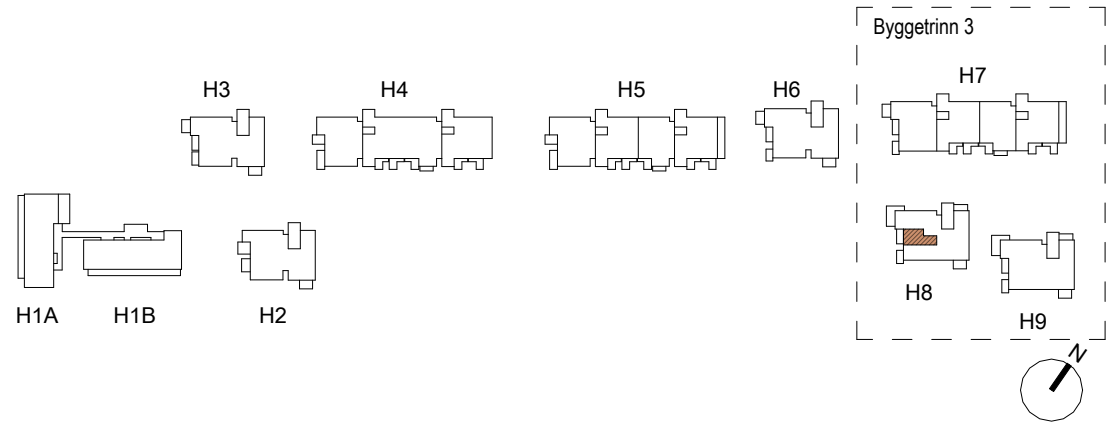
TBA, markterrasse: 19,5 m²

BRA-e, bod i kjeller: 2,5 m²

Hus 8 Fasade vest



Oversiktsplan alle bygg



H8 / 3-roms

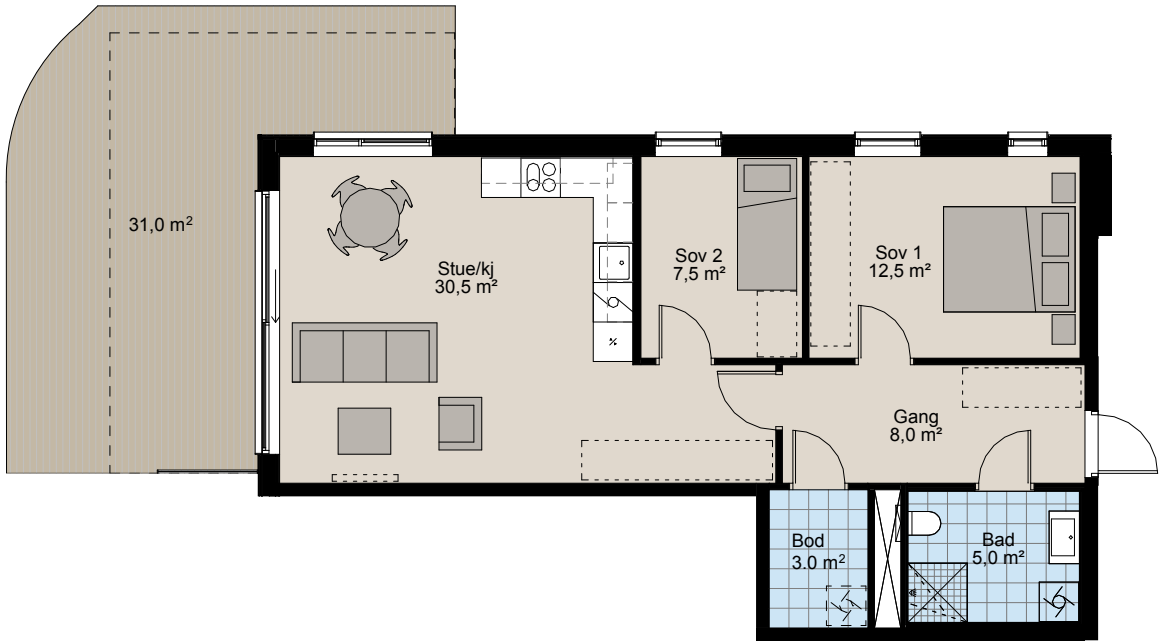
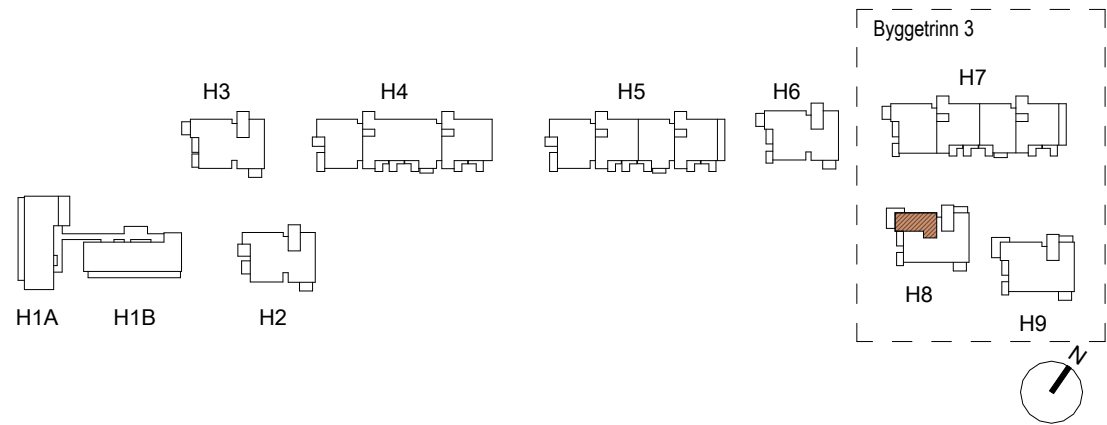
H8-105

Etasje: 1
Antall rom: 3
BRA-i: 71 m²
TBA, markterrasse: 31 m²
BRA-e, bod i kjeller: 5 m²

Hus 8 Fasade vest



Oversiktsplan alle bygg



Tilvalg: plassering av vaskemaskin i bod

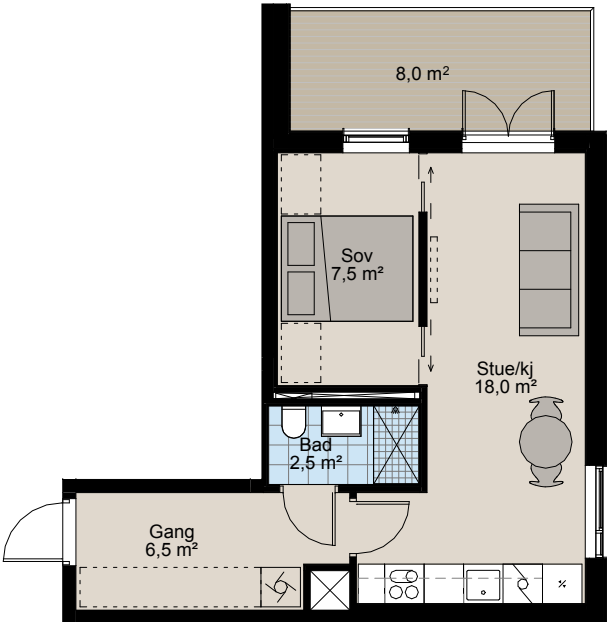
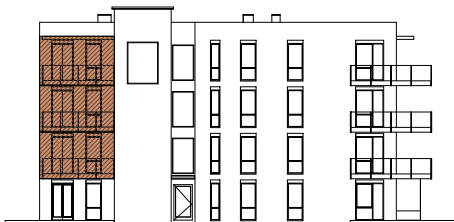


H8 / 2-roms

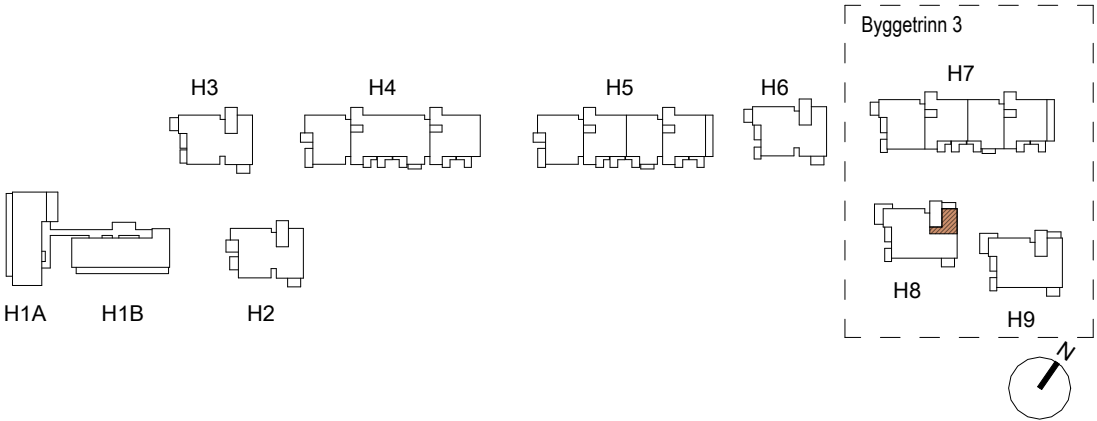
H8-201-301-401

Etasje: 2 - 3 - 4
Antall rom: 2
BRA-i: 38 m²
TBA, balkong: 8 m²
BRA-e, bod i kjeller: 2,5 m²

Hus 8 Fasade nord



Oversiktsplan alle bygg

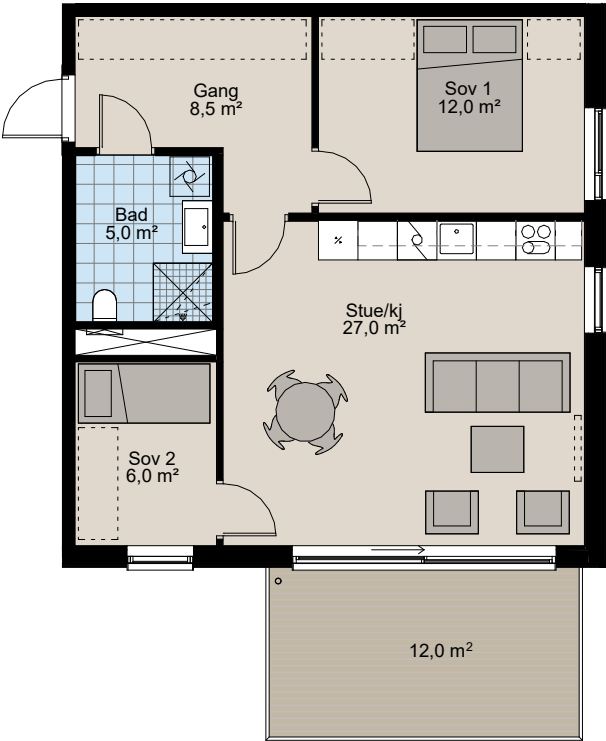
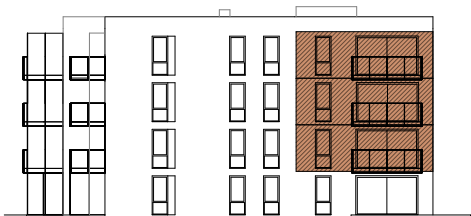


H8 / 3-roms

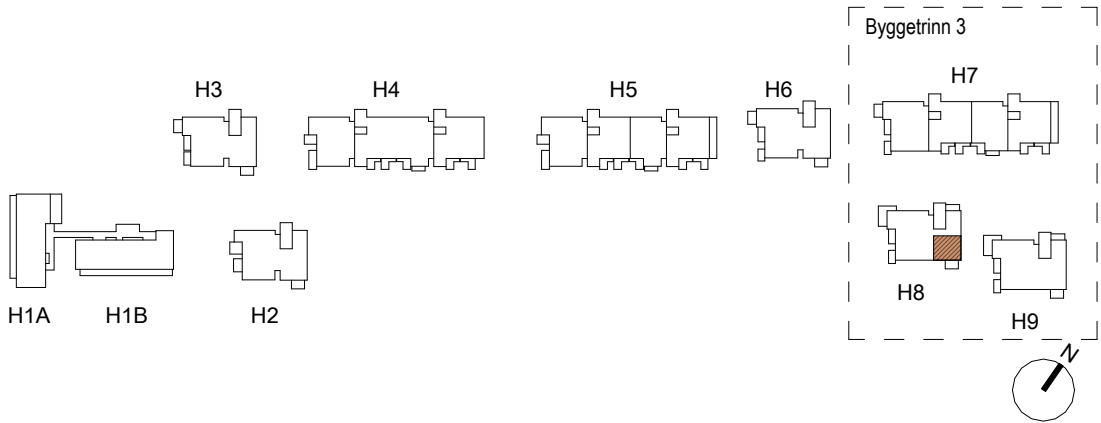
H8-202-302-402

Etasje: 2 - 3 - 4
Antall rom: 3
BRA-i: 62,5 m²
TBA, balkong: 12 m²
BRA-e, bod i kjeller: 5 m²

Hus 8 Fasade sør



Oversiktsplan alle bygg

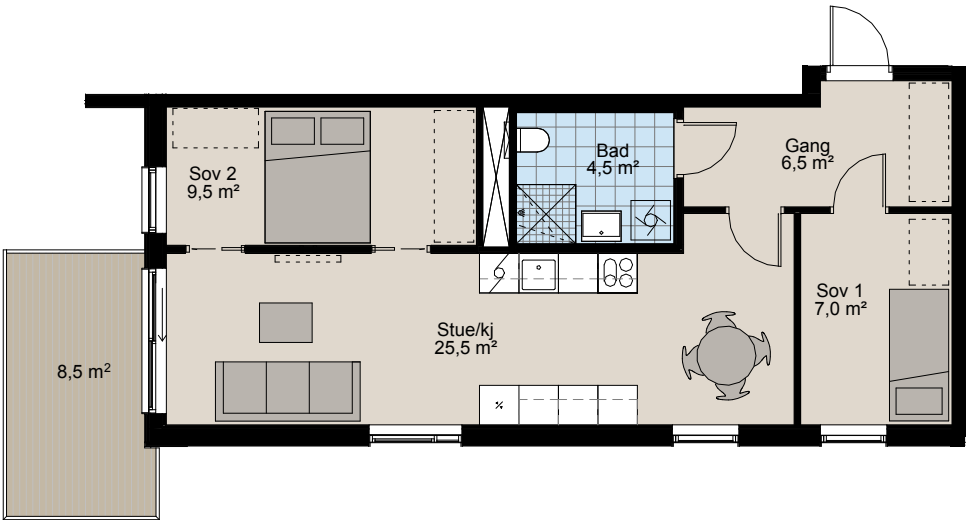


H8 / 3-roms

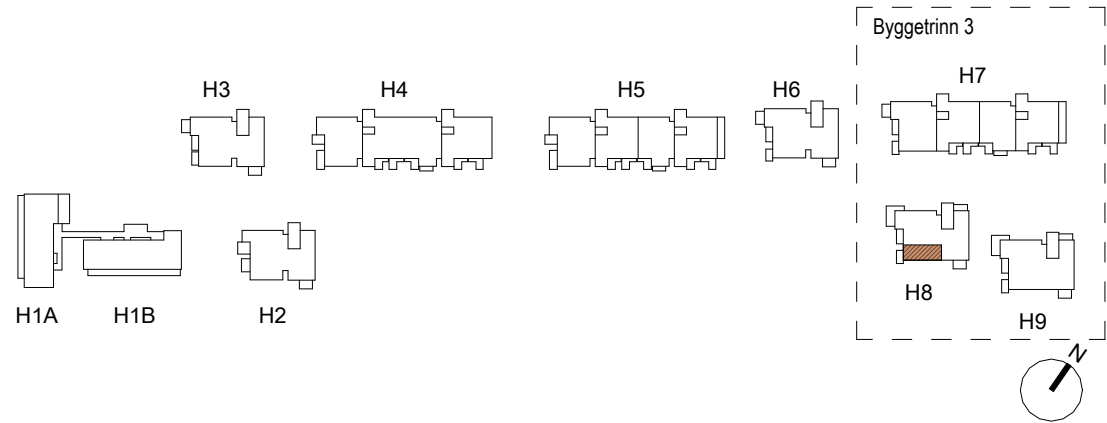
H8-203-303-403

Etasje: 2 - 3 - 4
Antall rom: 3
BRA-i: 58,5 m²
TBA, balkong: 8,5 m²
BRA-e, bod i kjeller: 5 m²

