

SALGSTRINN 3 – HUS 5

# LANG ENGA

A S K E R



LANGENGA ASKER

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





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





HOLMENSENTERET

QUALITY HOTEL LEANGKOLLEN

HVALSTRAND

NY SKOLE OG BARNEHAGE

LEANGBUKTA / ASKER MARINA

BUSS STOPP-EXPRESS TIL OSLO

OSLO

ASKER SYKKELVELODROM

KONGLUNGEN

KIW I

OSLOFJORDEN

MOT VOLLEN

LANG ENGA









**FELLESAREALER**

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

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

Arkitektens beskrivelse..... 16

Området..... 23

Kart ..... 28

Nabolagsprofil..... 34

Prosjektet..... 37

Leilighetene ..... 45

Utomhusplan..... 70

Landskapsarkitekten..... 72

Etasjeplaner/plantegninger Hus H5..... 81

Fordeler med å kjøpe helt nytt ..... 138

Leveransebeskrivelse ..... 141

Salgsoppgave ..... 149

Utbygger ..... 160

Kontaktinfo megler..... 164

# Prosjekt



**GRØNNE TAK OG FELLES TAKTERRASSER**

Det etableres to felles takterrasser i hus 5.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



**LEILIGHETENE**

Åpne og innbydende leiligheter

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.





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





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



# 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 Svolve 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.



Chiara Zorzi  
Seniorarkitekt

Kjell Vidar Andersen  
Ingvarde  
BIM ansvarlig

Espen Marthinsen  
Seniorarkitekt

Gøril Klefstad  
Teknisk tegner

Marco Orlandi  
Seniorarkitekt

NSW ARKITEKTUR

[www.nsw.no](http://www.nsw.no)

## Visjon

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

## Området

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

## Plassering og organisering

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

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

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





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

### Byggene

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

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

Bekledningsteglen har et spennende uttrykk med relieff- og skyggeeffekt og ulike farger på de enkelte husene, fra beige-orange til mørk 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.



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



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

### Leilighetene/fellesarealer

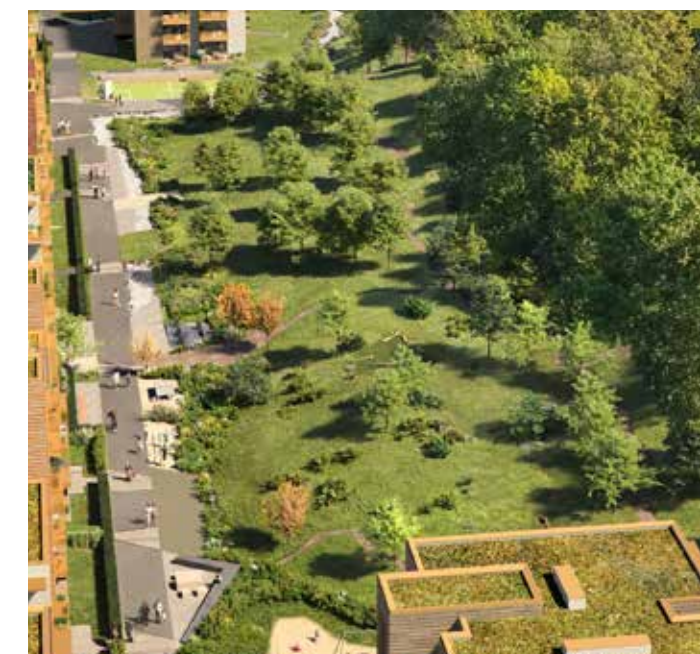
Leilighetene oppleves lyse og luftige ved hjelp av store vindusflater og god takhøyde i oppholdsrom, opp mot 2,6m. Stue/kjøkken vender i hovedsak mot sør-vest hvor man har utgang til en romslig privat balkong eller til private forhager på inngangsplanet. Hus 5 er planlagt med to felles takterrasser. 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. Materialer og overflater er av høy kvalitet, med terrazzofliser på gulv, eksponert betong på vegger, og spilehimlinger i eik og leilighetsdører med eikefinér.





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



#### Uteanlegget på Langenga

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

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

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



LANGENGA ASKER

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

**Området**





*Hvalstrand  
- et fristed for enhver!*



LANGENGA ASKER

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

### Et aktivt område

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

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

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

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

### Handel

Lokalt handler man på Kiwi Kirkesletta, eller 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.

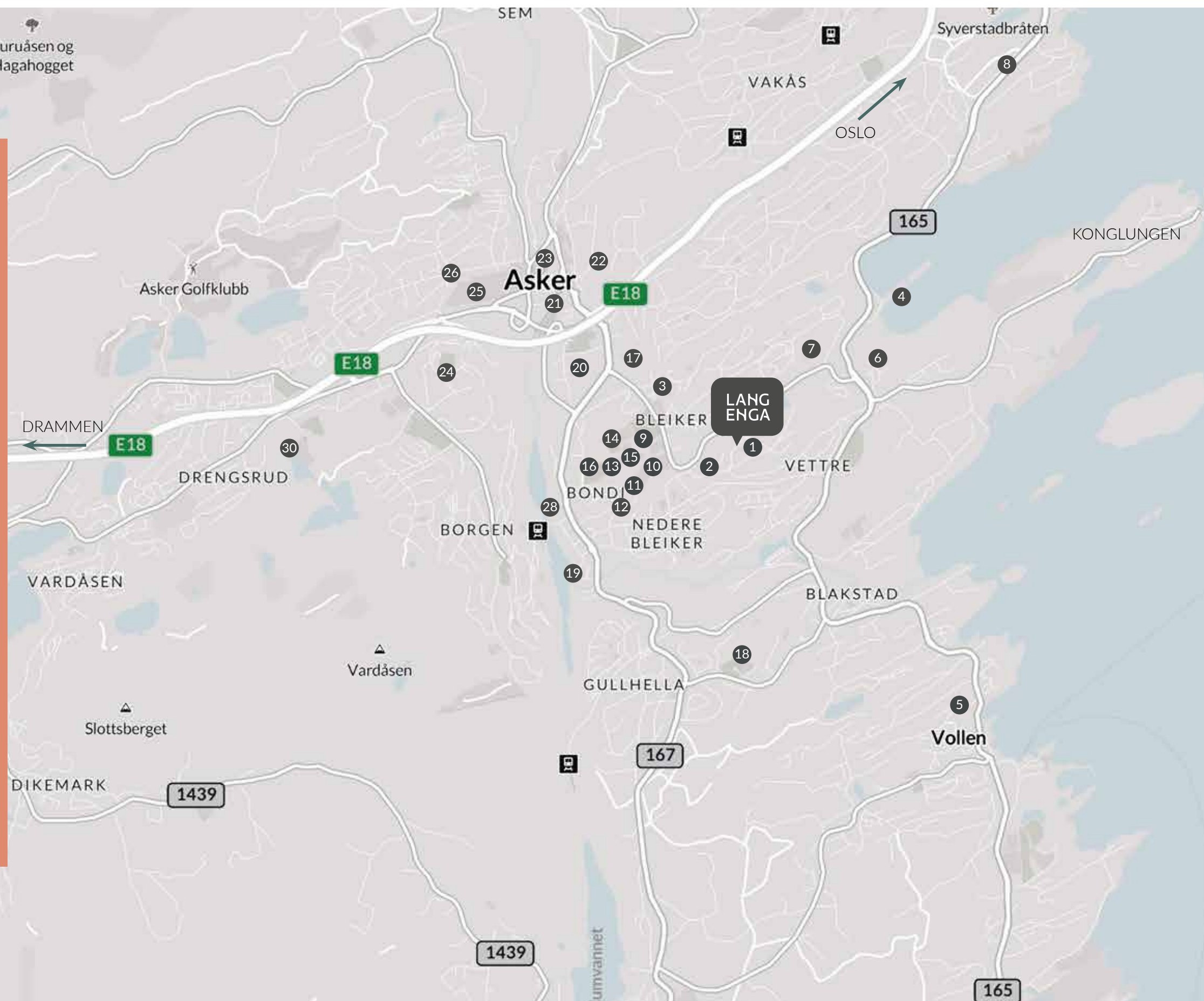


- 1) Asker sentrum
- 2) Asker blomster
- 3) Hent pizza fra Vitos i Vollen
- 4) Street art fra Martin Watson i Asker sentrum
- 5) Pyramiden (og kulturhuset) i Asker sentrum

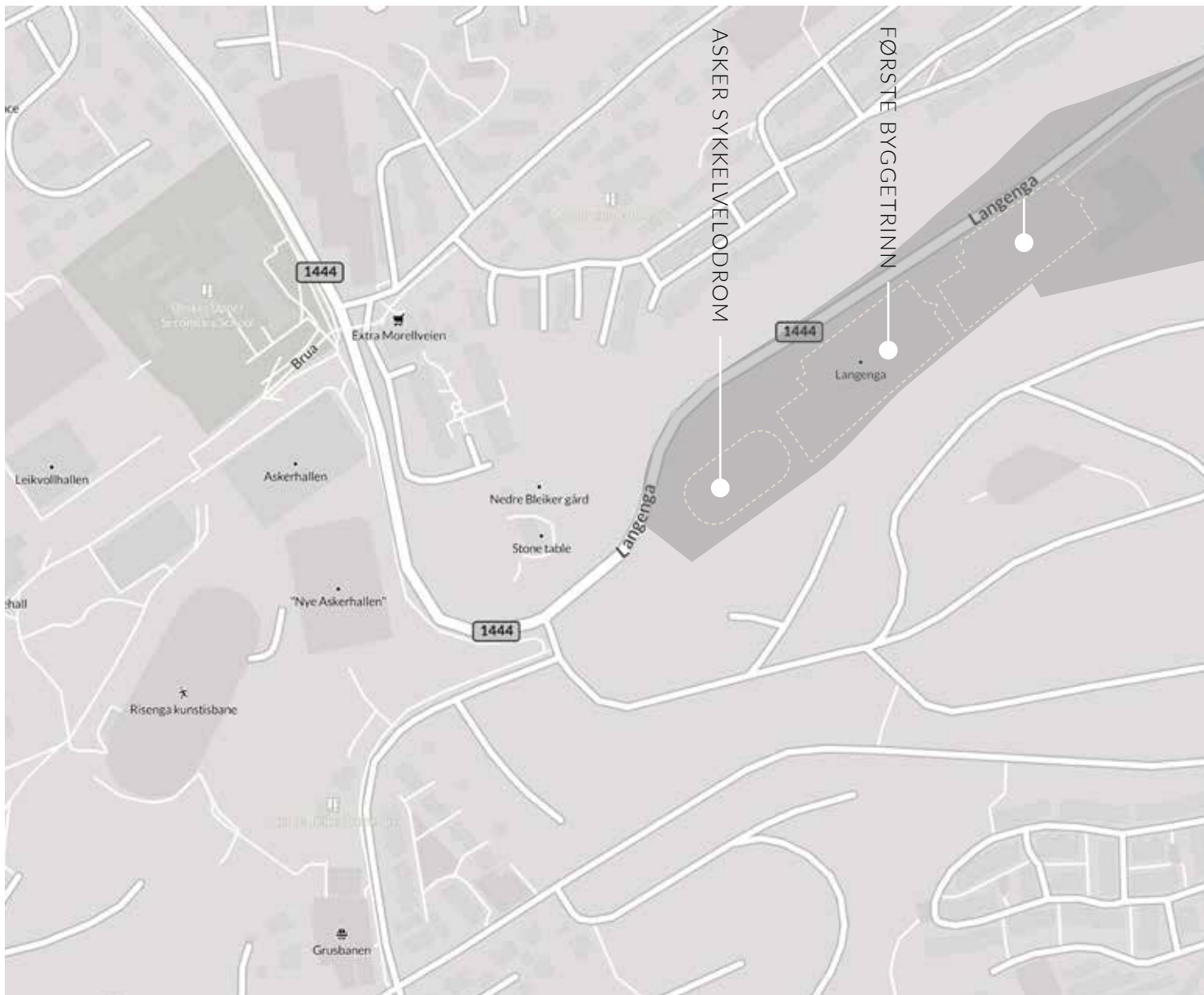




- 1 Langenga - 2. byggetrinn
- 2 Asker sykkelvelodrom / Flerbrukshall, fysioterapi og treningssenter
- 3 Rema 1000 Risenga
- 4 Leangbukta Båtforening / Riviera Restaurant
- 5 Vollen
- 6 Thon hotell Vettre
- 7 Quality Hotel Leangkollen
- 8 Mot Holmen senter
- 9 Askerhallen
- 10 Varner Arena
- 11 Risenga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







- 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 (ferdigstillelse høst 2023) 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, spinningssal, klubbrom, sosialt rom, resepsjon mm.

Arealene i næringsbygget blir fordelt over seks 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 sykkelport.





# Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Langenga Linje 260, 285	1 min ✨ 0.1 km
Asker stasjon Linje F4, F5, RE10, RE11, R12, R13	4 min ✨ 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min ✨ 24.9 km
Oslo Gardermoen	56 min ✨

Skoler

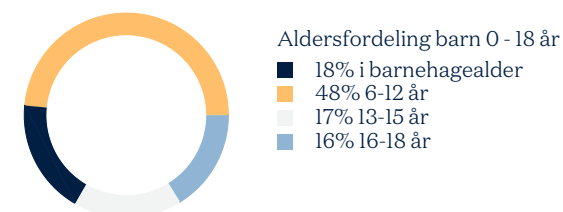
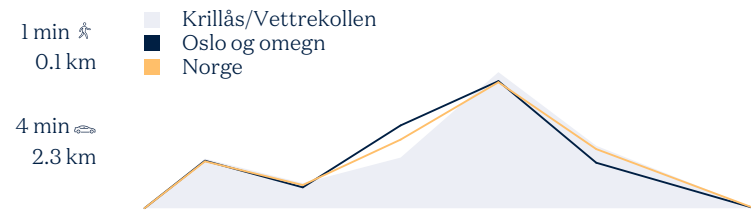
Vettre skole (1-7 kl.) 298 elever, 15 klasser	18 min ✨ 1.4 km
Bondi skole (1-7 kl.) 413 elever, 21 klasser	18 min ✨ 1.5 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 94 elever, 6 klasser	5 min ✨ 0.4 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 394 elever, 25 klasser	12 min ✨ 1 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	13 min ✨ 1 km
Asker videregående skole 486 elever	22 min ✨ 1.7 km

Ladepunkt for el-bil

Risenga idrettspark Askerhallen, Asker	10 min ✨
Bleiker VGS - Viken fylkeskommune	13 min ✨



Aldersfordeling



Barnehager

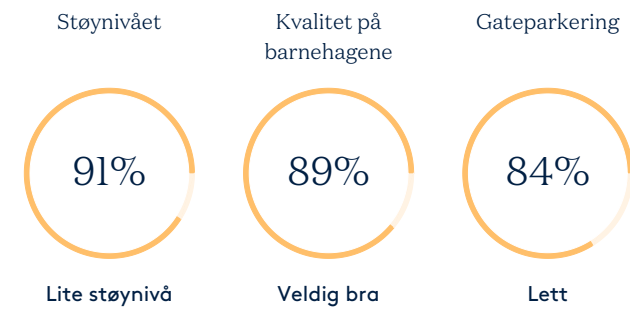
Nedre Bleiker Barnehus (1-5 år)	72 barn	10 min ✨ 0.8 km
Morellveien barnehage (1-5 år)	72 barn	15 min ✨ 1.2 km
Risenga barnehage (1-5 år)	37 barn	18 min ✨ 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Risenga	13 min ✨
Kiwi Vettre PostNord	14 min ✨ 1.1 km

Primære transportmidler

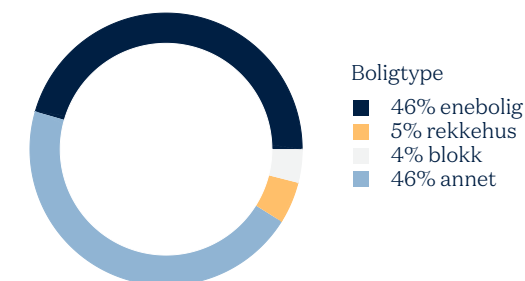
1. Egen bil
2. Buss



Sport

Nedre Bleiker Friluftsområde Sandvolleyball	11 min ✨ 0.8 km
Askerhallen idrettshall Aktivitetshall, turnhall	11 min ✨ 0.9 km
EVO Asker	24 min ✨
Actic Asker	24 min ✨

Boligmasse



«Nærheten til sjøen kombinert med kort vei til alle urbane fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent

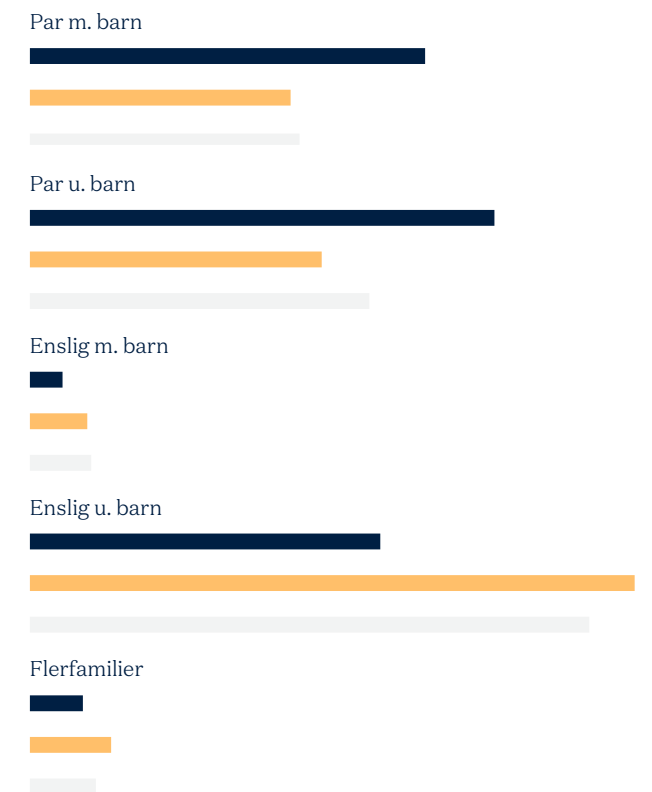
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller 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 © Finn.no AS 2023

Varer/Tjenester

Trekanten Asker	6 min ✨
Vettre apotek	15 min ✨

Familiesammensetning

Legend: Krillås/Vetrekollen (dark blue), Oslo og omegn (orange), Norge (light blue)



Sivilstand





LANGENGA ASKER

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

## Prosjektet





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



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



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



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

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

## Et godt sted å vokse opp

Langenga er et nytt og spennende boligprosjekt med flott beliggenhet midt mellom Risenga og Leangbukta i Asker kommune. Her kommer totalt ni bygg med 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 to flotte felles takterrasser 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. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Utforming av rekkverk og beplantning er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.



LANGENGA ASKER

*Velkommen inn i leilighetene  
til Langenga byggetrinn 2.*

## Leilighetene

Hus 5 består av 38 leiligheter  
fra 38 til 131 kvm BRA





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Illustrasjonen inneholder diverse tilvalg, herunder dørmodell og veggfarge. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Vindusutformingen er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.

## 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.





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Illustrasjonen inneholder tilvalg, herunder veggfarge. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Vindusutformingen er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.

Denne luftige 3-roms leiligheten på 81 kvm får generøs åpen stue/kjøkken løsning på 40 kvm 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**  
**81 kvm**  
**BRA**







Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Illustrasjonen inneholder tilvalg, herunder veggfarge. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Vindusutformingen er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Illustrasjonen inneholder diverse tilvalg, herunder kjøkkenmodell og veggfarge. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Vindusutformingen er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.



