SALGSTRINN 2– HUS 4

LANG ENGA

ASKER

LANGENGA ASKER

Bo et steinkast fra sjøen midt i mellom Risenga og Leangbukta

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

LANG
ENGA
MOT VOLLEN
OSLOFJORDEN
KIWI
KONGLUNGEN
ASKER SYKKELVELODROM
OSLO
BUSS STOPP-EXPRESS TIL OSLO
LEANGBUKTA / ASKER MARINA
NY SKOLE OG BARNEHAGE
HVALSTRAND
QUALITY HOTEL LEANGKOLLEN
HOLMENSENTERET

FELLESAREALER
Langenga får et stort fellesområde der små som store kan drømme seg bort.

Arkitektens beskrivelse 14

Området 21

Kart 25

Nabolagsprofil 32

Prosjektet 35

Leilighetene 42

Utomhusplan 63

Landskapsarkitekten 66

Etasjeplaner/plantegninger Hus H4 76

Fordeler med å kjøpe helt nytt 130

Leveransebeskrivelse 134

Salgsoppgave 142

Utbygger 152

Kontaktinfo megler 156

GRØNNE TAK OG FELLES TAKHAGER
Det etableres to felles takhager i byggetrinn 1

LEILIGHETENE
Åpne og innbydende leiligheter

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

FELLES TAKTERRASSE PÅ HUS 4

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

ARKITEKT OG LANDSKAPSARKITEKT

Langenga vil bli en grønn 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

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 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 Slemmestadveien og sjøen.

Plassering og organisering
Langenga 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. Dette gjør at leilighetene på bakkeplan får en luftig følelse og mer optimale solforhold på private og felles uteområder.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

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, mens mot sør og vest har fasadene et lettere uttrykk og åpner seg mot private hager, balkonger og felles grøntareal.

Fasader mot nord utformes i bekledningstegl som har et spennende uttrykk med relieff- og skyggeeffekt. Bekledningsteglen på de enkelte husene er i ulike farger, fra beige-orange til mørk rustrød. 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.

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 4 er planlagt med to felles takterrasser. Husene har en leilighetsmiks av effektive 2- og 3-roms leiligheter, til mer romslige 3- og 4(5)-roms leiligheter.

Inngangspartiene og fellesarealene er gjennomgående, med vinduer i hver ende. De har godt med naturlig dagslys og god visuell kontakt med omgivelsene.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

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 bredsiden 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 høy 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.

LANGENGA ASKER

Langenga ligger fint til med kort vei til Risenga og Asker sentrum

Området

Hvalstrand
- et fristed for enhver!

Langenga blir et godt sted å bo og vokse opp. Grønt, sentralt, barne-vennlig 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 Extra 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

2

3

1) Asker sentrum

2) Asker blomster

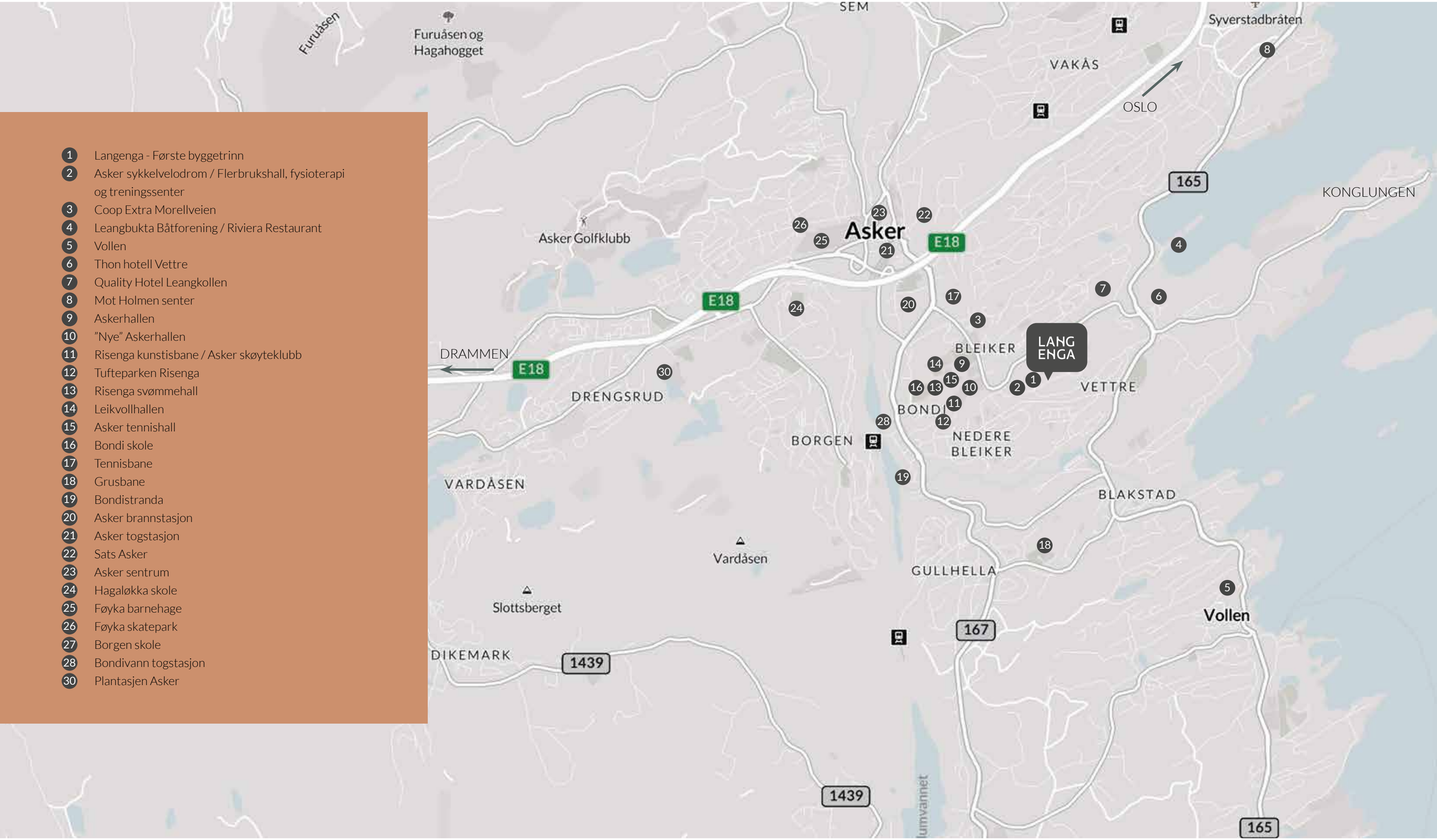
3)Hent pizza fra Vitos i Vollen

4) Street art fra Martin Watson i Asker sentrum

5) Pyramiden (og kulturhuset) i Asker sentrum

4

5



1 Langenga - Første byggetrinn
2 Asker sykkelvelodrom / Flerbrukshall, fysioterapi og treningssenter
3 Coop Extra Morellveien
4 Leangbukta Båtforening / Riviera Restaurant
5 Vollen
6 Thon hotell Vettre
7 Quality Hotel Leangkollen
8 Mot Holmen senter
9 Askerhallen
10 "Nye" Askerhallen
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

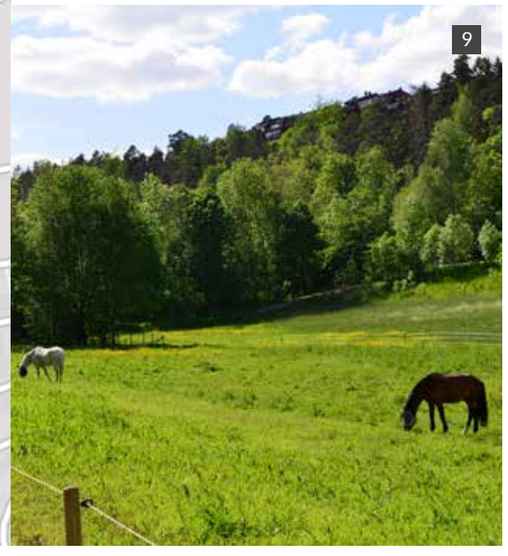
6) Risenga svømmehall er Askers badeland

7) Asker Velo i umiddelbar nærhet

8) Leangbukta Båtforening / Riviera Restaurant

9) Gårdsliv ved Langenga

10) Hvalstrand



I Langenga bygges det nå en storslått velodrom og et næringsbygg i seks etasjer på til sammen over 15.000 kvm. Velodromen bygges med en kombinert flerbrukshall i midten der sykkelbanen får en baneomkrets på 200 meter. Dette blir 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 blir fordelt på to etasjer. Det blir to private ungdomskoler, to etasjer med kontorlokaler, en barnehage og en etasje til næring. I næringsdelen på bakkeplan blir det blant annet sykkelbutikk med servicesenter for utleiesykler. Kontorene til Norges Cykleforbund vil også bli liggende 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 vil være et kjempeløft for Asker Kommune og norsk sykkelsport.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Nabolagsprofil

Langenga 30. Nabolaget Krillås/Vettrekollen vurdert av 32 lokalkjente.

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Blakstad terminal	24 min	🚶
Totalt 7 ulike linjer	1.8 km	
Asker stasjon	4 min	🚗
Buss, flytog, tog	2.3 km	
Asker stasjon	4 min	🚗
Totalt 9 ulike linjer	2.2 km	
Vollen	8 min	🚗
Linje B20	4.8 km	
Slemmestad brygge	13 min	🚗
Linje B20	8.5 km	

Skoler

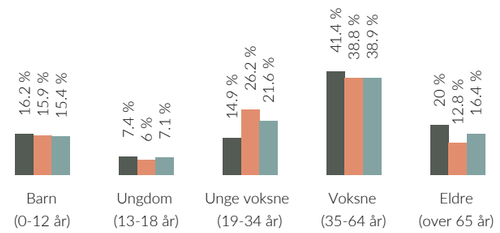
Vettre skole (1-7 kl.)	16 min 🚶
273 elever, 14 klasser	1.3 km
Bondi skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
372 elever, 16 klasser	1.6 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚶
380 elever, 14 klasser	1 km
Bleiker videregående skole	14 min 🚶
460 elever, 32 klasser	1.2 km
Asker videregående skole	20 min 🚶
486 elever	1.8 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krillås/Vettrekollen	900	352
Oslo og omegn	1 028 278	505 384
Norge	5 942 390	2 682 230

Barnehager

Nedre bleiker barnehus (1-5 år)	10 min 🚶
60 barn, 4 avdelinger	0.8 km
Morellveien barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
77 barn, 4 avdelinger	1.2 km
Bondi småbarngruppe (1-3 år)	17 min 🚶

Dagligvare

Kiwi Vettre	12 min 🚶
Coop Extra Morellveien	13 min 🚶
PostNor	1.1 km

Primære transportmidler

1. Egen bil 2. Buss 3. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 91/100

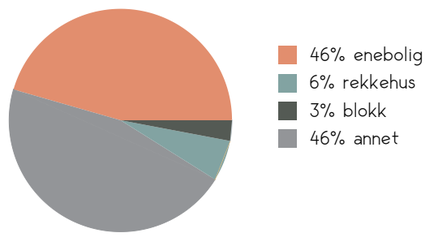
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 85/100

Sport

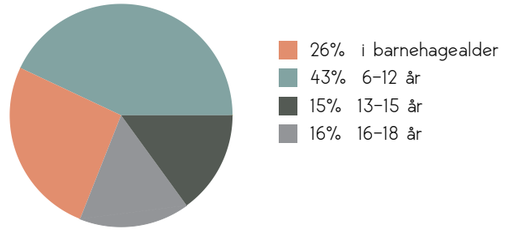
Askerhallen idrettshall	10 min	🚶
Aktivitetshall, turnhall	0.9 km	
Vettre skole	15 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.3 km	
Asker treningssenter/Cross Fit	23 min	🚶
SATS Asker	4 min	🚗

Boligmasse

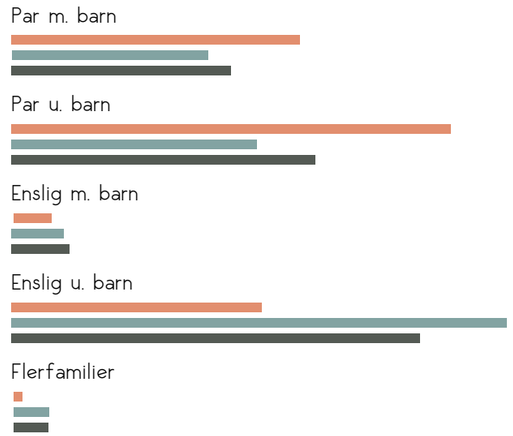


> *«Nærheten til sjøen kombinert med kort vei til alle urbane fasiliteter»*
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	45%	34%
Ikke gift	45%	52%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Advokatene Sem og Johnsen Avd. Nyeboliger AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018.

LANGENGA ASKER

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

Prosjektet

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

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

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

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.

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 ca. 240 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. Det blir i tillegg flotte felles takhager på toppen av noen av byggene.

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 tråkke i vei til Leangbukta, eller via velodromen til Asker sentrum. Norges nyeste velodrom tar form rett vest for prosjektet, og vil i tillegg romme blant annet sykkelbutikk, barnehage, og annen næring. Dette blir starten på noe nytt og spennende.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

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.

4-roms
99,5 kvm BRA

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Kjøkken vist med tilvalg farge og modell

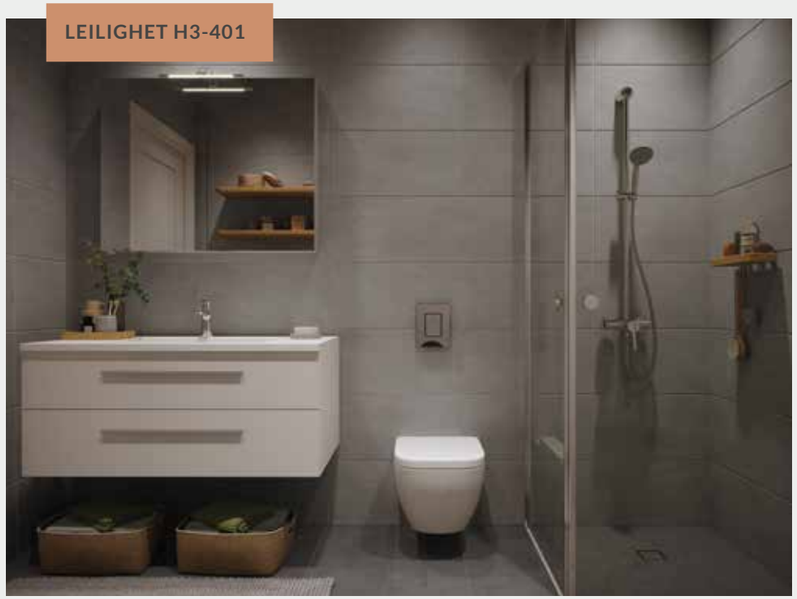
Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

LEILIGHET H3-401

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Oppholdsrom får god takhøyde som sammen med store vindusflater gir en luftig romfølelse. Alle får enten en liten hageflekk, eller en romslig balkong som vender ut mot det grønne fellesområdet.