Hus 8 Fasade vest



Oversiktsplan alle bygg

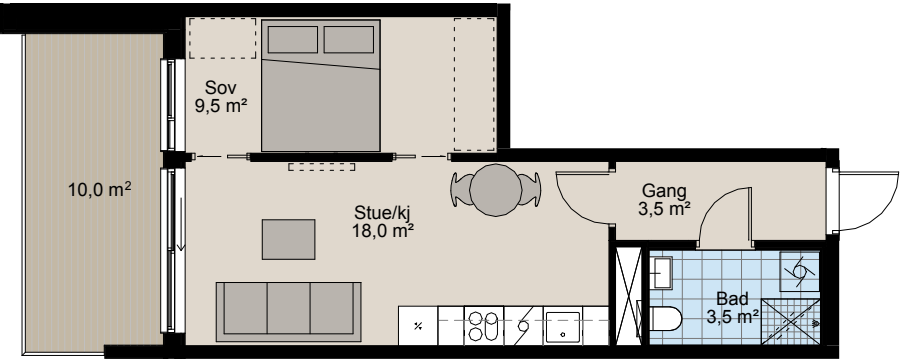


H8 / 2-roms

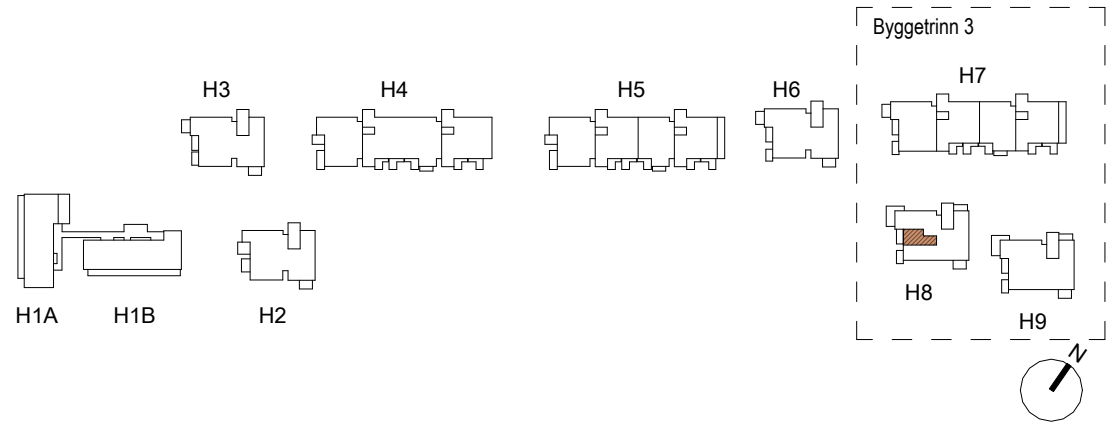
H8-204-304-404

Etasje: 2 - 3 - 4
Antall rom: 2
BRA-i: 37,5 m²
TBA, balkong: 10 m²
BRA-e, bod i kjeller: 2,5 m²

Hus 8 Fasade vest



Oversiktsplan alle bygg



H8 / 3-roms

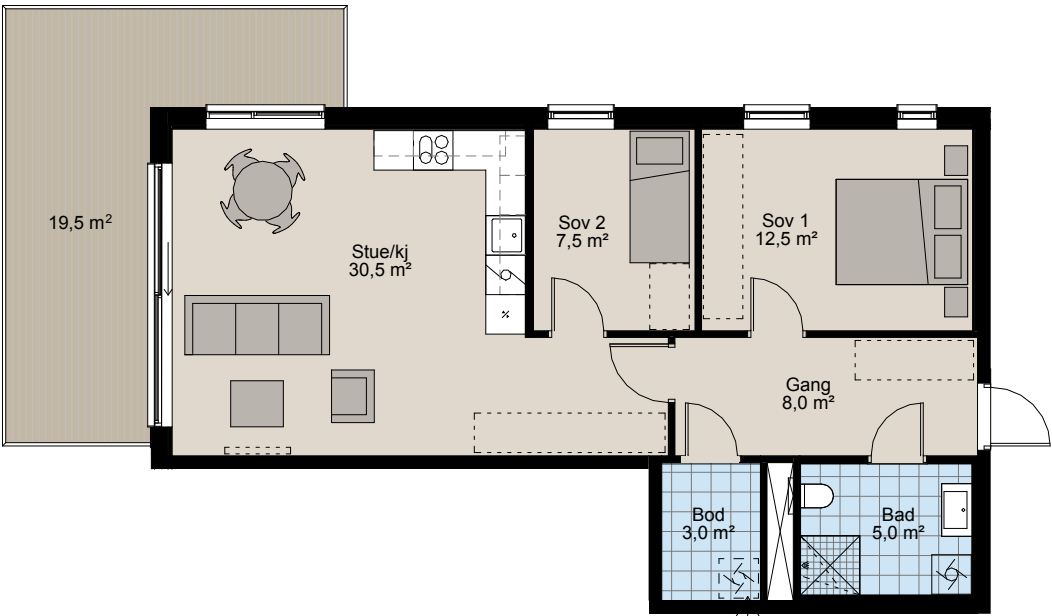
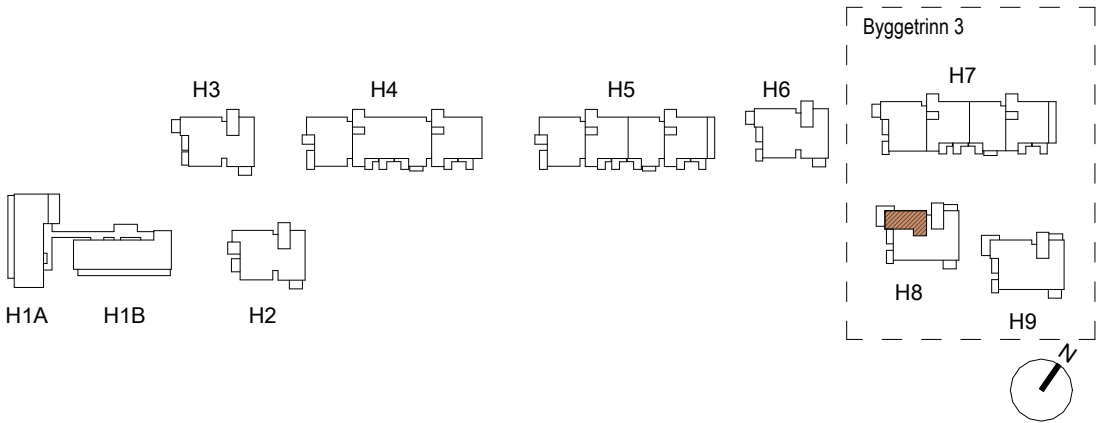
H8-205-305-405

Etasje: 2 - 3 - 4
Antall rom: 3
BRA-i: 71 m²
TBA, balkong: 19,5 m²
BRA-e, bod i kjeller: 5 m²

Hus 8 Fasade vest



Oversiktsplan alle bygg



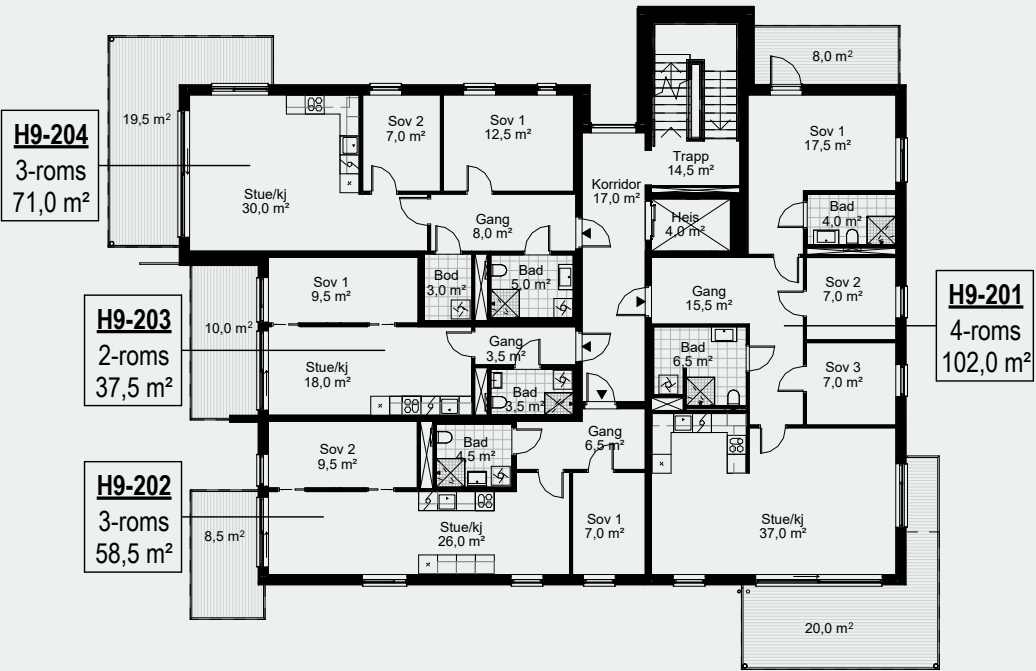
Tilvalg: plassering av vaskemaskin i bod