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





# 4-roms 102,5 kvm BRA

LEILIGHET H6-401



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Illustrasjonen inneholder diverse tilvalg, herunder kjøkkenmodell, dørmodell og veggfarge. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Vindusutformingen er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Illustrasjonen inneholder tilvalg, herunder veggfarge. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Vindusutformingen er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.

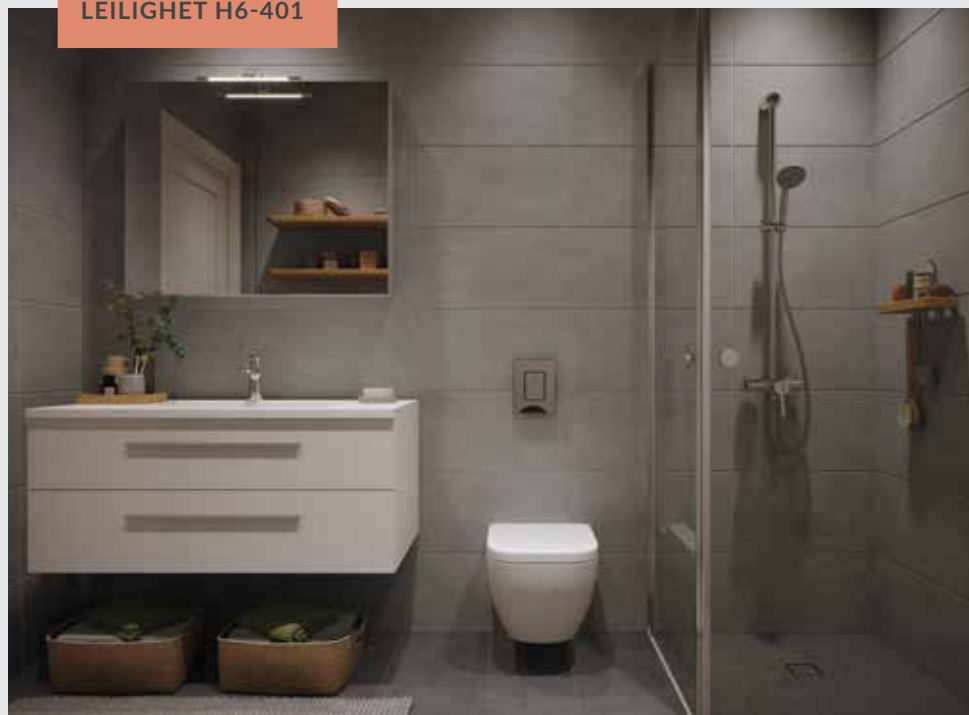


Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Illustrasjonen inneholder diverse tilvalg, herunder kjøkkenmodell og veggfarge. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Vindusutformingen er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.



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.





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



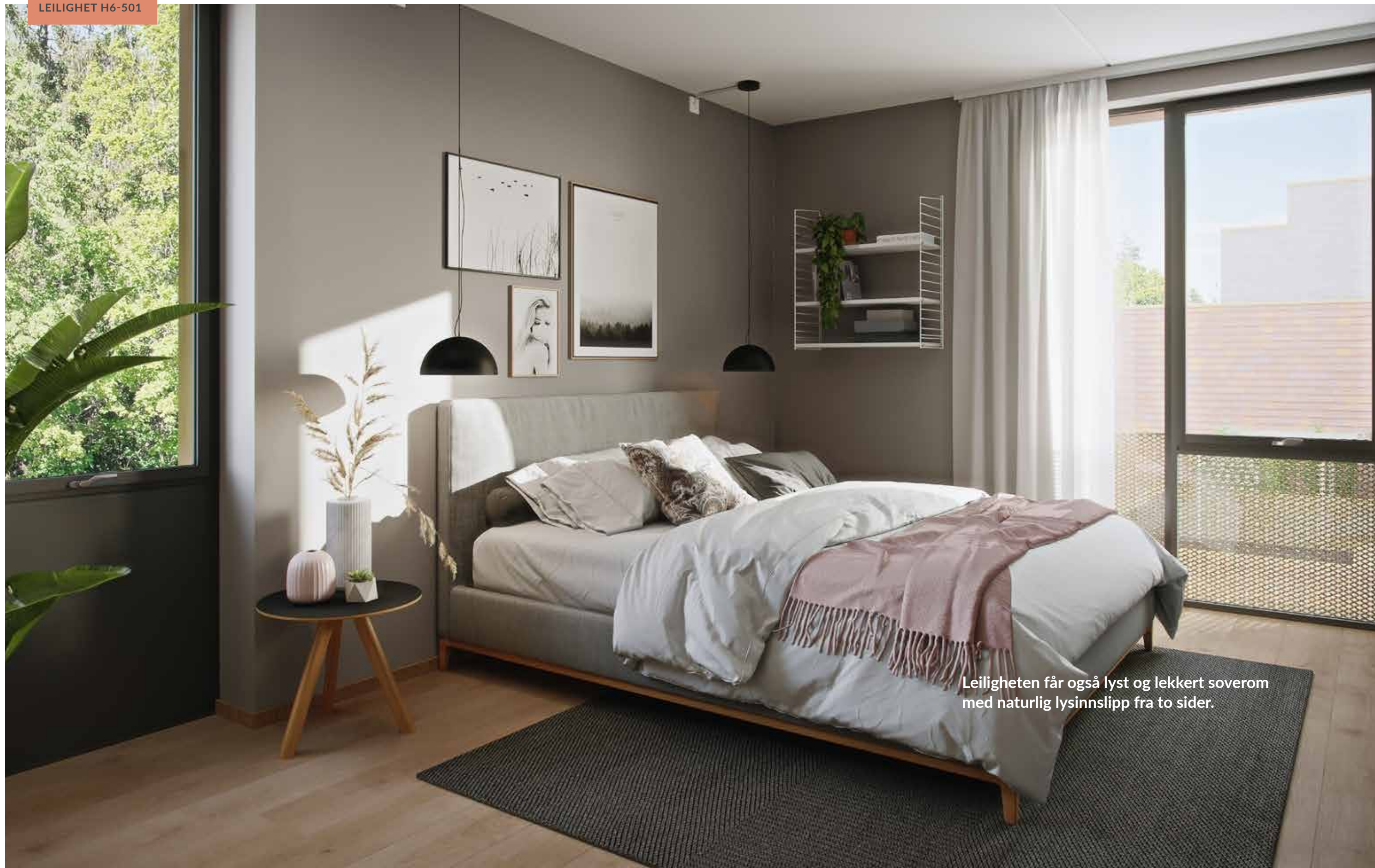
Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Illustrasjonen inneholder diverse tilvalg, herunder dørmodell og veggfarge. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt.

## 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.

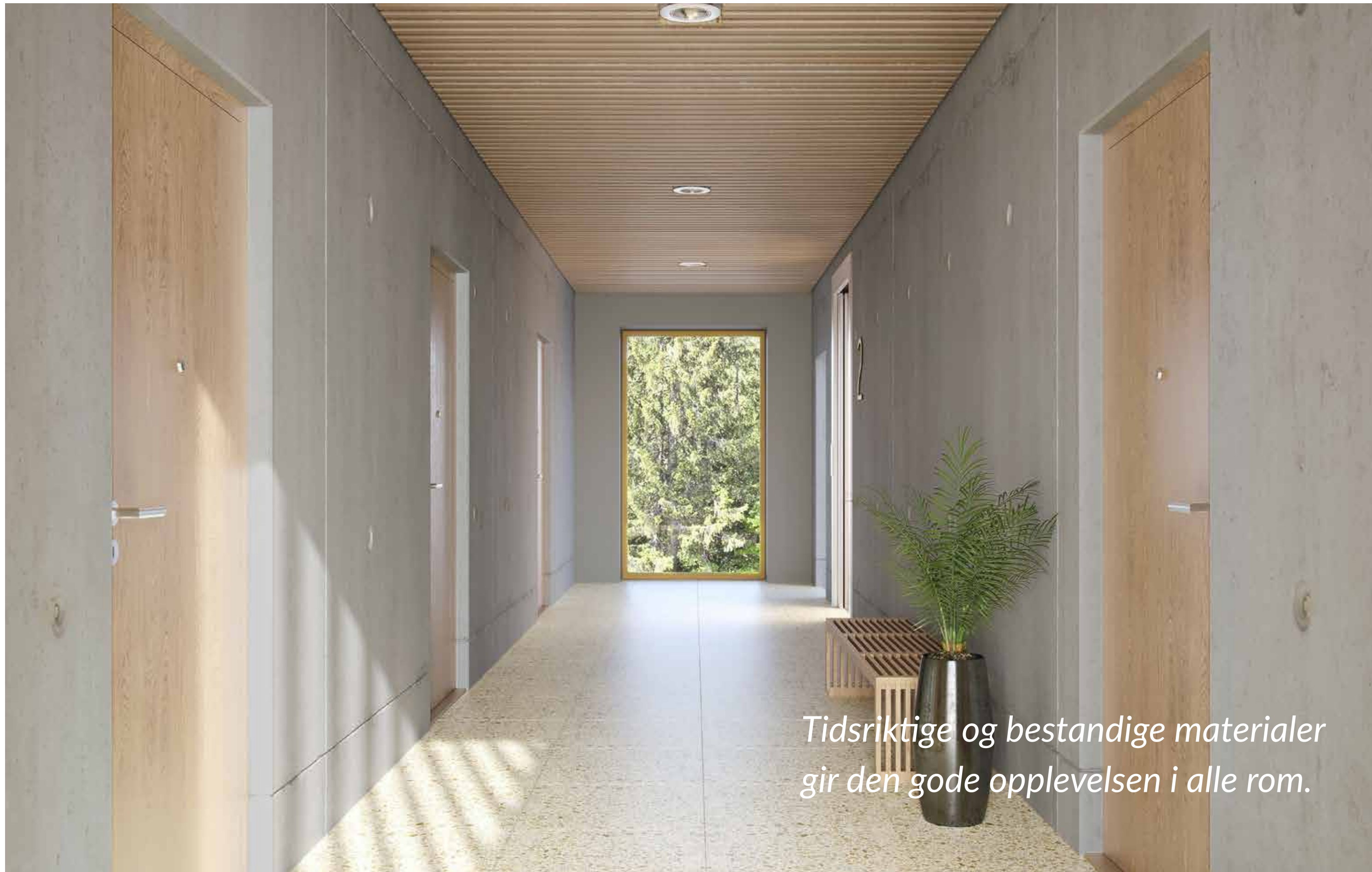
Det vil bli mulighet for å velge mellom 3 forskjellige kombinasjonspakker for gulvflis og veggflis kostnadsfritt i tilvalgs prosessen.





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





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



LANGENGA ASKER

*Se bilder fra ferdigstilte  
leiligheter på Langenga*

**Ferdig leilighet**



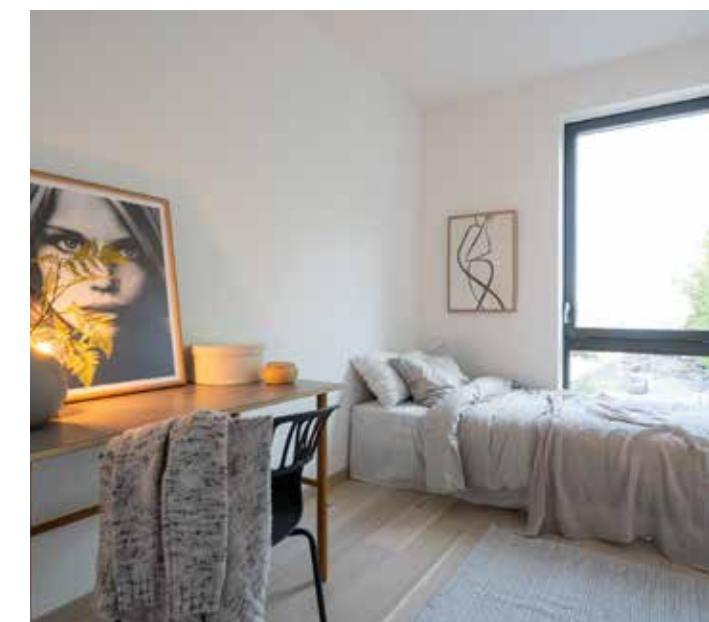
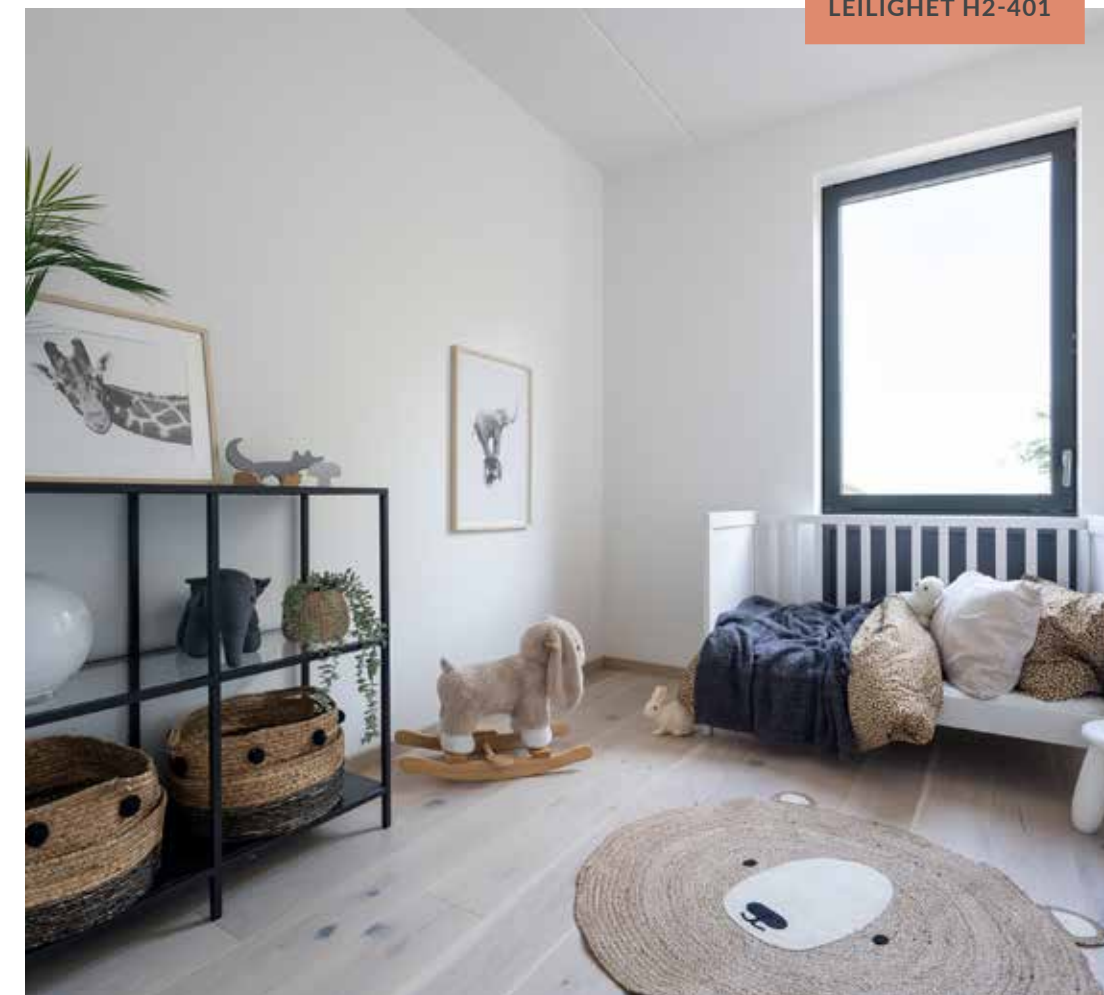
# 4-roms 99 kvm BRA

LEILIGHET H2-401



Tre av byggene i Langenga er allerede ferdig, og flyttet inn i. I det følgende vil du se bilder av noen av de ferdigstilte leilighetene i prosjektet.





Leilighetene i hus 6 vil få samme innvendig standard som disse bildene viser. Vi kan blant annet nevne 1-stavs parkett, mørk omramming rundt vinduer, integrerte hvitevarer på kjøkken og pent flislagte bad.





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





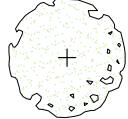



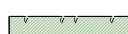










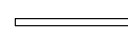
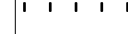

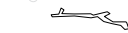








# Utomhus





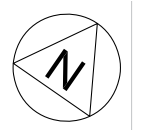
TEGNFORKLARING

-  Prosjekteringsgrense byggetrinn 2
-  Bygg
-  Nytt tre
-  Skog
-  Gress
-  Busker
-  Hekk
-  Blomstereng
-  Pleiet skogområde/skogvegetasjon
-  Asfalt
-  Heller
-  Inngang bygg
-  Tredekke
-  Tredekke terrasse
-  Grus
-  Overvann
-  Armert gress
-  Mur
-  Sykkelstativ
-  Lekeelementer
-  Trestokk
-  Brannkum
-  Benk, tre
-  Benk, Betong
-  Spisebord m/benker
-  Trapp
-  Brannoppstilling

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

UTOMHUSPLAN

# Tilrettelagt uterom







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

LANDSKAPSARKITEKTEN

## Et godt bomiljø

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



### Generelt

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



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



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

#### Hagearealer

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

Det etableres to felles takterrasser i byggetrinn 2, hus 5. Ut over dette skal det tilrettelegges for grønne tak, med sedummatter. Takterrassene skal opparbeides med tredekke, pergola og variert beplantning. Takterrassene skal fremstå som hager og ikke åpne terrasser. Gode fellesarealer, også på tak, styrker det sosiale bånd i boligfeltet.

#### Lek, idrett og aktiviteter

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

#### Universell utforming

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

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

#### Vegetasjon

Busker, hekker, staude- og pryddressfelt 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 pryddresser.