LEILIGHET H3-401



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

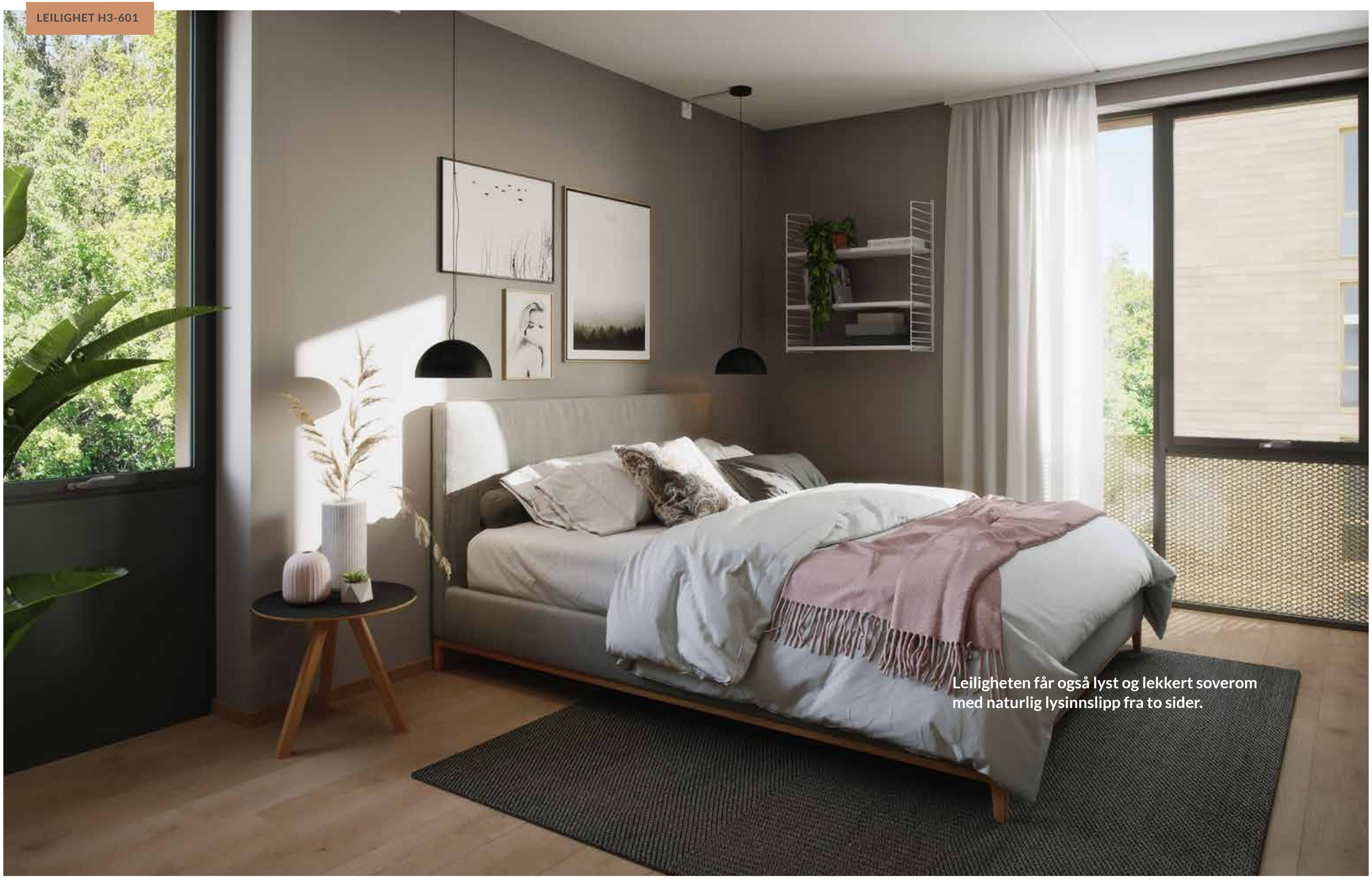
Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

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 harmoniske, og det blir separat vaskerom i forbindelse med badet.

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



Leiligheten får også lyst og lekkert soverom
med naturlig lysinnslipp fra to sider.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

LEILIGHET H3-601

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

LEILIGHET H4-A601

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

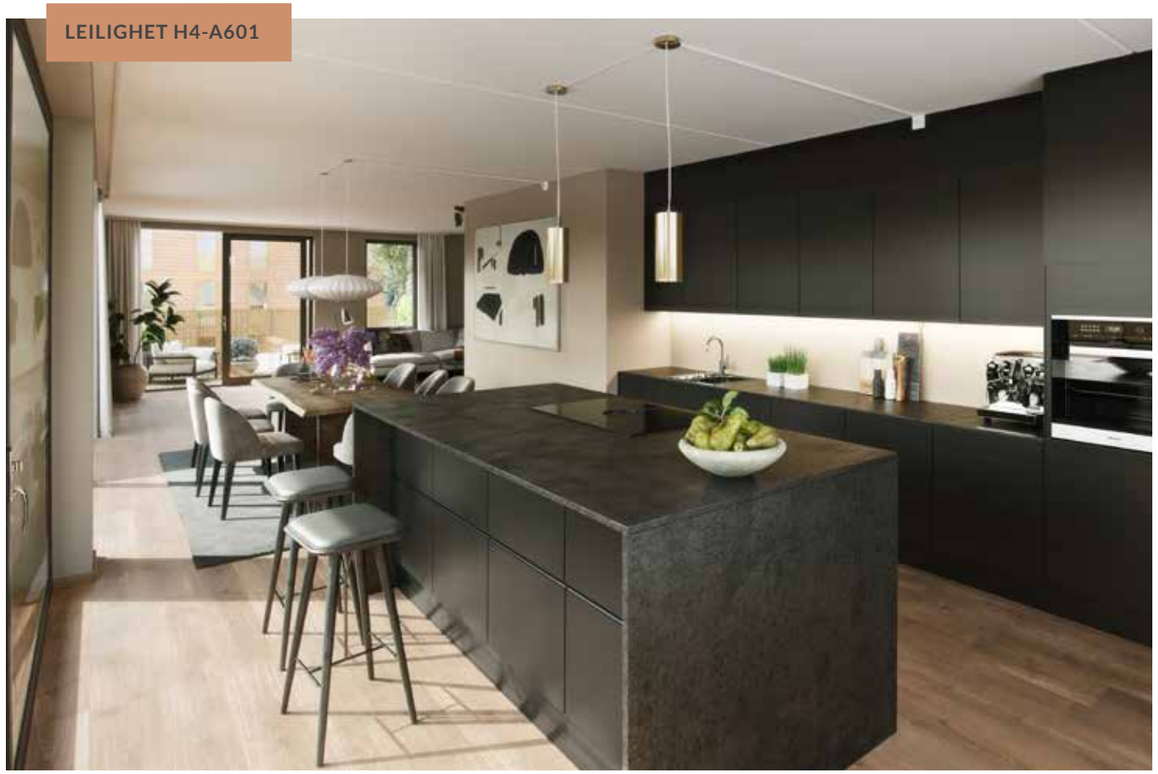
Denne romslige og veldesignede toppleiligheten på 152,5 kvm får åpen stue/kjøkken løsning på hele 67 kvm med store skyvedører fra kjøkkenet ut mot terrassen, noe som gir mye naturlig lysinnslipp.

Den store terrassen på 28,5 kvm gir en lun inne/ute følelse og forlenger sommerfølelsen litt. Det er i tillegg en egen balkong på 6,5 kvm utenfor stuen.

I forbindelse med stuen blir det et praktisk kontor, mens hele soveromsfløyen med tre soverom og to bad, samt vaskerom ligger skjermet fra oppholdsrommene. Et av badene tilhører hovedsoverommet og har egen inngang fra soverommet.

4(5)-roms 152,5 kvm BRA

LEILIGHET H4-A601



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Kjøkken vist med tilvalg farge, modell,benkeplate, hvitevarer, vask.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Kjøkken vist med tilvalg farge, modell,benkeplate, hvitevarer, vask.

LEILIGHET H4-A404

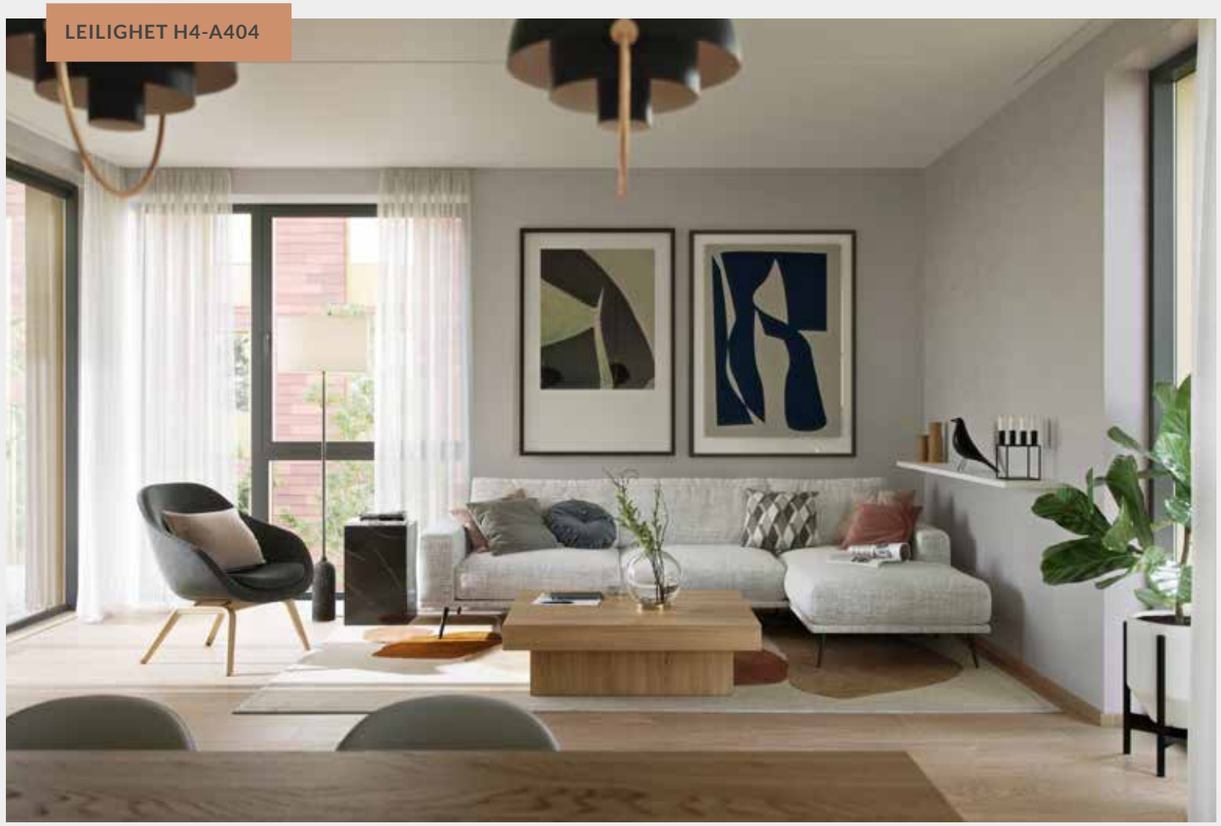
Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Denne luftige 3-roms leiligheten på 78,5 kvm får generøs åpen stue/kjøkken løsning på 37,5kvm med skyvedører fra stuen ut til balkongen. Balkongen blir på 12 kvm med plass til både stoler og bord eller et kompakt lounge område.

2 soverom ligger side om side og det blir bad og bod på andre siden av hallen.

3-roms
78,5 kvm
BRA

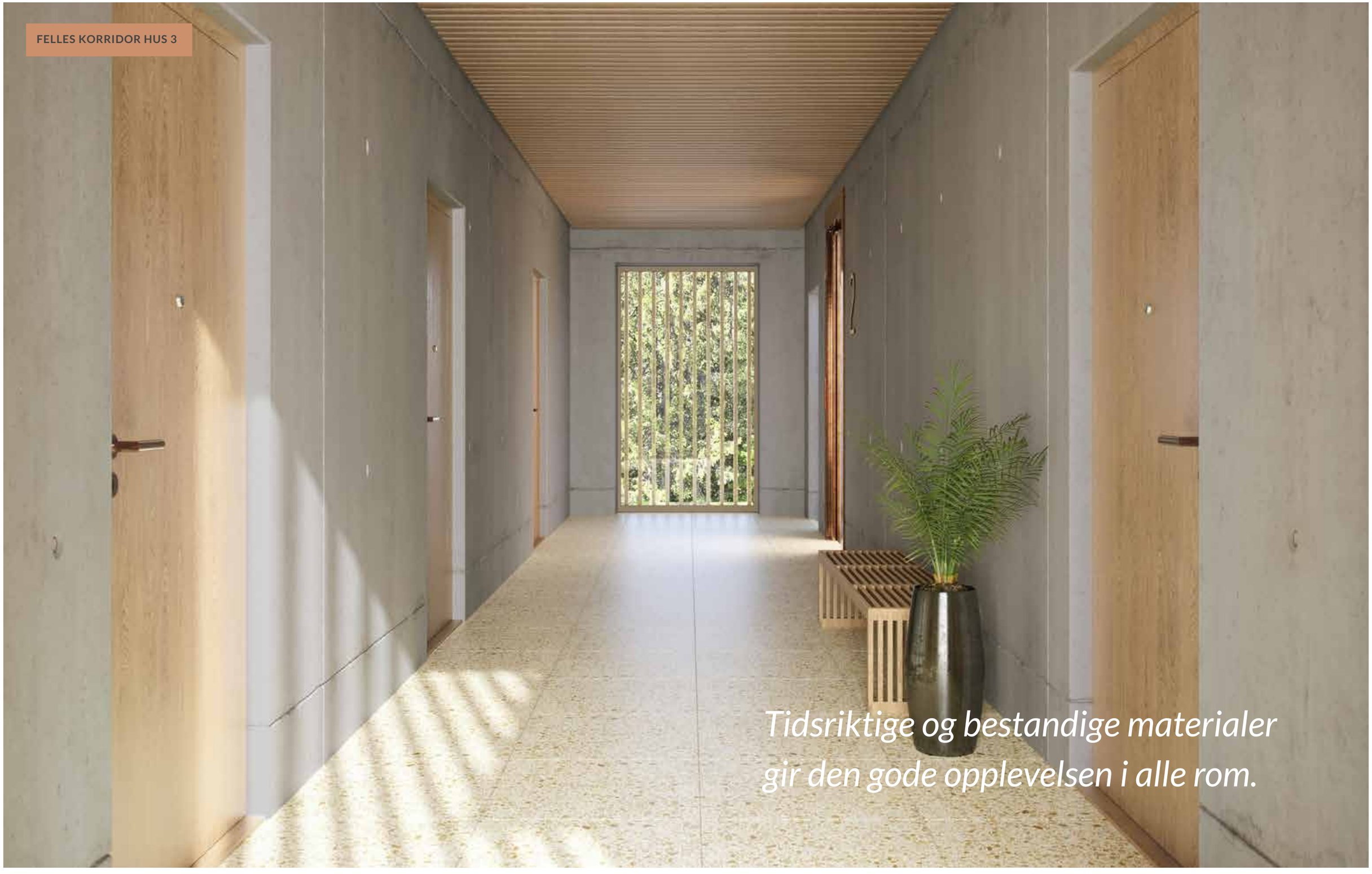
LEILIGHET H4-A404



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Kjøkken vist med tilvalg farge, modell,benkeplate,backsplash, hvitevarer, vask.



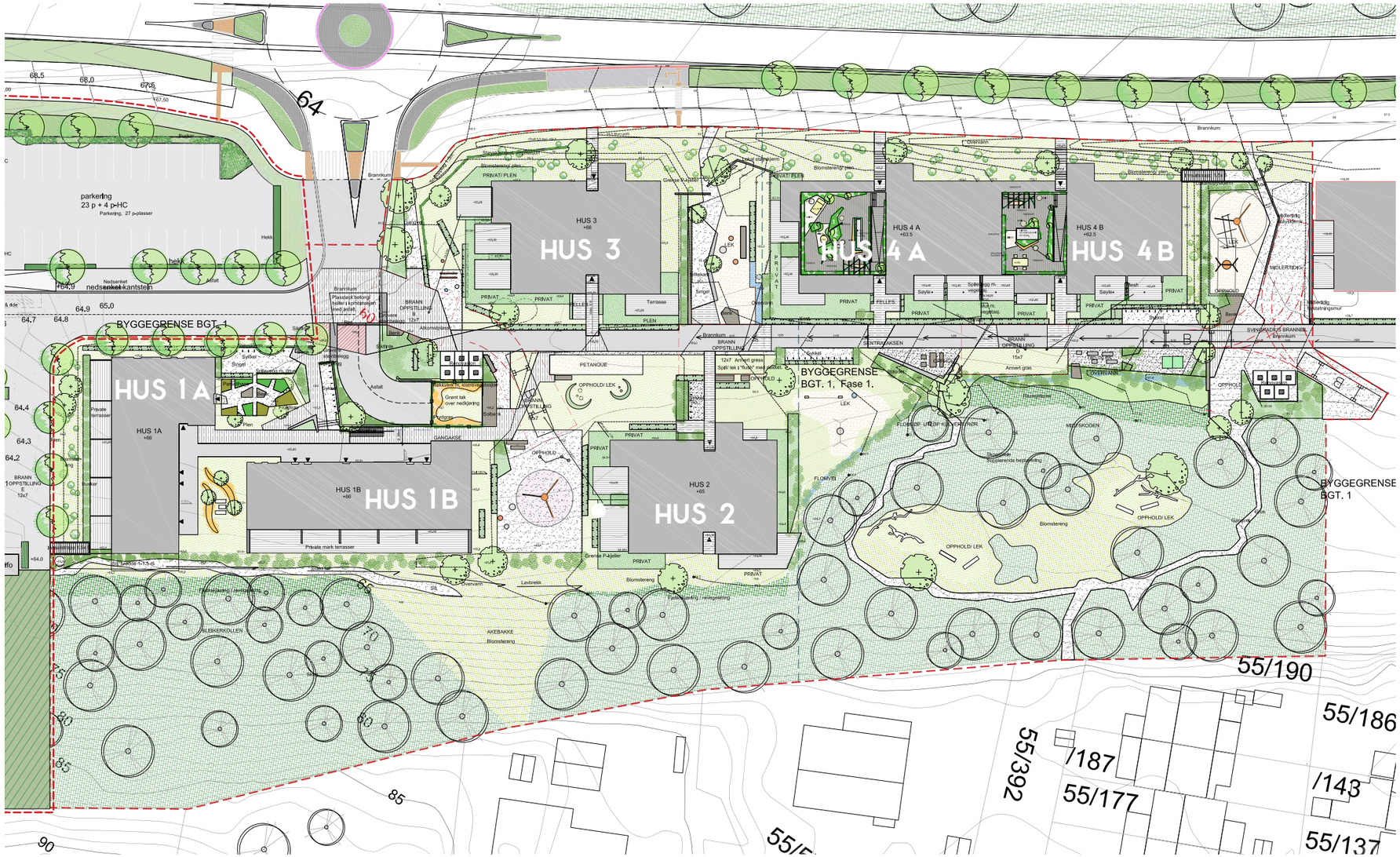
Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