0m 5m

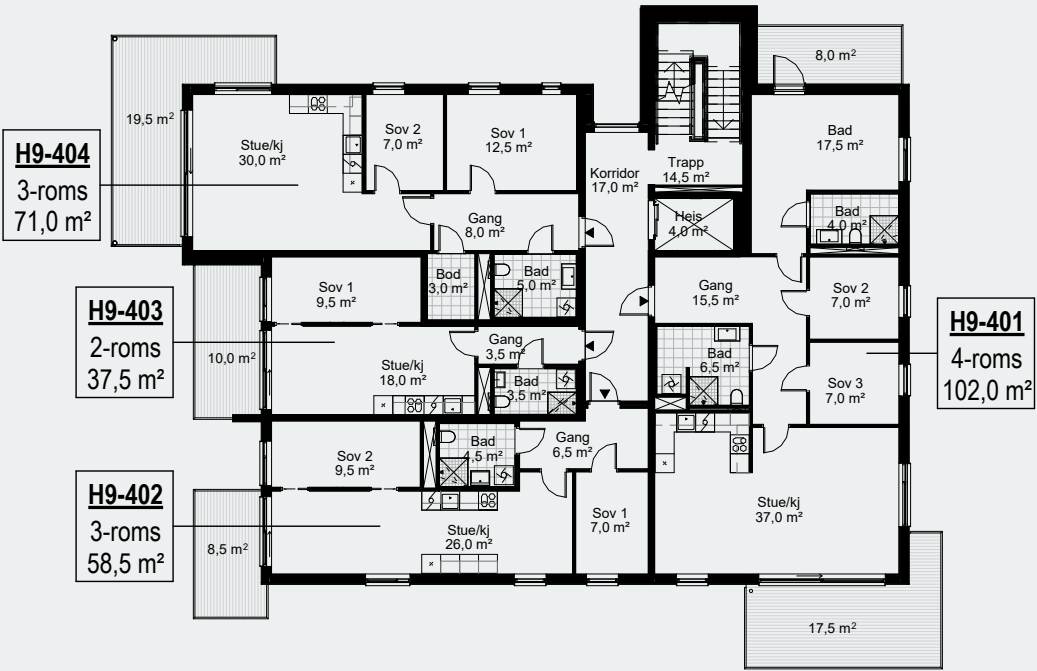




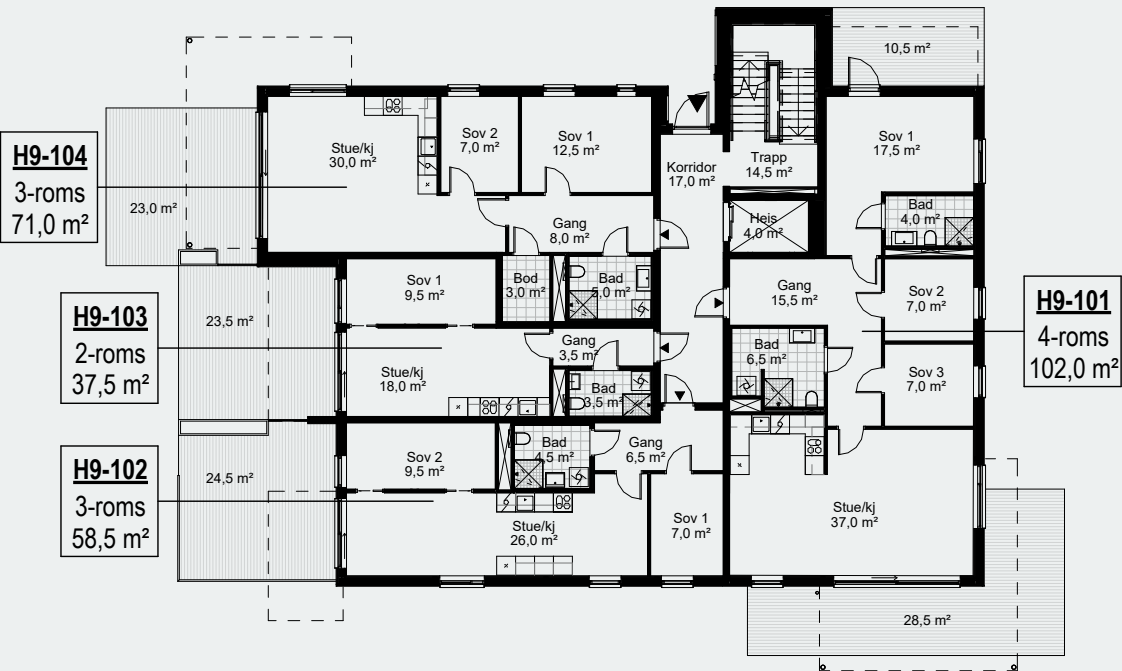
Hus H9



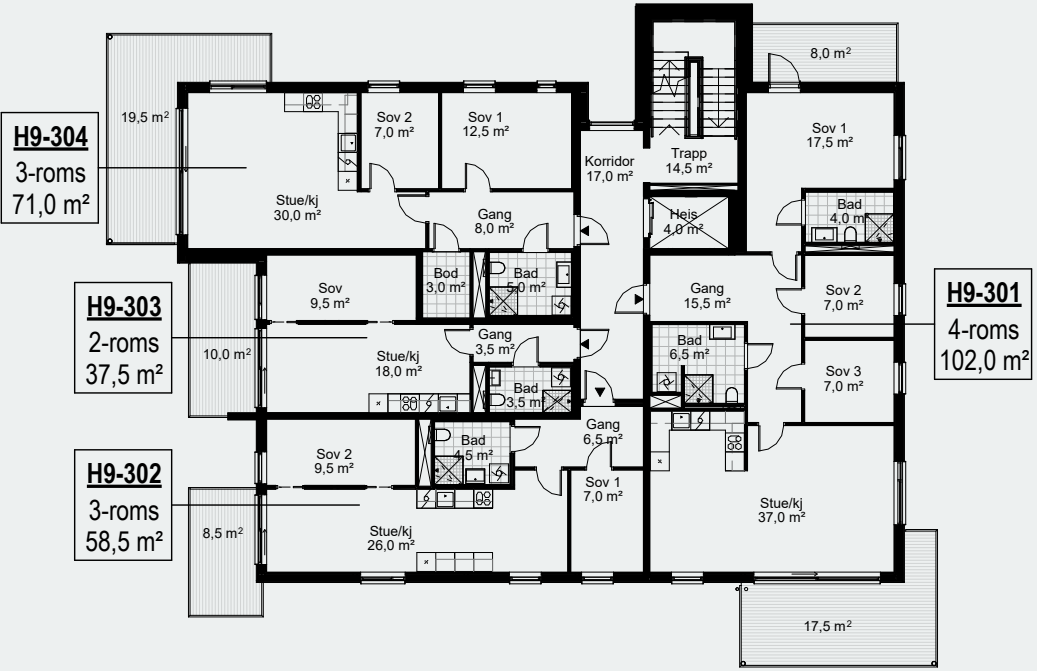
HUS 9 | 2. ETASJE



HUS 9 | 4. ETASJE



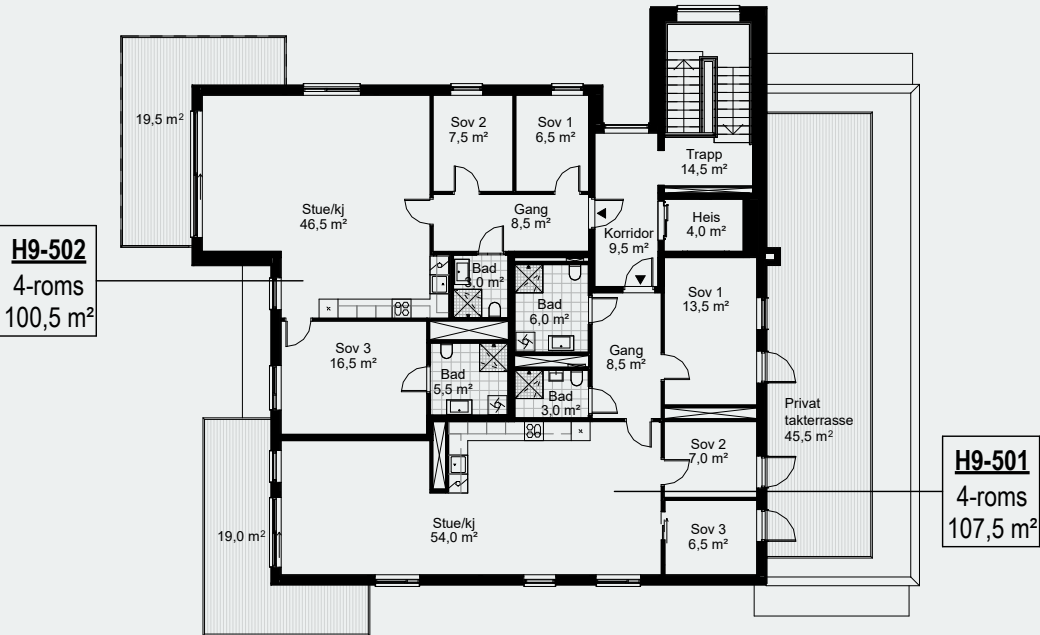
HUS 9 | 1. ETASJE



HUS 9 | 3. ETASJE



Hus H9



HUS 9 | 5. ETASJE



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

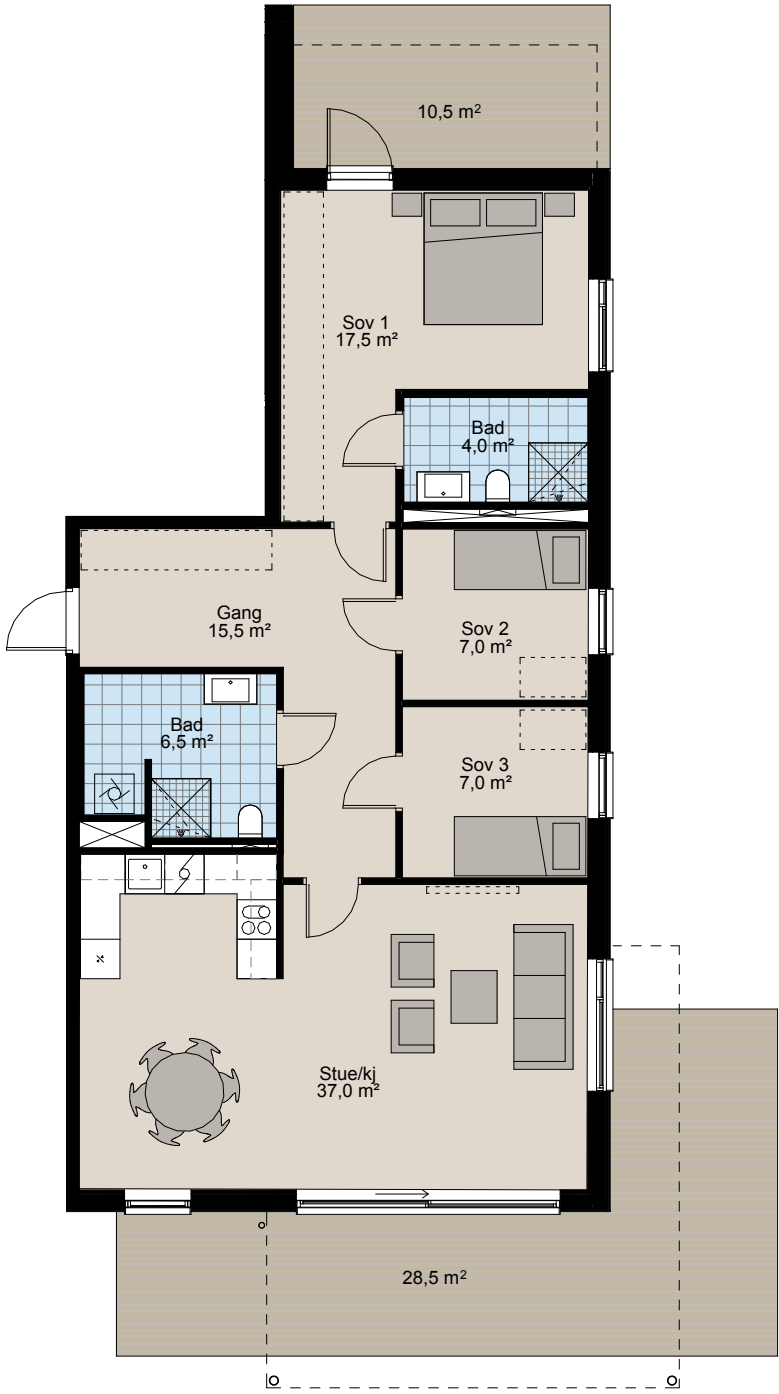
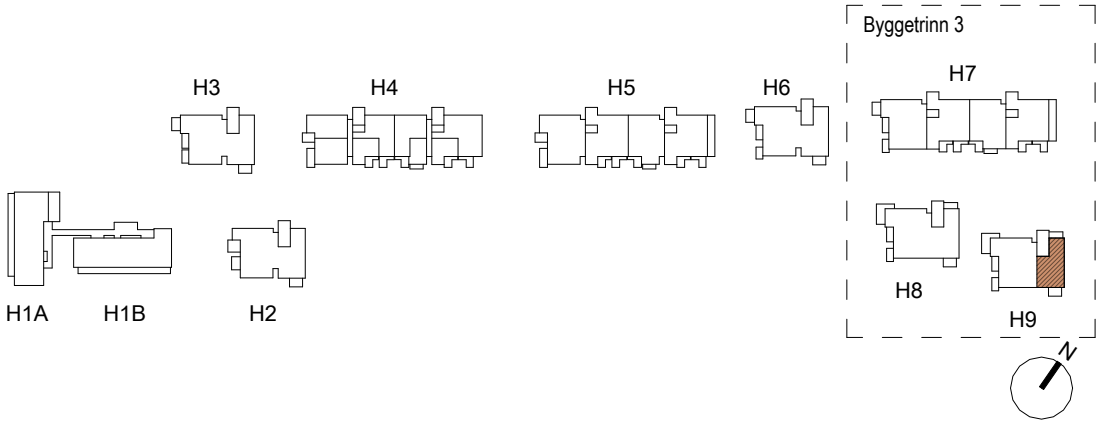
H9 / 4-roms

H9-101

Etasje: 1
Antall rom: 4
BRA-i: 102 m²
TBA, markterrasse: 39 m²
BRA-e, bod i kjeller: 5 m²



Oversiktsplan alle bygg



0m 5m



H9 / 3-roms

H9-102

Etasje: 1

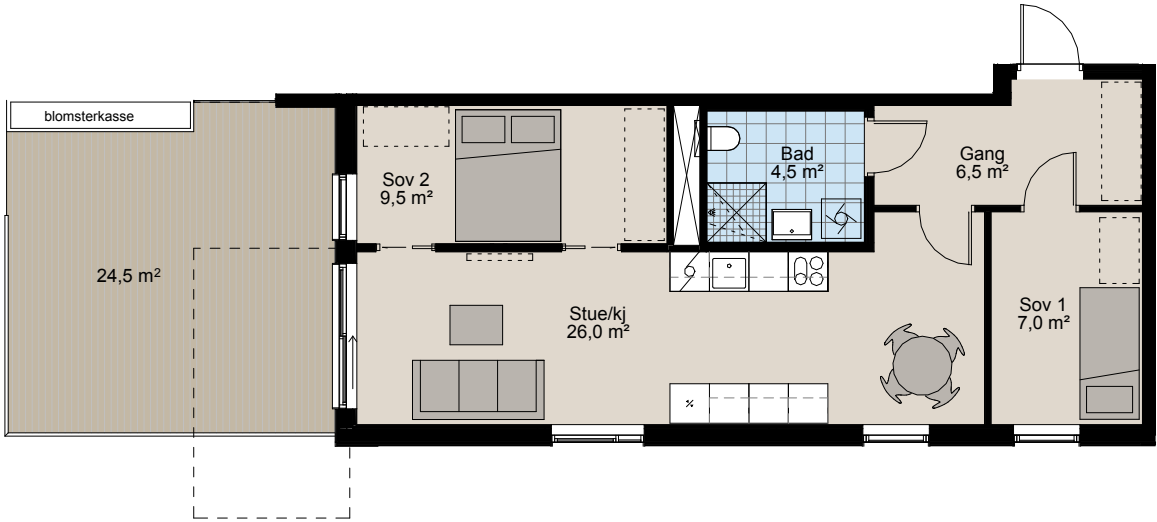
Antall rom: 3

BRA-i: 58,5 m²

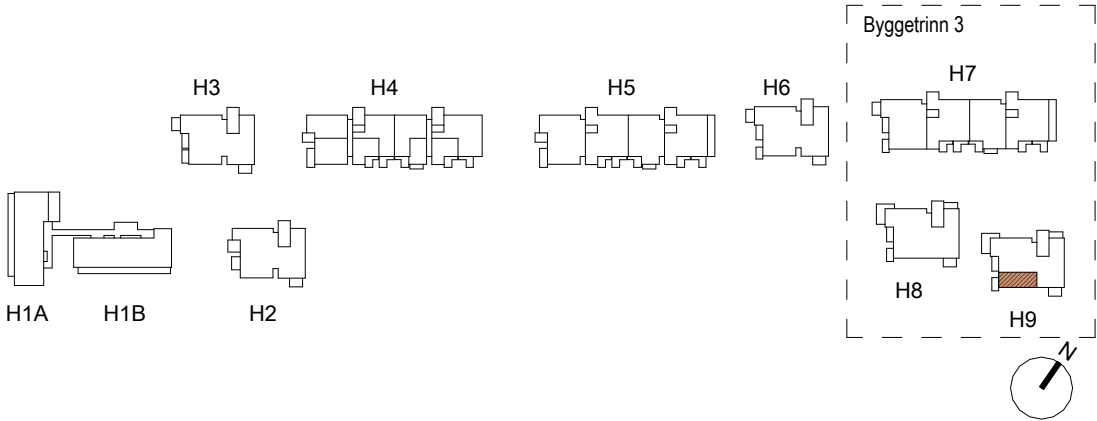
TBA, markterasse: 24,5 m²

BRA-e, bod i kjeller: 5 m²

Hus 9 Fasade vest



Oversiktsplan alle bygg



H9 / 2-roms

H9-103

Etasje: 1

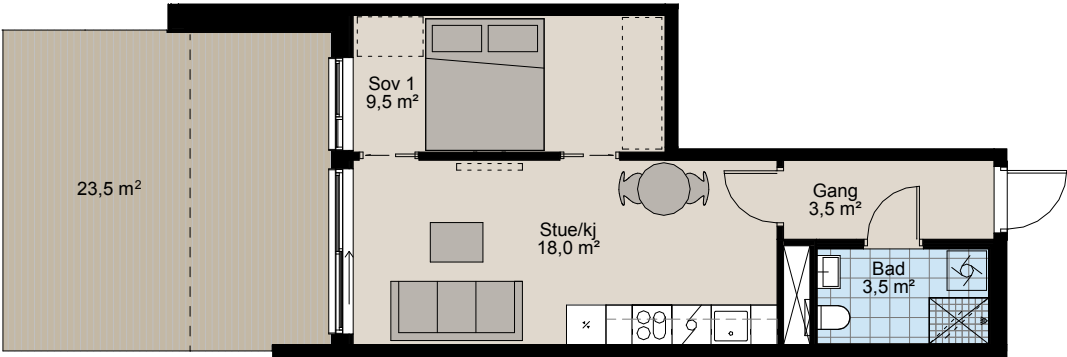
Antall rom: 2

BRA-i: 37,5 m²

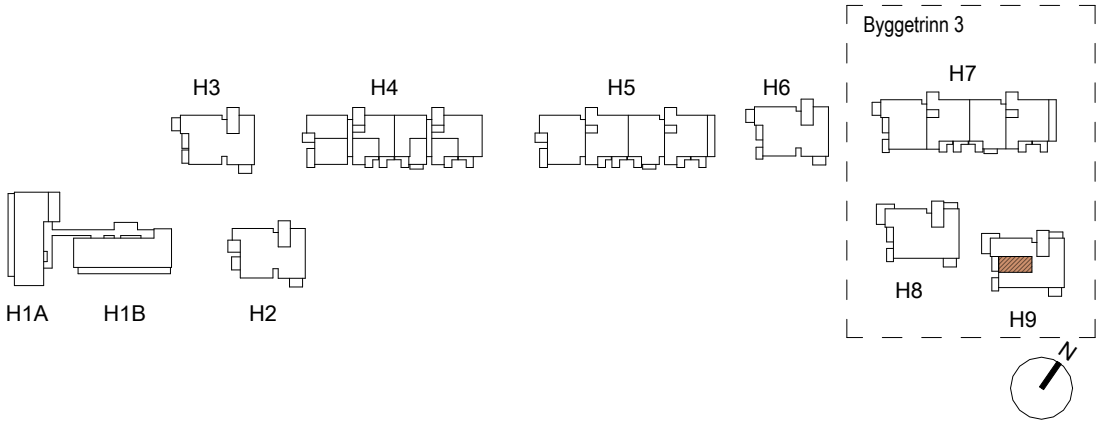
TBA, markterrasse: 23,5 m²

BRA-e, bod i kjeller: 2,5 m²

Hus 9 Fasade vest



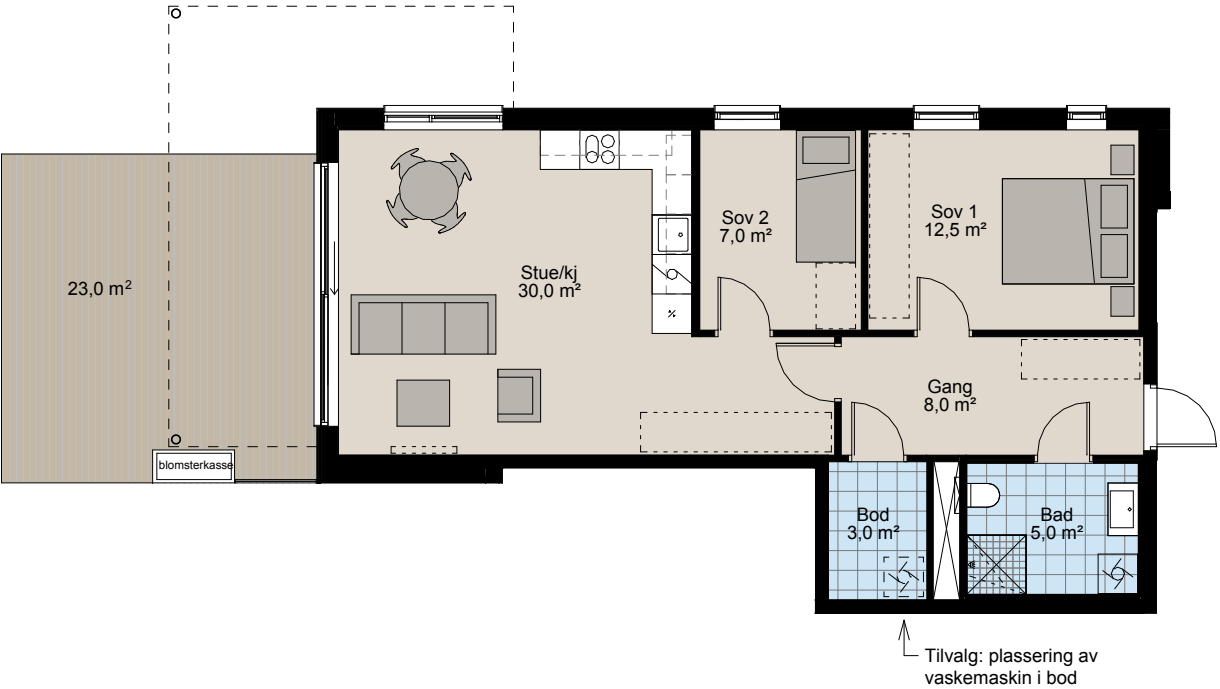
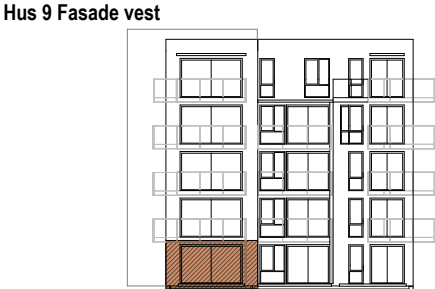
Oversiktsplan alle bygg