#### Materialbruk og møblering

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

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

#### Belysning

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

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



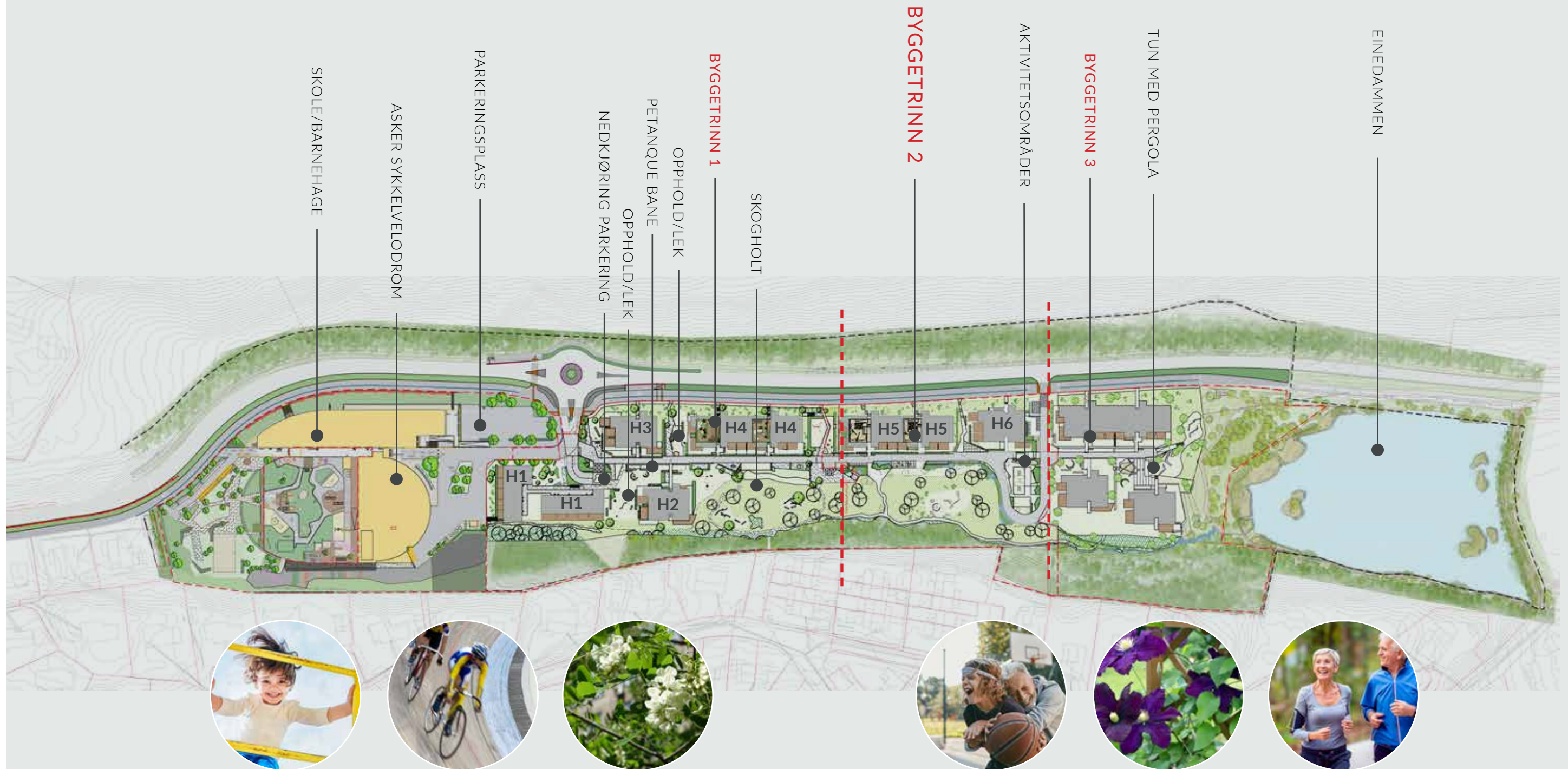
Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. For informasjon om standard leveranse se leveransebeskrivelse i prospekt. Utforming av rekkverk og beplantning er ikke endelig bestemt og kan avvike ift. det som er vist på illustrasjon.



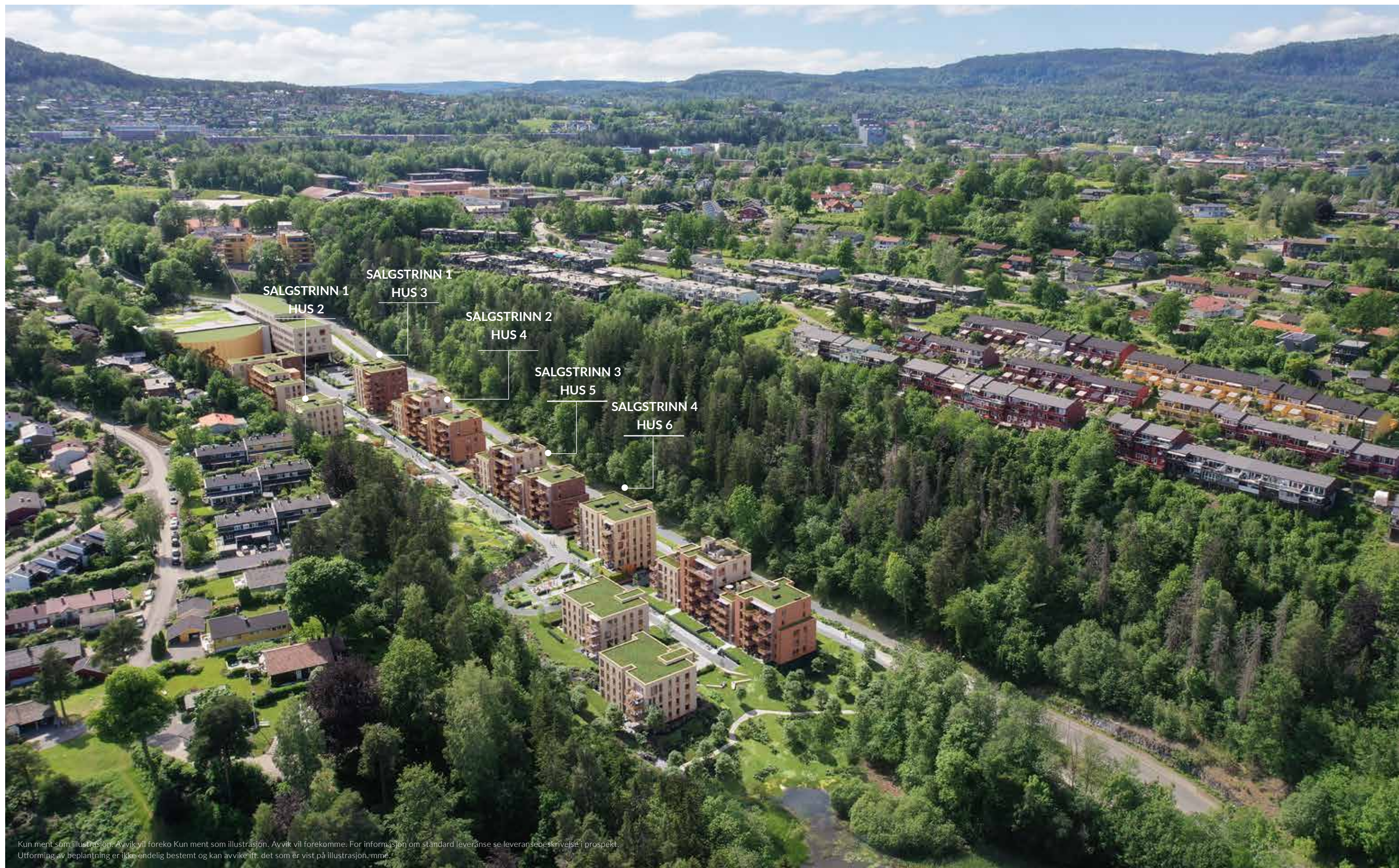


## LANDSKAPSARKITEKTEN

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.







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



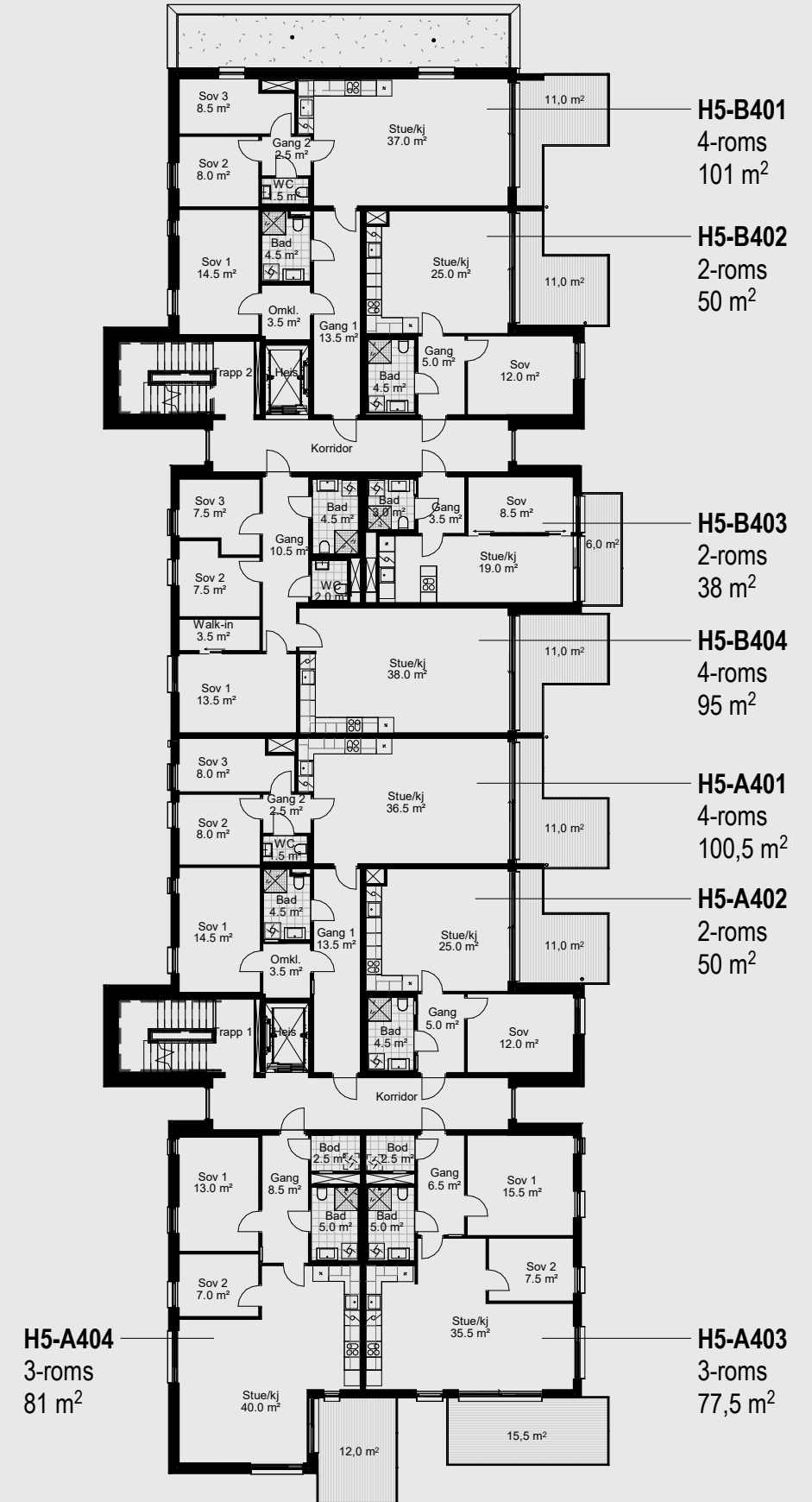
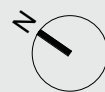
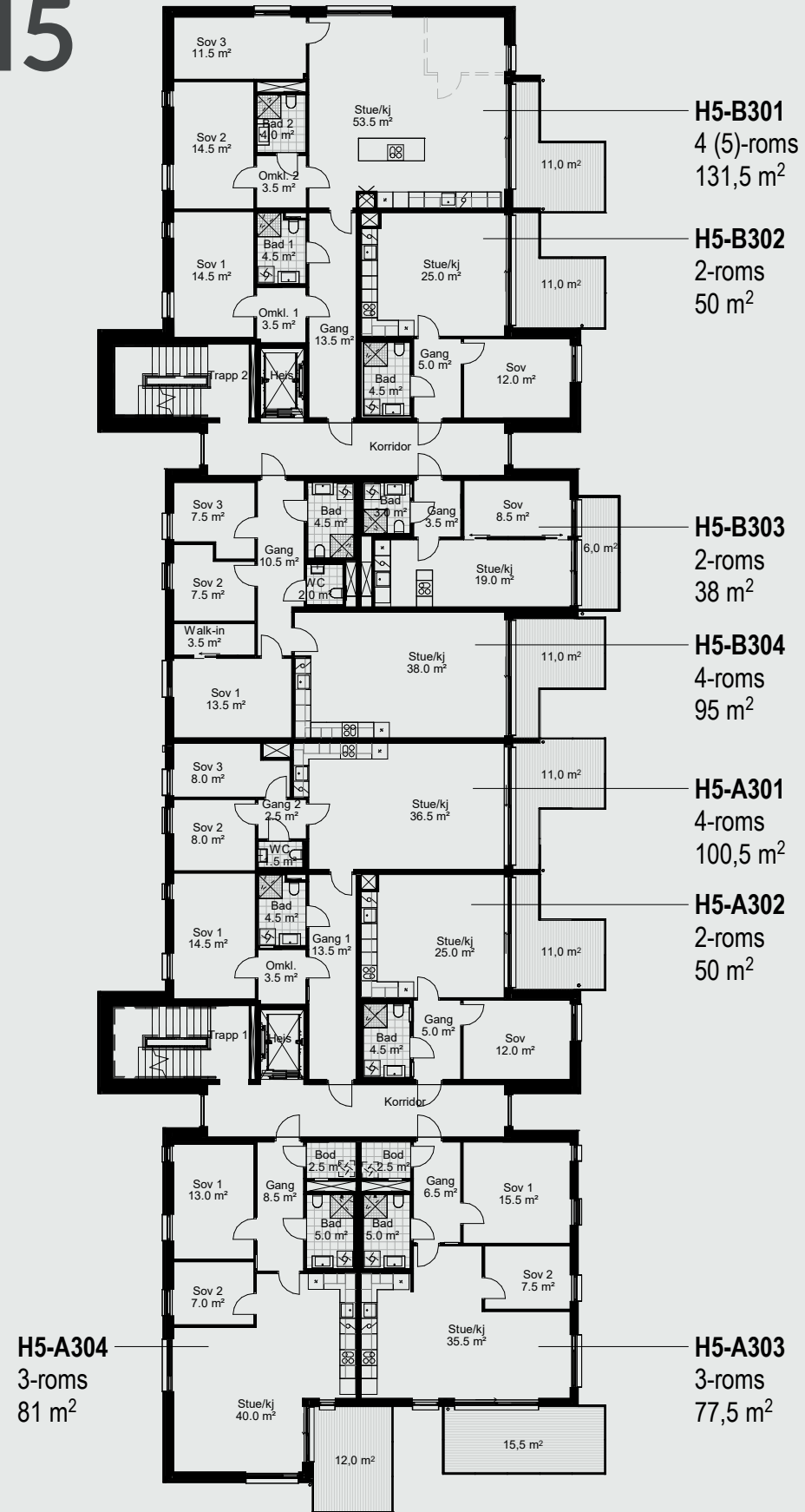
# Etasjeplaner og plantegninger





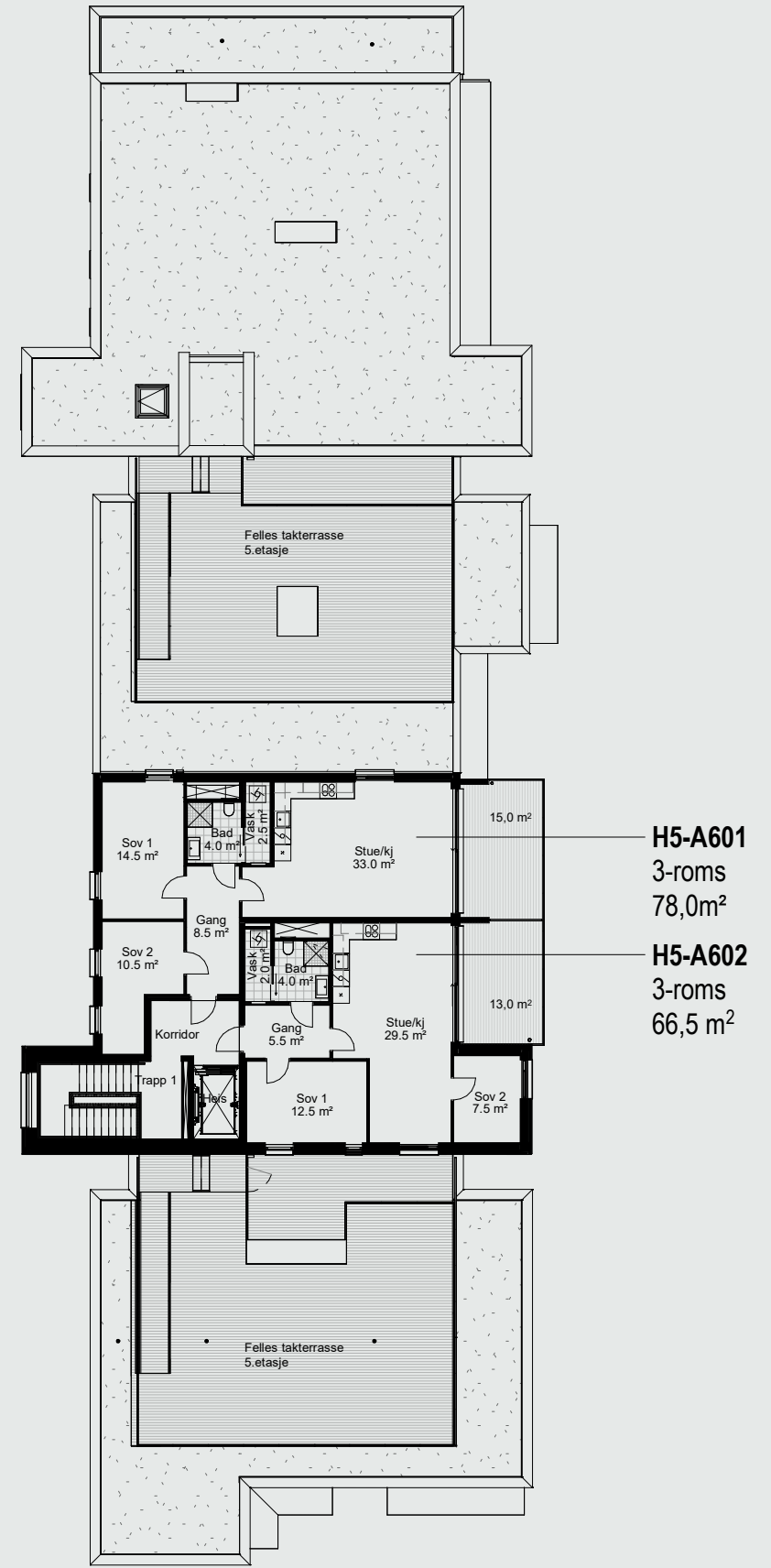
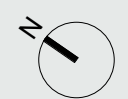
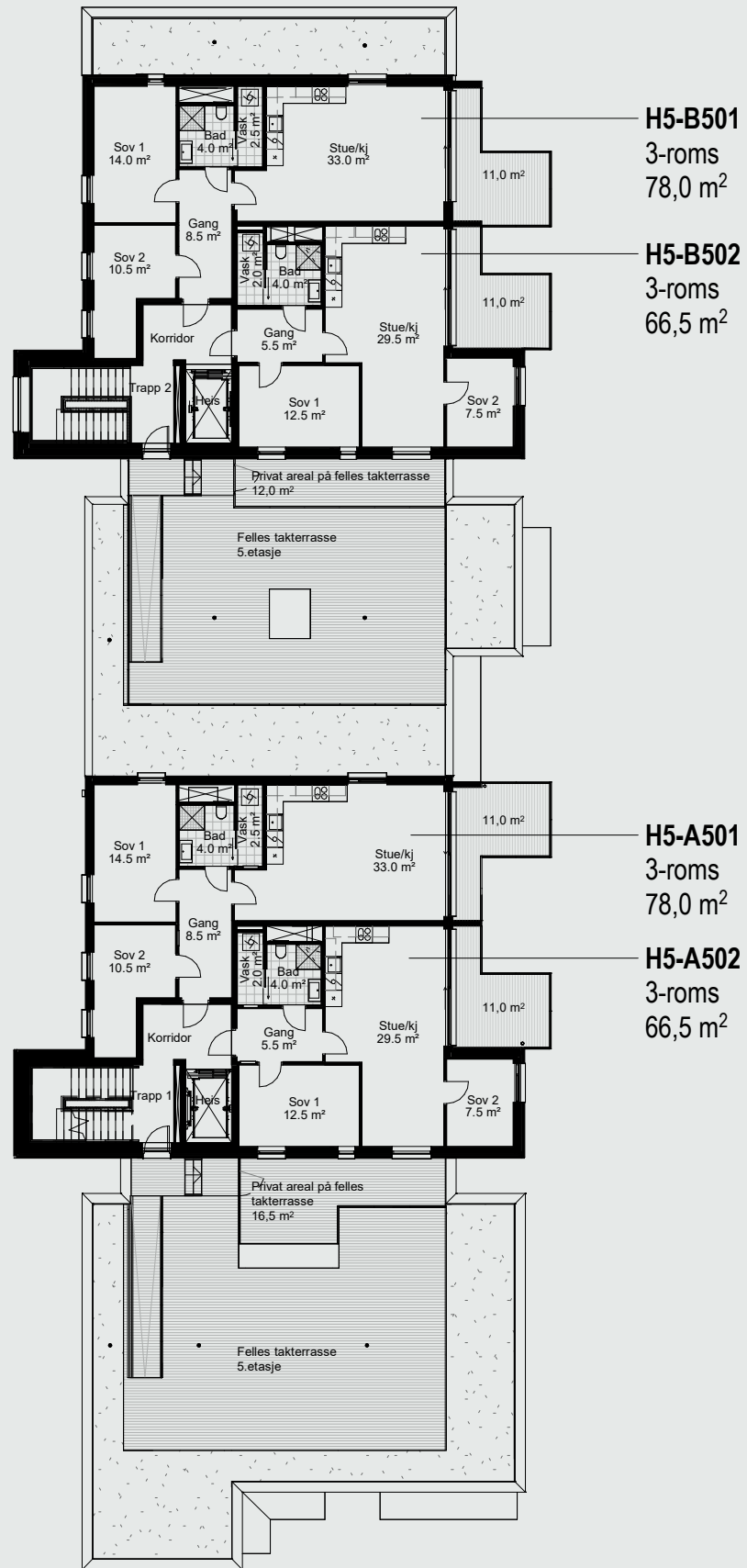