LANGENGA ASKER

Utearealene er en viktig del av Langenga og vil fungere som samlingsplass og aktivitetsrom for beboerne

Utomhus

Tilrettelagt uterom



TEGNFORKLARING

TEGNFORKLARING

- Prosjekteringsgrense byggetrinn 1
- Byggegrense bgt 1, fase 1.
- Plangrense
- Parkeringskjeller
- 121,5 Nye koter med kotefeste - 0,5m
- Eksisterende koter - 1,0m
- +65,4 Punkthøyder
- 1:20 Fallpiler
- ▼+20,05 Inngang m/punkthøyde
- Takutspring
- Bygg
- Nytt tre
- Skog
- Gress
- Busker
- Hekk
- Stauder
- Prydgras
- Blomstereng
- Plelet skogområde/skogvegetasjon
- Revegetasjon
- Asfalt
- Plasstøpt betongdekke
- Steinbelegg (grovt)
- Tredekke
- Grus
- Sand (støtsand)
- Overvannann
- Armert gress
- Rekkverk
- Mur
- Sykkelstativ
- Lekeelementer
- Trestokk
- Brannkum
- Benk, tre
- Benk, Betong
- Spisebord m/benker
- Støyskjerm med klatreplanter
- Trapp
- Brannoppstilling

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

LANDSKAPSARKITEKTEN

Et godt bomiljø

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.

Uteområde

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 bredsiden 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 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, funksjonsnivå, kjønn og etnisitet.

Utearealene, samt den overordnede landskapstilpasning, er tillagt stor vekt. Uteanlegget planlegges med høy 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.

Hagearealer
Det er lagt vekt på å skape gode og hyggelige inngangspartier, avgrenset og markert med skjermende vegetasjon, spilevegger med klatrevegetasjon, staude og buskbeplanting, som gir attraktive og hyggelige møteplasser for beboerne. Alle leiligheter på bakkeplan har tilgang til terrasse og felles utearealer. Det legges til rette for mindre private utearealer, primært orientert mot sentralaksen. Hagene har skjermvegger, delvis med vegetasjon, hekker og busker, som avgrensing. Hagene er imidlertid ikke lukkede, men åpner seg mot fellesarealene omkring hvert bygg eller tun. De private hagearealene skal åpne seg mot fellesarealene, slik at det private og felles styrker hverandre.

Takhagen og grønne tak
Det etableres to felles takhager i byggetrinn 1, hus 4. Ut over dette skal det tilrettelegges for grønne tak, med blomstereng, gressarter eller sedummatter. Takhagene skal opparbeides med kvalitet og frodig beplantning. De skal fremstå som hager og ikke åpne terrasser. Takhagene opparbeides med kvalitet, og skal utformes med tanke på ulike brukergrupper og varierte oppholdsmuligheter; pergola, langbord for flere gjester, intime plasser for å nyte en bok, mindre utsiktsplasser og kanskje plass for en dusj, og dyrkningspotter. Gode fellesarealer, også på tak, styrker det sosiale bånd i boligfeltet.

Lek, idrett og aktiviteter
Alle leke-, og oppholdsplasser ligger på inngangsnivå skjermet for støy og vind - trygt, solrikt, og universelt utformet. Det er et mål at de sammenhengende forbindelsene på kryss og tvers gjennom området, sammen med lekearealer vil invitere til bruk og aktivitet og bli populære møteplasser for beboerne i området. Lekeplassene skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte, med variasjon i 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. Uteoppholdsarealene skal utformes med sikte på variert bruk og opphold for alle aldersgrupper og ulike ferdighetsnivåer. 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
Krav til universell utforming vil bli lagt til grunn, og så langt som mulig skal hele prosjektet tilrettelegges for tilgjengelighet for alle. Det skal tas hensyn til ulike brukere, slik at alt fra mindre barn til eldre menneskers behov skal bli ivaretatt. Gangbaner, møblering, belysning og beplantning skal tilpasses universell utforming.
Det er lagt vekt på universell utforming gjennom fallforhold, trinnfrie innganger, materialvalg, sittemuligheter og møblering. Tiltakene skal være godt integrert i en helhetlig design, og berike denne. Alle boenheter har direkte utgang til privat uteareal på terrasser. Området skal ha en tydelighet og lesbarhet som gjør det lett å orientere seg.

Vegetasjon
Uteanlegget omfatter både private og felles utearealer. Busker, hekker, staude- og prydgressfelt 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 prydtrær.

Materialbruk og møblering
All materialbruk, møbler og utstyr skal være av god kvalitet og med god design, basert på mest mulig vedlikeholdsfrie materialer. Sentralaksen opparbeides med en kombinasjon av ulike faste og permeable dekker, som plasstøpt betong, asfalt, heller, og elvesingel. Asfaltdekker skal avgrenses i størrelse og brytes opp med innslag av andre materialer. Felles uteplasser har tredekker eller heller i store formater, avgrenset med skjermvegger, hekker og busker som gir en grønn ramme for å skape variasjon og gi et mykt uttrykk.

Møblering og utstyr skal ha god kvalitet og samspille i en helhet. Det skal være en blanding av standardiserte og prefabrikerte møbler og utstyr, i kombinasjon med stedstilpasset og plassbygde løsninger. Plassbygde løsninger benyttes der prefabrikerte elementer ikke skaper den ønskede helhet og tilpasning mot terreng og vegetasjon.

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 for gående og syklende skal være opplyst for å gi sikker og samtidig hyggelig ferdsel for gående og syklende. Inngangs- og oppholdsarealer og parkområder skal være opplyst for å skape god stemning/ identitet og trygghet. Ulike typer effektbelysning, Spotlights, og innfellingsarmaturer, integreres i anlegg og enkeltelementer for å skape stemning i utearealene. Det kan være i forbindelse med vannarrangementer, i busker, kratt og trær, for å skape stemning.

LANDSKAPSARKITEKTEN

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.

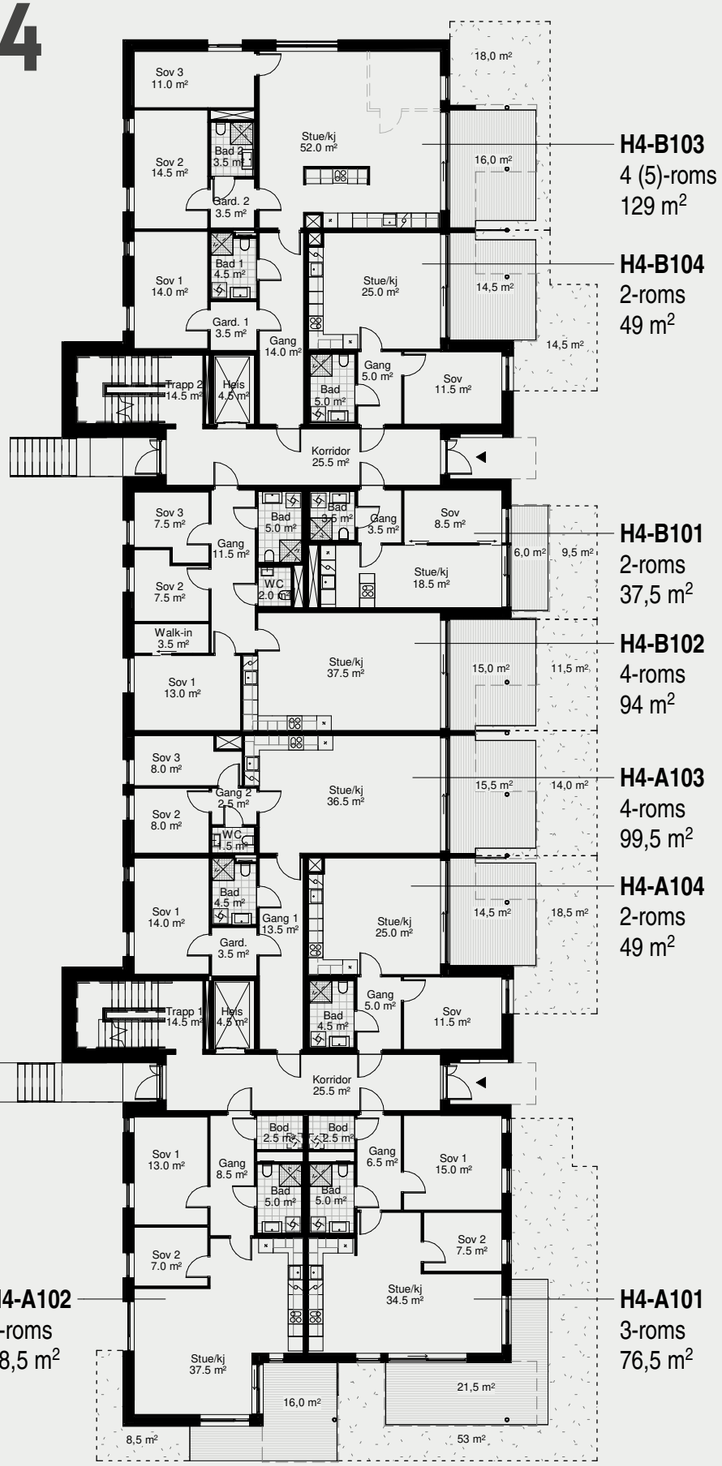
LANGENGA ASKER

Gode rominndelinger og funksjonelle løsninger gir boliger med den gode hjemmefølelsen