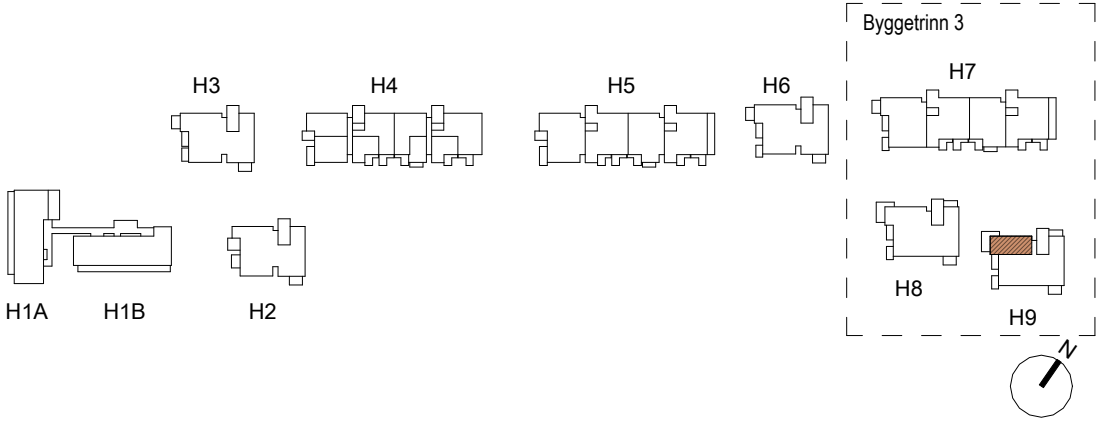
H9 / 3-roms

H9-104

Etasje: 1
Antall rom: 3
BRA-i: 71 m²
TBA, markterrasse: 23 m²
BRA-e, bod i kjeller: 5 m²



Oversiktsplan alle bygg



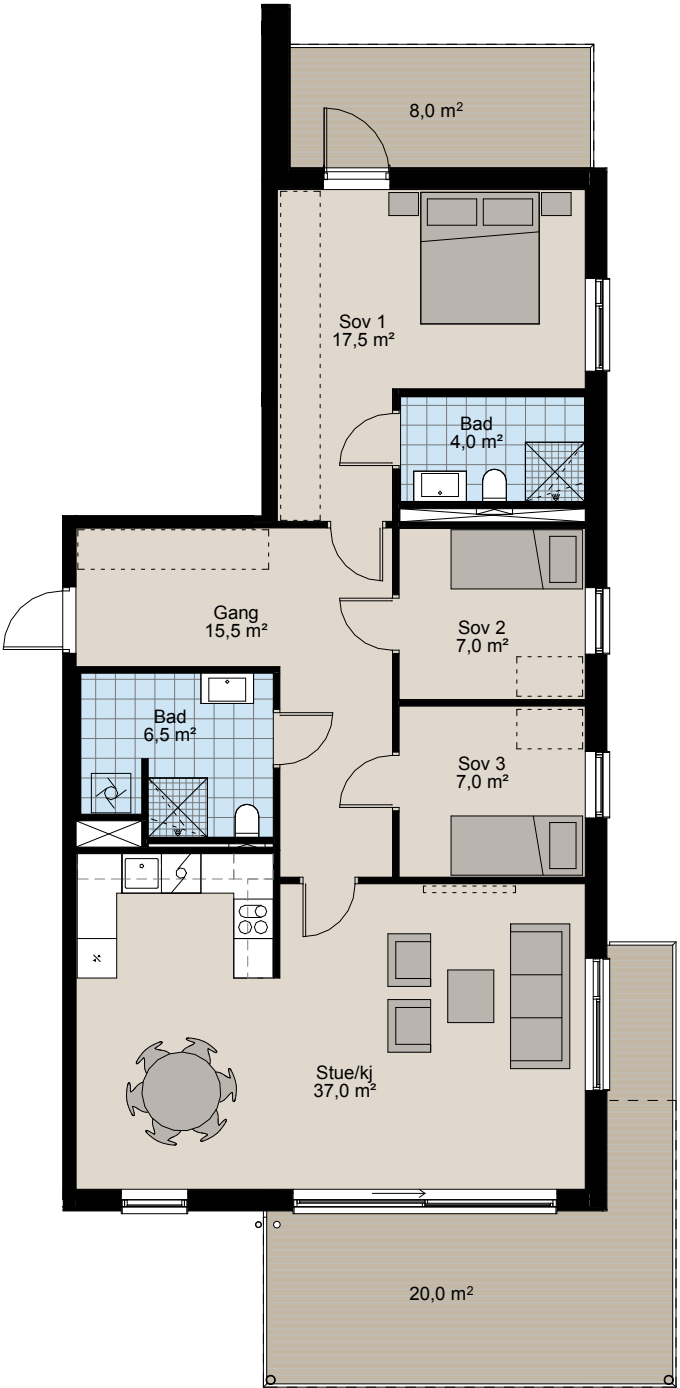
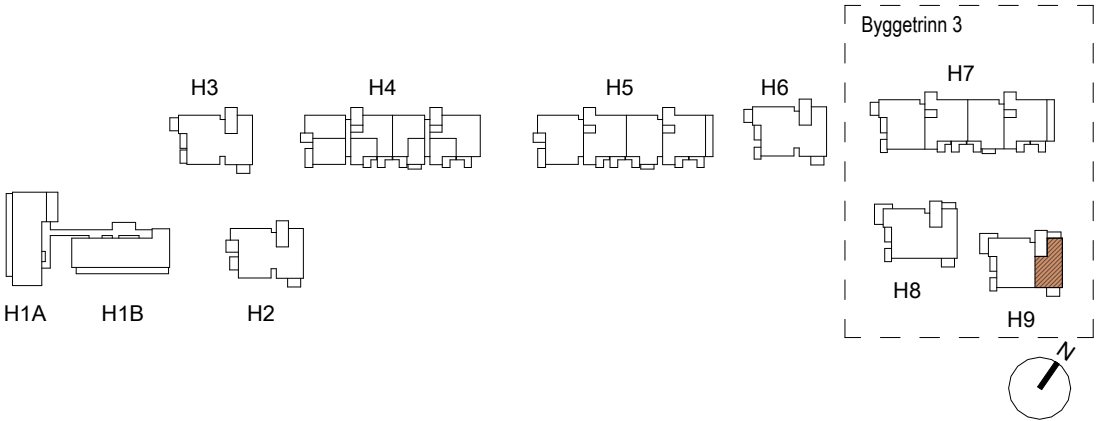
H9 / 4-roms

H9-201

Etasje: 2
Antall rom: 4
BRA-i: 102 m²
TBA, balkong: 28 m²
BRA-e, bod i kjeller: 5 m²



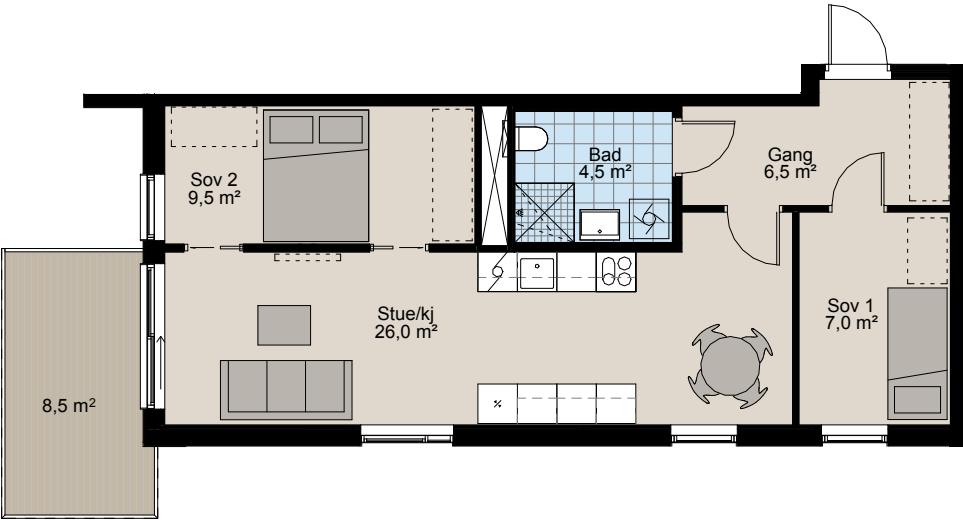
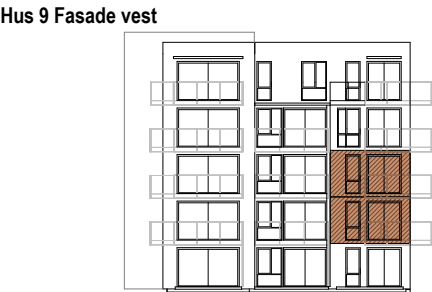
Oversiktsplan alle bygg



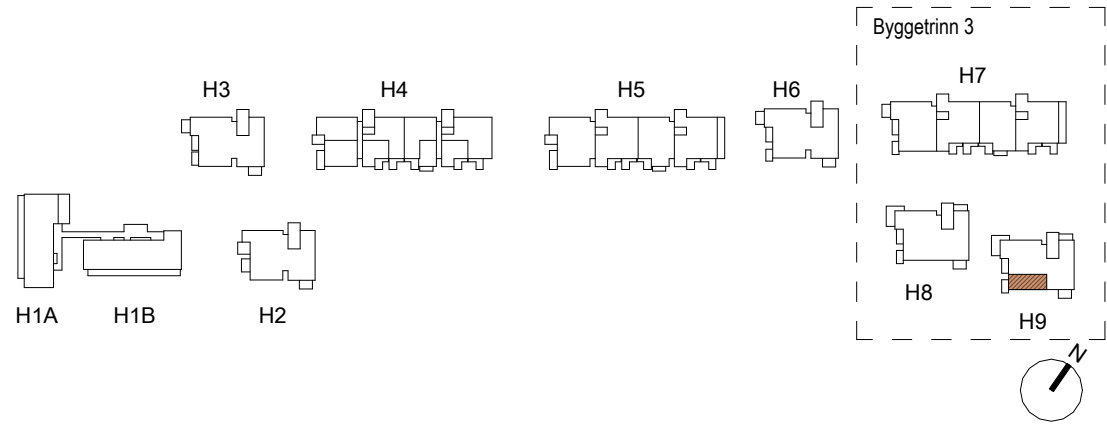
H9 / 3-roms

H9-202 / 302

Etasje: 2 - 3
Antall rom: 3
BRA-i: 58,5 m²
TBA, balkong: 8,5 m²
BRA-e, bod i kjeller: 5 m²



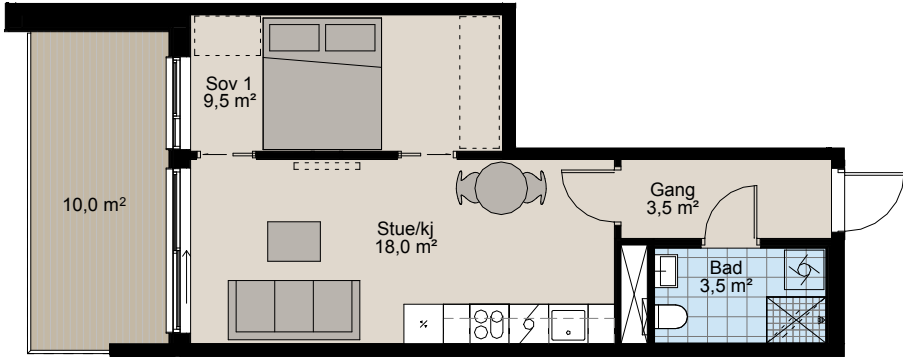
Oversiktsplan alle bygg



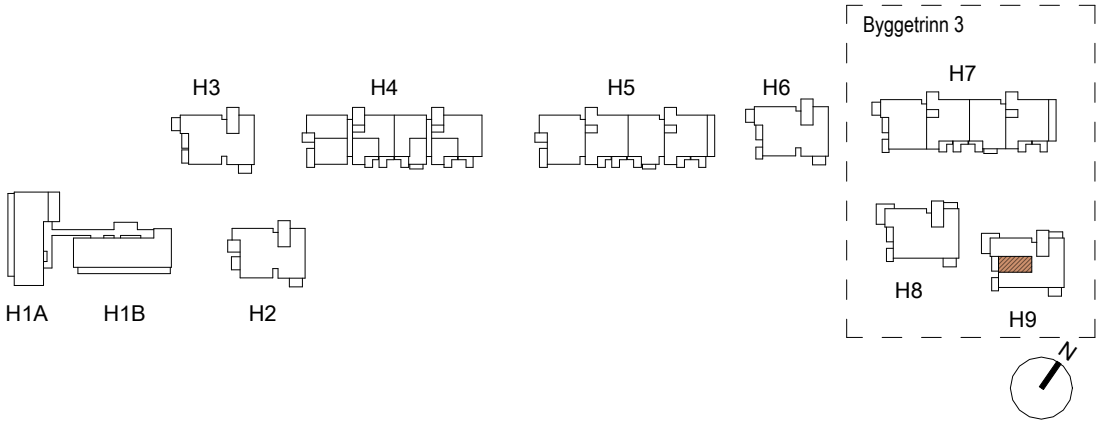
H9 / 2-roms

H9-203 / 303 / 403

Etasje: 2 - 3 - 4
Antall rom: 2
BRA-i: 37,5 m²
TBA, balkong: 10 m²
BRA-e, bod i kjeller: 2,5 m²



Oversiktsplan alle bygg



H9 / 3-roms

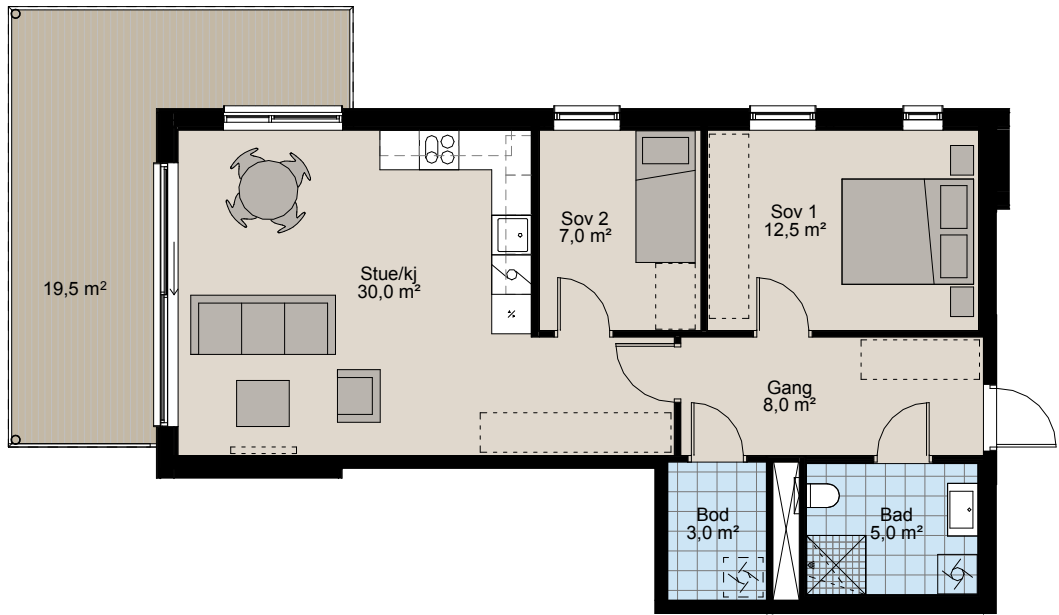
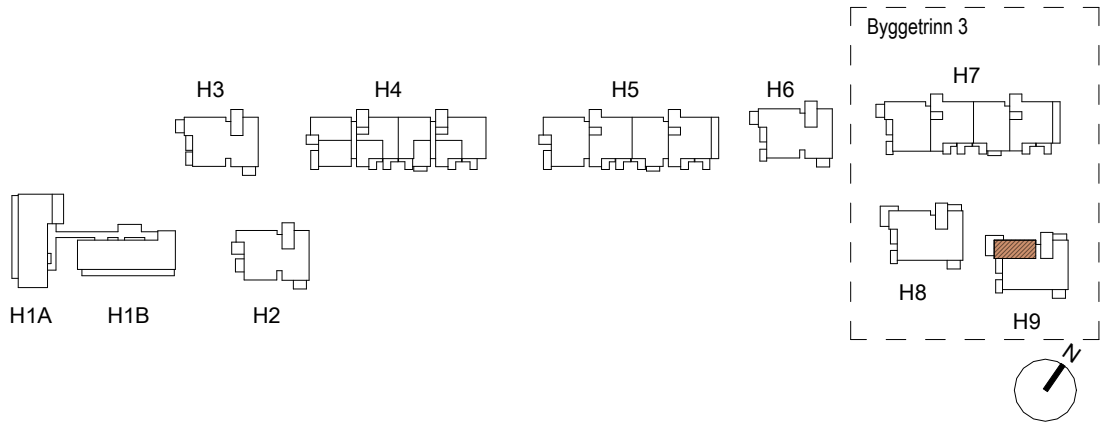
H9-204 / 304 / 404