# Hus H5





# Hus H5





# H5 | 3-roms

Leilighetstype: H5-A101

Etasje: 1

Rom: 3-roms

BRA: 77,5 m<sup>2</sup>

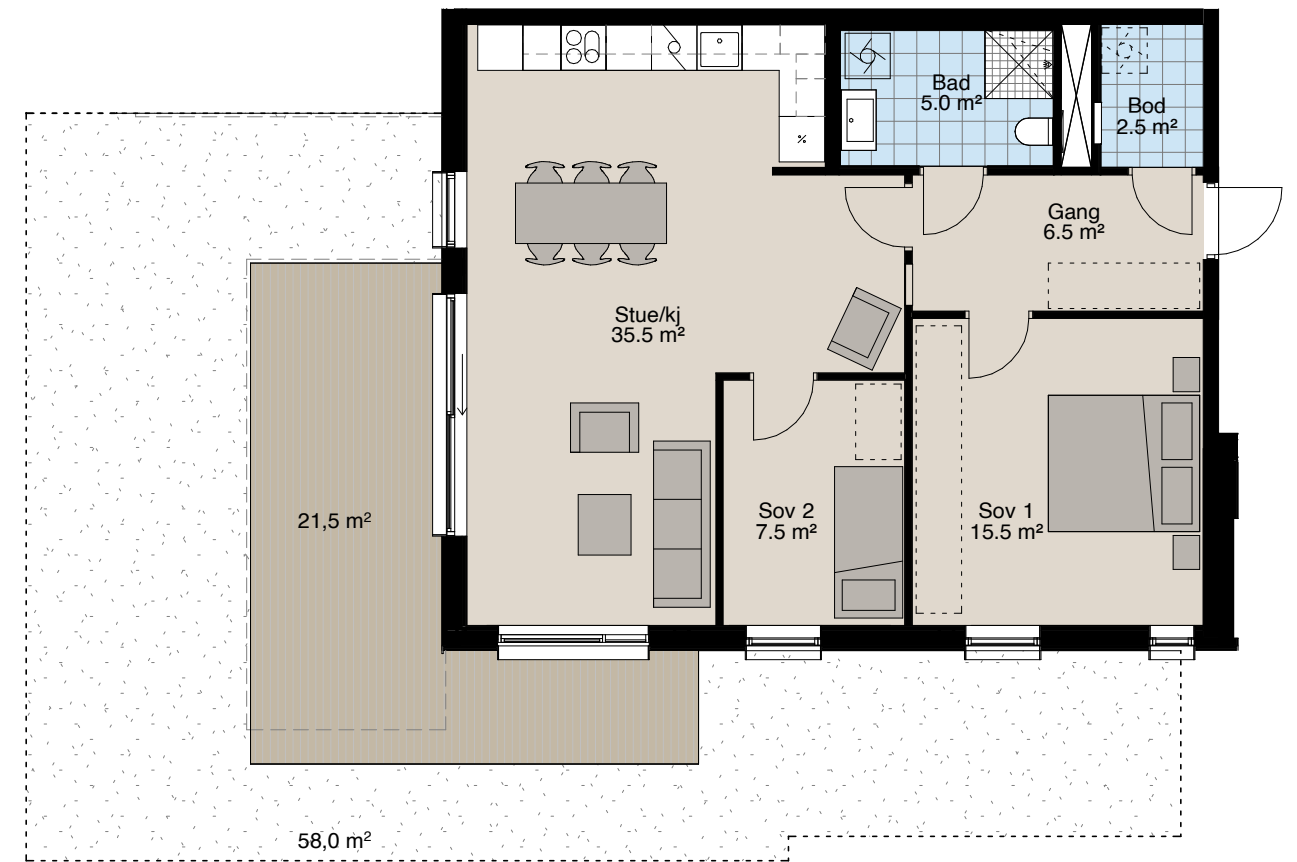
P-rom: 74,5 m<sup>2</sup>

Markterrasse: 79,5 m<sup>2</sup>

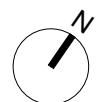
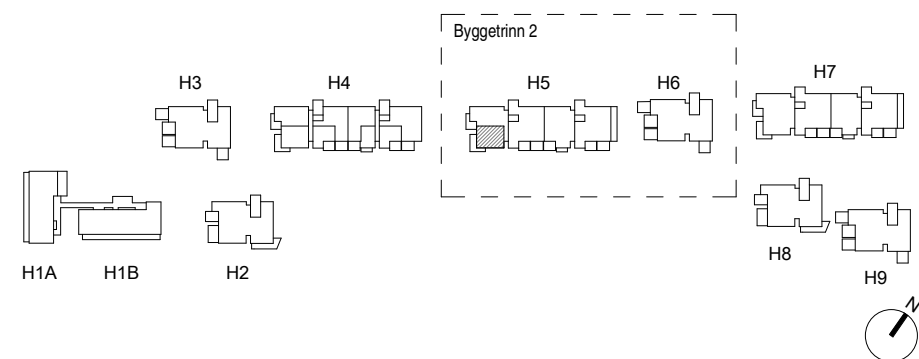
Bod innvendig: 2,5 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





# H5 | 3-roms

Leilighetstype: H5-A102

Etasje: 1

Rom: 3-roms

BRA: 81 m<sup>2</sup>

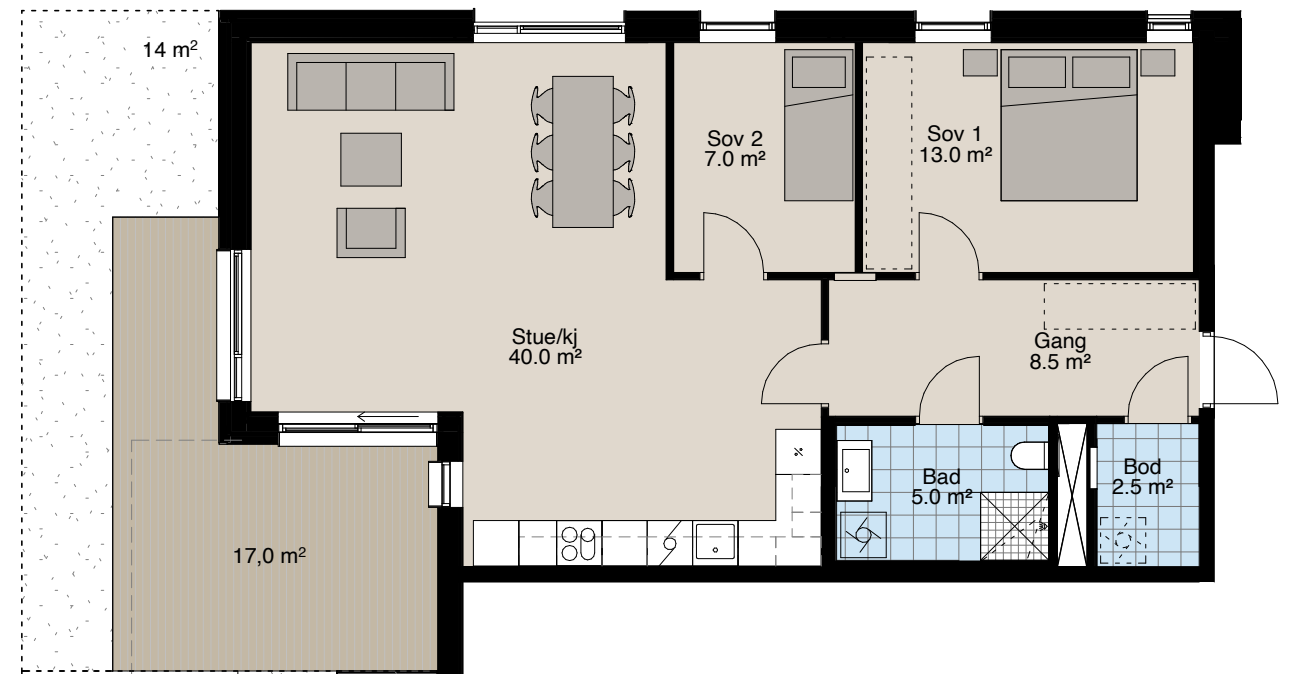
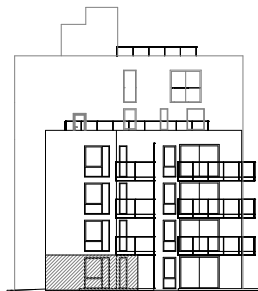
P-rom: 78 m<sup>2</sup>

Markterrasse/plen: 31 m<sup>2</sup>

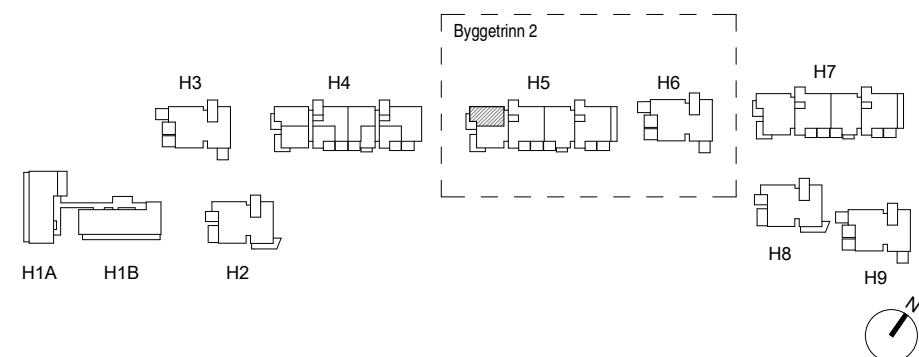
Bod innvendig: 2,5 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 5,0 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT VEST



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





SALGSTEGNINGER

# H5 | 4-roms

Leilighetstype: H5-A103

Etasje: 1

Rom: 4-roms

BRA: 100,5 m<sup>2</sup>

P-rom: 100,5 m<sup>2</sup>

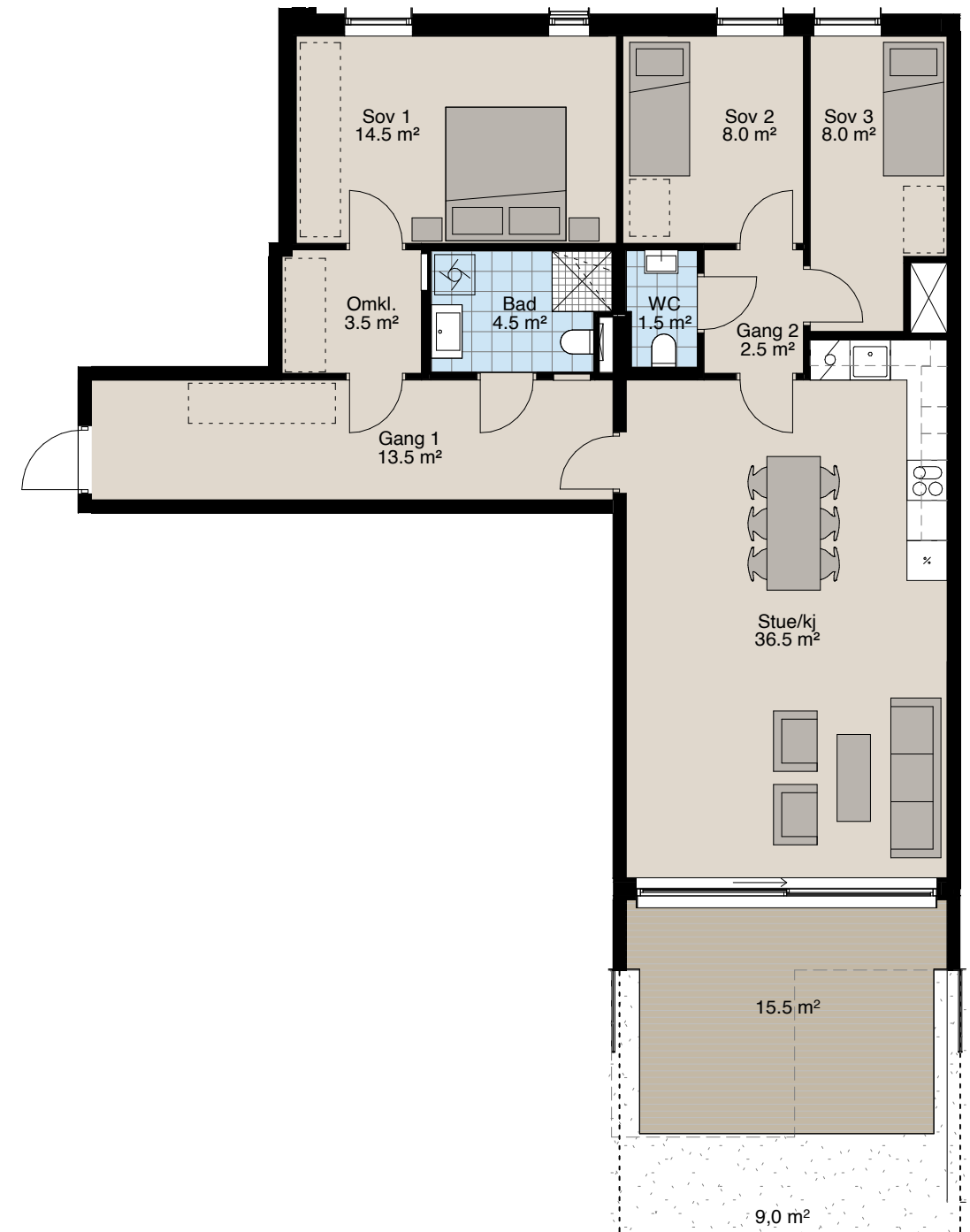
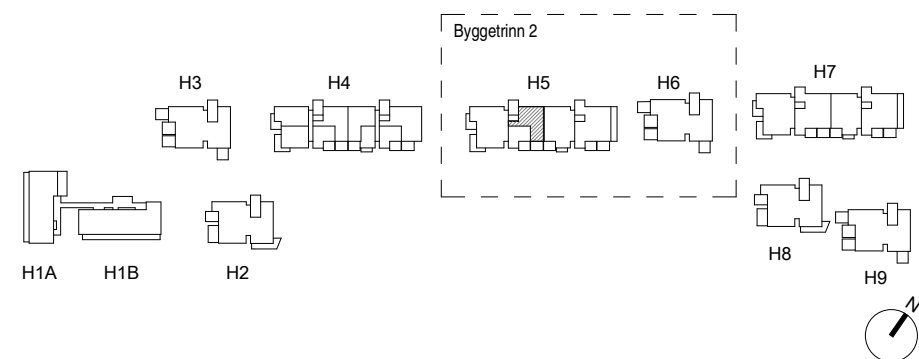
Markterrasse: 24,5 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





SALGSTEGNINGER

# H5 | 2-roms

Leilighetstype: H5-A104

Etasje: 1

Rom: 2-roms

BRA: 50 m<sup>2</sup>

P-rom: 50 m<sup>2</sup>

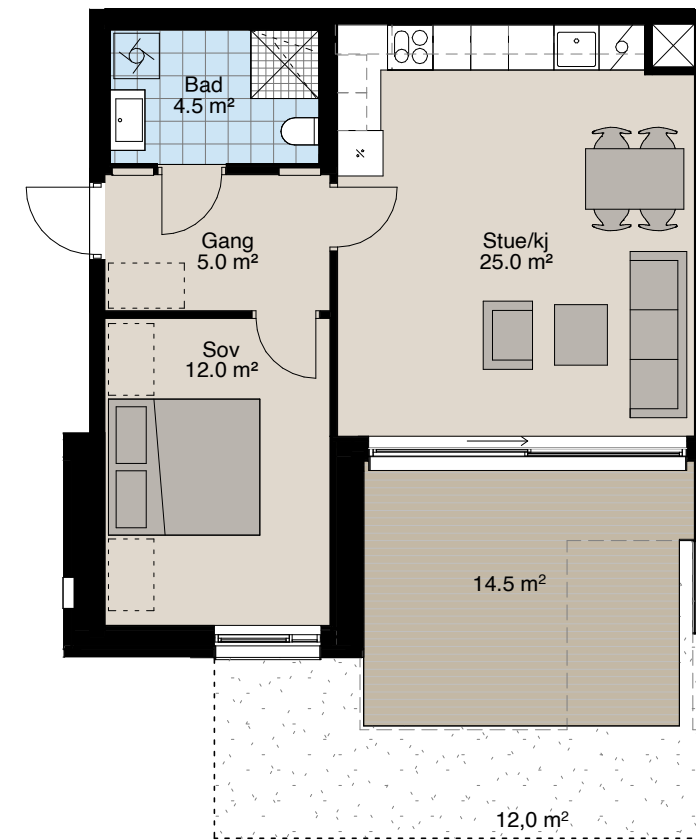
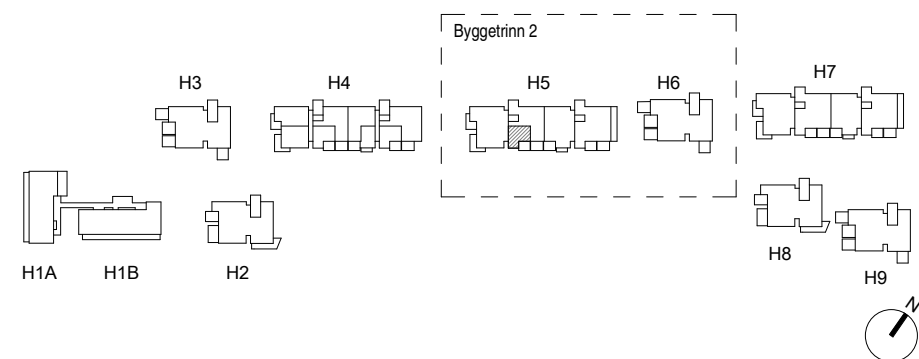
Markterrasse: 26,5 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 2,5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