Etasjeplaner og plantegninger

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Hus H4



H4-B103
4 (5)-roms
129 m²

H4-B104
2-roms
49 m²

H4-B101
2-roms
37,5 m²

H4-B102
4-roms
94 m²

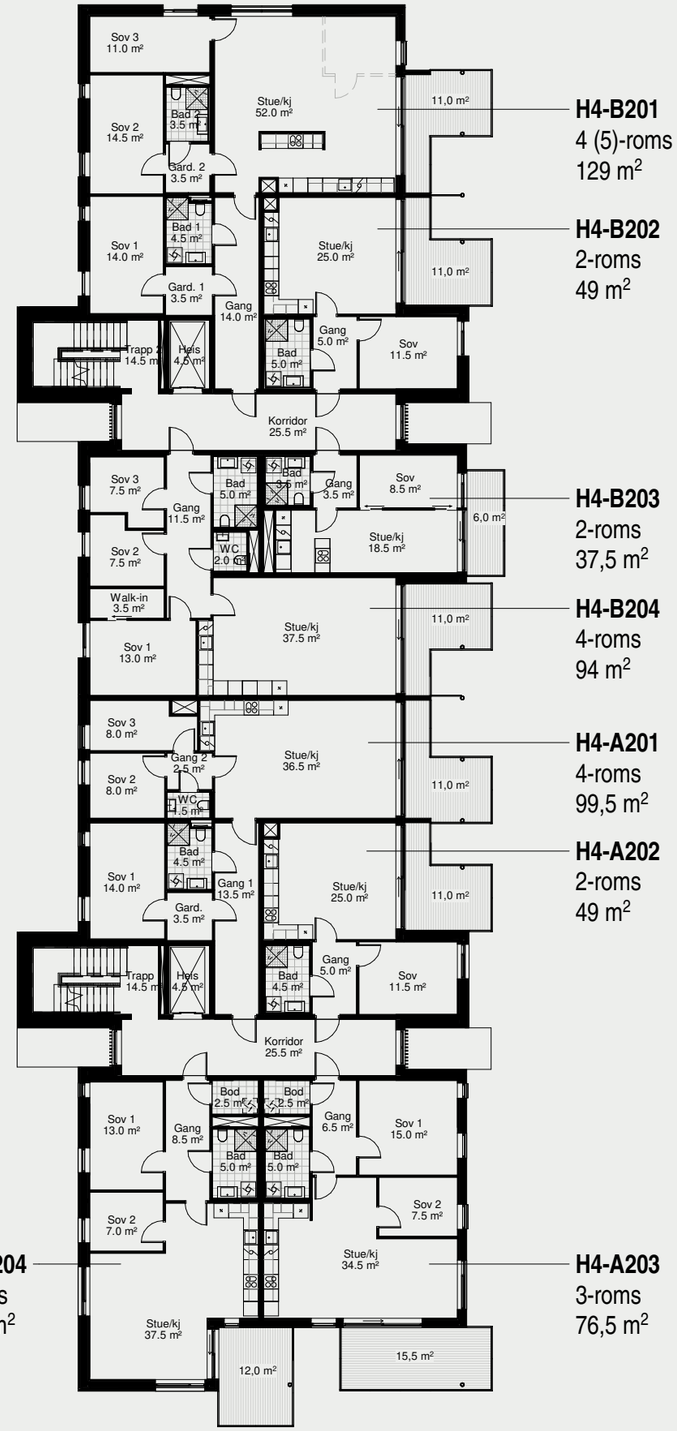
H4-A103
4-roms
99,5 m²

H4-A104
2-roms
49 m²

H4-A102
3-roms
78,5 m²

H4-A101
3-roms
76,5 m²

HUS 4 | 1. ETASJE



H4-B201
4 (5)-roms
129 m²

H4-B202
2-roms
49 m²

H4-B203
2-roms
37,5 m²

H4-B204
4-roms
94 m²

H4-A201
4-roms
99,5 m²

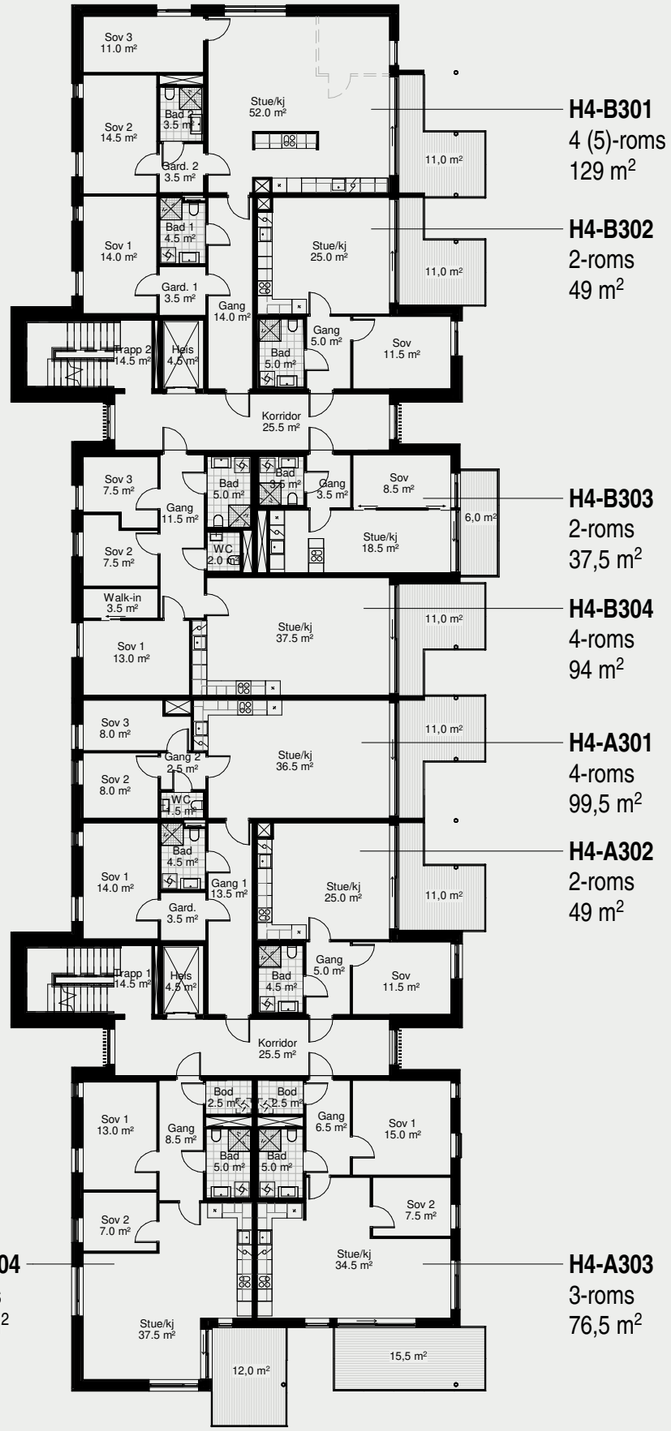
H4-A202
2-roms
49 m²

H4-A204
3-roms
78,5 m²

H4-A203
3-roms
76,5 m²

HUS 4 | 2. ETASJE

Hus H4



H4-B301
4 (5)-roms
129 m²

H4-B302
2-roms
49 m²

H4-B303
2-roms
37,5 m²

H4-B304
4-roms
94 m²

H4-A301
4-roms
99,5 m²

H4-A302
2-roms
49 m²

H4-A304
3-roms
78,5 m²

H4-A303
3-roms
76,5 m²

H4-B401
4-roms
99,5 m²

H4-B402
2-roms
49 m²

H4-B403
2-roms
37,5 m²

H4-B404
4-roms
94 m²

H4-A401
4-roms
99,5 m²

H4-A402
2-roms
49 m²

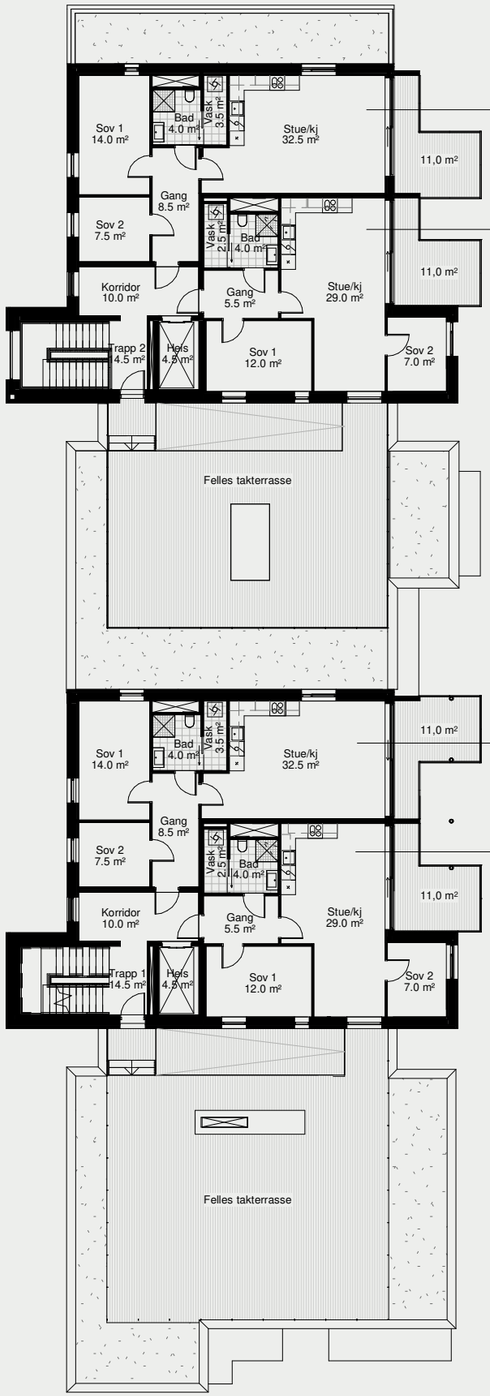
H4-A404
3-roms
78,5 m²

H4-A403
3-roms
76,5 m²

HUS 4 | 3. ETASJE

HUS 4 | 4. ETASJE

Hus H4



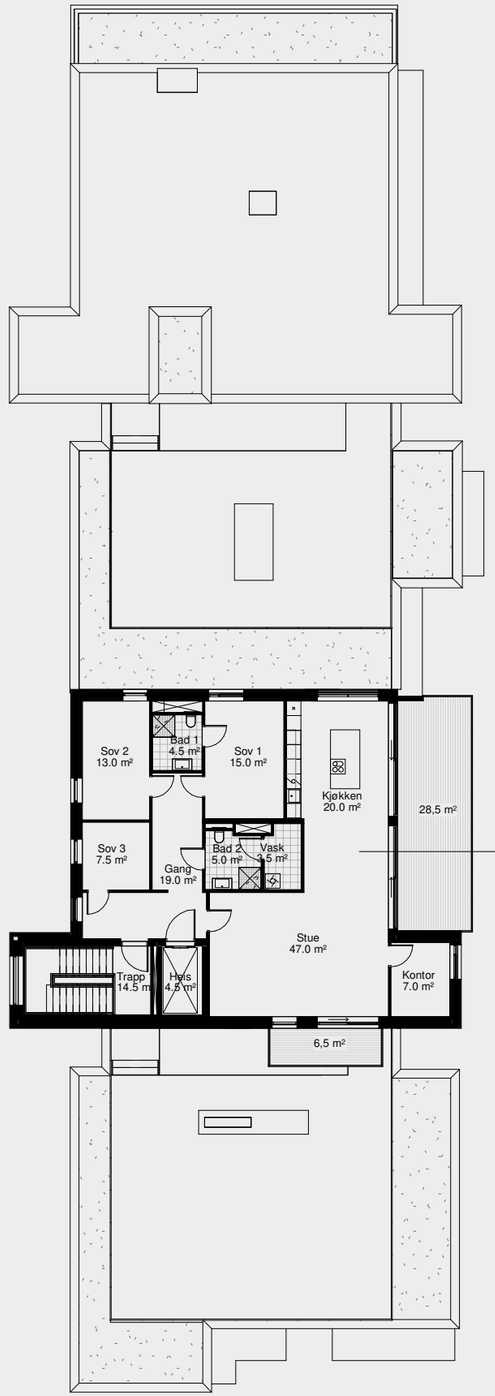
H4-B501
3-roms
73 m²

H4-B502
3-roms
65,5 m²

H4-A501
3-roms
73 m²

H4-A502
3-roms
65,5 m²

HUS 4 | 5. ETASJE



H4-A601
4 (5)-roms
152,5 m²

HUS 4 | 6. ETASJE

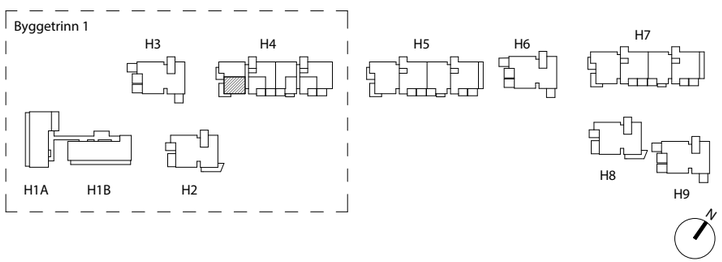
SALGSTEGNINGER

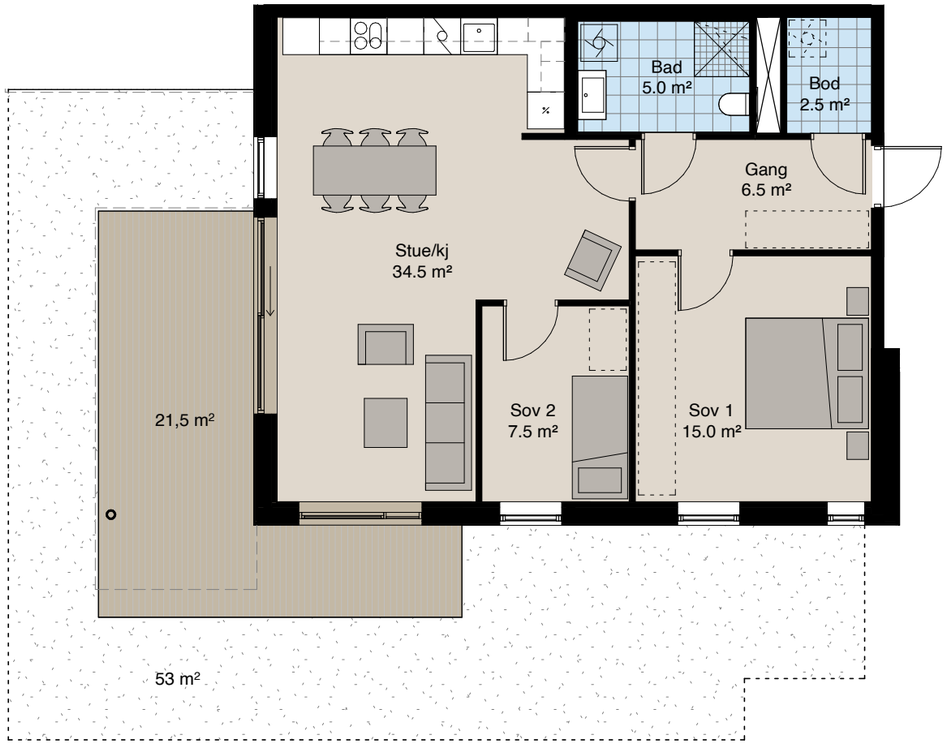
H4 | 3-roms

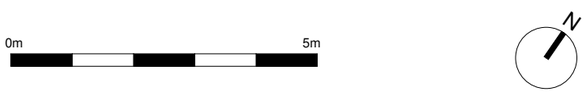
Leilighetstype: H4-A101
Etasje: 1.
Rom: 3-roms
BRA: 76,5m²
P-rom: 73,0m²
Markterrasse: 74,5m²
Bod innvendig: 2,5m²
Bod i kjeller: 5,0m²

HUS 4 FASADE MOT SØR

OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG







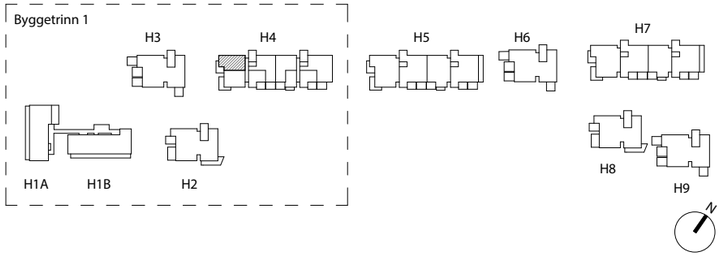
SALGSTEGNINGER

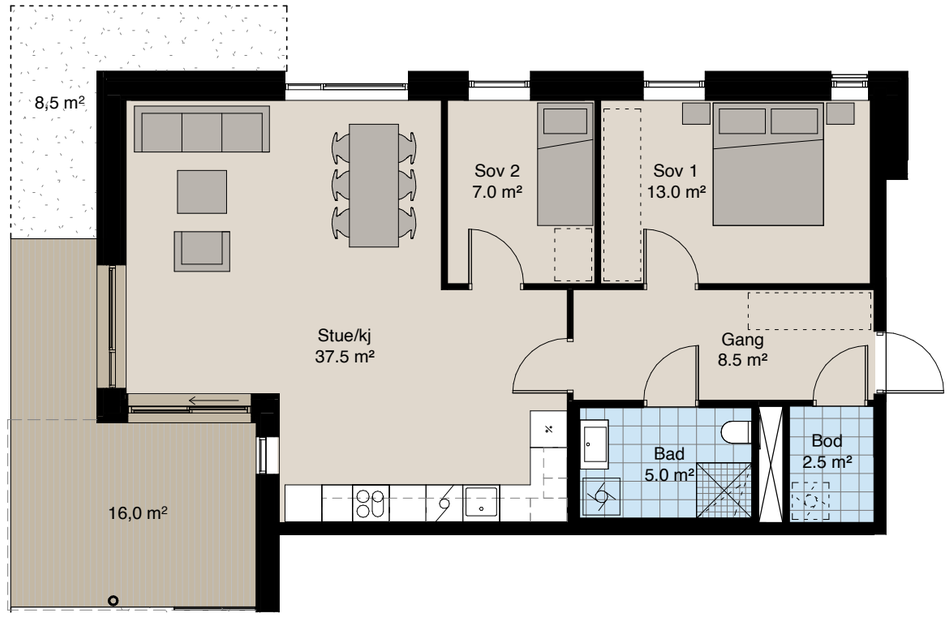
H4 | 3-roms

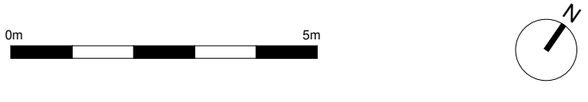
Leilighetstype: H4-A102
Etasje: 1.
Rom: 3-roms
BRA: 78,5m²
P-rom: 75,0m²
Markterrasse: 24,5m²
Bod innvendig: 2,5m²
Bod i kjeller: 5,0m²

HUS 4 FASADE MOT VEST

OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





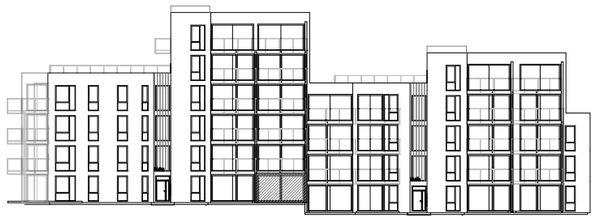


SALGSTEGNINGER

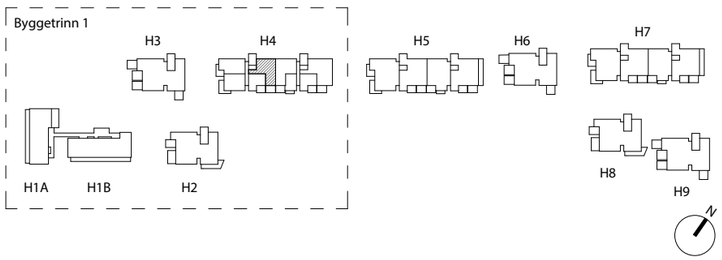
H4 | 4-roms

Leilighetstype: H4-A103
Etasje: 1.
Rom: 4-roms
BRA: 99,5m²
P-rom: 98,5m²
Markterrasse: 29,5m²
Bod i kjeller: 5,0m²

HUS 4 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG

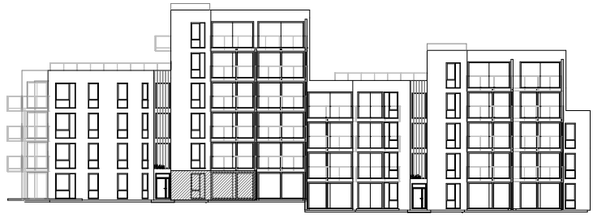


SALGSTEGNINGER

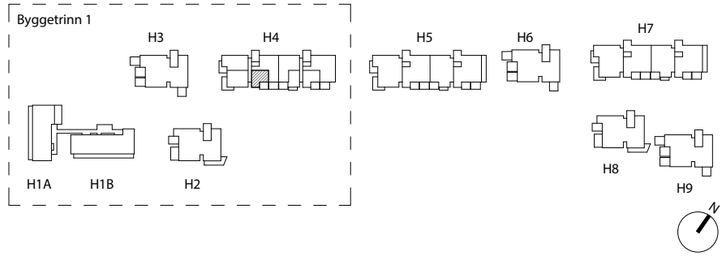
H4 | 2-roms

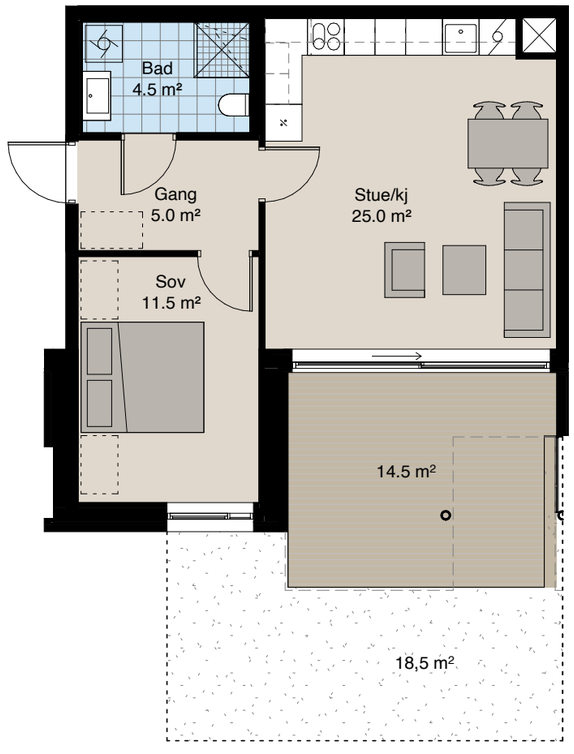
Leilighetstype: H4-A104
Etasje: 1.
Rom: 2-roms
BRA: 49,0m²
P-rom: 48,0m²
Markterrasse: 33,0m²
Bod i kjeller: 2,5m²