Etasje: 2 - 3 - 4
Antall rom: 3
BRA-i: 71 m²
TBA, balkong: 19,5 m²
BRA-e, bod i kjeller: 5 m²

Hus 9 Fasade vest



Oversiktsplan alle bygg



Tilvalg: plassering av vaskemaskin i bod

0m 5m



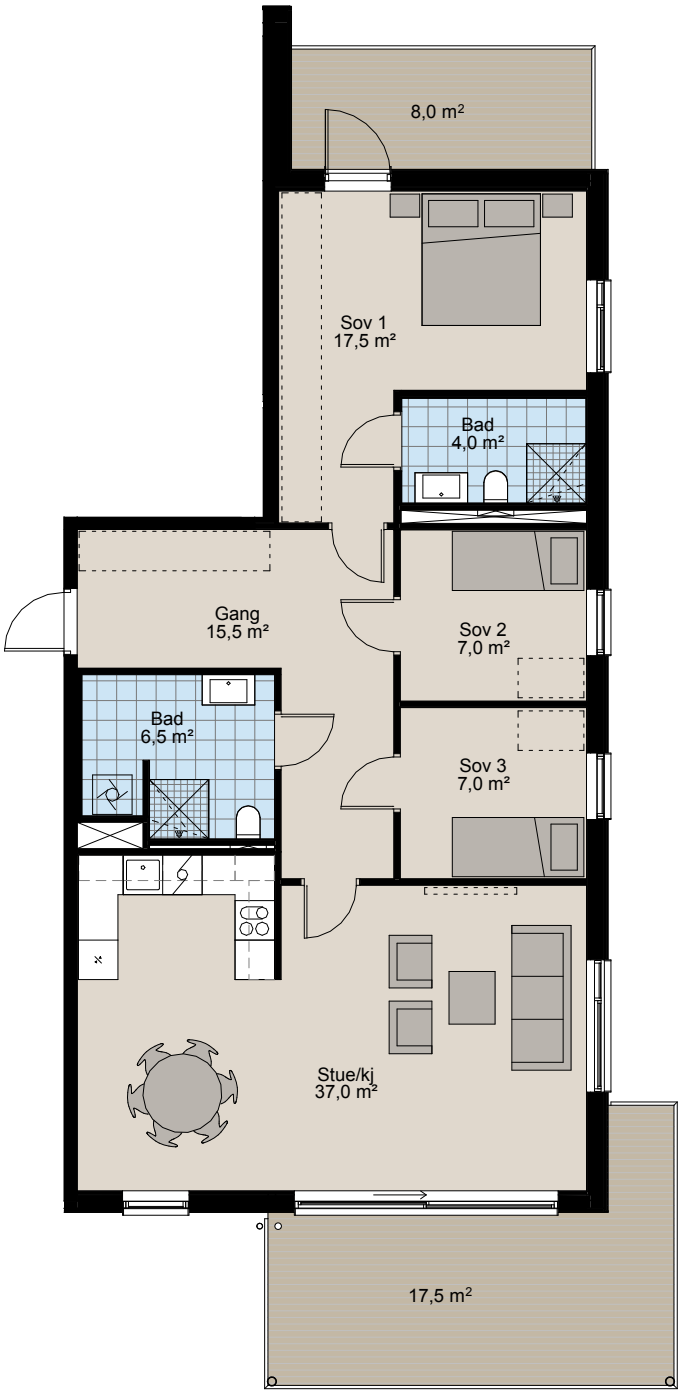
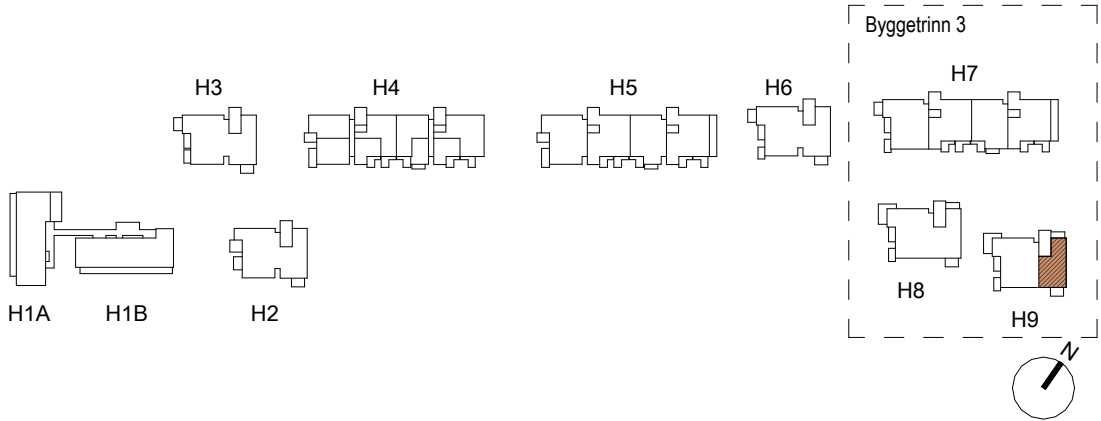
H9 / 4-roms

H9-301 / 401

Etasje: 3 - 4
Antall rom: 4
BRA-i: 102 m²
TBA, balkong: 25,5 m²
BRA-e, bod i kjeller: 5 m²



Oversiktsplan alle bygg



0m 5m

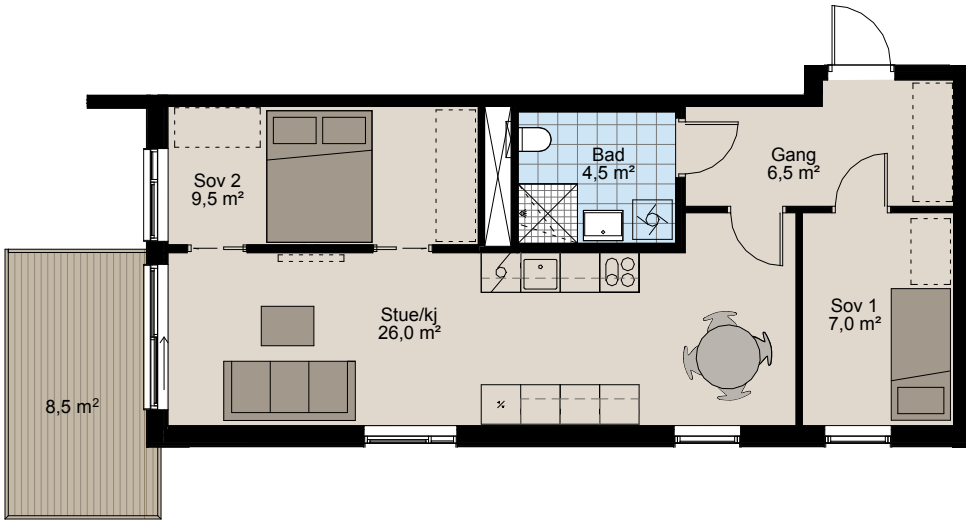


H9 / 3-roms

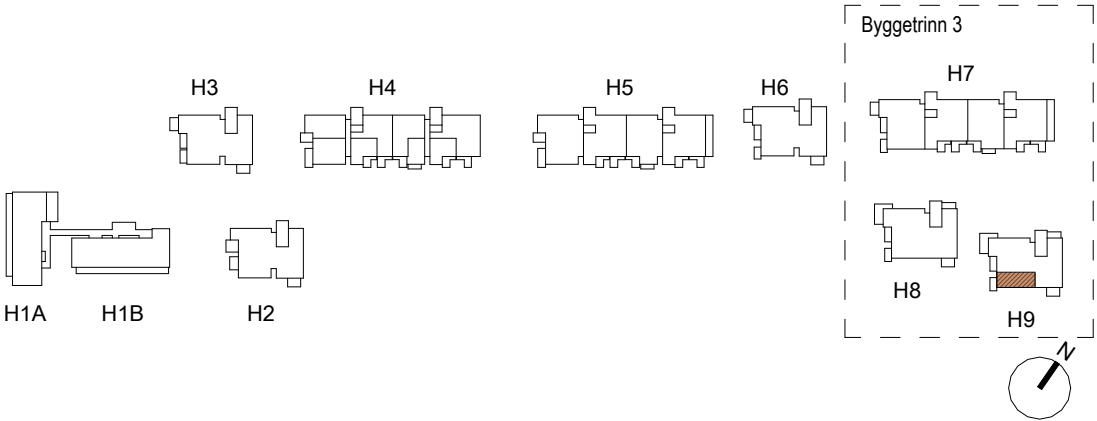
H9-402

Etasje: 4
Antall rom: 3
BRA-i: 58,5 m²
TBA, balkong: 8,5 m²
BRA-e, bod i kjeller: 5 m²

Hus 9 Fasade vest



Oversiktsplan alle bygg



H9 / 4-roms

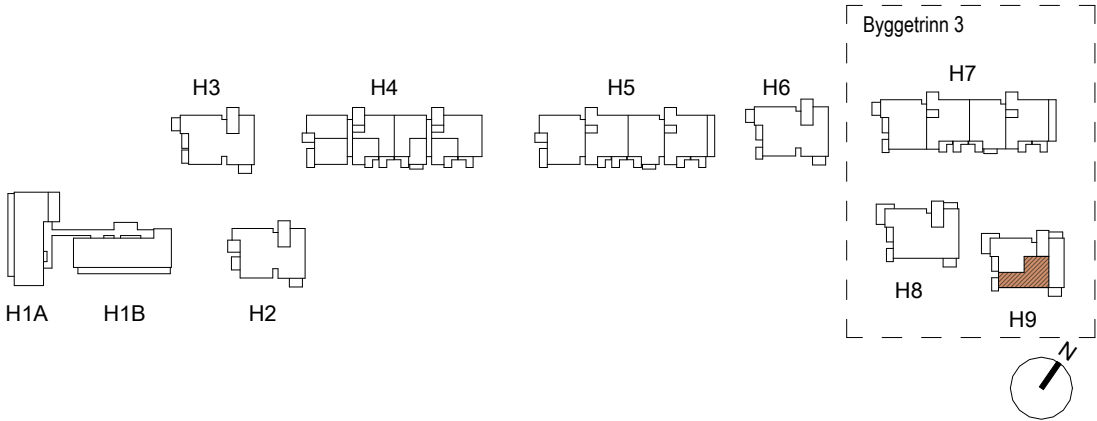
H9-501

Etasje: 5
Antall rom: 4
BRA-i: 107,5 m²
TBA, balkong: 64,5 m²
BRA-e, bod i kjeller: 5 m²

Hus 9 Fasade vest



Oversiktsplan alle bygg



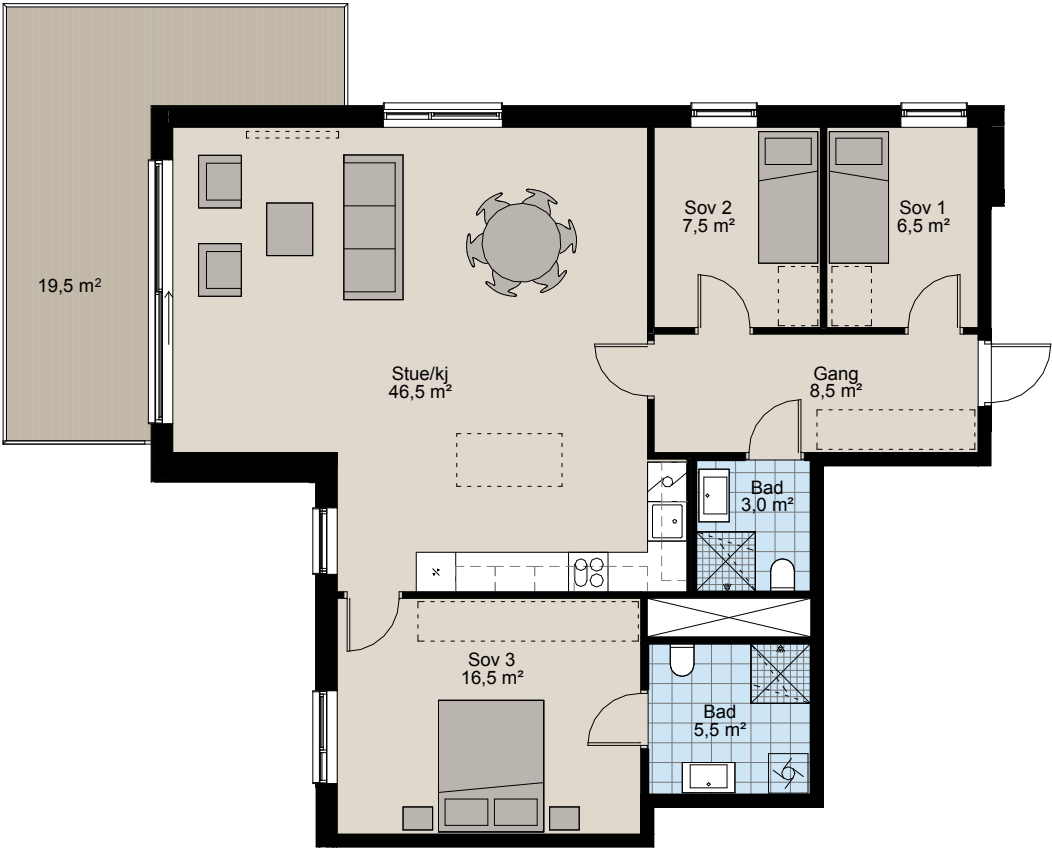
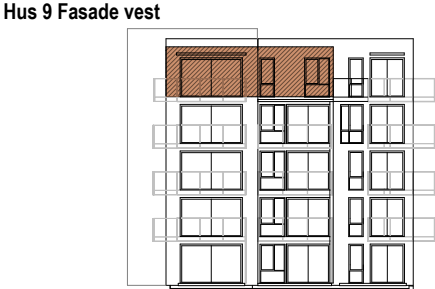
0m 5m



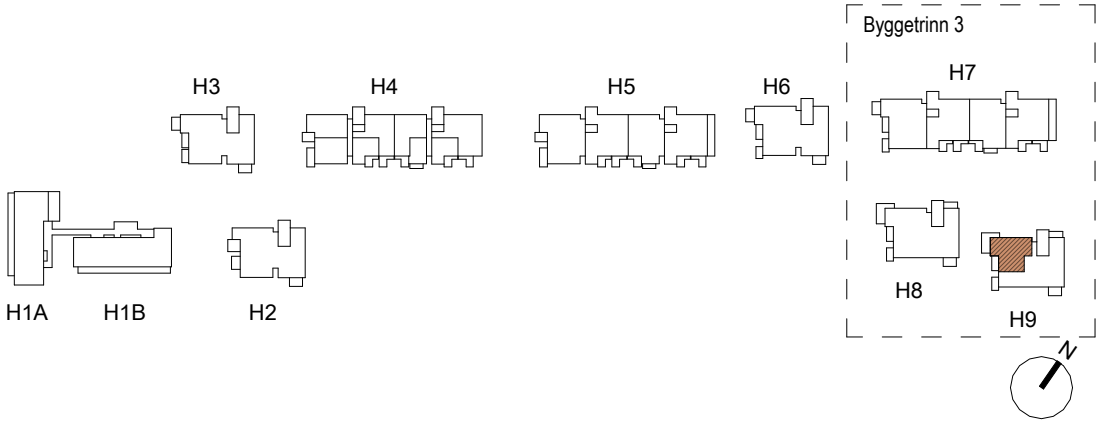
H9 / 4-roms

H9-502

Etasje: 5
Antall rom: 4
BRA-i: 100,5 m²
TBA, balkong: 19,5 m²
BRA-e, bod i kjeller: 5 m²



Oversiktsplan alle bygg



Drømmer du om å kjøpe helt ny bolig? Her får du fem gode grunner til nett- opp det

Si farvel til alt som heter oppussing

I en ny leilighet kan du bo i mange år uten å bruke en krone på oppussing. Du trenger heller ikke å bekymre deg for ubehagelige overraskelser som kan følge med der noen har bodd før deg, som skjulte fuktskader eller gamle elektriske anlegg. I en brukt leilighet kan prisen for oppussing og normalt vedlikehold koste ti- til hundretusener i løpet av få år.