# H5 | 4-roms

Leilighetstype: H5-A201, A401

Etasje: 2 og 4

Rom: 4-roms

BRA: 100,5 m<sup>2</sup>

P-rom: 100,5m<sup>2</sup>

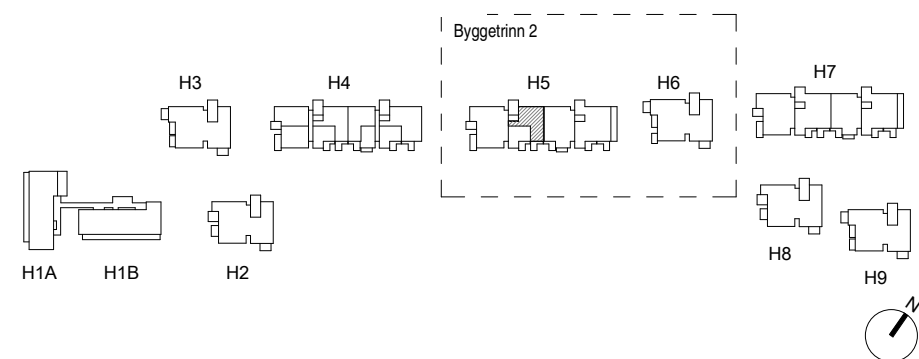
Balkong: 11 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





SALGSTEGNINGER

# H5 | 2-roms

Leilighetstype: H5-A202, A302, A402

Etasje: 2 til 4

Rom: 2-roms

BRA: 50 m<sup>2</sup>

P-rom: 50 m<sup>2</sup>

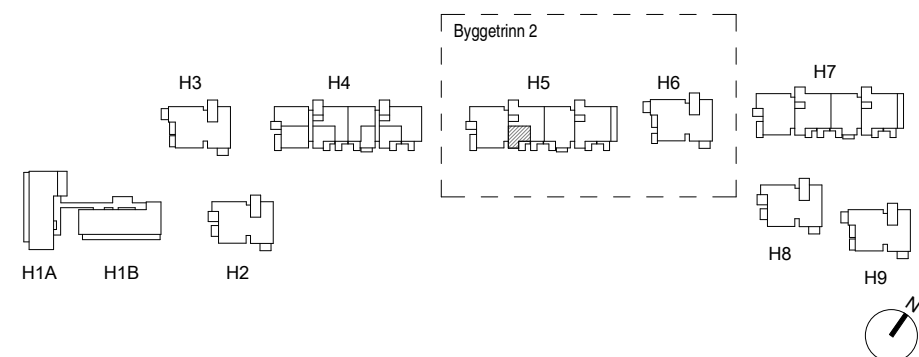
Balkong: 11 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 2,5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





SALGSTEGNINGER

# H5 | 3-roms

Leilighetstype: H5-A203, A303, A403

Etasje: 2 til 4

Rom: 3-roms

BRA: 77,5m<sup>2</sup>

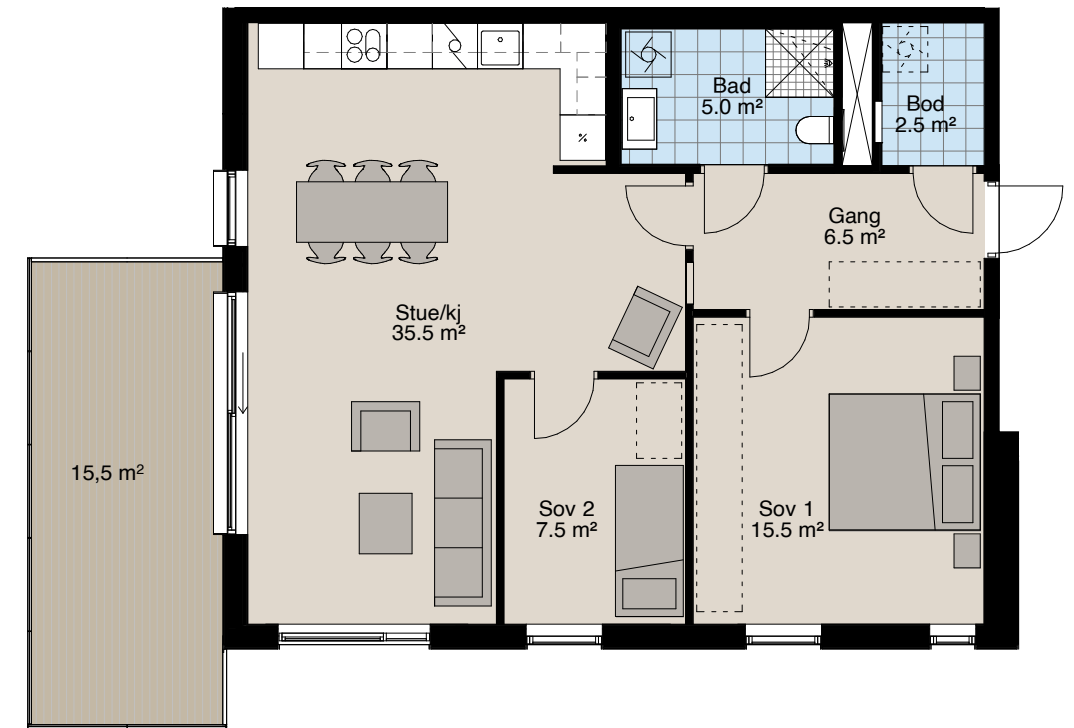
P-rom: 74,5 m<sup>2</sup>

Balkong: 15,5 m<sup>2</sup>

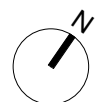
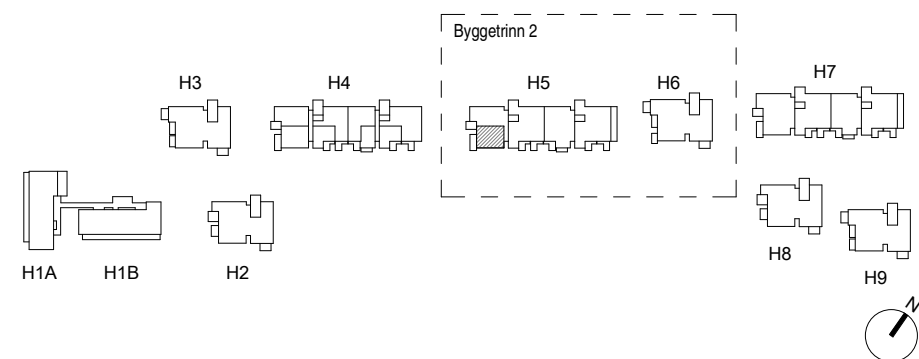
Bod innvendig: 2,5 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





# H5 | 3-roms

Leilighetstype: H5-A204, A304, A404

Etasje: 2 til 4

Rom: 3-roms

BRA: 81 m<sup>2</sup>

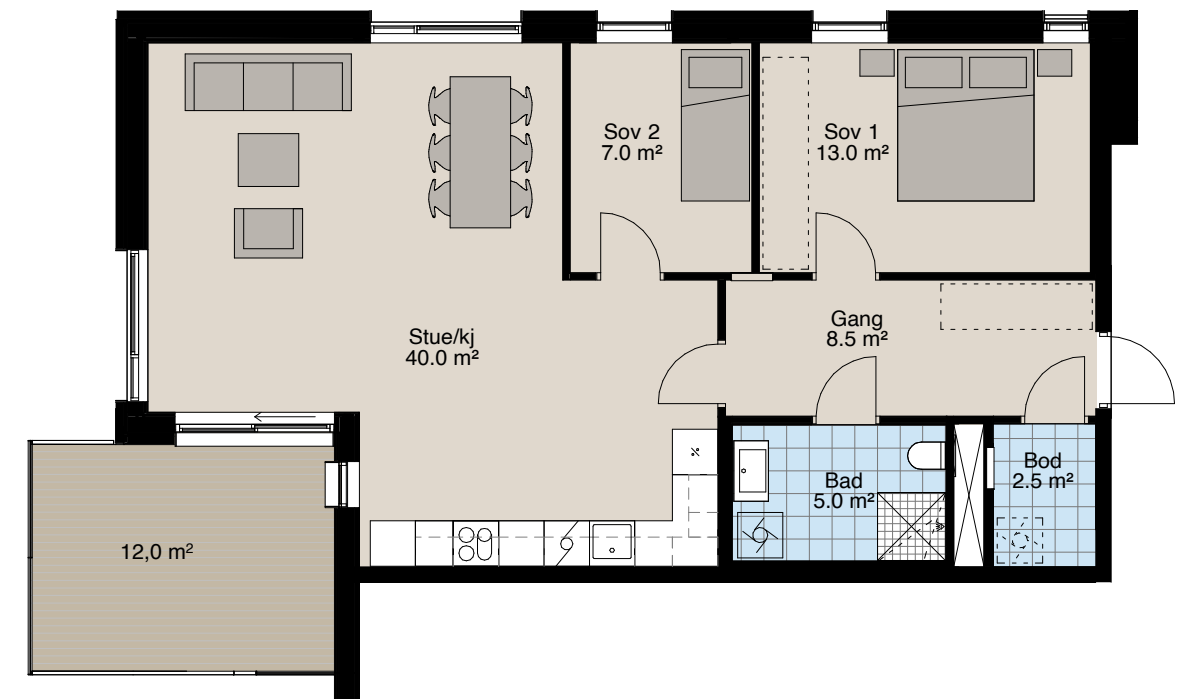
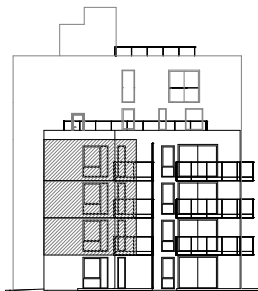
P-rom: 78 m<sup>2</sup>

Balkong: 12 m<sup>2</sup>

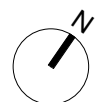
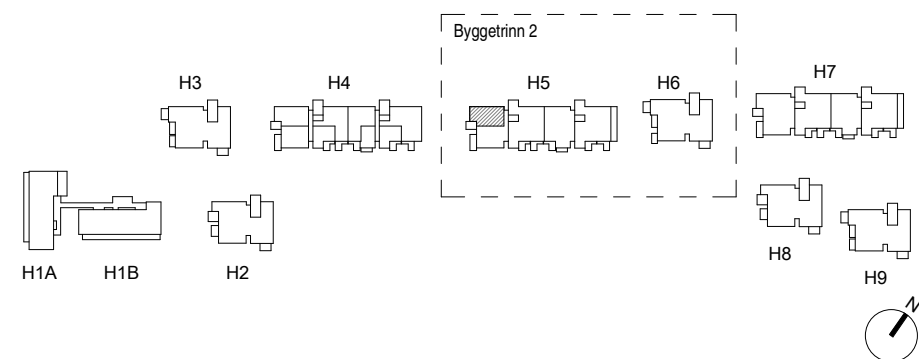
Bod innvendig: 2,5 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT VEST



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





# H5 | 4-roms

Leilighetstype: H5-A301

Etasje: 3

Rom: 4-roms

BRA: 100,5 m<sup>2</sup>

P-rom: 100,5 m<sup>2</sup>

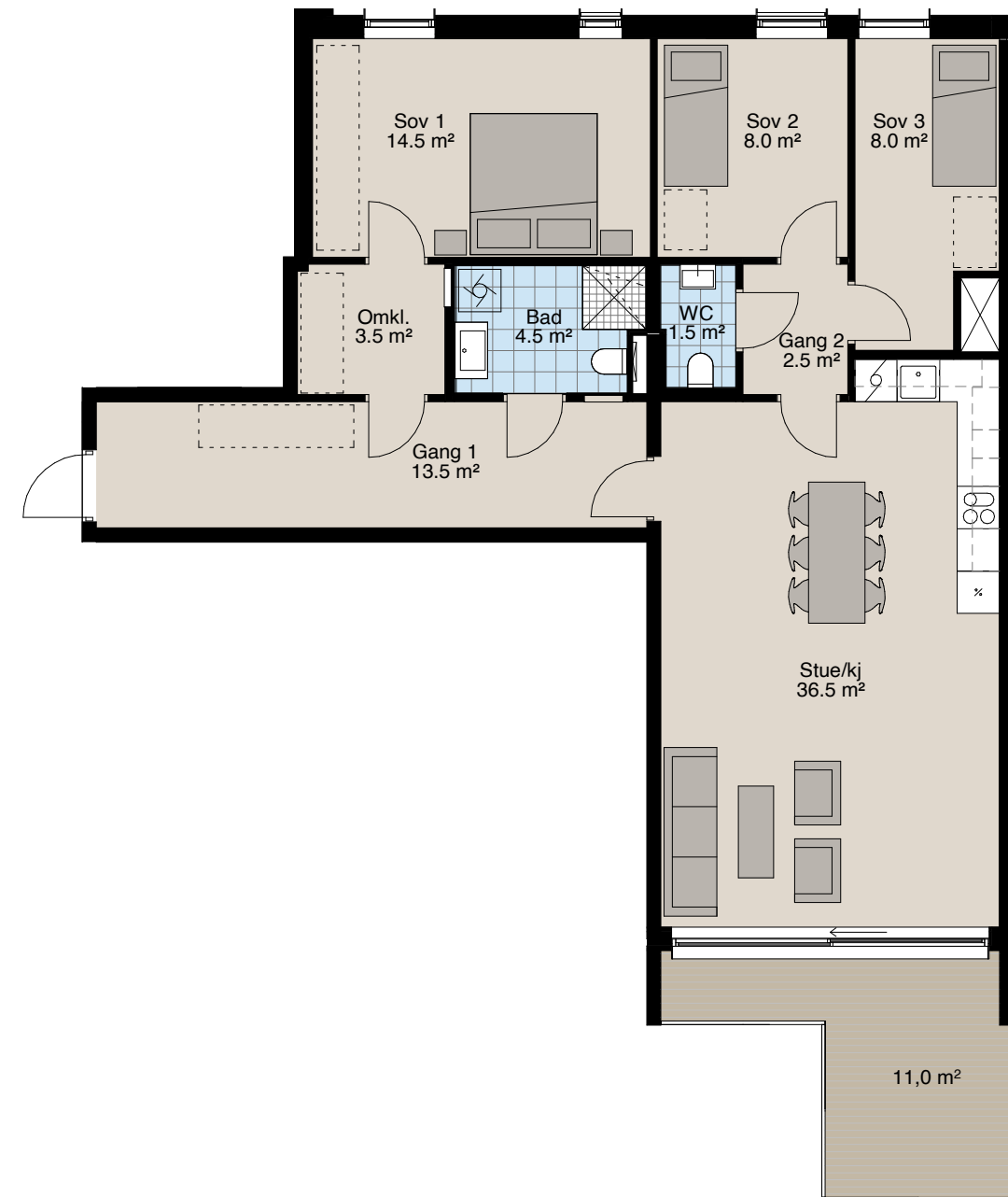
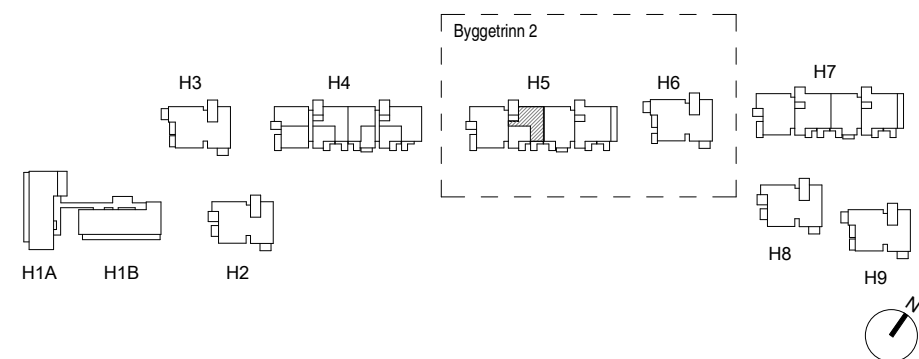
Balkong: 11 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





SALGSTEGNINGER

# H5 | 3-roms

Leilighetstype: H5-A501

Etasje: 5

Rom: 3-roms

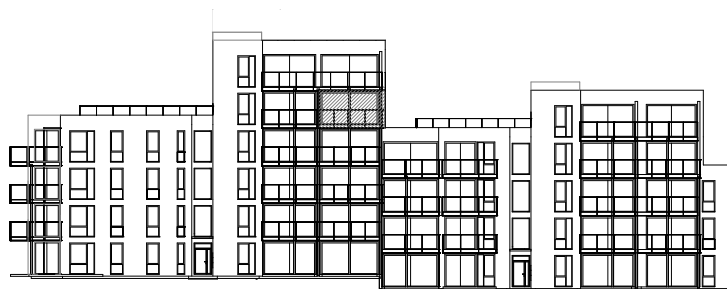
BRA: 78 m<sup>2</sup>

P-rom: 78 m<sup>2</sup>

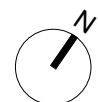
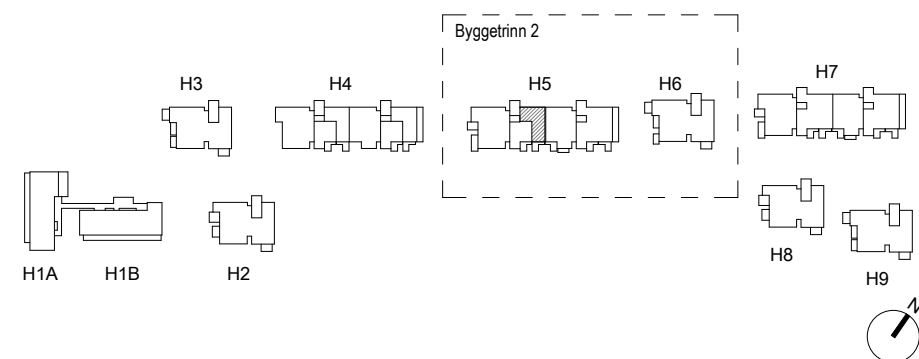
Balkong: 11 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





SALGSTEGNINGER

# H5 | 3-roms

Leilighetstype: H5-A502

Etasje: 5

Rom: 3-roms

BRA: 66,5 m<sup>2</sup>

P-rom: 66,5 m<sup>2</sup>

Balkong: 11 m<sup>2</sup>

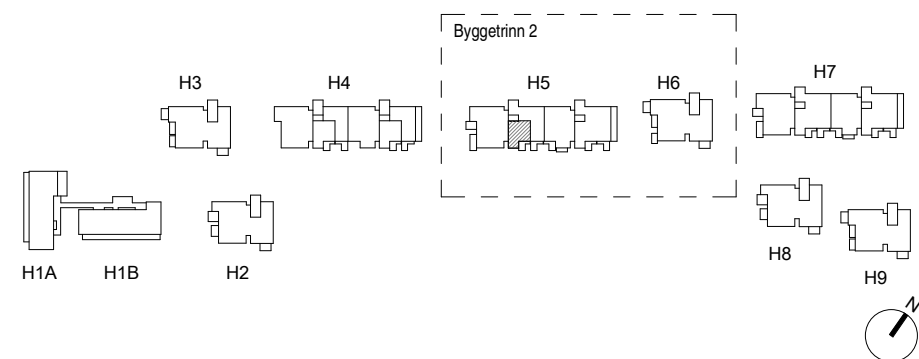
Privat areal på felles takterrasse: 16,5 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 5,0 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