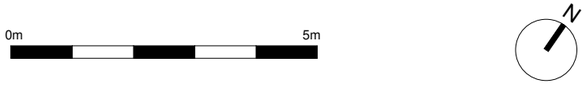
HUS 4 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG







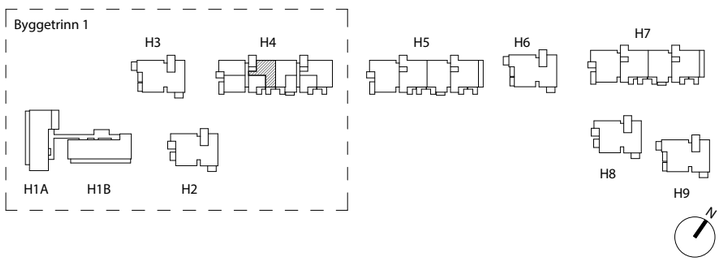
SALGSTEGNINGER

H4 | 4-roms

Leilighetstype: H4-A201, A401
Etasje: 2. og 4.
Rom: 4-roms
BRA: 99,5m²
P-rom: 98,5m²
Balkong: 11,0m²
Bod i kjeller: 5,0m²

HUS 4 FASADE MOT SØR

OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG

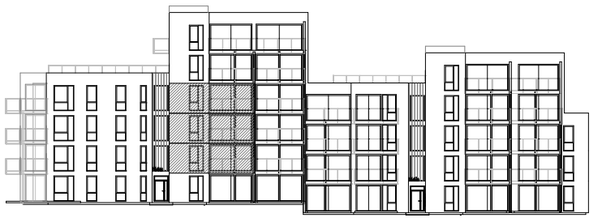


SALGSTEGNINGER

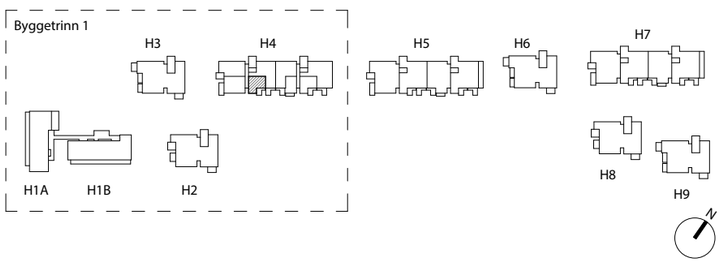
H4 | 2-roms

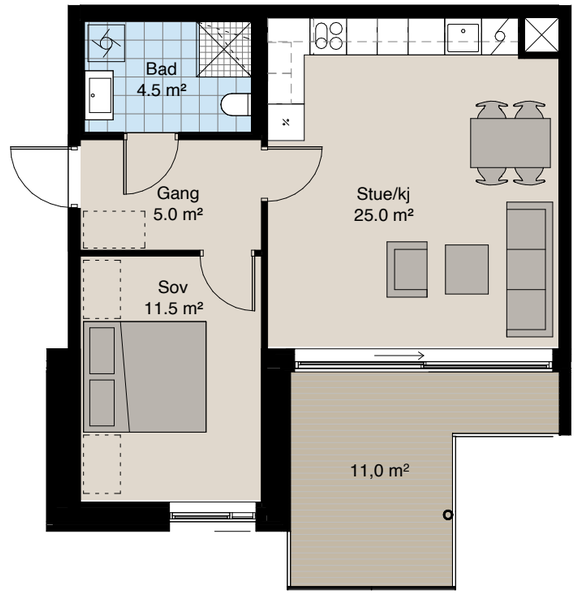
Leilighetstype: H4-A202, A302, A402
Etasje: 2. til 4.
Rom: 2-roms
BRA: 49,0m²
P-rom: 48,0m²
Balkong: 11,0m²
Bod i kjeller: 2,5m²

HUS 4 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG



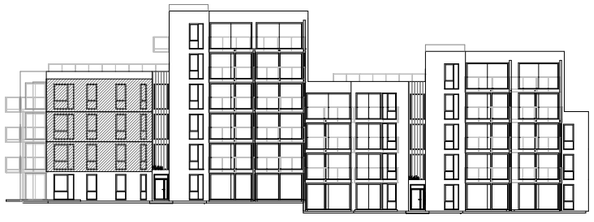


SALGSTEGNINGER

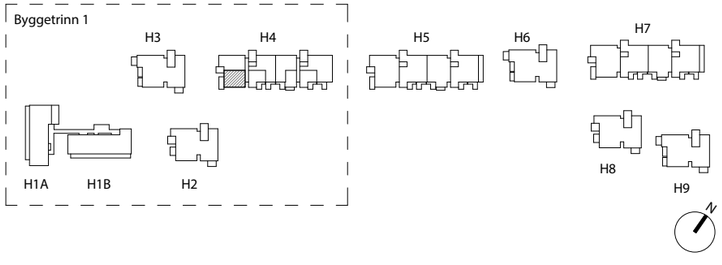
H4 | 3-roms

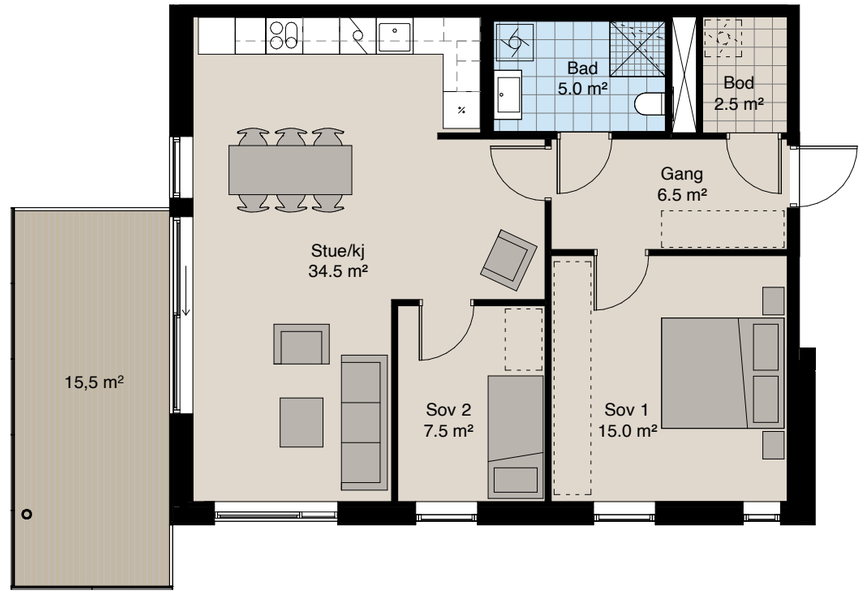
Leilighetstype: H4-A203, A303, A403
Etasje: 2. til 4.
Rom: 3-roms
BRA: 76,5m²
P-rom: 73,0m²
Balkong: 15,5m²
Bod innvendig: 2,5m²
Bod i kjeller: 5,0m²

HUS 4 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





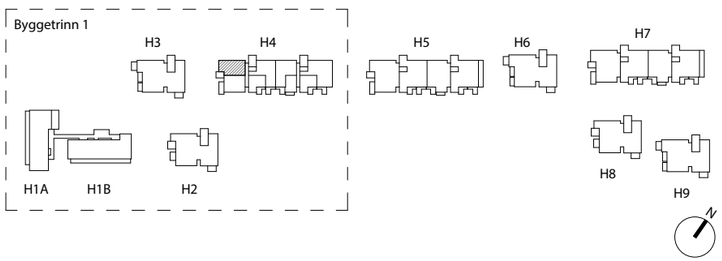
SALGSTEGNINGER

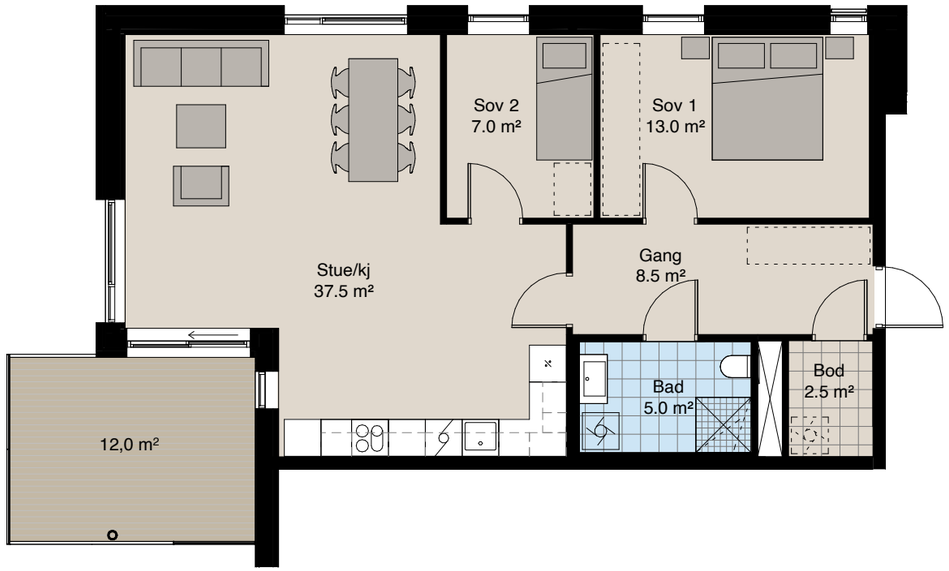
H4 | 3-roms

Leilighetstype: H4-A204, A304, A404
Etasje: 2. til 4.
Rom: 3-roms
BRA: 78,5m²
P-rom: 75,0m²
Balkong: 12,0m²
Bod innvendig: 2,5m²
Bod i kjeller: 5,0m²

HUS 4 FASADE MOT VEST

OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





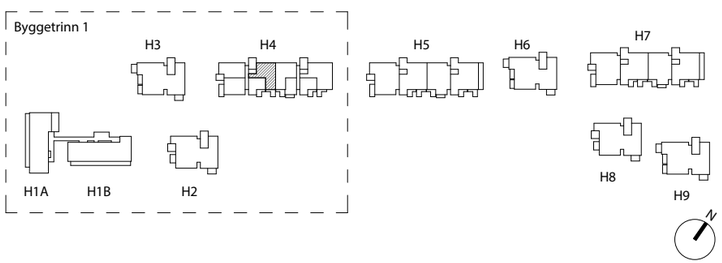
SALGSTEGNINGER

H4 | 4-roms

Leilighetstype: H4-A301
Etasje: 3.
Rom: 4-roms
BRA: 99,5m²
P-rom: 98,5m²
Balkong: 11,0m²
Bod i kjeller: 5,0m²

HUS 4 FASADE MOT SØR

OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG



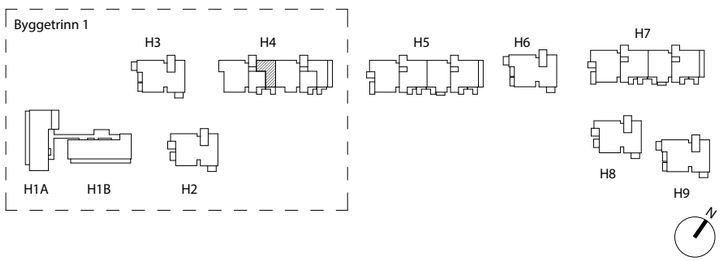
SALGSTEGNINGER

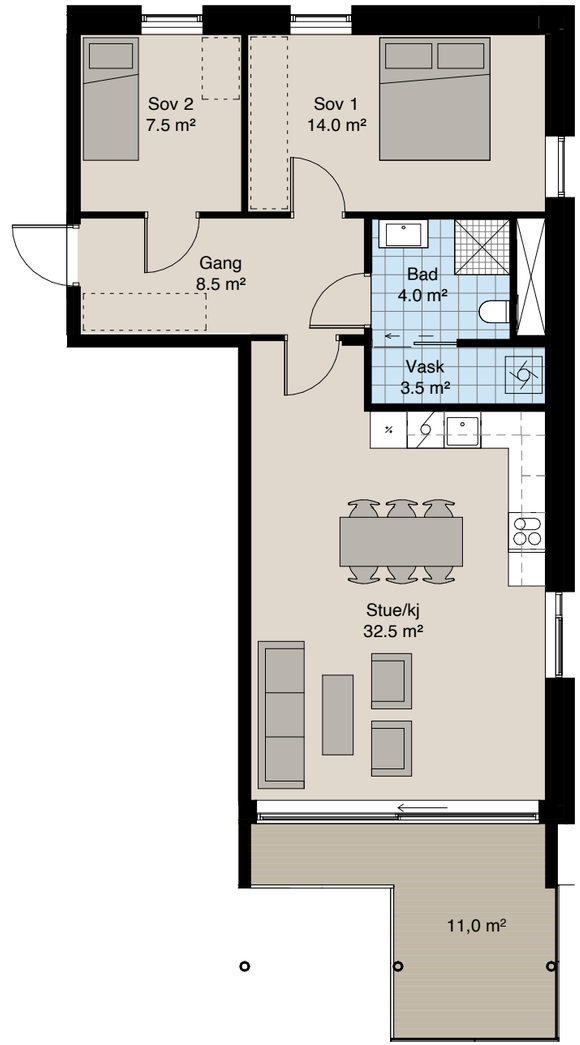
H4 | 3-roms

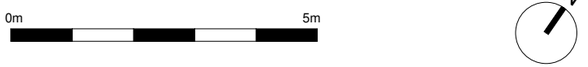
Leilighetstype: H4-A501
Etasje: 5.
Rom: 3-roms
BRA: 73,0m²
P-rom: 72,0m²
Balkong: 11,0m²
Bod i kjeller: 5,0m²

HUS 4 FASADE MOT SØR

OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG







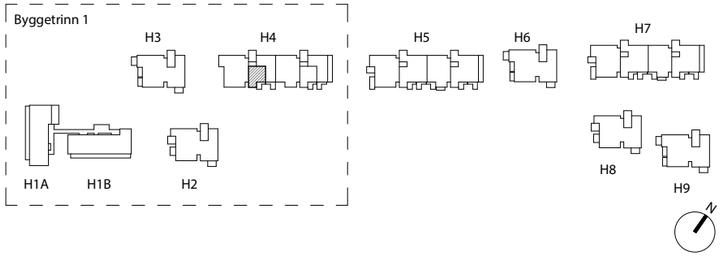
SALGSTEGNINGER

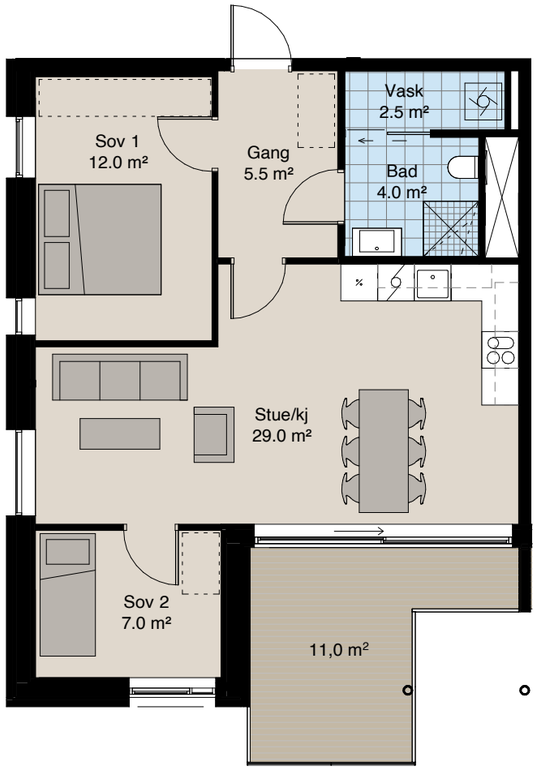
H4 | 3-roms

Leilighetstype: H4-A502
Etasje: 5.
Rom: 3-roms
BRA: 65,5m²
P-rom: 64,5m²
Balkong: 11,0m²
Bod i kjeller: 5,0m²