Nye naboer

Selv om det kan være trist å ta farvel med dagens naboer, vil en ny leilighet gi deg muligheten for å stifte nye, gode bekjenskaper. I Langenga fins det gode møteplasser, som vil bidra til et godt bomiljø. Det finnes allerede noen her som gleder seg til å møte deg.

Reklamasjonsrett i 5 år

Som kjøper av ny leilighet, er du dekket av

bustadoppføringsloven. Denne ivaretar dine interesser med økonomisk garanti iht. bustadoppføringslova §12 i 5 år.

Lave omkostninger

Når du kjøper ny leilighet, betaler du kun 2,5 prosent av andel tomteverdi i dokumentavgift til staten – ikke 2,5 prosent av hele kjøpesummen som ved brukt selveierbolig. Med en pris på for eksempel kr 6 millioner og andel tomteverdi på 1 000 000 kroner, vil forskjellen på dokumentavgiften være 125 000 kroner.

Du slipper å fyre for kråka

I en ny leilighet, som disse i Langenga, benyttes energikøonomiske og klimavennlige løsninger. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, samt bedre isolasjon gir god komfort.

Forestill deg duften av en helt ny leilighet, null riper i parketten eller skraper på veggene. Bare nye, hvite flater klare til at du kan sette ditt preg på dem om du vil.



Leveransebeskrivelse

Leveransebeskrivelse

GENERELL INFORMASJON

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, illustrasjonene i prospektet og plan-tegningene. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, fargevalg, tepper, dør og vindusform og eksakt plassering, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc. Innredning som eksempelvis, møbler, garderobeskap og innredning i garderober medfølger ikke i standard-leveransen. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning, som vil bli utlevert ifbm. tilvalgsprosessen. Sjakter og VVS føringer er ikke endelig dimensjonert eller inntegnet på salgstegninger. Videre kan enkelte bærende konstruksjonselementer nødvendigvis ikke være vist på tegninger.

Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplassering, trappesjakter og veggtykkelser i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, tekniske føringer, isolasjonskrav og så videre. Boligprosjektet er rammesøkt og bygges iht. teknisk forskrift TEK 17.

INTRODUKSJON

Boligprosjektet Langenga vil bestå av 9 bygninger med ca. 260 leiligheter og felles uteoppholdsarealer. Det vil også bygges et felles underjordisk garasje-

anlegg under bakkenivå og med ca. 230 parkeringsplasser, boder, tekniske rom m.m.

Leilighetene i utbyggingsområde er planlagt bygget ut i 3 byggetrinn. Byggetrinn 1: hus 1,2,3,4 - ferdigstilt Byggetrinn 2: hus 5,6 - ferdigstilt Byggetrinn 3: hus 7,8,9 Leiligheter i hus 8 og 9 er planlagt som selveierleiligheter.

Utbyggingsområdet er planlagt delt i følgende eiendommer med eget gårds- og bruksnummer: Eiendom 1: hus 1 Eiendom 2: hus 2,3,4 Eiendom 3: hus 5,6 Eiendom 4: hus 7,8,9 Eiendom 5: Felles uteområde Eiendom 6: Felles underjordisk garasje

Leveransebeskrivelsen gjelder for 38 leiligheter i byggetrinn 3 hus 8 og 9.

BYGGEMETODE:

Bygget blir direktefundamentert eller pelefundamentert til fast fjell. Parkeringskjellere utføres i plass-støpt betong eller prefabrikkerte betongelementer. Bæresystemet blir basert på en kombinasjon av betong / prefabrikkerte betongelementer og bærende stålkonstruksjoner. Alle etasjeskillere utføres i betong / prefabrikkerte betongelementer. Leilighetsskillende vegger utføres i hovedsak som betongvegger. Det tas forbehold om at enkelte leilighetsomsluttende vegger kan bli utført i lette konstruksjoner med skilte stålstendere og kledning i gips, eller med bærende stålkonstruksjoner kledd med gips. Innvendige vegger i leiligheter utføres som lette stenderverksvegger. Fasader utføres som tradisjonelle isolerte stenderverksvegger. Av konstruktive årsaker vil

enkelte veggpartier kunne bli utført av betong/ prefabrikkerte betongelementer. Fasademateriale i tegl og tre. Tak utføres som flate kompakte tak med innvendig nedløp. Balkonger leveres som plasstøpt betong, betong - eller stålelementer. Rekkverk leveres i glass med meshmønster i kombinasjon med aluminium med synlige stolper. Stålsøyler kan være plassert på balkonger og terrasser. Skillevegger mellom balkonger og markterrasser leveres i en kombinasjon av tett trevegg, mesh, glass og lavt rekkverk tilsvarende øvrig rekkverk på balkonger. Balkonger og del av markterrasser vil få tremmegulv i tre.

INNVENDIG LEILIGHETER

OVERFLATER

Gulv i tørre rom leveres med 14 mm 1-stavs hvit-pigmentert eikeparkett - natur. Gulvlister leveres i tilsvarende eik, med synlige spikerhull. Det vil gjennom tilvalgs prosessen være mulig å velge andre typer parkett mot tillegg i pris, evt. 14 mm 3-stavs eikeparkett «natur» som kostnadsfritt alternativ. Forutsatt at samme type parkett legges i alle rom. Baderom, vaskerom og bod leveres som standard med keramiske fliser lys grå farge på gulv. Baderom leveres som standard med keramiske fliser lys grå farge på vegg. Flisformat ca. 30X30 på gulv og 30X60 på vegg. Nedsenket område i dusj med mindre flisformat ca 10 X 10 cm. Det vil bli mulighet for å velge mellom 3 forskjellige kombinasjonspakker for gulvflis og veggflis kostnadsfritt i tilvalgs prosessen, eller andre typer flis mot tillegg i pris. Baderomsgulvet vil få en nedsenket dusj-sone for å sikre god avrenning mot sluk. Hele fliser vil bli prioritert mot nedsenket kant. Det blir ikke fugefølge mellom gulv- og veggflis.

I boliger og arealer uten krav til universell tilgjengelighet kan det forekomme terskel/nivåforskjell fra bad og WC til tiliggende rom. Vegger i vaskerom, bod og separate toalett leveres som standard med malte vegger. Gulv i flisformat 30 x 30 cm, med sokkelflis.

Ikke bærende vegger i tørre rom leveres med gips som er strimlet, sparklet og malt. Bærende betongvegger leveres sparklet og malt. Vegger leveres standard med farge hvit NCS – S 0500-N. I tilvalgs prosessen kan man velge mellom forskjellige farger mot tillegg i pris. Himlinger i oppholdsrom vil i hovedsak bli utført som malt betonghimling med synlig v-fuge. I enkelte leiligheter kan det forekomme at konstruksjonselementer er synlig i taket, disse vil behandles som malte flater. Sprinkleranlegg vil bli levert med hoder innfelt i himling i de delene av leiligheten som har nedforet himling. Sprinklerhoder kan også bli plassert i innkassing langs vegg eller innfelt i vegg. Der det er nødvendig av hensyn til føringer av rør, ventilasjon etc. blir det levert nedforet himling. Nedforet himling, innkassinger og himlingsskjørt utføres som glatt gipshimling som strimles, sparkles og males. Generell takhøyde i oppholdsrom vil normalt ligge mellom 2,5 og 2,6 m. I sekundære rom som bod og entre må det påregnes lavere takhøyde (min. 2,2 meter). Tilsvarende vil også gjelde i bad hvor himling vil være senket i forhold til øvrige rom. Himling i leiligheter med kjøkkenøy med innfelt koketopp og takhengt ventilator, vil få nedsenket himling/himlingsflåte i kjøkkensonen.

INNREDNING:

Det leveres kjøkkeninnredning av type Sigdal/ HTH/Designa eller tilsvarende leverandør. Fronter i hvit glatt utførelse. Omfang av kjøkkeninnredning som på kjøkkentegninger. Endelig inndeling og plassering av moduler på kjøkken er ikke avklart. Overskap og høyskap avsluttes med foring mot tak. Det leveres vask i rustfritt stål. Benkeplate i mørk grå laminat. Skuffer/dører leveres med dempere/ softclosing. Integert LED stripe belysning fra kjøkkenleverandør.

Integrerte hvitevarer fra anerkjent leverandør inngår i leveransen (induksjonsplatetopp, komfyr, kombinert kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin, slimline ventilator for komfyravtrekk eller tilsvarende).

Det leveres ettgreps kjøkkenarmatur. Det blir ikke tilrettelagt for gasskomfyr/gassbluss på kjøkken.

I benkeskap for vask avsettes det plass for 3-fraksjoners avfallssortering. I leiligheter med kjøkkenøy med innfelt koketopp, leveres dette med takhengt ventilator eller koketopp med integrert ventilator. Det blir muligheter for den enkelte kjøper å gjøre tilpasninger til sitt kjøkken gjennom prosjektets kjøkkenleverandør. Egen kjøkkentegning blir utlevert for den enkelte leilighet ifm. oppstart av tilvalgs prosessen. Det blir ikke anledning til å flytte tekniske installasjoner.

Leilighetene leveres med avsatt plass for oppbevaring av klær per tiltenkt sengeplass. Inntegnet garderobe i gang er et eksempel på plassering og kan måtte endres for at leiligheten skal oppfylle tilgjengelighetskrav. Mulig møblering av garderobe/skap er vist på tegning. Garderobe/skap følger ikke med som en del av standardleveransen for disse leilighetene. Skyvedørsgarderober av ulike typer kan bestilles som tilvalg gjennom prosjektets leverandør av kjøkken og garderobe.

VÅTROM
Oppvarming på bad er basert på gulvvarme med termostatregulering. Bad leveres med innfelte downlights med LED lyskilde og dimmer. Baderoms-innredning leveres med fronter i hvit utførelse. Omfang av innredning som vist på kontrakts tegning. Det leveres ettgreps servantbatteri, med speilskap med LED lys over servant. Det leveres standard dusjhjørne i glass med innfellbare dører, ettgreps blandebatteri med termostat og dusjgarnityr. Det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med strøm, vann og avløp på hovedbad for de leiligheter som ikke har eget rom for dette. Leiligheter med separate toalett leveres med vegg-hengt toalett, enkel vask med ettgreps servantbatteri og speil med lys og stikk.

VINDUER OG VINDUSDØRER
Vinduer og balkongdører leveres som malte trevinduer med utvendig aluminiumskledning. Vinduer leveres listefritt.

Det tilrettelegges for montasje av utvendige screens inkl. trekkør (alle fasader unntatt nord).

INNERDØRER
Det leveres innerdører i hvit glatt, med vridere i børstet stål. Samtlige innvendige dører leveres med nødvendig luftspalte under for ventilasjon. Det er mulighet for å gjøre tilvalg på et utvalg alternative innerdører.

INNGANGSDØR TIL LEILIGHET
Det leveres inngangsdører iht gjeldende lyd og brannkrav. Inngangsdører leveres med lik farge/utførelse på innside og utside tilpasset fargesetting av fellesareal. Dører kan leveres med kikkehull som tilvalg. Dører vil være forberedt for elektronisk dør-lås. Dette kan velges under tilvalg.

LISTVERK
I alle tørre rom leveres det gulvlister tilpasset parket-ten med synlige innfestinger. Det leveres ikke lister i overgang mellom tak og vegg, men fuges og males. Foringer og gerikter leveres ferdig malt fra fabrikk med standard hvit utførelse med synlig stifting. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter svinnriss som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

BRANNSIKKERHET
Brannsikkerhet i henhold til kravene i TEK 17. Boligene leveres fullsprinklet med boligsprinkler-anlegg i henhold til gjeldende regler. Omfang og plassering av sprinklerhoder tilpasses kravene i TEK17 og gjeldende sprinklerregelverk. Fellesområder i boligetasjene og trapperom sprinkles med boligsprinkleranlegg. Parkeringsanlegg leveres med sprinkleranlegg.

Det leveres fulldekkende brannalarmanlegg. Antall og plassering av røykdetektorer etc. i den enkelte leilighet tilpasset størrelse og utforming av leiligheten iht krav i TEK 17 og gjeldende standarder for brannalarmanlegg.

Utstyr for manuell brannslukking leveres som godkjent brannslukkingsapparat i hver leilighet.

VENTILASJON
Det leveres balansert ventilasjon med varmegjen-vinning i boligene. Det blir installert aggregater i hver enkelt leilighet. Utbygger vil på vegne av boligsameiet/borettslag tegne serviceavtale med filterskifte for garantitiden iht. bustadoppføringslova. Ventilasjonsaggregat blir som hovedregel plassert i himling i entre eller i bod tilknyttet leiligheten. I enkelte leiligheter kan aggregatet være integrert i kjøkkenet. Ventilasjonsaggregatene vil få elektrisk varmebatteri for ettervarming av tilluft om vinteren. Friskluft blir hentet i fasade av bygget. Avkastluft blir ført i kanaler i sjakter gjennom bygget og opp over tak eller ut på fasade i kombihette sammen med tilluft. Innerdører utføres med luftspalte slik at brukt luft kan passere ut av oppholdsrommene og frem til rom med avtrekk.

ELEKTRISKE ANLEGG
Det elektriske anlegget utføres som hovedregel som skjult anlegg. I forbindelse med bærende betong-vegger, brann- og lydvegger kan det bli levert åpent anlegg. Anlegget leveres iht. gjeldende NEK.

BELYSNING
Det leveres enkelt takarmatur i bod. På bad leveres det innfelte downlights med LED lyskilde i tak. Bad leveres med dimmer for downlights. Antall og plassering av downlights/belysning tilpasset utforming og omfang av bad og kjøkkeninnredning. I oppholdsrom leveres det ett stk. enkelt stikk på vegg under tak per rom. Punkter styres av egen bryter plassert hensiktsmessig på vegg. Det leveres 1 stk utelampe med LED lyskilde og stikk på hver balkong. Lysbryter for utelampe innendørs hensiktsmessig plassert i nærhet av balkongdør.

STIKKONTAKTER OG BRYTERE
Omfang av stikkontakter tilpasset kravene i aktuell NEK. Det utarbeides egen elektrotegning for hver leilighet i forbindelse med tilvalgs prosessen. Det blir

anledning til å bestille ekstra elektropunkter, men ikke anledning til å fjerne eller flytte installasjoner som inngår i standardleveransen.

SVAKSTRØM
Det leveres skap for sterkstrøm og svakstrøm. Skap plasseres fortrinnsvis i bod/entre eller annen hensiktsmessig plassering. Det leveres trekkerør for tv og bredbånd fra skap til hensiktsmessig plassert punkt i stue. Tomrør for fremføring av kabling til ekstra tv/data punkter kan bestilles gjennom tilvalgs prosessen. Sameie vil tegne kollektiv avtale med signalleveran-dør med inntil 5 års bindingstid for alle leiligheter. Parabolantenne tillates ikke. Tilkobling til signal-leverandør belastes boligkjøperne som en del av omkostningene ved boligen. Det blir lagt til rette for bredbåndstelefon i – ikke ordinært analogt telefon-signal.

OPPVARMING
Oppvarming av leiligheten baseres på vannbåren gulvvarme. Baderom og vaskerom leveres med elektrisk gulvvarme, boder plassert i leilighet leveres uten gulvvarme.

Sameiet vil bli tilknyttet nærvarmeanlegg. Det blir inngått en felles avtale for hele sameiet før over-levering. Forbruk av varme og varmtvann blir målt med individuelle målere og avregnes den enkelte seksjon. Kostnader for varme til fellesarealer, rørtap frem til den enkelte leilighet etc. blir belastet samei-et felleskostnader og fordelt mellom boligene etter den ordinære felleskostnadsbrøken. Forbruk kaldt-vann måles og fordeles internt i sameiet etter faktisk forbruk.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG OG INSPEKSJONSLUKER/-DØRER
Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro- og signalanlegg i ettertid. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for tekniske føringer.

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker/- dører, som f. eks rør-i-rør system, fordelerskap for vannbåren varme og sikringsskap. Slike installasjoner/luker/dører vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom.