# H5 | 3-roms

Leilighetstype: H5-A601

Etasje: 6

Rom: 3-roms

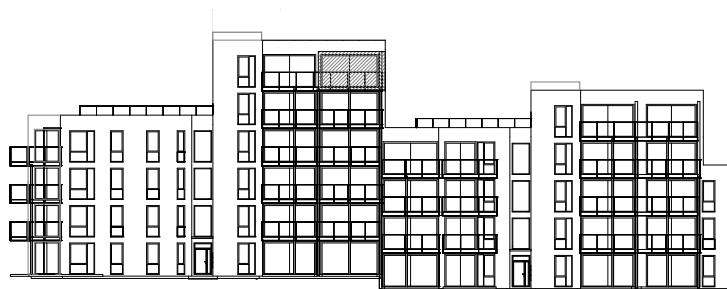
BRA: 78 m<sup>2</sup>

P-rom: 78 m<sup>2</sup>

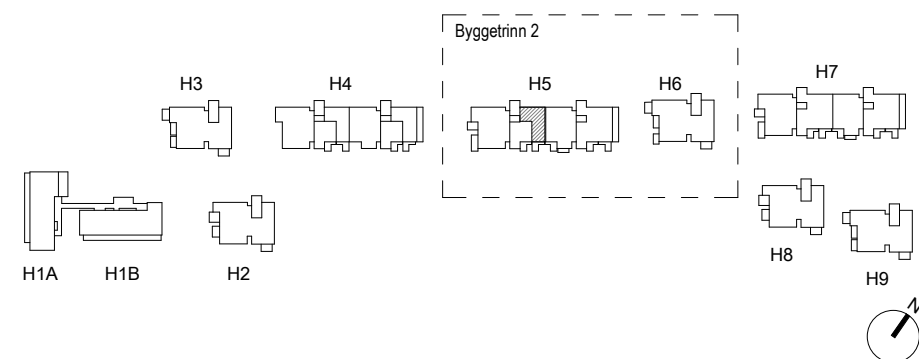
Balkong: 15 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





SALGSTEGNINGER

# H5 | 3-roms

Leilighetstype: H5-A602

Etasje: 6

Rom: 3-roms

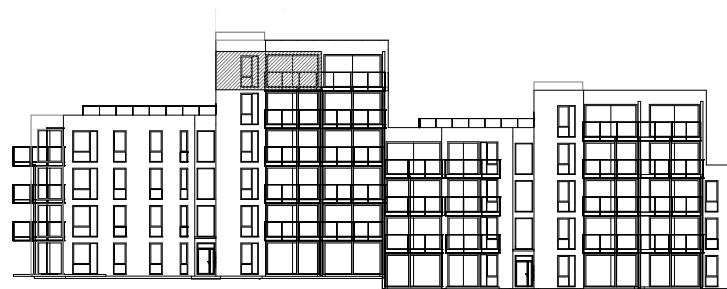
BRA: 66,5 m<sup>2</sup>

P-rom: 66,5 m<sup>2</sup>

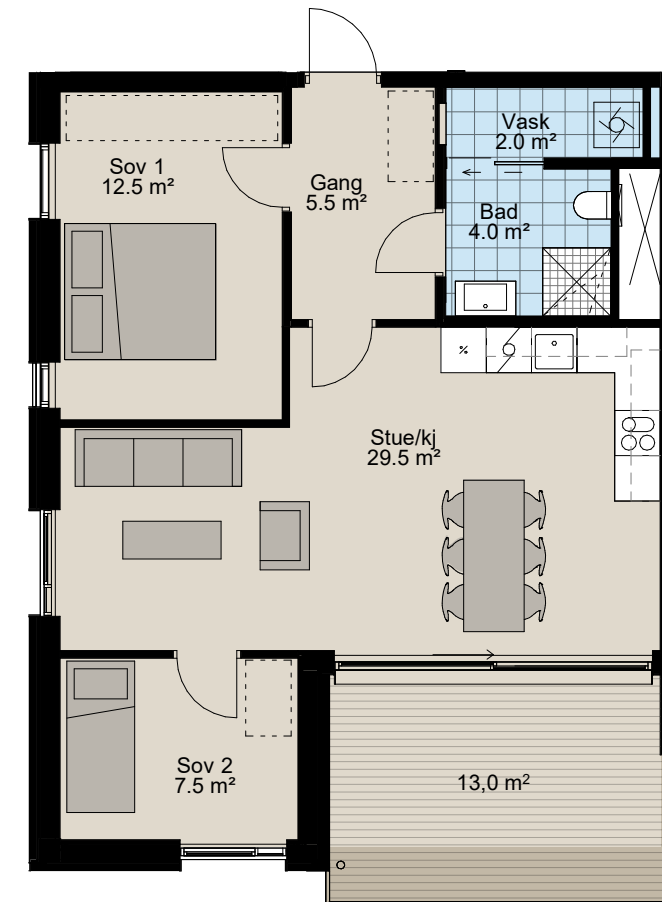
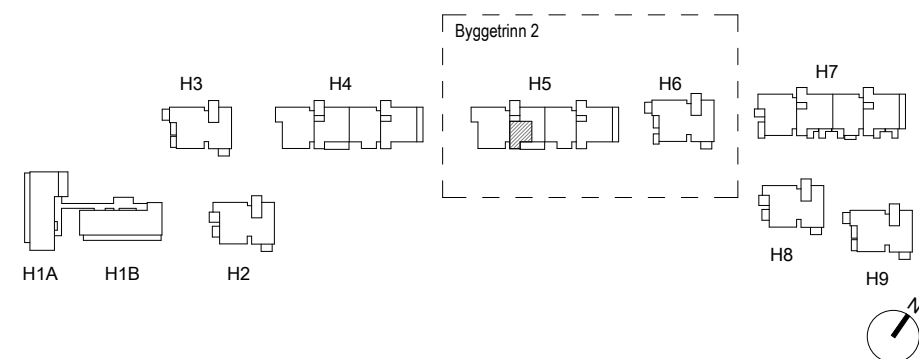
Balkong: 13 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





SALGSTEGNINGER

# H5 | 2-roms

Leilighetstype: H5-B101

Etasje: 1

Rom: 2-roms

BRA: 38 m<sup>2</sup>

P-rom: 38 m<sup>2</sup>

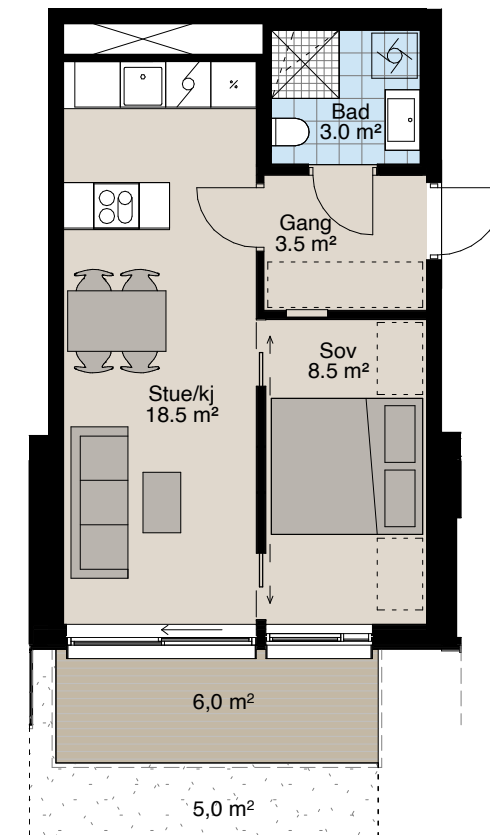
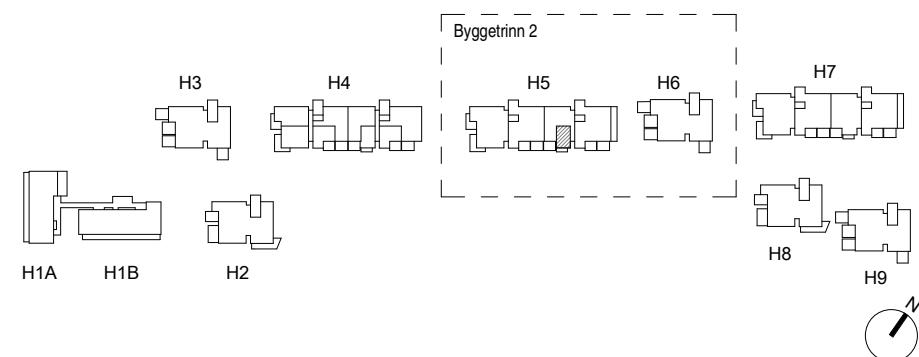
Markterrasse: 11 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 2,5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





# H5 | 4-roms

Leilighetstype: H5-B102

Etasje: 1

Rom: 4-roms

BRA: 95 m<sup>2</sup>

P-rom: 90,5 m<sup>2</sup>

Markterrasse: 22 m<sup>2</sup>

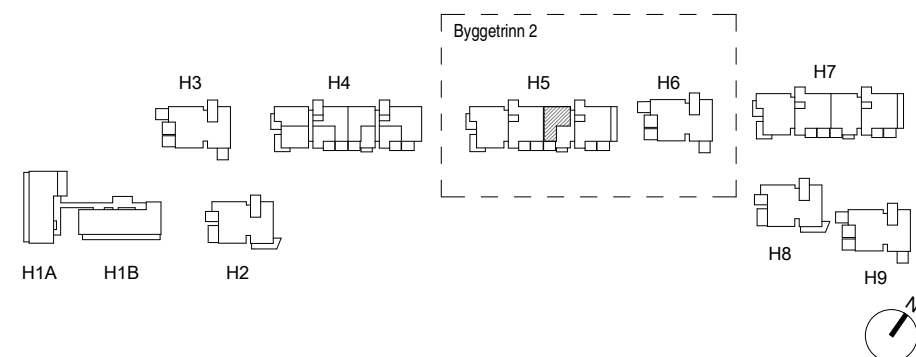
Bod innvendig: 3,5 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





# H5 | 4(5)-roms

Leilighetstype: H5-B103

Etasje: 1

Rom: 4(5)-roms

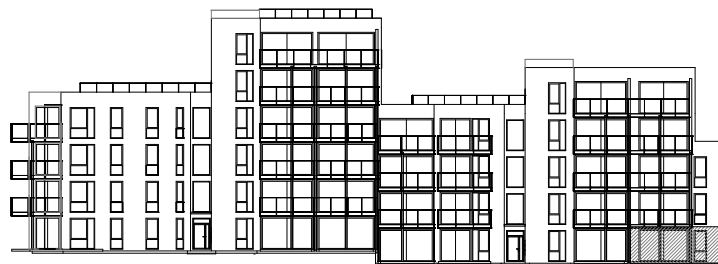
BRA: 131,5 m<sup>2</sup>

P-rom: 131,5 m<sup>2</sup>

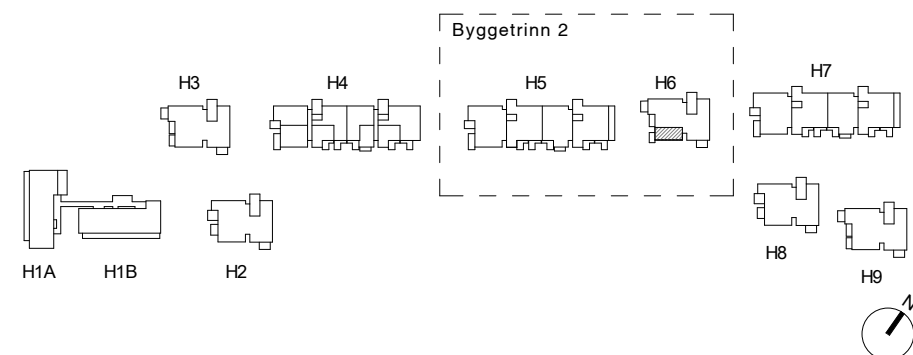
Markterrasse: 42,5 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





SALGSTEGNINGER

# H5 | 2-roms

Leilighetstype: H5-B104

Etasje: 1

Rom: 2-roms

BRA: 50 m<sup>2</sup>

P-rom: 50 m<sup>2</sup>

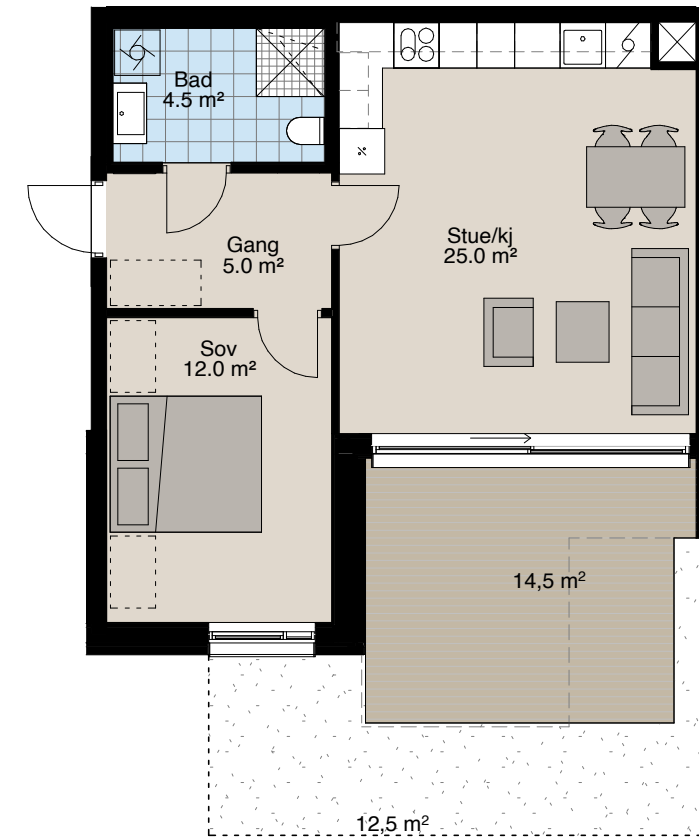
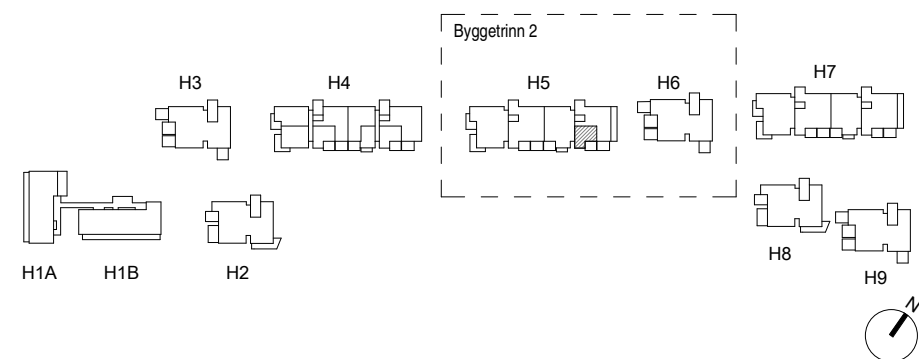
Markterrasse: 27 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 2,5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





SALGSTEGNINGER

# H5 | 4(5)-roms

Leilighetstype: H5-B201

Etasje: 2

Rom: 4(5)-roms

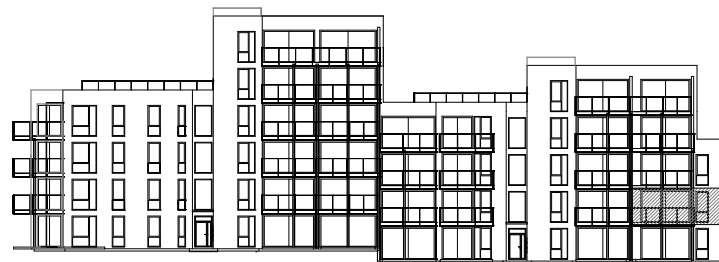
BRA: 131,5 m<sup>2</sup>

P-rom: 131,5 m<sup>2</sup>

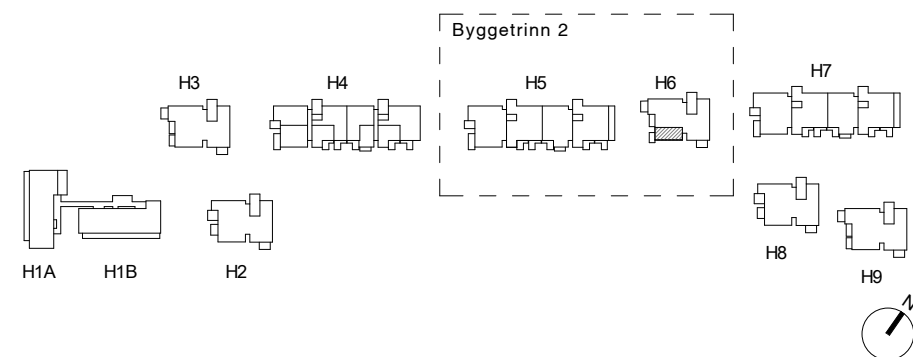
Balkong: 11 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





SALGSTEGNINGER

# H5 | 2-roms

Leilighetstype: H5-B202, B302, B402

Etasje: 2 til 4

Rom: 2-roms

BRA: 50 m<sup>2</sup>

P-rom: 50 m<sup>2</sup>

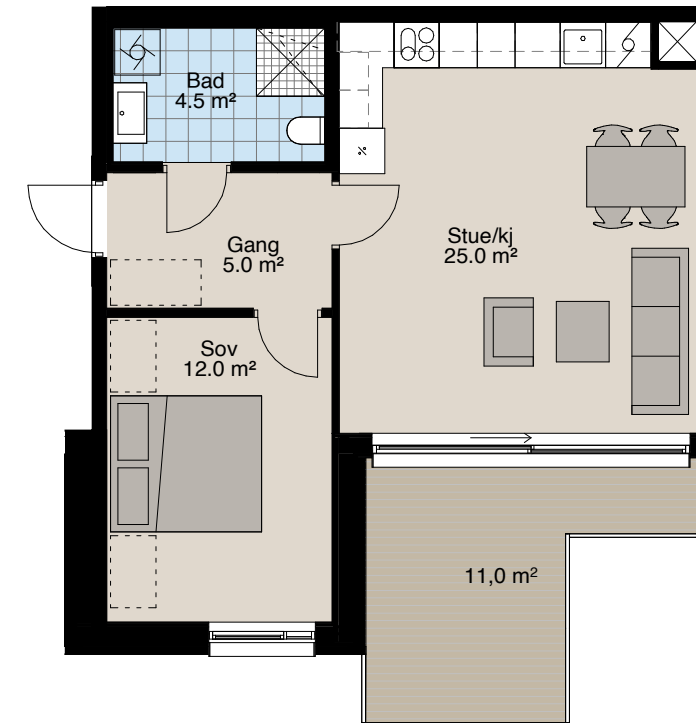
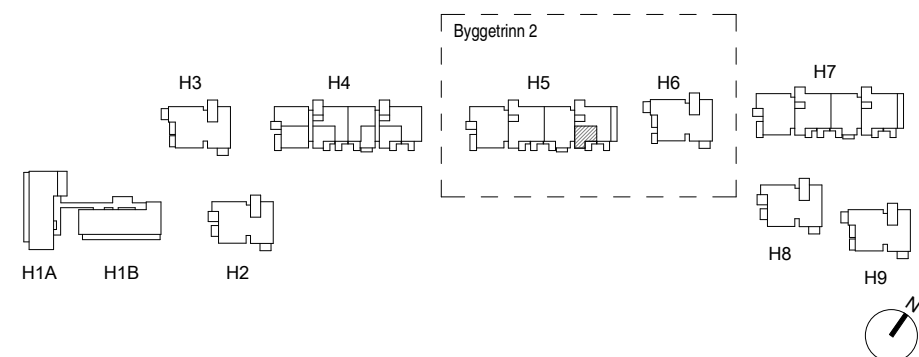
Balkong: 11 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 2,5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