HUS 4 FASADE MOT SØR

OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG



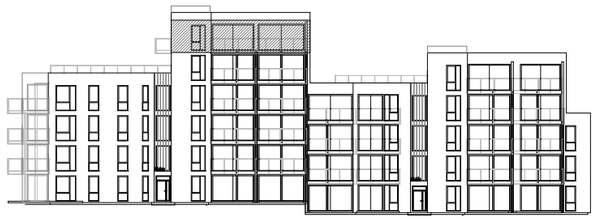


SALGSTEGNINGER

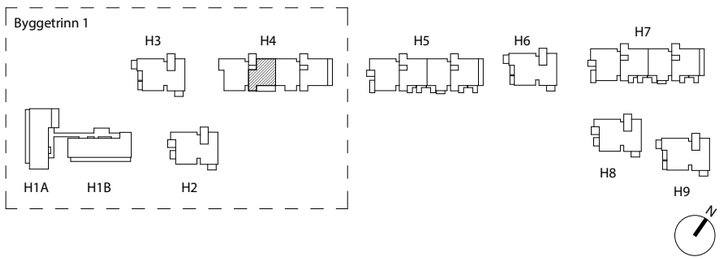
H4 | 4(5)-roms

Leilighetstype: H4-A601
Etasje: 6.
Rom: 4(5)-roms
BRA: 152,5m²
P-rom: 150,5m²
Balkong: 35,0m²
Bod i kjeller: 5,0m²

HUS 4 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG

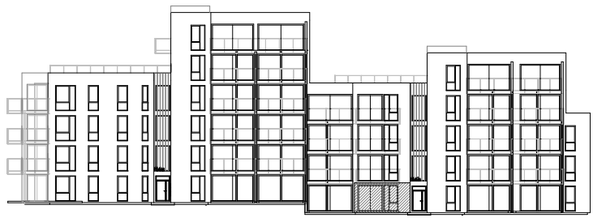


SALGSTEGNINGER

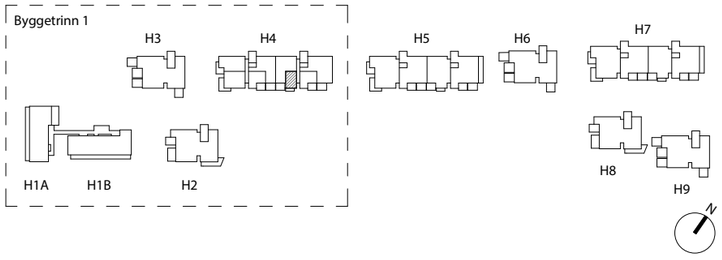
H4 | 2-roms

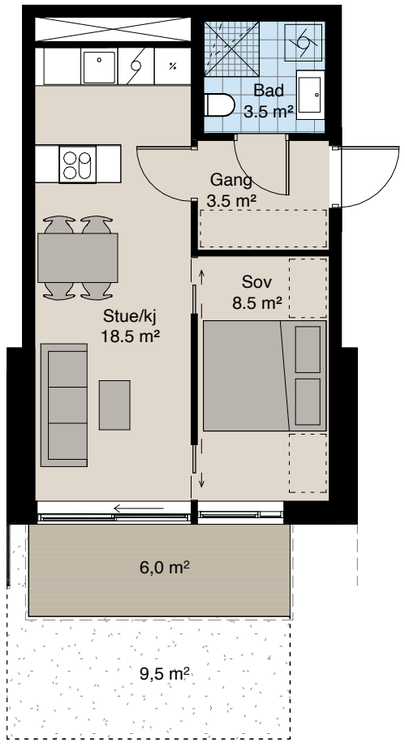
Leilighetstype: H4-B101
Etasje: 1.
Rom: 2-roms
BRA: 37,5m²
P-rom: 36,5m²
Markterrasse: 15,5m²
Bod i kjeller: 2,5m²

HUS 4 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG



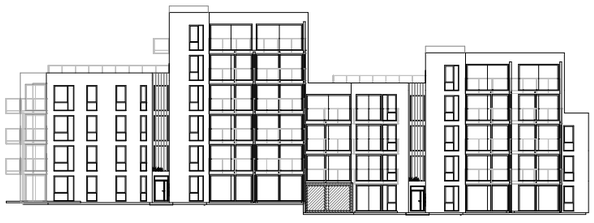


SALGSTEGNINGER

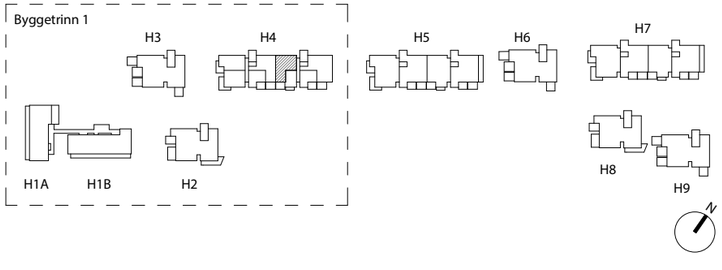
H4 | 4-roms

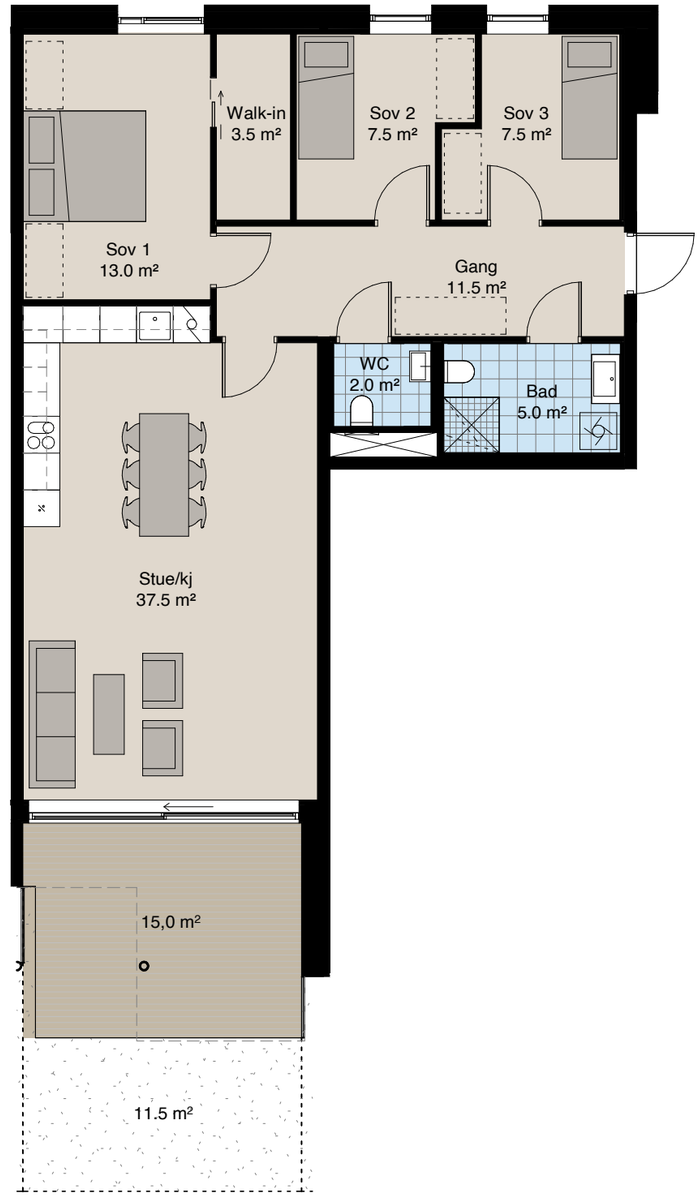
Leilighetstype: H4-B102
Etasje: 1.
Rom: 4-roms
BRA: 94,0m²
P-rom: 89,5m²
Markterrasse: 26,5m²
Bod innvendig: 3,5m²
Bod i kjeller: 5,0m²

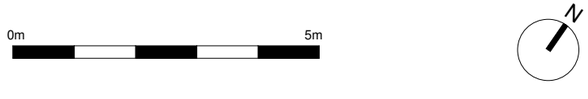
HUS 4 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





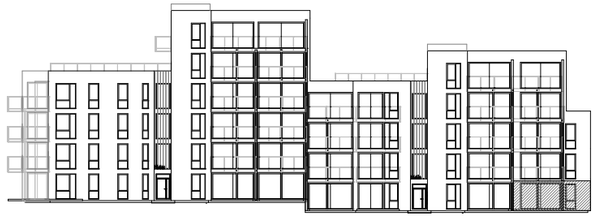


SALGSTEGNINGER

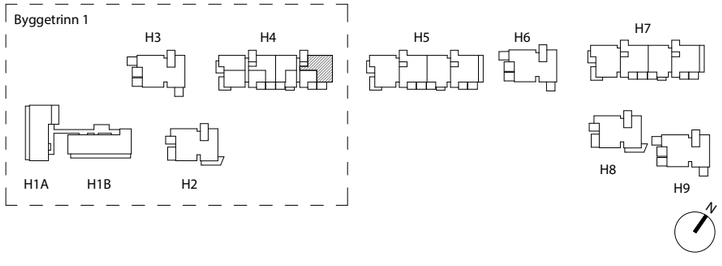
H4 | 4(5)-roms

Leilighetstype: H4-B103
Etasje: 1.
Rom: 4(5)-roms
BRA: 129,0m²
P-rom: 127,5m²
Markterrasse: 34,0m²
Bod i kjeller: 5,0m²

HUS 4 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG



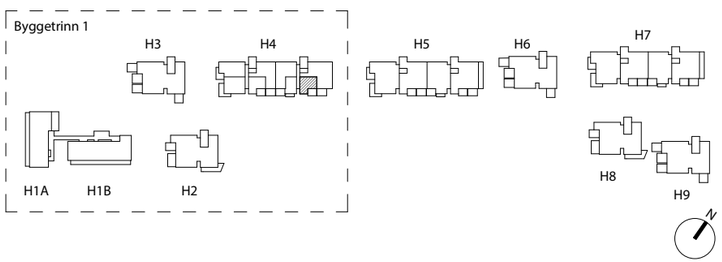
SALGSTEGNINGER

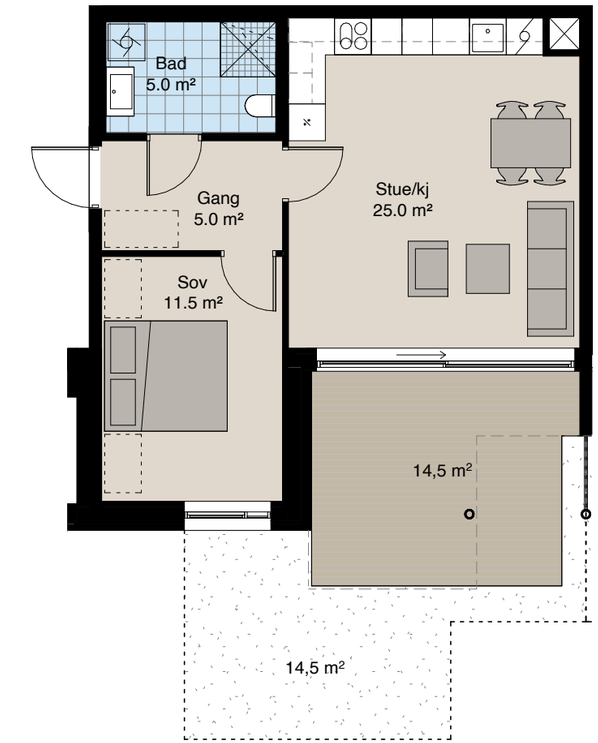
H4 | 2-roms

Leilighetstype: H4-B104
Etasje: 1.
Rom: 2-roms
BRA: 49,0m²
P-rom: 48,0m²
Markterrasse: 29,0m²
Bod i kjeller: 2,5m²

HUS 3 FASADE MOT SØR

OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





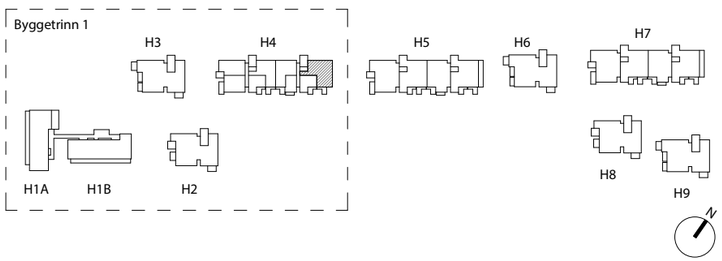
SALGSTEGNINGER

H4 | 4(5)-roms

Leilighetstype: H4-B201
Etasje: 2.
Rom: 4(5)-roms
BRA: 129,0m²
P-rom: 127,5m²
Balkong: 11,0m²
Bod i kjeller: 5,0m²

HUS 4 FASADE MOT SØR

OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG

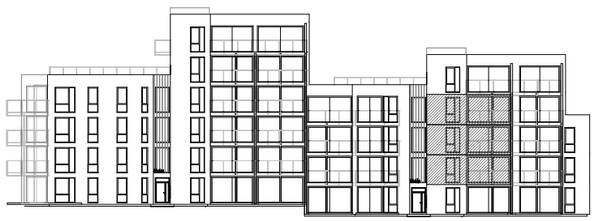


SALGSTEGNINGER

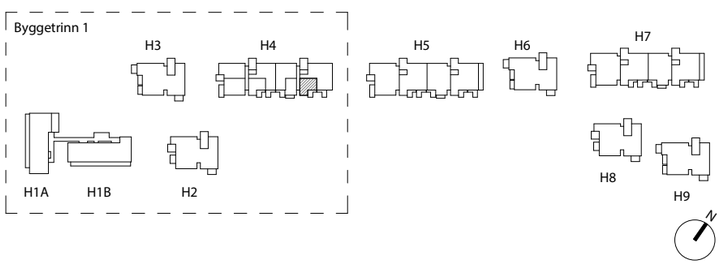
H4 | 2-roms

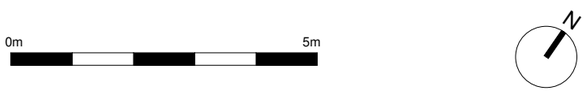
Leilighetstype: H4-B202, B302, B402
Etasje: 1. til 4.
Rom: 2-roms
BRA: 49,0m²
P-rom: 48,0m²
Balkong: 11,0m²
Bod i kjeller: 2,5m²

HUS 4 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





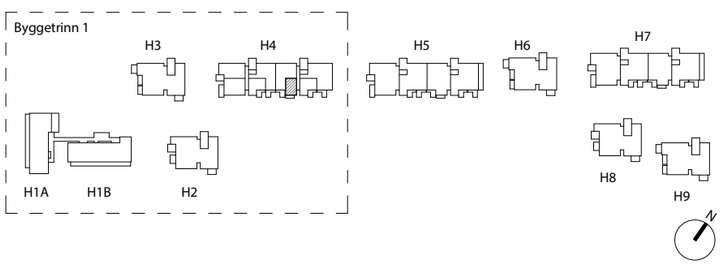
SALGSTEGNINGER

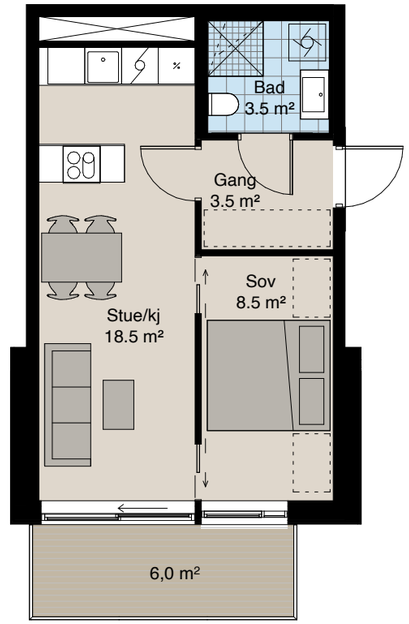
H4 | 2-roms

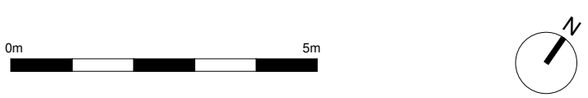
Leilighetstype: H4-B203, B303, B403
Etasje: 1. til 4.
Rom: 2-roms
BRA: 37,5m²
P-rom: 36,5m²
Balkong: 6,0m²
Bod i kjeller: 2,5m²