FELLESAREALER

INNGANGSPARTI, TRAPPER OG TRAPPEROM

Det blir etablert felles låsbart utvendig postkassestativ. Gulv i hovedinngangsparti og fellesareal leveres med fliser, farge/type flis tilpasset det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Trapper leveres som prefabrikkerte trapper i betong med flislagte trinn. Farge og type fliser, rekkverk, malingsbehandling av trappevanger og underside trapp, tilpasses det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Vegger i trapperom og inngangsparti leveres med behandlede overflater. Varme i trapperom med lavtemperaturkonvektor.

HEIS

Det etableres heiser fra parkeringskjeller, med adkomst til alle boligetasjene. Fra hus 7 vil man kunne ta heisen opp til to felles takterrasser.

PARKERINGSANLEGG

Det etableres felles underjordisk parkeringsanlegg. Parkeringsanlegget vil bestå av ordinære biloppstillingsplasser på betongdekke. Opplysninger om tilgjengelige parkeringsplasser gis av megler. Det blir tilrettelagt for el-billading frem til hver enkelt P-plass på alle plasser i U2. Sameiet vil tegne kollektivt avtale med en leverandør på elbil-lading for tilrettelegging. Ladeboks for elbillading medfølger ikke, men kan bestilles av leverandøren til ladesystemet. Nærmere detaljer rundt løsning fremkommer ifm. tilvalgs prosessen.

BODER

Det leveres 1 stk. sportsbod per bolig. Sportsbod plasseres i felles bodområde i forbindelse med parkeringsanlegget. Boder utføres som nettingboder type «Troax» eller tilsvarende. Dør kan låses med

hengelås. Sportsbod er ment å dekke det samme behovet som en utebod og er dermed ikke tilrettelagt for oppbevaring av bøker, klær etc. som krever tilnærmet samme temperaturforhold og luftfuktighet som i en bolig.

PORTTELEFON

Det leveres porttelefonianlegg og ringetablå med kamera ved hvert hovedinngangsparti. Felles dører åpnes via mobiltelefon eller nøkkelbrikke», som tilvalg kan det velges svarapparat til leiligheten.

UTOMHUS

Utomhusarealer vil bli opparbeidet i henhold til utomhusplan prosjektet. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn på plassering av tekniske installasjoner, avfallssystem utforming, type beplantning og materialvalg.

TILVALG

Utover de valgalternativer som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger og endringer mot et tillegg i pris. Totalentreprenøren vil sette en frist for kjøpers tilvalg som er tilpasset fremdriften i byggeprosjektet. Det blir utarbeidet en standard tilvalgs-meny med priser og alternative produkter. Det kan ikke påregnes tilvalg eller endringer etter angitte frister.

Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner, ventilasjon eller avløp og vanntilførsel. Det gis heller ikke anledning til å endre på utvendig fasade, hagene eller vindusform.

Utbygger
Asker, 10.08 2026



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Utforming av rekkverk og beplantning er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.

Salgsoppgave

Salgsoppgave

SELGER / UTBYGGER

Langenga Bolig AS, org.nr. 917849927

HJEMMELSHAVER

HOGSTAD INVEST AS, org.nr. 966843276

Selger besitter generalfullmakt fra hjemmelshaver.

AREALANGIVELSER

Fra 2024 skal boligens areal måles med bruksareal - BRA, og ikke med de gamle begrepene P-rom og S-rom.

Her ser du hvordan du skal lese boligarealet:

BRA-i

Internt bruksareal, areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhettene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e

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

TBA

Terrasse- og balkongareal, arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Alle arealer på salgstegninger er avrundet til nærmeste hele kvm.

OVERTAGELSE / INNFLYTTING

Forventet ferdigstillelse er 3. til 4. kvartal 2028, forut-

satt byggestart 1. kvartal 2027, men dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Denne endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, har selger krav på fristforlengelse, i henhold til bustadoppføringslova § 11.

Det gjøres oppmerksom på at det i en tid etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene i prosjektet, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Utbygger har rett til å benytte eiendommene så langt det er nødvendig for å fullføre byggeprosjektet. Kjøperne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen helt fram til utbyggingen er ferdig vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.

Sameiets styre, interimsstyre eller valgte beboer-

representanter, vil representere hver seksjonseier på overtagelsesforretning av fellesarealer. Overtagelse av fellesarealer kan også gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtagelse. Manglen- de ferdigattest er likevel ikke til hinder for overtagelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. For overtagelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger. Kjøper har ingen plikt til å overta før midlertidig brukstillatelse foreligger, og megler anbefaler i slikt tilfelle at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ ta boligen i bruk.

PRISER

Se vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og biloppstillingsplasser, uten forutgående varsling.

KJØPSOMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesum betaler kjøper dokumentavgift med 2,5 % av andel tomteverdi. Dokumentavgift utgjør kr 80,- pr. kvm BRA.

I tillegg påløper tinglysningsgebyrer p.t. kr 545,- for tinglysing av skjøte og kr 545,- pr pantobligasjon som skal tinglyses i forbindelse med kjøpet. Det tas forbehold

om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang.

Kjøper dekker også andel av kostnader (arbeid/gebyrer o.l.) med deling av sameiets tomt, seksjonering av eierseksjonssameiet og kostnader til forretningsfører for etablering av eierseksjonsameiet fastsatt til kr 15.000,- per seksjon. Beløpet utbetales til selger.

I tillegg innbetaler kjøper et likviditetstilskudd til sameiet på 3 x stipulerte månedlige fellesutgifter pr. leilighet. Dette er ikke en kjøpsomkostning, men et likviditetstilskudd til sameiet. Beløpet kreves inn gjennom forretningsfører ved overtagelse, ofte i forbindelse med første faktura for felleskostnader.Det tas forbehold om at det kan tilkomme dokumentavgift ved kjøp av garasjeplass.

BETALINGSBETINGELSER

Det forutsettes at delinnbetaling/forskudd på 100.000,- som innbetales ved avtaleinngåelse til meglers klientkonto såfremt utbygger har stilt garanti iht. buofl. § 12. Skriftlig dokumentasjon på finansiering på full kjøpesum fremlegges av kjøper.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til Bustadoppføringslova §47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper.

Hovedoppgjør (resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til megler senest en uke før overtagelse.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

KREDITTVURDERING /

DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av evt. betalingsanmerkninger. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering og evne til å betale fellesutgiftene.

GARANTIER

Det skal av selger stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtagelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtagelse, iht. bustadoppføringslova §12. Garantien stilles omgående etter at avtale er inngått. Er det tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettelsestillatelser, er det likevel tilstrekkelig at garantien stilles straks etter forbeholdene har falt bort. Det skal i alle tilfeller stilles garanti før bygggearbeidene igangsettes.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, må selger stille garanti iht. bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen. Dersom selger stiller slik garanti aksepterer kjøper at beløpet det er stilt sikkerhet for kan utbetales til selger. Godskrivning av renter tilfaller selger ved § 47-garanti. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger. Ved salg til selskap/AS forbeholder selger seg retten til å anvende avhendingslova, dvs. ingen garantistillelser etter bustadoppføringslova. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

MATRIKKEL / ADRESSE

Eiendommen har i dag matrikkelnummer gnr. 55 bnr. 323 i Asker kommune. Matrikkelnummer vil endres i forbindelse med utviklingen av prosjektet. Eiendommen har i dag adresse Langenga 32,34, 1386 Asker. Adressen kan bli endret og vil bli endelig fastsatt av kommunen innen overtagelse.

EIENDOMMEN/TOMT

Eiet tomt. Tomten vil bestå av deler av gnr. 55 bnr. 323 i Asker kommune. Tomten planlegges delt slik at tomteparsellene hovedsakelig vil tilsvare omrisset av byggene til sameiet. Grøntarealer med lekearealer, gangveier mv. planlegges etablert som en egen eiendom som blir et fellesareal for samtlige av boligselskapene i utbyggingsområdet, se mer under organisering.

Endelig tomtestørrelse avhenger av antall byggetrinn, antall boligselskaper og av om tomten organiseres på en annen måte. Det kan i denne forbindelse bli tinglyst bestemmelser for å gi eiendommene gjensidig rettigheter og forplikter. Deler av gnr. 55 bnr. 323 planlegges overført som vei og fortausarealer til Asker kommune, Viken fylkeskommune. Det kan også bli nødvendig med grensejusteringer eller lignende i forbindelse med utvikling av eiendommen. Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter kommunal oppmåling. Kjøper forplikter seg til å medvirke til dette.

Selger og kjøper må akseptere arealet etter denne kommunale oppmålingen som bindende for seg, det vil si uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Selger forbeholder seg retten til å fastsette tomtestørrelsen i forbindelse med fradeling/sammenføyning/arealoverføringer mv. Internveier/gangstier og felles utearealer skal driftes av boligselskapene i fellesskap. Eiendommen tilknyttes offentlig ledningsnett for vann og avløp, og det vil bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og ev. andre ledninger. Disse ledningene er tilknyttet ledningsnett via stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingstidspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei. Internveier/gangstier driftes av sameiet.

EIERFORM / ORGANISERING

Langenga vil ferdig utbygget bestå av ca. 265 boliger fordelt på flere borettslag/eierseksjoner/boligselskaper. Hus 8 og 9 er planlagt organisert som et eierseksjonssameie. Det blir etablert et garasjeanlegg under deler av bygningene.

Prosjektet vil totalt bestå av 9 hus, og utbyggingen vil foregå i 3 byggetrinn. Det vil dermed foregå en videre utbygging av området etter innflytting i sameiet. Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet. Når sameiet er etablert, innkaller selger styret v/sameiets leder til ferdigbefaring for sameiets fellesarealer.

Dersom sameiets styre på overtakelsestidspunktet kun består av medlemmer utpekt av selger, kan selger før overtakelsen innkalle de fremtidige seksjonseierne slik at de velger minst to personer til å representere de fremtidige seksjonseierne ved overtakelsen, enten ved at disse personene innvelges i sameiets styre eller på annen måte. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Dette prospektet gjelder hus 8 og 9 med til sammen 38 leiligheter. Hver leilighet som inngår i sameiet, vil utgjøre en seksjon som gir råderett over en nærmere bestemt bolig med rett til bruk av fellesarealer. Seksjoner med markterrasse får bruksrett til utearealet iht. salgstegning, men plikter å gi adgang for nødvendig vedlikehold ol. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig størrelse på sameiet, herunder antall seksjoner.

Merk at eierseksjonsloven som utgangspunkt ikke gir anledning til at man erverver mer enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder både direkte og indirekte eierskap.

Sameiet vil bli etablert av Langenga Bolig AS. Det tas forbehold om at organiseringen endres slik det etableres færre eller flere borettslag eller sameier, eller at eierskap til bygningene, parkeringen eller grunnen organiseres på en annen måte. Selger har også rett til å justere størrelsen på de enkelte boligselskapene og tomtene som knyttes til bygningene etter hva som er hensiktsmessig når det gjelder utbyggingstakt, fremdrift og bruksrettigheter, hva offentlige myndigheter godkjenner mv.

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. Vedtekter er utarbeidet og fastsatt av selger i samråd med forretningsfører. Selger tar forbehold om endringer i utkastet som selger anser hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtagelse. Som medlem av sameiet og i tråd med vedtektene vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele parkering og sportsboder på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig. Sportsboder vil for eksempel kunne være en del av sameiets fellesareal med vedtektsfestet bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som en særskilt næringsseksjon. Bodene kan også inngå i anleggseiendommen eller befinne seg på en annen eiendom som er del av utbyggingsprosjektet. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

De andre sameierne har, i henhold til Eierseksjonslovens § 25, panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

ADGANG TIL Utleie

Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

UTOMHUSAREALENE

Det er lagt ved en foreløpig utomhusplan i prospektet. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen for hvert av byggetrinnene. Selger har ikke bestemt endelig strukturering av fellesarealene. Utearealene planlegges lagt i en egen eiendom som

eies og disponeres i fellesskap av boligene i alle byggetrinn. Boligselskapet blir i så fall eier av arealene, men slik at arealet først planlegges overskjøttet når utbyggingen er ferdigstilt. Kjøper vil måtte betale sin andel av dokumentavgiften som er iberegnet i dokumentavgiften angitt under punktet om kjøpsomkostninger overfor.

Boligselskapet vil måtte betale ordinære drift- og vedlikeholdskostnader fra arealet stilles til rådighet for seksjonseierne selv om hjemmelen ikke er overført. Det blir inngått en skjøtselsavtale for utomhusarealene, herunder en skjøtselsplan for skogområde med potensiale for fremvekst av kalklindeskog. Boligselskapene må til enhver tid ha skjøtselsavtaler som sikrer at ønskede arter og vegetasjon blir bevart i skjøtselsarbeidet, samt eventuell bekjempelse av fremmede arter. Uavhengig av om utearealene blir lagt i en egen eiendom som eies i fellesskap av borettslagene og sameiene, eller ligger som del av flere av eiendommene, vil selger lage vedtekter for drift og vedlikehold med mer for disse arealene som er bindende for kjøper. Selger vurderer også om driften skal legges til en velforening som byggetrinnene i så fall plikter å være medlem av. Det blir i så fall tinglyst plikt til å være medlem av velforeningen. Avhengig av organisering kan det bli tinglyst erklæringer som sikrer kjøperne, eller at omkringliggende eiendommer sikres bruksrett til utearealer. Organiseringen bestemmes av selger. Boligselskapet er forpliktet til å tillate at selger vederlagsfritt får benytte deler av boligselskapets tomt/utearealer i byggeperioden uten at boligselskapet kan kreve erstatningsarealer.

PARKERING/GARASJEANLEGGET

Selger har skilt ut garasjeanlegget som en egen anleggseiendom. Enkelte tekniske rom, boder, sykkelparkeringer mv. kan også bli del av anleggs-eiendommen. Garasjeanlegget vil bli etappevis utbygd. Om det opprettes en anleggseiendom for deler av garasjeanlegget, vil anleggseiendommen kunne bli utvidet ved senere utbygging av tomtene tilhørende selger. Eierskapet til garasjekjelleren vil ikke bli overskjøttet før den samlede anleggseiendommen er opprettet. Kjøper må betale sin andel av dokumentavgiften.

Kjøper som erverver garasjeplass sammen med eller i tillegg til leilighetskjøpet, vil uavhengig av organisering få rett til å disponere en parkeringsplass. Kjøper forplikter seg til å respektere den organiseringen selger velger for garasjeanlegget, og til å følge de vedtekter, ordensregler og vedlikeholdsregler mv. som fastsettes for garasjeanlegget. Selger vil blant annet kunne fastsette bestemmelser om at alle eller deler av parkeringsplassene ikke kan selges til andre enn eier av boliger i det samlede utbyggingsprosjektet eller til eiere i enkelte av boligselskapene. Dette avhenger av hvilke krav som kommunen setter i forbindelse med fradeling av tomter eller det som følger av reguleringsplanen. Vedtektene for garasjen vil videre inneholde bestemmelser om fordeling/betaling av felleskostnader, om bruk, disponering over HC-plasser mv.

Det tas forbehold om annen organisering av garasjeanlegget. Alternativ organisering kan for eksempel være tinglyst bruksrett, ideell andel i et garasjelag eller seksjon o.l. Det planlegges også å etableres flere anleggseiendommer. Vedtekter er utarbeidet og fastsatt av selger. Selger tar forbehold om endringer i utkastet som selger anser hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse.

Parkeringsplasser som ikke er solgt til kjøpere, boligselskap eller andre tilhører selger også etter at boligene er ferdigstilt og overtatt. Selger står fritt til å selge/leie ut plassene, herunder til utleieselskap. Det skal foregå en trinnvis utbygging og det kan føre til at noen av de som har fått tildelt parkeringsplass ved innflytting må bytte parkeringsplass, enten permanent eller midlertidig, ettersom parkeringskjelleren utbygges. Bytte av parkeringsplass utløser ikke krav om erstatning. Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser.

Fra garasjeanlegget er det adkomst med heis/trapp til leilighetene i hvert bygg. Garasjegulvet blir i betong. Laveste fri etasjehøyde er ca. 2,2 meter. Stedvis langs vegger i kjøresonen og langs vegger på deler av garasjeplassene kan høyden være lavere. Parkeringsplassene i garasjekjelleren kan variere i bredde. For å bære byggene over må det plasseres søyler i garasjeanlegget. Disse står som regler mellom hver andre eller

tredje parkeringsplass. Bredde på parkeringsplasser der bærende søyler/vegger er plassert mot kjørebane er 2,3 m, der plassens bredde ikke er begrenset av bærende søyler/vegger er bredden 2,5 m.