SALGSTEGNINGER

# H5 | 2-roms

Leilighetstype: H5-B203, B303, B403

Etasje: 2 til 4

Rom: 2-roms

BRA: 38 m<sup>2</sup>

P-rom: 38 m<sup>2</sup>

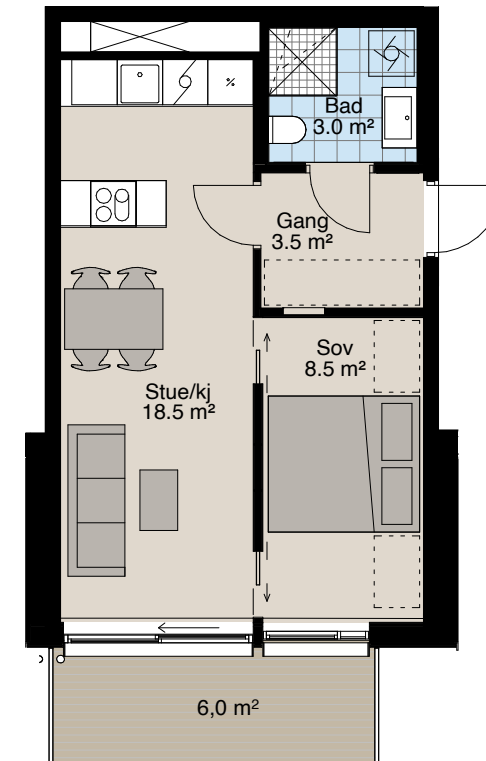
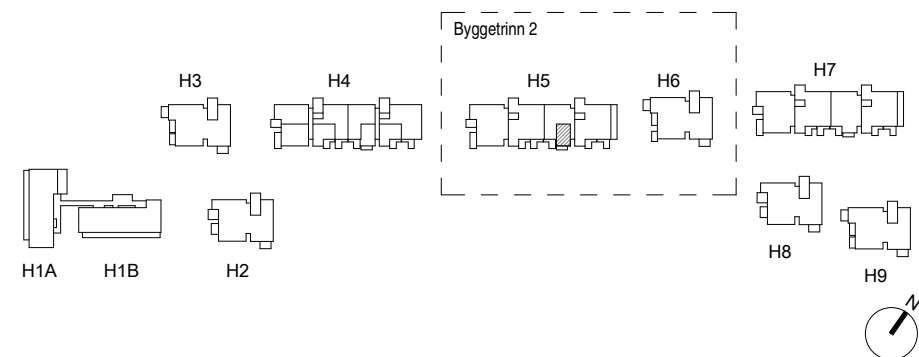
Balkong: 6 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 2,5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





# H5 | 4-roms

Leilighetstype: H5-B204, B304, B404

Etasje: 2 til 4

Rom: 4-roms

BRA: 95 m<sup>2</sup>

P-rom: 90,5 m<sup>2</sup>

Balkong: 11 m<sup>2</sup>

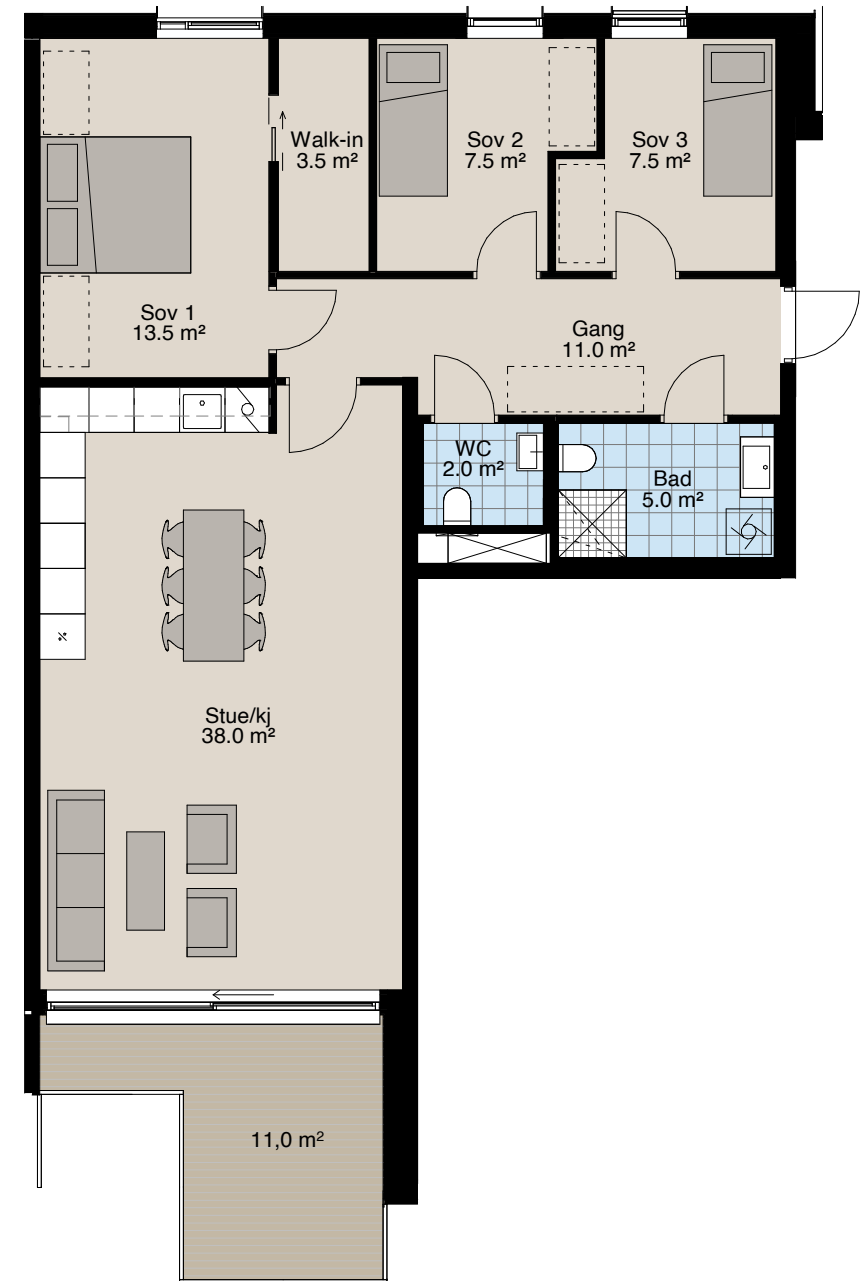
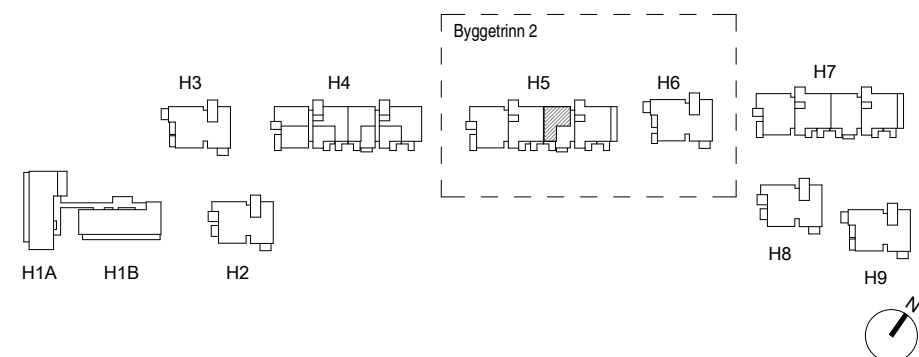
Bod innvendig: 3,5 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG



0m 5m





SALGSTEGNINGER

# H5 | 4(5)-roms

Leilighetstype: H5-B301

Etasje: 3

Rom: 4(5)-roms

BRA: 131,5 m<sup>2</sup>

P-rom: 131,5 m<sup>2</sup>

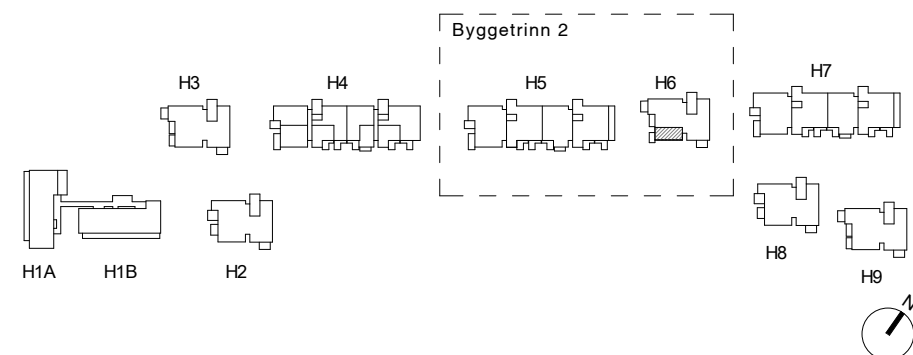
Balkong: 11 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





# H5 | 4-roms

Leilighetstype: H5-B401

Etasje: 4

Rom: 4-roms

BRA: 101 m<sup>2</sup>

P-rom: 101 m<sup>2</sup>

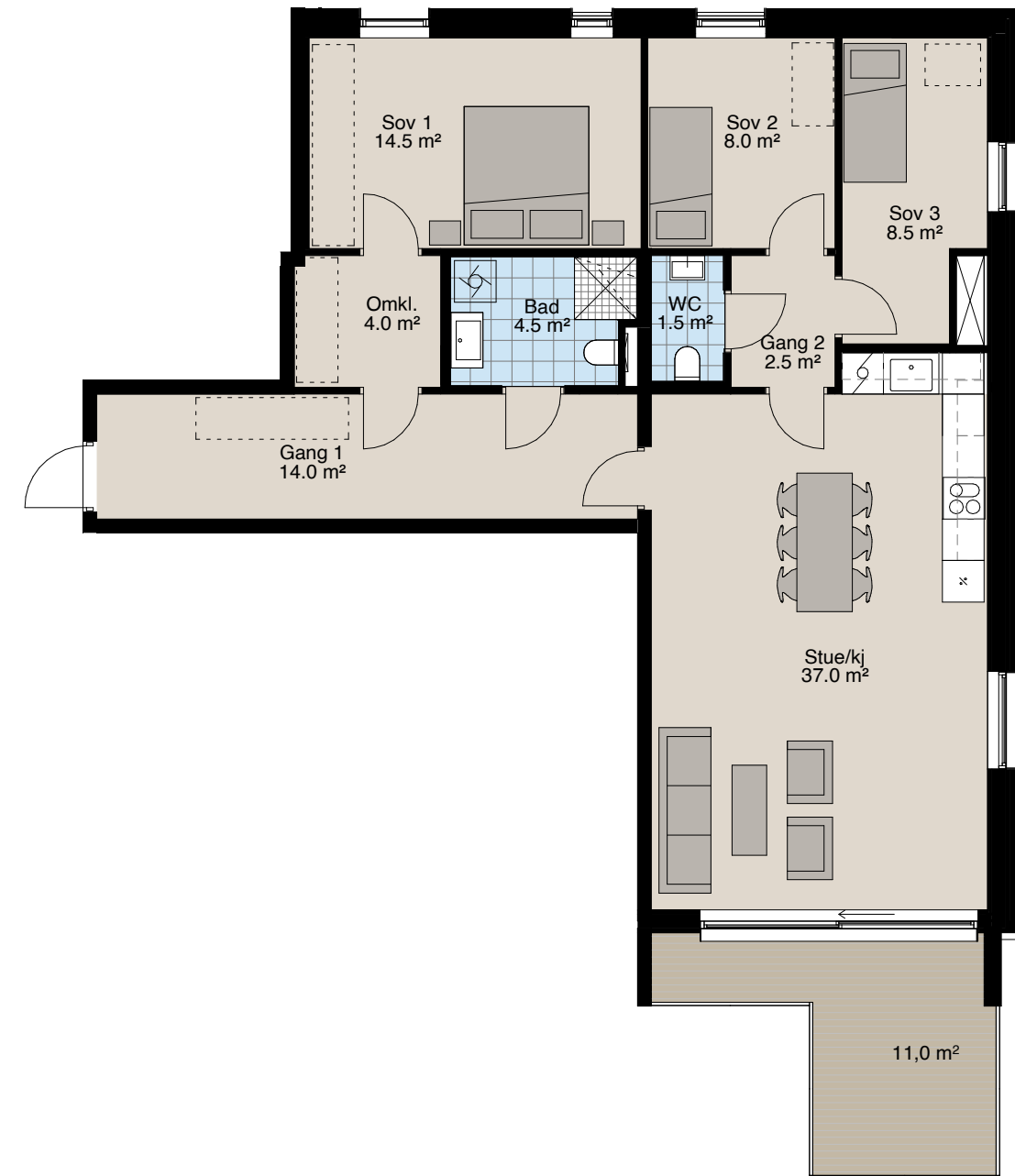
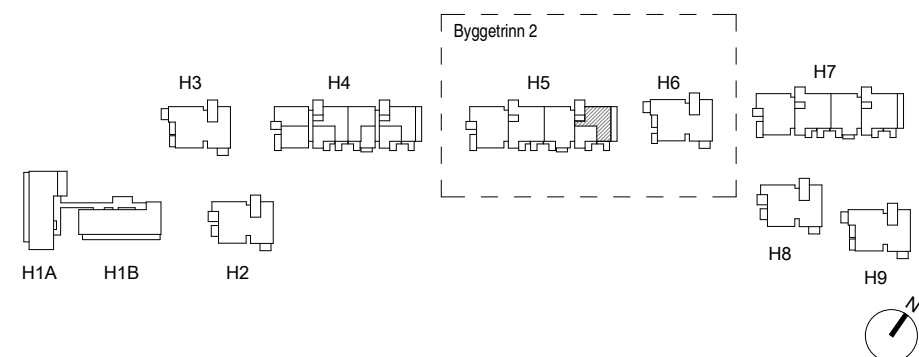
Balkong: 11 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





# H5 | 3-roms

Leilighetstype: H5-B501

Etasje: 5

Rom: 3-roms

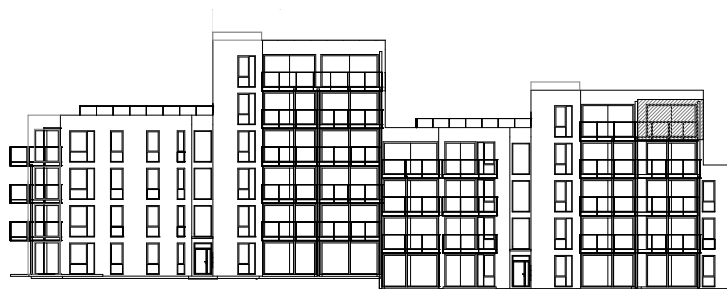
BRA: 78 m<sup>2</sup>

P-rom: 78 m<sup>2</sup>

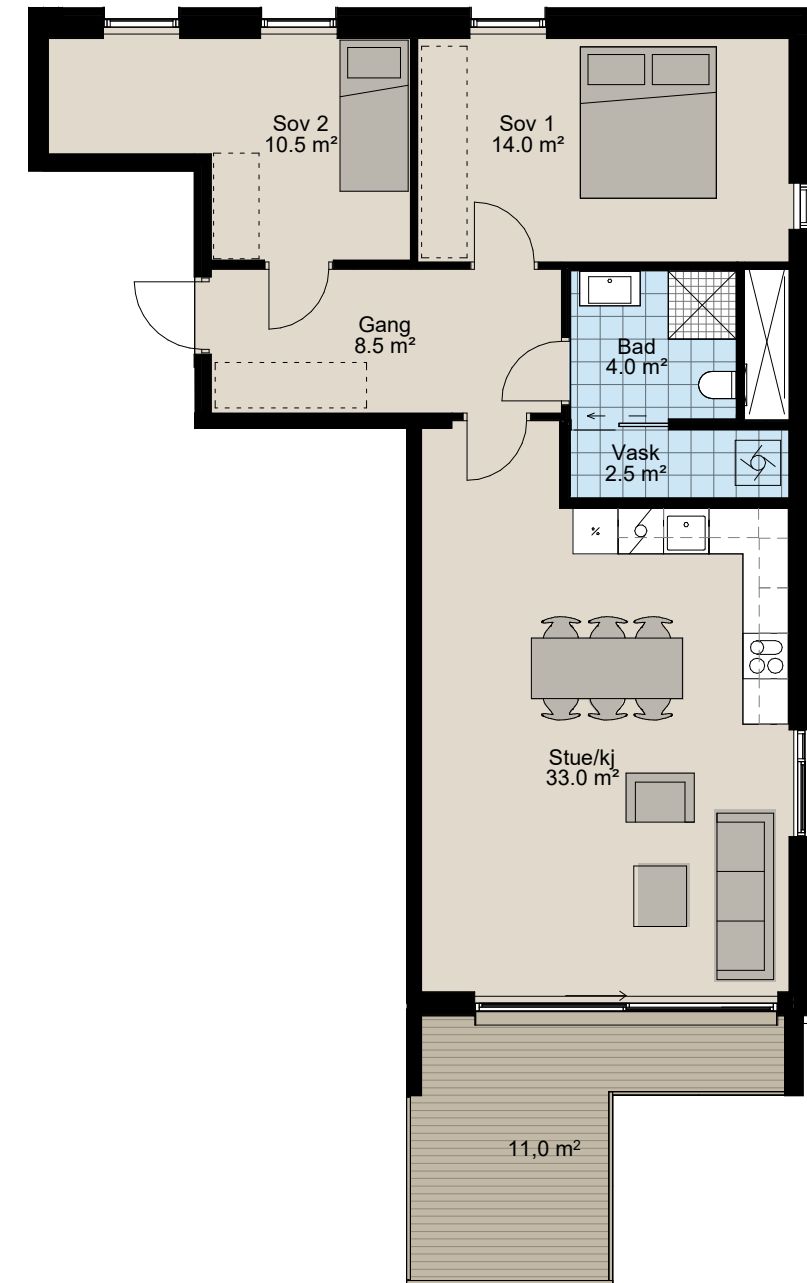
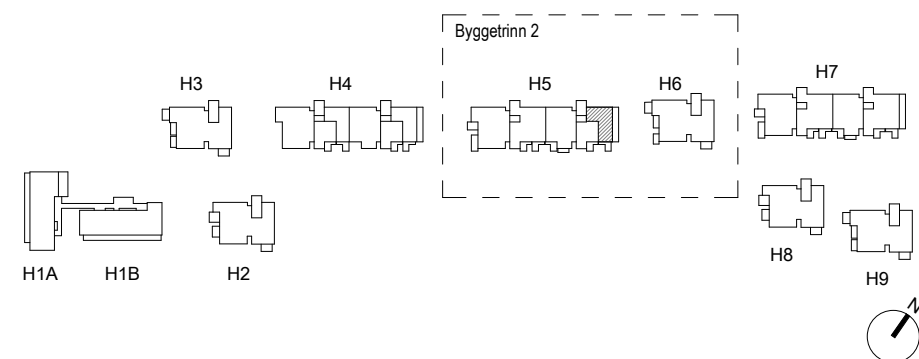
Balkong: 11 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 5 m<sup>2</sup>