HUS 4 FASADE MOT SØR

OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





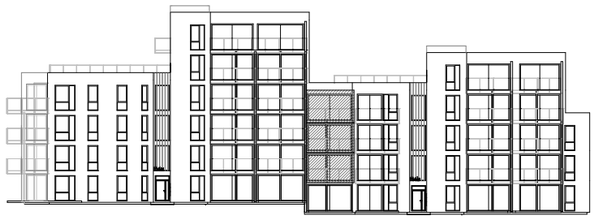


SALGSTEGNINGER

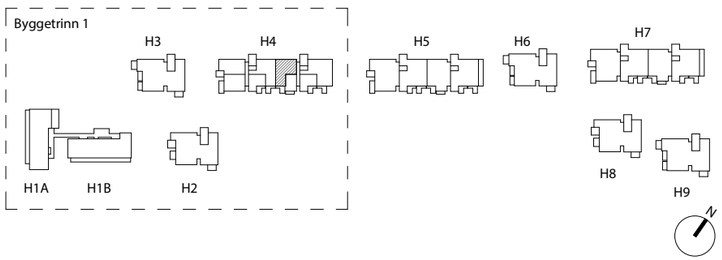
H4 | 4-roms

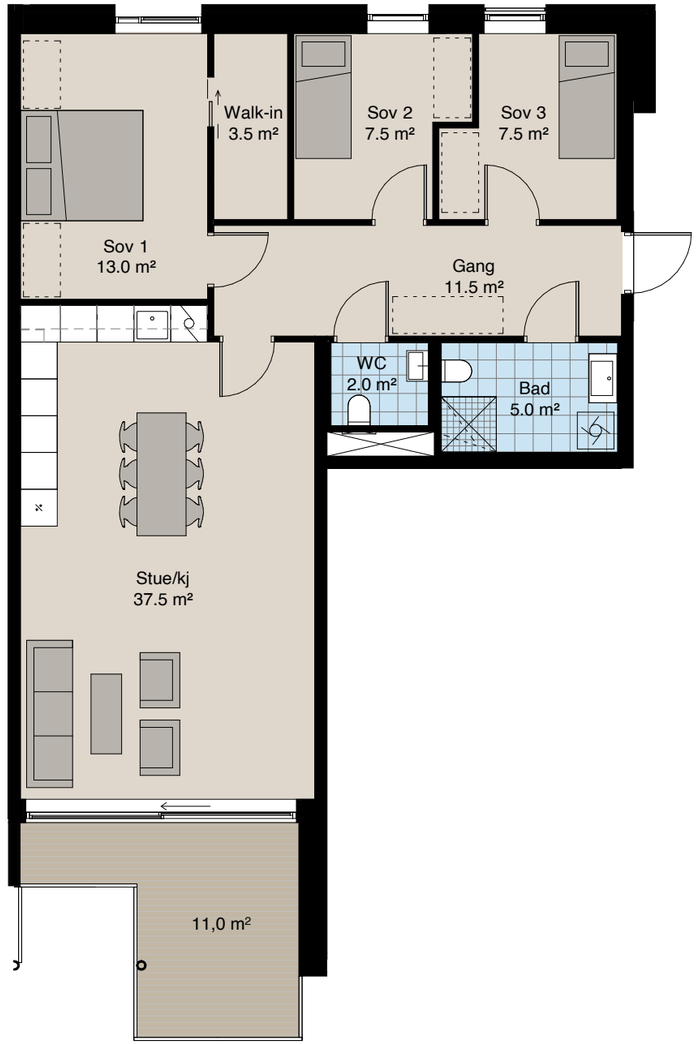
Leilighetstype: H4-B204, B304, B404
Etasje: 2. til 4.
Rom: 4-roms
BRA: 98,0m²
P-rom: 89,5m²
Balkong: 11,0m²
Bod innvendig: 3,5m²
Bod i kjeller: 5,0m²

HUS 4 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





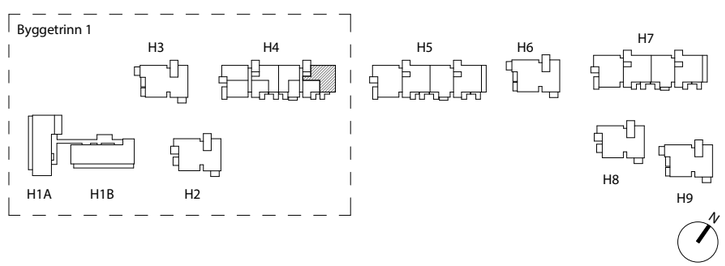
SALGSTEGNINGER

H4 | 4(5)-roms

Leilighetstype: H4-B301
Etasje: 3.
Rom: 4(5)-roms
BRA: 129,0m²
P-rom: 127,5m²
Balkong: 11,0m²
Bod i kjeller: 5,0m²

HUS 4 FASADE MOT SØR

OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG



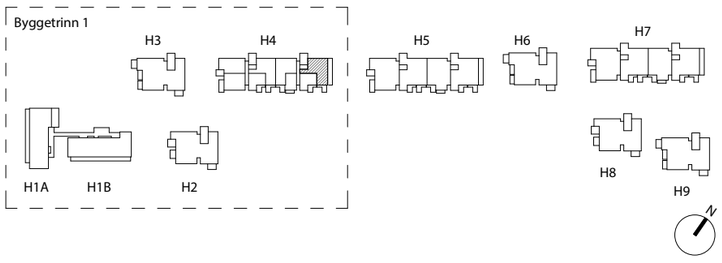
SALGSTEGNINGER

H4 | 4-roms

Leilighetstype: H4-B401
Etasje: 4.
Rom: 4-roms
BRA: 99,5m²
P-rom: 98,5m²
Balkong: 11,0m²
Bod i kjeller: 5,0m²

HUS 4 FASADE MOT SØR

OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG



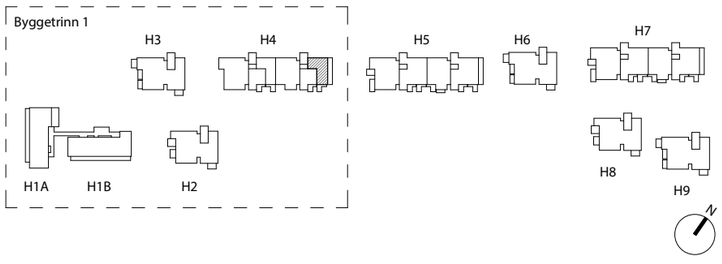
SALGSTEGNINGER

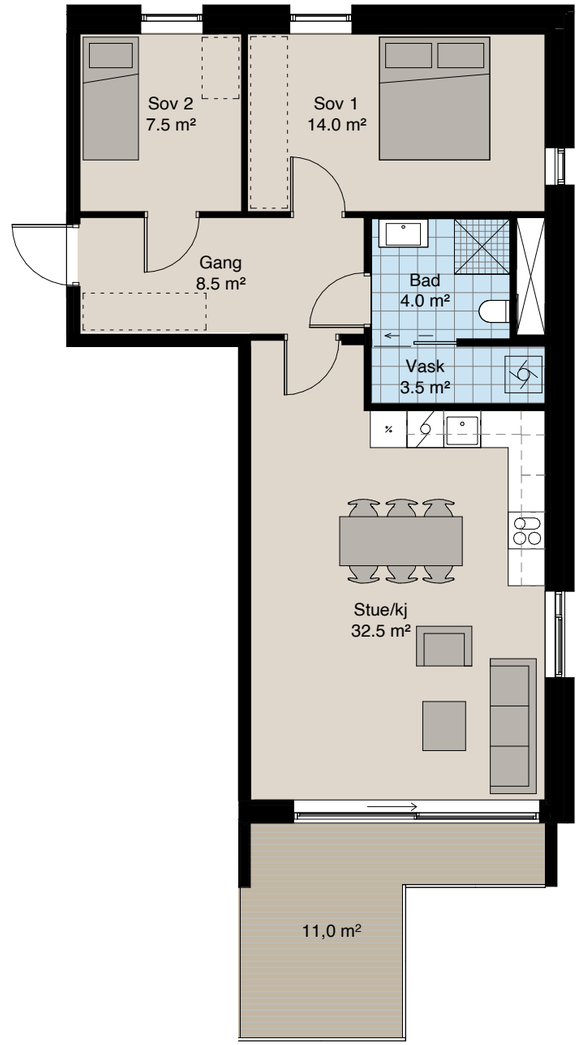
H4 | 3-roms

Leilighetstype: H4-B501
Etasje: 5.
Rom: 3-roms
BRA: 73,0m²
P-rom: 72,0m²
Balkong: 11,0m²
Bod i kjeller: 5,0m²

HUS 4 FASADE MOT SØR

OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





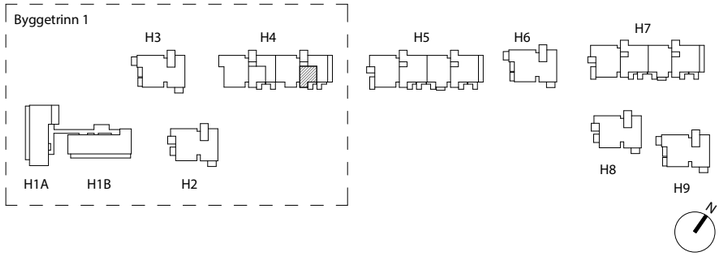
SALGSTEGNINGER

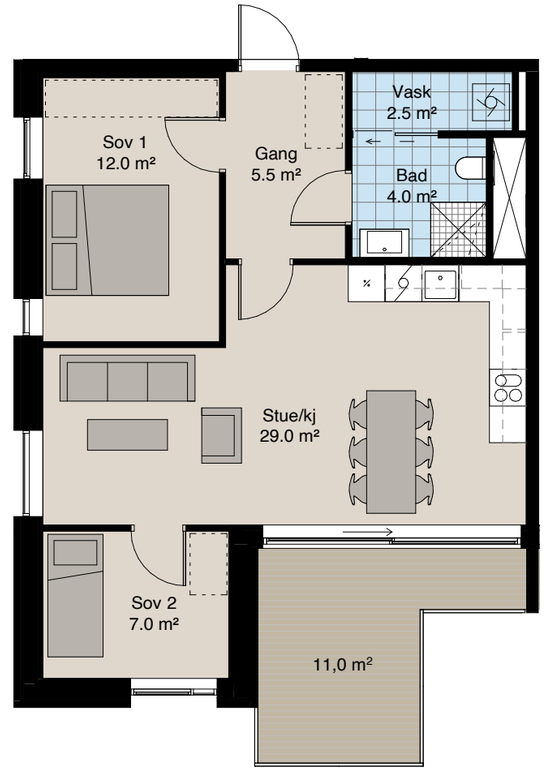
H4 | 3-roms

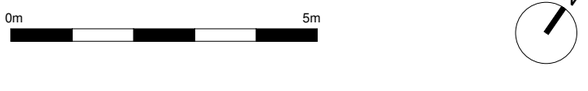
Leilighetstype: H4-B502
Etasje: 5..
Rom: 3-roms
BRA: 65,5m²
P-rom: 64,5m²
Balkong: 11,0m²
Bod i kjeller: 5,0m²

HUS 4 FASADE MOT SØR

OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG

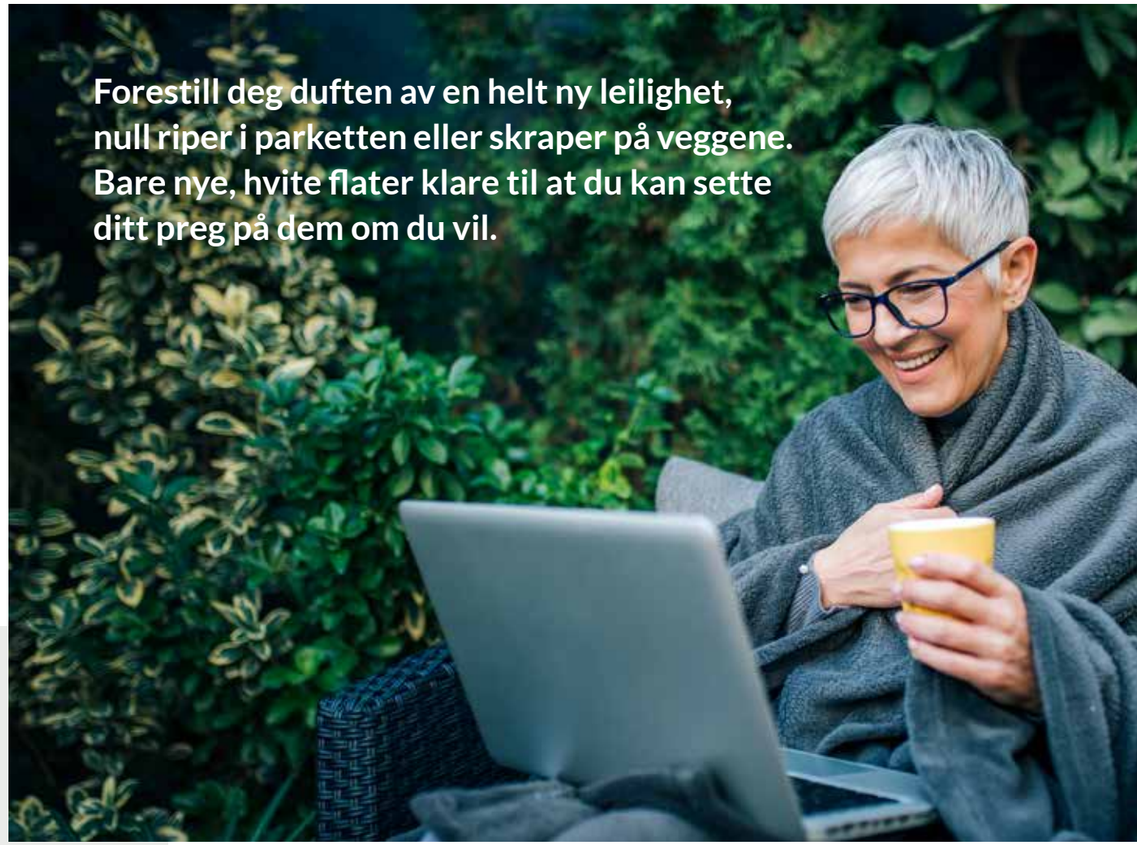






FORDELER MED Å KJØPE HELT NYTT

Drømmer du om å kjøpe helt ny bolig? Her får du fem gode grunner til nettopp 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 bekjentskaper. 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 kr 1 000 000, vil forskjellen på dokumentavgiften være kr 125 000 kroner.

Du slipper å fyre for kråka
I en ny leilighet, som disse i Langenga, benyttes energiøkonomiske og klimavennlige løsninger. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, samt bedre isolasjon gir god komfort.

Leveranse-beskrivelse

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 plantegningene. 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 standardleveransen. 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.240 leiligheter og felles uteoppholdsarealer. Det vil også bygges et felles underjordisk garasjeanlegg 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
Byggetrinn 2: hus 5,6
Byggetrinn 3: hus 7,8,9
Leiligheter i hus 2-4 er planlagt som borettslagsleiligheter.

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 37 leiligheter i byggetrinn 1 hus 4.

BYGGEMETODE:
Bygget blir direktefundamentert eller pelefundamentert til fast fjell. Parkeringskjellere utføres i plasstøpt 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. Fasadematerialе i tegl og tre.

Tak utføres som flate kompakte tak med innvendig nedløp.
Balkonger leveres som plasstøpt betong, betong -eller stålelementer. Rekkverk i stål/aluminium med kombinasjon av mesh og glass med synlige stolper. Stålsøyler kan være plassert på balkonger og terrasser. Skillevegger mellom balkonger og markterrasser leveres i en kombinasjon av tett trevegg og mesh, 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 hvitpigmentert 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.
Våtrom leveres som standard med keramiske fliser lys grå farge på vegg/gulv. 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 tilliggende rom.
Vegger i vaskerom 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. 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. Splashback mellom benkeplate og overskap kles med fliser.
Det leveres vask i rustfritt stål. Benkeplate i mørk grå laminat. Skuffer/dører leveres med dempere / softclosing. Integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende inngår i leveransen (induksjonsplatetopp, komfyr, kombinert kjøl/fryseskap 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.
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 tilvalgspro-

sessen. 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. Baderomsinnredning 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 vegghengt 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. trekkrør (alle fasader unntatt nord).
Innerdører
Det leveres innerdører i hvit glatt, enspeils utførelse 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 dørlås. Dette kan velges under tilvalg.

LISTVERK
I alle tørre rom leveres det gulvlister tilpasset parketten 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 boligsprinkleranlegg 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 brannslokking leveres som godkjent brannslokkingsapparat i hver leilighet.

VENTILASJON
Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning 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. Kostnader for denne serviceavtalen legges i felleskostnadene for borettslaget. Ventilasjonsaggregat blir som hovedregel plassert i himling i entre eller i bod tilknyttet leiligheten. 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 betongvegger, 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.
Borettslaget vil tegne kollektiv avtale med signalleverandør med inntil 5 års bindingstid for alle leiligheter. Parabolantenne tillates ikke. Tilkobling til signalleverandør belastes boligkjøperne som en del av omkostningene ved boligen. Det blir lagt til rette for bredbåndstelefoni – ikke ordinært analogt telefonsignal.