Det kan være rørføringer langs parkeringsplassene. Kjøper gjøres oppmerksom på at parkeringsplassenes utforming vil kunne avvike fra de anbefalinger som gis i Sintef byggforsk-bladene av mars 2015 og av Statens Vegvesens håndbøker og senere revisjoner av disse. Kjellerarealet leveres med sluk i kjørebaner. Det må likevel regnes med vannansamlinger ved snøsmelting fra biler.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen der boligprosjektet skal oppføres er i dag regulert til byggeområde for «boligbebyggelse-blokkbebyggelse» iht detaljreguleringen av Langenga 30. Arealplanen er endelig vedtatt og ikraftttredelse var 24.09.2019. Av detaljreguleringen fremkommer følgende plan for området som helhet: "Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en helhetlig utbygging av Langenga 30, der man på den sørvestre del av eiendommen (nærmest Risenga) åpner for et nasjonalt kompetansesenter for utvikling av sykkelporten med velodrom og areal til andre idrettsrelaterte aktiviteter. I tilknytning til idrettsbygget med velodromen åpnes det for et funksjonelt næringsbygg tilrettelagt for barnehage, skole og servicefunksjoner som kan styrke de idrettsrelaterte funksjonene i idrettsbygget. På den resterende del av eiendommen (nordøstover) tilrettelegges det for en større, helhetlig boligbebyggelse med variert leilighetssammensetning, variert fasadeuttrykk og gode uteoppholdsarealer. Naturområdet rundt Einedammen sikres som friområde for bolig- og nærområdet. Idrettsanlegget og boligene sikres kort og trygg gang- og sykkelforbindelse til eksisterende idrettspark og skoleanlegg på Risenga." Reguleringsplan- og bestemmelser følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Interessenter oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål til reguleringen i området.

Gjeldende kommuneplan er Kommuneplan Asker 2018-2030 som trådte i kraft fra 14.11.2017

BYGGEAKTIVITET/VIDERE BYGGETRINN

Det må påregnes byggeaktivitet i området etter innflytting og utbygger/entreprenør har således rett til å ha maskiner/utstyr i området inntil utomhusanlegg er ferdigstilt.

For videre byggetrinn vil anleggsområdet bli sikret med byggegjerder for å hindre uvedkommende i å ta seg inn på anleggsområdet. Det vil i tillegg bli etablert områdeovervåkning. Byggeaktiviteter vil i hovedsak bli utført innenfor normal arbeidstid (kl.07.00 - 19.00). Eventuelle støyende/støvende arbeider, vil bli utført innfor de til enhver tid gjeldene retningslinjer som gjelder for Asker kommune. Det vil ved særskilte aktiviteter bli varslet i forkant av disse.

SERVITUTTER / RETTIGHETER / HEFTELSER

Seksjonen overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Seksjonen vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte fellesforpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse ytterligere bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Det er tinglyst servitutter på eiendommen, og kopi av disse fås av megler ved henvendelse.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen av prosjektet.

I det tilfellet at erklæringer ikke er tinglyst før overtakelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning av erklæringer.

2023/656671-1/200 22.06.2023
21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3025 GNR: 55 BNR: 817
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 816
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 818

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER
KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2023/656671-2/200 22.06.2023
21:00
BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 816
Gjelder uteoppholdsarealer
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER
KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2023/656671-6/200 22.06.2023
21:00
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 55 BNR: 816
Bestemmelse om avfallsløsning
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER
KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2023/656671-8/200 22.06.2023
21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Gjensidig rett til bruk av grunn for reperasjon av bygninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ASKER
KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2023/1033304-1/200 22.09.2023
21:00
BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

FORMUESVERDI
Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt da leiligheten er ny. Skatteetaten beregner en markedsverdi for boligen din som er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sin modell for beregning. I beregningen tas det hensyn til boligens lokasjon, areal, byggeår og boligtype. Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av bo-

ligens verdi opp til 14 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 14 millioner kroner. For sekundærbolig gjelder 100% av dokumentert markedsverdi. Alternativt kan du selv sende inn dokumentasjon (kjøpekontrakt) som bekrefter markedsverdien.

Se www.skattetaten.no for ytterligere informasjon.

Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for leilighetene.

STANDARD / UTSTYR
Se vedlagte leveransebeskrivelse som utgjør en del av denne salgsoppgave.

ENERGIMERKING
Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per i dag. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detalj-prosjekteringen er gjennomført. Boligens energibehov er prosjektert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori B, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate. Energiattesten vil utgjøre en del av informasjonen kjøper får i en håndbok ved overtagelsen (FDV-dokumentasjon).

GARASJEANLEGG / PARKERING
Det vil bli oppmerkede biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg i kjeller. Disse kan erverves i tillegg til boenheten i henhold til prisliste. Det er et begrenset antall p-plasser. Det forberedes for El bil ladepunkt. Tilkobling til ladeanlegget gjøres gjennom valgt leverandør iht. eget abonnement som inngås mellom leverandør og den enkelte kjøper av biloppstillingsplass.

Organisering og lokalisering av garasjeplasser og sportsboder bestemmes av selger, se mer under punkt om organisering parkering/garasjeanlegget. Selger forbeholder seg retten til å bestemme antall biloppstillingsplasser, samt plassering av sykkelparkering på terreng og evt. i kjeller. Kjøper av biloppstillingsplass må betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av

garasjeanlegget, som kommer i tillegg til de alminnelige fellesutgiftene.

BODER
Det medfølger 1 sportsbod til alle boliger. Sportsbodene vil ligge i felles anlegg i kjeller/garasjeanlegg.

FELLESKOSTNADER
Felleskostnader for sameiet består av drifts- og vedlikeholdskostnader.

DRIFT- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER
Drifts- og vedlikeholdskostnader avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført. Det er også andre faktorer som påvirker størrelsen på driftskostnadene slik som endringer i lønns- og prisnivå på de tjenestene og produktene som sameiet har. Sameiet vil også kunne velge andre tjenester enn det som er lagt til grunn i budsjettet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter.

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter slik som kommunale avgifter, forsikring, forretningsførsel, kabel-tv, vedlikehold m.m., men avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Felleskostnader per enhet fremommer av prislisen og er basert på budsjett og erfaringstall fremlagt av forretningsfører. I tillegg kommer ca. kr 12,- pr. kvm. BRA pr. mnd for varmt vann og fyring og tv-bredbånd med ca. kr 400,- per måned. Fellesutgifter for garasjeplass antas å bli ca. 370,- per måned per garasjeplass.

Det foreligger utkast til budsjett som utleveres på forespørsel. Driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas av styret og fremlegges til orientering på sameiets årsmøte.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og ca. Felleskostnader vedtas på sameiets generalforsamling.

Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets felleskostnader i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Etter at leilighetene er ferdigstilt/over tatt vil forretningsfører innkalle seksjonseierne til generalforsamling

i sameiet for blant annet valg av nytt styre. Kostnader knyttet til generalforsamlingen belastes sameiet. Den enkelte kjøper/seksjonseier vil ikke holdes ansvarlig for felleskostnader for usolgte enheter.

AVTALEMESSIGE FORHOLD
Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud.

Vedtekter for sameiet og anleggseiendommen er utarbeidet av selger, se mer under eierform - organisering. Disse kan fås ved henvendelse til megler. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt utgjør en del av denne salgsoppgave.

AVBESTILLING
Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper dersom dette er bestilt av entreprenør. Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr.

LOVGRUNNLAG
Boligene selges i henhold til Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr. 43 (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 eller annen profesjonell part, legges avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

FORRETNINGSFØRSEL

Selger har engasjert Usbl som forretningsfører. Det er inngått en avtale med bindingstid på 3 år. Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende serviceavtaler som er nødvendig eller anses hensiktsmessig for drift av sameiet. Disse avtalene kan ha ulik bindingstid/ oppsigelsestid. Kostnader for dette er tatt inn i budsjettet. Det gjøres oppmerksom på at megler/selger vil gi informasjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av.

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.

EIENDOMSMEGLER

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Postboks 1613 Vika
0119 Oslo
Ansvarlig megler:
Tom Z. Bliksmark
Mail: tzb@sem-johnsen.no

Megler har provisjon pr enhet solgt i prosjektet, kr 37 000,- inkl. mva. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Meglerprovisjon og utlegg betales av selger.

Oppgjørstjenester vil bli utført av Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS,
Org. nr. 999 638 996
Pb 1613 Vika, 0119 Oslo
E-post: oppgjor@sem-johnsen.no

HVITVASKING OG TERRORFINANSIERING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre

innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel. Selv om Økokrim ikke forbyr gjennomføring av transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 27, er det anledning for den rapporteringspliktige til å opprettholde sperringen av kundemidler for å unngå å komme i et medvirkeransvar etter straffelovens bestemmelser.

TRANSPORT/OVERDRAGELSE FØR OVERTAGELSE

Kjøpers overdragelse av kjøpekontrakten før overtagelse av eierseksjonen/boligen (salg av kontraktsposisjon), forutsetter skriftlig forhåndssamtykke fra selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Selger kan også stille vilkår for eventuelt samtykke.

Salg av kontraktsposisjonen forutsetter videre at det inngås en skriftlig transportavtale mellom kjøper og ny kjøper. I transportavtalen skal det inntas bestemmelser som sikrer at ny kjøper er bundet av den opprinnelige kjøpekontraktens bestemmelser, herunder at ny kjøper aksepterer å tre inn i alle avtaler (inkl. bestilte tilvalg/ endringer) som er inngått mellom selger og kjøper i forbindelse med den opprinnelige kjøpekontrakten.

Eventuelt vederlag som ny kjøper skal betale til kjøper for transporten (merverdien), skal innbetales meglers klientkonto i samsvar med avhendingslova § 1-1 fjerde ledd.

Dersom samtykke til salg av kontraktsposisjon gis av selger, skal kjøper betale kr 50 000,- i transportgebyr til selger. Dette beløpet kan trekkes fra kjøpers eventuelle

innbetalinger på meglers klientkonto. Signert transportavtale skal overleveres til selger omgående etter at transportavtale er inngått mellom kjøper og ny kjøper. Kjøper er solidarisk ansvarlig med ny kjøper for forpliktelsene under den opprinnelige kjøpekontrakten inntil ny kjøper har signert transportavtalen og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper har innbetalt i henhold til Kjøpekontrakten.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Skal det etter aksept av bud endres eierforhold, omdisponeres eierbrøk mellom kjøpere, inkluderes nye kjøpere blant kjøpers nærmeste familie, ektefelle eller foretak kjøper disponerer, kreves dette forhåndsgodkjent av selger og det påløper et dokumentbehandlingsgebyr til selger på kr 50 000,-. Dette gebyr for endring av kjøper gjelder også dersom selger aksepterer salg av kontraktsposisjon gjennom annen megler enn Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS.

TILVALG OG ENDRINGER

Det er viktig å være oppmerksom på at å kjøpe en bolig i et boligprosjekt innebærer standardiserte løsninger, som betyr systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gjenspeiles i prosjektets organisering og byggetid, noe som igjen gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates i forhold til myndighetskrav og at det ikke går ut over prosjektets fremdrift. Det vil bli gitt et tidsbegrenset tilvalgstilbud, som for eksempel ulike typer parkett, fargevalg på veggflater, fliser, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, flere el-punkter etc. Endringer ut over ovennevnte må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform, plassering av vann og avløp.

Adgang til tilvalg og endringer er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og

prosjektets utførende entreprenør i separat avtale (tilvalg). Alle tilvalg faktureres sammen med oppgjørsoppsett fra megler. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessent/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om til- valg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Endringer etter dette punktet påvirker ikke den garantien Selger skal stille i medhold av buofl. § 12, omtalt ovenfor. Konferer megler for nærmere informasjon

FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen: Nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting. At det inngås en for selger tilfredsstillende entrepriseavtale. At det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 60 % av verdien av boligene iht. prisliste. At det foreligger tilfredsstillende bygge-lånsfinansiering.

Mottar ikke kjøper varsel innen 01.10.2027 blir utbyggingsarbeidene igangsatt, og kontrakten er bindende for begge parter. Dersom selger frafaller forbeholdene eller frist utløper, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på 3 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen denne fristen, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. §12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt.

Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom iverksettelse av byggeprosjektet ikke er igangsatt innen 01.10.2027. Eventuell beslutning om kansellering skal meddeles skriftlig til selger umiddelbart. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum (evt. deponert beløp), vederlag for eventuelle tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan kjøper ikke fremme ytterligere eller andre krav mot selger som følge av kanselleringen.

Ved kansellering av kjøpekontrakten vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av opptjente renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova §10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal behandling, inngåelse av en for selger tilfredsstillende entreprisekontrakt og byggelånsavtale, samt fremdrift i prosjekt- og byggearbeidende entreprenører og leverandører kan ha fremdriftsmessige konsekvenser. Selgeren plikter å holde kjøperen informert uten ugrunnet opphold.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boligene i prosjektet. Interessent oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende bygningsmasse med videre) 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 selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Det kan være avvik mellom de plan-tegninger og skisser 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 justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger står fritt til å bestemme bolignummer samt endre antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger og biloppstillingsplasser.

Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirkksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt og salgsoppgave.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet. Kravet til skriftlighet gjelder også eventuelle budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

Kjøpetilbud på bolig og eventuell biloppstillingsplass oversendes som budskjema via e- post eller leveres til megler, eller elektronisk gjennom «gi bud» knappen

på meglers annonser/prosjektets hjemmeside. Megler formidler bud videre til selger. Et bud bør inneholde eiendommens adresse, kjøpesum, budgivers kontaktfinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er tilstrekkelig avklart.

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold.

Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig vises til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er tilgjengelig hos megler.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Selger står fritt til når som helst og uten forutgående varsel å regulere salgspriser eller betingelser på usolgte boliger og parkeringsplasser.

Sikkerhetsstillelse:
Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker

er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Personopplysninger:
Det gjøres oppmerksom på at megler/selger vil gi informasjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-tv og internett, strøm samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelser som er en del av boligen.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV DENNE SALGSOPPGAVE:

- Leveransebeskrivelse
- Plantegning og etasjeplan
- Prisliste
- Foreløpig utomhusplan
- Kjøpsavtale/Budskjema
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnbokskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser

Asker, 10.08 2026



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Utforming av rekkverk og beplantning er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.



Conceptor Bolig leverer nye boliger bygd etter de siste tekniske forskrifter med god kvalitet og moderne tilpasninger

Vårt mål er hele tiden å levere boliger med høy bokvalitet. Det skal være godt å bo i en bolig levert av Conceptor Bolig. Våre arkitekter får i en tidlig fase beskjed om at de må tegne boliger hvor de selv kunne ønsket å bo. Planløsning, innredning og sol/lysforhold blir nøye gjennomgått; her skal ingen ting være overlatt til tilfeldigheter.

Vårt mål er hele tiden å levere boliger med høy bokvalitet. Det skal være godt å bo i en bolig levert av Conceptor Bolig.



Ny bolig

Det er noe spesielt med å flytte inn i en helt ny bolig. Her er det du som setter preg på rommene og boligen kan tilpasses dine behov. Conceptor Bolig leverer nye boliger bygd etter de siste tekniske forskrifter med god kvalitet og moderne tilpasninger. Din nye bolig har 5 års garanti og vi tilstreber å levere boliger med lite behov for vedlikehold.

Kundefokus

Vi vet at boligkjøp kan være en krevende prosess; det er mange ting som må på plass og kanskje en bolig som skal selges. Vi jobber stadig med å forbedre kundereisen og vi har gode samarbeidspartnere som har de samme målene. Våre meglere er erfarne prosjektmeglere som gjør sitt beste for å bistå deg hele veien frem til overtagelse. Gjennom tilvalgsprosess, overtagelse og garantitid vil vår entreprenør følge deg opp.

Fremtidsrettet

Våre boligprosjekter leveres med de siste tekniske løsningene, og vi jobber tett med leverandører og entreprenører for å implementere dette. Vi ønsker å tilby lademuligheter for El-bil, nøkkelfri adkomst til bolig og smarthus teknologi i våre prosjekter. Vi har fokus på bærekraft og vi har tette bånd til fremtidsrettede aktører i markedet.

MEGLERE

LENE MARKEGÅRD

Eiendomsmegler/Partner
lhm@sem-johnsen.no
91 82 39 23

TOM Z. BLIKSMARK

Eiendomsmegler/Partner
tzb@sem-johnsen.no
90 92 59 04

FOTO

Vibeke Glosli / Jan Indrehus

Revidert 10.08.2026

 Conceptor BOLIG

LANG
ENGA

A S K E R

langenga.no