OPPVARMING:
Oppvarming av leiligheten baseres på vannbåren gulvvarme. Våtrom leveres med vannbåren eller elektrisk gulvvarme.
Borettslaget vil bli tilknyttet nærvarmeanlegg. Det blir inngått en felles avtale for hele borettslaget før overlevering. Forbruk av varme og varmtvann blir målt med individuelle målere og fakturert den enkelte seksjon direkte. Kostnader for varme til fellesarealer, rørtap frem til den enkelte leilighet etc. blir belastet borettslaget felleskostnader og fordelt mellom boligene etter den ordinære felleskostnadsbrøken.
Forbruk kaldtvann måles og fordeles internt i borettslaget 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 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, U2, med direkte adkomst til alle boligetasjene. Fra Hus 4 vil man kunne ta heisen direkte opp til de felles takterrassene i 4A og 4B. Heisenes utførelse tilpasses det helhetlige arkitektoniske utrykket på fellesarealer.

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. Borettslaget 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 portelefonianlegg 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 tilvalgsmeny 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, 2. juli 2021

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Salgsoppgave

Salgsoppgave

SELGER / UTBYGGER:
Langenga Bolig AS, org.nr. 917849927

HJEMMELSHAVER:
HOGSTAD INVEST AS, org.nr. 966843276

Selger besitter generalfullmakt fra hjemmelshaver. Hjemmel til eiendommen vil overføres til borettslaget ved overtagelse.

AREALANGIVELSER:
Arealene oppgitt på tegning og i prisliste er angitt i bruksareal (BRA) som er boligenes mål innvendig, innbefattet innvendig(e) bod(er) og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten – dette er boligens BRA areal fratrukket innvendig(e) bod(er) og veggene til disse. Alle arealer på salgstegninger er avrundet til nærmeste hele kvm.

OVERTAGELSE / INNFLYTTING:
Antatt overtagelse er 1.kvartal 2024. Dette under forutsetning av byggestart innen 4. kvartal 2021.
Ved senere byggestart endres overtagelsestidspunkt tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene på det aktuelle byggetrinn faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen og teknisk infrastruktur er ikke å anse som byggearbeid. Overtagelsestidspunkt er basert på et foreløpig estimat, og endelig dato vil blant annet avhenge av kommunal behandling og fremdrift i prosjekt- og byggearbeid (les også forbehold i denne salgsoppgave).
Covid-relaterte utfordringer kan medføre at oppstart blir forskjøvet og/eller at byggetid blir forlenget, slik at overtakelse blir senere enn forventet.
Ved frafall av Selgers forbehold, vil siste frist for overtagelse bli meddelt skriftlig. Siste frist vil bli gitt innenfor tidsrommet på 3 måneder. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig ca. 10 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter iht. bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd. Selger kan likevel kreve at overtagelse skjer inntil 4 måneder tidligere enn måneden selger meddelte som siste frist.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST:
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan foreligge en tid etter overtagelse (avhengig av f.eks. årstid og ferdigstillelse av utomhusareal), og at dette ikke skal være til hinder for selgers oppgjør ved overtagelsestidspunkt.

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. 75,- pr. kvm BRA.

I tillegg påløper tinglysningsgebyrer p.t. kr. 480,- for overføring av hjemmel i borettslag og kr. 652,- pr pantobligasjon (inkl. attest) som skal tinglyses i forbindelse med kjøpet. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang. I tillegg betales andelskapital til borettslaget kr. 5.000,-. per andel.
I tillegg innbetales et likviditetstilskudd til borettslaget på 3 x stipulerte månedlige fellesutgifter pr. leilighet som vil innkalles av forretningsfører/megler.

Det tas forbehold om at det kan tilkomme dokumentavgift ved kjøp av garasjeplass.

BETALINGSBETINGELSER:
Det forutsettes at delinnbetaling/forskudd på 10% av kjøpesummen innbetales ved avtaleinngåelse til meglers klientkonto såfremt utbygger har stilt garanti iht. buofl. § 12.. Selger kan velge å avvente å stille garanti til straks etter at forbehold er bortfalt. I så fall skal forskuddet innbetales straks etter at garanti er stilt.
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 stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter §12 stilles ved avtaleinngåelse, eventuelt straks etter at forbehold er bortfalt. Garantien skal være pålydende 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter §47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger

Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

MATRIKKEL / ADRESSE:
Eiendommen har i dag matrikkelnummer gnr 55 bnr 323 i Asker kommune. Matrikkelnummer vil kunne endres i forbindelse med utviklingen av prosjektet. Eiendommen har i dag adresse Langenga 30, 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 tomten hovedsakelig vil tilsvare omrisset av bygget til borettslaget. 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 mv. Internveier/gangstier og felles utearealer skal driftes av boligselskapene i fellesskap. Kjøper gir selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendig deling, grensejustering mv.

EIERFORM / ORGANISERING:

Langenga vil ferdig utbygget bestå av ca. 240 boliger fordelt på flere borettslag/eierseksjoner/boligselskaper. Hus 2,3,4 er planlagt organisert som borettslag, og hus 1 er planlagt organisert som eierseksjonssameie som eies av et utleieselskap som vil bli oppført samtidig med borettslaget. Det blir etablert et garasjeanlegg under deler av bygningene. Det vil bli felles takterrasse i hus 4 som alle beboere av hus 2, 3 og 4 vil få tilgang til. Prosjektet vil totalt bestå av 9 hus, og utbyggingen vil foregå i flere byggetrinn (antatt 3). Det vil dermed foregå en videre utbygging av området etter innflytting i borettslaget.

Dette prospektet gjelder hus 4 med til sammen 37 leiligheter. Borettslaget vil være tilknyttet Boligbyggelaget Usbl og alle kjøpere blir dermed pliktig medlemmer i Boligbyggelaget Usbl. Hver leilighet som inngår i borettslaget, vil utgjøre en andel som gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig med rett til bruk av borettslagets fellesarealer. Andeler med markterrasse får bruksrett til arealet iht. salgstegning, men plikter å gi adgang for nødvendig vedlikehold ol. Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig størrelse på borettslaget, herunder antall andeler.

Hovedregelen er at bare fysiske personer kan eie andel i borettslag, og ingen kan eie mer enn 1 andel, jfr. borettslagsloven § 4-1.

Borettslaget vil bli etablert av Langenga Bolig AS. Selger legger opp til at borettslaget kan erverve eiendommen fra Langenga Bolig AS gjennom en skattefri omstrukturering som skatteetaten aksepterer (kjøp av aksjeselskap for fusjonering med borettslaget). Skattemessig inngangsverdi på tomten vil i så fall bli videreført fra aksjeselskapet med skattemessig kontinuitet ved fusjonen, og denne vil for borettslaget således være lavere enn markedsverdi er per i dag.
Det understrekes at ovenstående beskrivelse av organiseringen er foreløpig. Det tas derfor 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 drift og bruksrettigheter, hva offentlige myndigheter godkjenner mv.

Selger fastsetter endelige vedtekter for borettslaget i forbindelse med stiftelse av borettslaget. Vedtektene vil inneholde bestemmelser om blant annet vedlikehold og forkjøpsrett. Som medlem av borettslaget og i tråd med vedtektene vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser.

UTOMHUSAREALENE
Det er lagt ved en foreløpig utomhusplan i prospektet. Endelig utomhusplan vil bli utarbeid 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 overskjøtet når utbyggingen er ferdigstilt. Boligselskapet vil måtte betale ordinære drift- og vedlikeholdskostnader fra arealet stilles til rådighet for andelseierne selv om hjemmelen ikke er overført. Det blir inngått en skjøtselsavtale for utomhusarealene, herunder en skjøtselsplan for skogområde med potensiale for fremvekst av kalk-lindeskog. 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 en eiendommene, vil selger lage vedtekter for drift og vedlikehold med mer for disse arealene. 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 planlegger å skille ut garasjeanlegget som en egen anleggseiendom. Enkelte tekniske rom kan også bli del av denne eiendommen. Garasjeanlegget vil bli etappevis utbygd. Om det opprettes en anleggseiendom for deler av garasjeanlegget, vil anleggseiendommen bli utvidet ved senere utbygging av tomtene tilhørende selger. Eierskapet til garasjekjelleren vil ikke bli overskjøtet før den samlede anleggseiendommen er opprettet.
Eierandelen med rett til parkeringsplass kan bli tinglyst med borettslaget som hjemmelshaver til plassen. Kjøper må uavhengig av hvem som blir tinglyst som hjemmelshaver 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 kan også bli etablert flere anleggseiendommer.
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. 2,3 meter. Stedvis langs vegger i kjøresonen og langs vegger på deler av garasjeplassene kan høyden være lavere. Parkeringsplassene i garasjekjeller kan variere i bredde, de fleste parkeringsplassene har bredde på netto 2,50 meter. Det vil være enkelte plasser som er smalere med minste bredde på netto ca. 2,30 m. For å bære byggene over må det plasseres søyler i garasjeanlegget. Disse står som regler mellom hver andre eller tredje parkeringsplass. Det kan være rørføringer langs parkeringsplassene. Parkeringsplassenes utforming er i noen tilfeller utenfor anbefalingene til NBI og Statens Vegvesen.
Kjellerarealet leveres med sluk i kjørebaner, Det må 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 ikrafttredelse 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 sykkelsporten 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:
Andelene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Andelene vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til borettslaget som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte fellesforpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende borettslag, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Det er tinglyst servitutter på eiendommen, og kopi av disse fås av megler. Følgende heftelser og servitutter er tinglyst pr i dag:

1970/6243-1/100 Erklæring/avtale
29.07.1970
Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter
Gjelder denne registerenheten med flere

1997/6579-2/100 Bestemmelse iflg. skjøte
28.02.1997
Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter
Tidsbegrenset til å gjelde i 10 år
Gjelder denne registerenheten med flere

1997/13761-1/100 Erklæring/avtale
13.05.1997
GJELDER NETTSTASJON
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

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

FORMUESVERDI:
Formuesverdi er per tiden ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om fastsettelse av formuesverdi.

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

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

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.
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.

INNSKUDD OG FELLESGJELD
Borettslaget vil bli finansiert med 50 % fellesgjeld og 50 % innskudd. Innskudd og fellesgjeld for hver enkelt leilighet fremkommer av prislisten. Renter og avdrag på fellesgjeld betales av borettslaget via andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

FELLESKOSTNADER:
Felleskostnader for Borettslaget består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget, samt kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld.

DRIFT- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER
Drifts- og vedlikeholdskostnader avhenger av hvilke tjenester borettslaget 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 borettslaget har. Borettslaget vil også kunne velge andre tjenester enn det som er lagt til grunn i budsjettet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i borettslagets vedtekter.

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke borettslagets ordinære driftsutgifter slik som kommunale avgifter, forsikring, forretningsførsel, kabel-tv, vedlikehold m.m., men avhenger av ytelsene borettslaget rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr. 35,- / 40,- pr. kvm. BRA/mnd. I tillegg kommer ca. kr. 5-7,- pr. kvm. BRA pr. mnd for varmt vann og fyring. Fellesutgifter for garasjeplass antas å bli mellom kr. 300,- til 380,- per måned per garasjeplass.
Det foreligger utkast til budsjett som utleveres på forespørsel. Driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas av styret og fremlegges til orientering på borettslagets generalforsamling.
Forretningsfører eller megler vil innkalle 3 måneders fellesutgifter som likviditetstilskudd til borettslaget.

KAPITALKOSTNADER/FELLESGJELD
Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget vil bli finansiert med 50 % fellesgjeld og 50 % innskudd. Renter og avdrag på felleslånet betales av borettslaget gjennom deler av de månedlige felleskostnadene som betales av andelseierne. Felleslånet er planlagt som et annuitetslån med flytende rente. I budsjettet er det lagt til grunn en nominell rente på 1,6 %. Dersom renten endres før overtagelsen, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Fellesgjelden er planlagt å bestå av et annuitetslån med 50 års løpetid hvor de 20 første årene er avdragsfrie. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den

enkelte bolig fremgår av prislisten. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Se vedlagte prisliste for informasjon om felleskostnader etter endt avdragsfri periode. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

NEDBETALING AV DIN ANDEL AV FELLESGJELDEN (IN-ORDNING)
Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at du kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til egenkapitaldelen. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Per i dag kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året etter innflytting, med minimum kr 100 000,- per innbetaling. Det påløper et gebyr ved benyttelse av IN-ordning. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt innflyttet, og fellesgjelden er etablert med nødvendig sikkerhet. Ordningen er også betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

SIKRING AV FELLESKOSTNADER
Borettslaget vil bli sikret i finansieringsselskapet Klare finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Premien er lagt inn i felleskostnader.

BORETT
Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen i henhold til borettslagsloven § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i borettslaget er overtatt.

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

Vedtekter for borettslaget vil bli utarbeidet av selger. Så snart dokumentene er ferdige vil de bli tilsendt kjøper eller de kan innhentes hos megler. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere generalforsamlinger.

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.

LOVGRUNNLAG:
Salg av bolig under oppføring til forbruker reguleres av Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 («buf»). Loven 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. For øvrig gjelder Lov om borettslag for borettslaget og driften av dette.

FORRETNINGSFØRSEL:
Selger har engasjert Usbl som forretningsfører for borettslaget. Det er inngått en avtale med bindingstid på 3 år. Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende serviceavtaler som er nødvendig eller anses hensiktsmessig for drift av borettslaget. 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.

FORKJØPSRETT FOR USBL-MEDLEMMER
Medlemmer i Boligbyggelaget Usbl har forkjøpsrett ved fremtidige salg av andeler i borettslaget. Ved bruk av forkjøpsrett til ny bolig kan samme medlemskap ikke brukes til ny forkjøpsrett ved kjøp av bolig før 24 måneder er gått. Karantenetiden gjelder fra det tidspunkt Usbl bestemmer. Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmene må være ajour med kontingentbetalingen ved tildeling. Ved salgsstart har ansatte i Conceptor Bolig AS forkjøpsrett før Usbl medlemmer.

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

ADGANG TIL LOVLIG UTLEIE:
Med mindre annet er fastsatt i borettslagets vedtekter, kan boligene leies ut når lovens vilkår for å overlate bruken av boligen til andre er oppfylt, jfr. Lov om borettslag kapittel 5, I og II.
For andelseiere som selv bor i boligen, så er det ubegrenset adgang til å leie ut deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseier leie ut hele boligen i opptil 30 døgn i løpet av året. Bruker av boligen har den sammen plikten som andelseieren til å følge borettslagsreglene og kan delta på generalforsamlingen, men har ikke stemmerett med mindre du som andelseier har gitt bruker fullmakt til å opptre på dine vegne.

EIENDOMSMEGLER:
Nyeboliger AS, Sem&Johnsen Prosjektmegling
PB 1488 Vika
0116 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.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

OVERSKJØTING OG OPPGJØR:
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr til megler på kr. 50.000,- inkl. mva. som innbetales meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers samtykke. Selger forbeholder seg retten til på fritt grunnlag å godta eller avslå transport av kjøpekontrakter. Dersom selger godtar transport av kjøpekontrakter forbeholder de seg retten til å kunne ta et gebyr for dette, kr. 25.000,- inkl. mva. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør.

TILVALG OG ENDRINGER:
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 tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

FORBEHOLD:
Byggestart er avhengig av et tilfredsstillende forhåndssalg, som i prosjektet utgjør 60 % av verdi av boliger og tilfredsstillende byggelånsfinansiering, samt godkjennelse i utbyggingsselskapets styre. Videre er byggestart avhengig av at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før byggestart. Det tas også forbehold om at det oppnås en for selger tilfredsstillende avtale med entreprenør. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

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 byggearbeid.

Kjøper må være innforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtagelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av de her angitte estimerte overtagelsestidspunkt som avtalt frist for ferdigstillelse/overtagelse. En forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

Selger må senest innen 01.01.22 avklare ved skriftlig underretning dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.
Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom iverksettelse av byggeprosjektet ikke er igangsatt innen 01.06.22 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.
Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger med mer er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/møbler/kjøkkenløsning/hvitevarer medfølger ikke, så som f.eks. skap, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Kjøkken vil bli levert iht. egne kjøkkentegninger. Sjakter, VVS-føringer og innkassinger er ikke nødvendigvis inntegnet.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell 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 plantegninger 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 andeler i borretslaget. 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 byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt og salgsoppgave.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV DENNE SALGSOPPGAVE:
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning og etasjeplan
- Prisliste
- Foreløpig utomhusplan
- Kjøpsavtale/Budskjema
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser

Asker, 2. juli 2021

CONCEPTOR BOLIG AS | UTBYGGER

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. 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.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

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

vYcom.no

Conceptor BOLIG

LANG ENGA

ASKER

langenga.no