HUS 5 FASADE MOT SØR



OVERSIKTSPLAN ALLE BYGG





# H5 | 3-roms

Leilighetstype: H5-B502

Etasje: 5

Rom: 3-roms

BRA: 66,5 m<sup>2</sup>

P-rom: 66,5 m<sup>2</sup>

Balkong: 11 m<sup>2</sup>

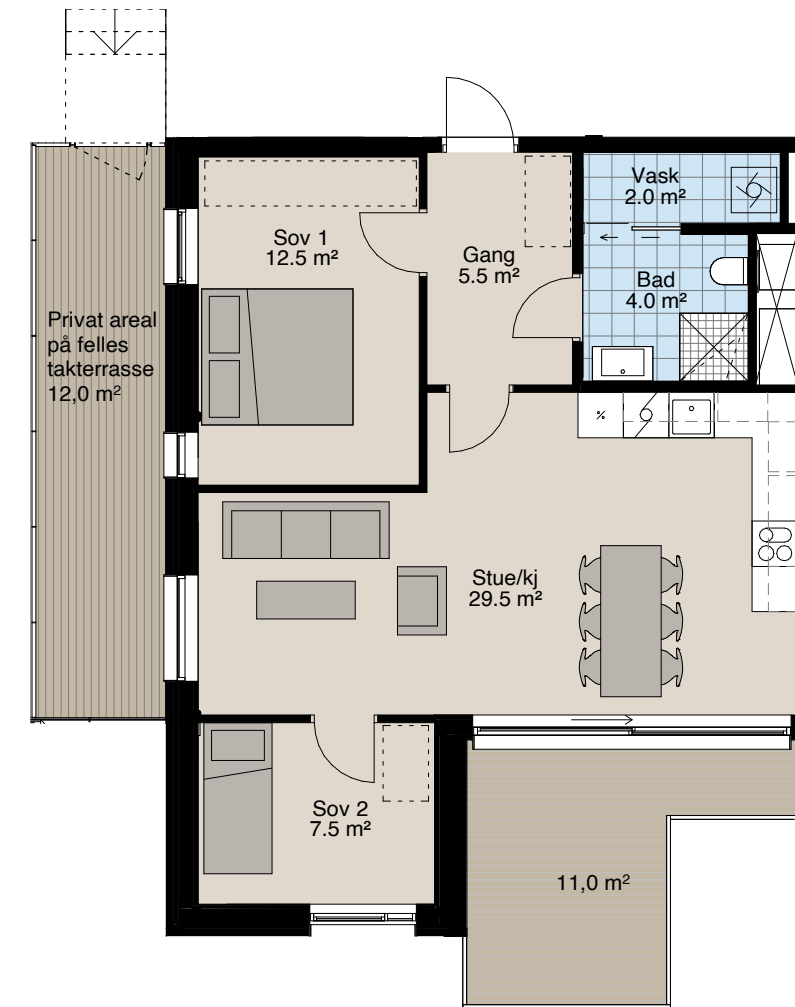
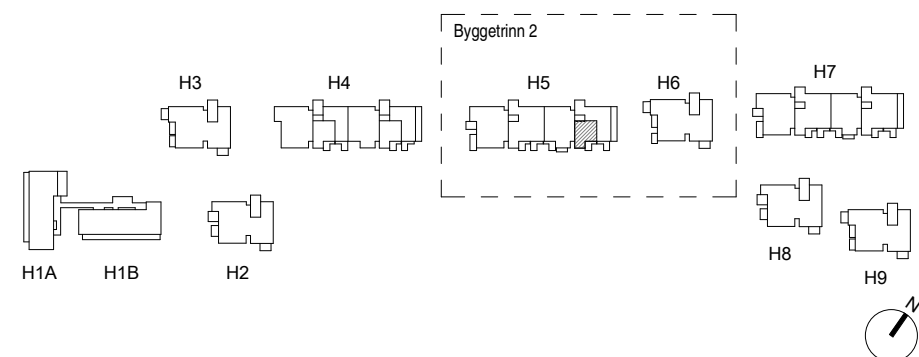
Privat areal på felles takterrasse: 12 m<sup>2</sup>

Bod i kjeller: 5 m<sup>2</sup>

HUS 5 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 nett-opp det

## Si farvel til alt som heter oppussing

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

## Nye naboer

Selv om det kan være trist å ta farvel med dagens naboer, vil en ny leilighet gi deg muligheten for å stifte nye, gode 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 1 000 000 kroner, vil forskjellen på dokumentavgiften være 125 000 kroner.

## Du slipper å fyre for kråka

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

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





# 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 plan-tegningene. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, fargevalg, tepper, dør og vindusform og eksakt plassering, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc.

Innredning som eksempelvis, møbler, garderobeskap og innredning i garderober medfølger ikke i 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 garasje-

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

Leilighetene i utbyggingsområde er planlagt bygget ut i 3 byggetrinn.

Byggetrinn 1: hus 1,2,3,4

Byggetrinn 2: hus 5,6

Byggetrinn 3: hus 7,8,9

Leiligheter i hus 5-6 er planlagt som selveierleiligheter.

Utbyggingsområdet er planlagt delt i følgende eiendommer med eget gårds- og bruksnummer:

Eiendom 1: hus 1

Eiendom 2: hus 2,3,4

Eiendom 3: hus 5,6

Eiendom 4: hus 7,8,9

Eiendom 5: Felles uteområde

Eiendom 6: Felles underjordisk garasje

Leveransebeskrivelsen gjelder for 38 leiligheter i byggetrinn 2 hus 5.

## BYGGEMETODE:

Bygget blir direktefundamentert eller pelefundamentert til fast fjell. Parkeringskjellere utføres i plassstøpt betong eller prefabrikkerte betongelementer. Bæresystemet blir basert på en kombinasjon av betong / prefabrikkerte betongelementer og bærende stålkonstruksjoner. Alle etasjeskillere utføres i betong / prefabrikkerte betongelementer. Leilighetsskillende vegger utføres i hovedsak som betongvegger. Det tas forbehold om at enkelte leilighetsomsluttende vegger kan bli utført i lette konstruksjoner med skilte stålstendere og kledning i gips, eller med bærende stålkonstruksjoner kledd med gips.

Innvendige vegger i leiligheter utføres som lette stenderverksvegger.

Fasader utføres som tradisjonelle isolerte

stenderverksvegger. Av konstruktive årsaker vil enkelte veggpartier kunne bli utført av betong/prefabrikkerte betongelementer. Fasademateriale i tegl og tre.

Tak utføres som flate kompakte tak med innvendig nedløp.

Balkonger leveres som plasstøpt betong, betong - eller stålelementer. Rekkverk leveres i glass med meshmønster i kombinasjon med aluminium med synlige stolper. Stålsøyler kan være plassert på balkonger og terrasser. Skillevegger mellom balkonger og markterrasser leveres i en kombinasjon av tett trevegg, mesh, glass og lavt rekkverk tilsvarende øvrig rekkverk på balkonger. Balkonger og del av markterrasser vil få tremmegulv i tre.

## INNVENDIG LEILIGHETER

### OVERFLATER

Gulv i tørre rom leveres med 14 mm 1-stavs 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. Baderom, vaskerom og bod leveres som standard med keramiske fliser lys grå farge på gulv. Baderom leveres som standard med keramiske fliser lys grå farge på vegg. Flisformat ca. 30X30 på gulv og 30X60 på vegg. Nedsenket område i dusj med mindre flisformat ca 10 X 10 cm. Det vil bli mulighet for å velge mellom 3 forskjellige kombinasjonspakker for gulvflis og veggflis kostnadsfritt i tilvalgs prosessen, eller andre typer flis mot tillegg i pris. Baderomsgulvet vil få en nedsenket dusj-sone for å sikre god avrenning mot sluk. Hele fliser vil bli prioritert mot nedsenket kant. Det blir ikke fugefølge mellom gulv- og veggflis.

I boliger og arealer uten krav til universell tilgjengelighet kan det forekomme terskel/nivåforskjell fra bad og WC til tilliggende rom.

Vegger i vaskerom, bod og separate toalett leveres som standard med malte vegger. Gulv i flisformat

30 x 30 cm, med sokkelflis.

Ikke bærende vegger i tørre rom leveres med gips som er strimlet, sparklet og malt. Bærende betongvegger leveres sparklet og malt. Vegger leveres standard med farge hvit NCS – S 0500-N. I tilvalgs prosessen kan man velge mellom forskjellige farger mot tillegg i pris.

Himlinger i oppholdsrom vil i hovedsak bli utført som malt betonghimling med synlig v-fuge. 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, innkassing og himlingsskjørt utføres som glatt gipshimling som strimles, sparkles og males. Generell takhøyde i oppholdsrom vil normalt ligge mellom 2,5 og 2,6 m. I sekundære rom som bod og entre må det påregnes lavere takhøyde (min. 2,2 meter). Tilsvarende vil også gjelde i bad hvor himling vil være senket i forhold til øvrige rom.

Himling i leiligheter med kjøkkenøy med innfelt koketopp og takhengt ventilator, vil få nedsenket himling/himlingsflåte i kjøkkensonen.

### INNREDNING:

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

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

Det leveres ettgrens 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 tilvalgs prosessen. Det blir ikke anledning til å flytte tekniske installasjoner.

Leilighetene leveres med avsatt plass for oppbevaring av klær per tiltenkt sengeplass. Inntegnet garderobe i gang er et eksempel på plassering og kan måtte endres for at leiligheten skal oppfylle tilgjengelighetskrav. Mulig møblering av garderobe/skap er vist på tegning. Garderobe/skap følger ikke med som en del av standardleveransen for disse leilighetene. Skyvedørgarderobes 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 vegg-hengt toalett, enkel vask med ettgreps servantbatteri og speil med lys og stikk.

#### **VINDUER OG VINDUSDØRER:**

Vinduer og balkongdører leveres som malte trevinduer med utvendig aluminiumskledning. Vinduer leveres listefritt. Det tilrettelegges for montasje av utvendige screens inkl. trekkør (alle fasader unntatt nord).

#### **INNERDØRER**

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

#### **INNGANGSDØR TIL LEILIGHET**

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

#### **LISTVERK**

I alle tørre rom leveres det gulvlistes tilpasset parketen 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 boligetasje og trapperom sprinkles med boligsprinkleranlegg. Parkeringsanlegg leveres med sprinkleranlegg. Det leveres fulldekkende brannalarmanlegg. Antall og plassering av røykdetektorer etc. i den enkelte leilighet tilpasset størrelse og utforming av leiligheten iht krav i TEK 17 og gjeldende standarder for brannalarmanlegg. Utstyr for manuell brannslukking leveres som godkjent brannslukkingsapparat i hver leilighet.

#### **VENTILASJON**

Det leveres balansert ventilasjon med 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 sameiet. 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. Sameie 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 bredbåndstelefon – ikke ordinært analogt telefon-signal.

#### **OPPVARMING**

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

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

#### **TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG OG INSPEKSJONSLUKER/-DØRER**

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

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker/- dører, som f. eks rør-i-rør system, fordelerskap for vannbåren varme og sikringskap. Slike



installasjoner/luker/dører vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom.

#### FELLESAREALER

##### INNGANGSPARTI, TRAPPER OG TRAPPEROM

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

##### HEIS

Det etableres heiser fra parkeringskjeller, med adkomst til alle boligetasjene. Fra Hus 5 vil man kunne ta heisen opp til de felles takterrassene i 5A og 5B.

##### PARKERINGSANLEGG

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

##### BODER

Det leveres 1 stk. sportsbod per bolig. Sportsbod plasseres i felles bodområde i forbindelse med parkeringsanlegget. Boder utføres som nettingboder type «Troax» eller tilsvarende. Dør kan låses med hengelås. Sportsbod er ment å dekke det samme behovet som en utebod og er dermed ikke tilrette-

lagt for oppbevaring av bøker, klær etc. som krever tilnærmet samme temperaturforhold og luftfuktighet som i en bolig.

##### PORTTELEFON

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

##### UTOMHUS

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

##### TILVALG

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

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

Utbygger

Asker, 29. mars 2023



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



# Salgsoppgave

# Salgsoppgave

## SELGER / UTBYGGER

Langenga Bolig AS, org.nr. 917849927

## HJEMMELSHAVER

HOGSTAD INVEST AS, org.nr. 966843276

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

## AREALANGIVELSER

Bruksareal (BRA) er arealet innenfor omsluttende vegger. Bruksareal omfatter nettoareal og areal av innvendige vegger og sjakter. Det skal måles langs gulvplanet uten hensyn til gulvlister, innredningsenheter, installasjoner og liknende. I tillegg opplyses P-rom i prislisen – dette er boligens BRA areal fratrukket innvendig(e) bod(er), men ikke inkludert veggene til bodene. Alle arealer på salgstegninger er avrundet til nærmeste hele kvm.

## OVERTAGELSE / INNFLYTTING

Antatt overtagelse er 4. kvartal 2024. Byggestart er besluttet og bygging ble igangsatt 28.02.2023. Overtagelse er basert på et foreløpig estimat, og endelig dato vil avhenge av blant annet kommunal behandling og fremdrift i prosjekt- og byggearbeid. Covid-relaterte utfordringer og krigshandlinger kan medføre at byggetid blir forlenget, slik at overtakelse blir senere enn forventet, se mer under punkt om forbehold.

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.

## 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 prislise. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og biloppstillingsplasser, uten forutgående varsling.

## KJØPSOMKOSTNINGER

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

I tillegg påløper tinglysningsgebyrer p.t. kr. 585,- for tinglysning av skjøte og kr. 757,- 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.

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

I tillegg innbetaler kjøper et likviditetstilskudd til sameiet på 3 x stipulerte månedlige fellesutgifter pr. leilighet. Dette beløpet vil komme sameiet til gode.

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

## BETALINGSBETINGELSER

Det forutsettes at delinnbetaling/forskudd på 10% av kjøpesummen innbetales ved avtaleinngåelse til meglers klientkonto såfremt utbygger har stilt garanti iht. buofl. § 12. Skriftlig dokumentasjon på finansiering på full kjøpesum fremlegges av kjøper.

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

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

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. 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. 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 hjemmels- overgang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

## MATRIKKELE / ADRESSE

Eiendommen har i dag matrikelnummer gnr. 55 bnr. 323 i Asker kommune. Matrikelnummer vil 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 tomteparellene hovedsakelig vil tilsvare omrisset av byggene til sameiet. Grøntarealer med lekearealer, gangveier mv. planlegges etablert som en egen eiendom som blir et fellesareal for samtlige av boligselskapene i utbyggingsområdet, se mer under organisering.

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

Selger og kjøper må akseptere arealet etter denne kommunale oppmålingen som bindende for seg, det vil si uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Selger forbeholder seg retten til å fastsette tomtestørrelsen i forbindelse med fradeling/sammenføring/arealoverføringer 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 5 og 6 er planlagt organisert som et eierseksjonssameie. Det blir etablert et garasjeanlegg under deler av bygningene. Det vil bli 2 felles takterrasser i hus 5 som alle beboere av hus 5 og 6 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 sameiet.

Dette prospektet gjelder hus 5 med til sammen 38 leiligheter. Hver leilighet som inngår i sameiet, vil utgjøre en seksjon som gir råderett over en nærmere bestemt bolig med rett til bruk av fellesarealer. Seksjoner med markterrasse får bruksrett til utearealet iht. salgsteigning, men plikter å gi adgang for nødvendig vedlikehold ol. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig størrelse på sameiet, herunder antall seksjoner.

Merk at eierseksjonsloven som utgangspunkt ikke gir anledning til at man erverver mer enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta

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

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

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

#### **ADGANG TIL Utleie**

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

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

#### **UTOMHUSAREALENE**

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

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

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

#### **PARKERING/GARASJEANLEGGET**

Selger planlegger å skille ut garasjeanlegget som en egen anleggseiendom. Enkelte tekniske rom, bodar, sykkelparkeringer mv. kan også bli del av anleggseiendommen. Garasjeanlegget vil bli etappevis utbygd. Om det opprettes en anleggseiendom for deler av garasjeanlegget, vil anleggseiendommen kunne bli utvidet ved senere utbygging av tomtene tilhørende selger. Eierskapet til garasjekjelleren vil

ikke bli overskjøtet før den samlede anleggseiendommen er opprettet. Kjøper må betale sin andel av dokumentavgiften.

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

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

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

Fra garasjeanlegget er det adkomst med heis/trapp til leilighetene i hvert bygg. Garasjegalvet 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 garasjekjelleren kan variere i bredde. For å bære byggene over må det plasseres søyler i garasjeanlegget. Disse står som regler mellom hver andre eller tredje parkeringsplass. Bredde på parkeringsplasser der bærende søyler/vegger er plassert mot kjørebane er 2,3 m, der plassens bredde ikke er begrenset av bærende søyler/vegger er bredden 2,5 m. Det kan være rørføringer langs parkeringsplassene. Kjøper gjøres oppmerksom på at parkeringsplassenes utforming vil kunne avvike fra de anbefalinger som gis i Sintef byggforsk-bladene av mars 2015 og av Statens Vegvesens håndbøker og senere revisjoner av disse. Kjellerarealet leveres med sluk i kjørebaner. Det må likevel regnes med vannansamlinger ved snøsmelting fra biler.

#### REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen der boligprosjektet skal oppføres er i dag regulert til byggeområde for «boligbebyggelse-blokkbebyggelse» iht detaljreguleringen av Langenga 30. Arealplanen er endelig vedtatt og 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 sykkelporten med velodrom og areal til andre idrettsrelaterte aktiviteter. I tilknytning til idrettsbygget med velodromen åpnes det for et funksjonelt næringsbygg tilrettelagt for barnehage, skole og servicefunksjoner som kan styrke de idrettsrelaterte funksjonene i idrettsbygget. På den resterende del av eiendommen (nordøstover) tilrettelegges det for en større, helhetlig boligbebyggelse med variert leilighetssammensetning, variert fasadeuttrykk og gode uteoppholdsarealer. Naturområdet rundt Einedammen sikres som friområde for bolig- og nærområdet. Idrettsanlegget og boligene sikres kort og trygg gang- og sykkelforbindelse til eksisterende idrettspark og skoleanlegg på

Risenga." Reguleringsplan- og bestemmelser følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Interessenter oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål til reguleringen i området.

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

#### BYGGEAKTIVITET/VIDERE BYGGETRINN

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

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

#### SERVITUTTER / RETTIGHETER / HEFTELSER

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

2021/1169041-1/200 Pantedokument  
21.09.2021 21:00  
BELØP: NOK 700.000.000  
Panthaver:DNB BANK ASA  
Org.nr: 984851006  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Denne vil bli slettet ifbm. overtagelse

2021/1407056-1/200 Pantedokument  
08.11.2021 21:00  
BELØP: NOK 1.000.000.000  
Panthaver:SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG  
Org.nr: 999638996  
Gjelder denne registerenheten med flere  
2021/1407056-2/200 Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
08.11.2021 21:00  
Rettighetshaver:SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG  
Org.nr: 999638996  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Denne vil bli slettet ifbm. overtagelse

2022/1466805-1/200 Bestemmelse om adkomstrett  
27.12.2022 21:00  
Kan ikke slettes uten samtykke fra:ASKER KOMMUNE  
Org.nr: 920125298  
rettighetshaver:Knr:3025 Gnr:55 Bnr:813  
rettighetshaver:Knr:3025 Gnr:55 Bnr:814  
rettighetshaver:Knr:3025 Gnr:55 Bnr:815

2022/1466805-2/200 Bruksrett  
27.12.2022 21:00  
Rettighetshaver: Knr:3025 Gnr:55 Bnr:813  
Rettighetshaver: Knr:3025 Gnr:55 Bnr:814  
Kan ikke slettes uten samtykke fra:ASKER KOMMUNE  
Org.nr: 920125298  
Gjelder uteoppholdsarealer

2022/1466805-9/200 Erklæring/avtale  
27.12.2022 21:00  
Kan ikke slettes uten samtykke fra:ASKER KOMMUNE  
Org.nr: 920125298  
rettighetshaver:Knr:3025 Gnr:55 Bnr:813  
rettighetshaver:Knr:3025 Gnr:55 Bnr:814  
Bestemmelse om avfallsløsning

2022/1466805-10/200 Bestemmelse om adkomstrett  
27.12.2022 21:00  
Kan ikke slettes uten samtykke fra:ASKER KOMMUNE  
Org.nr: 920125298  
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere

Det kan i tillegg være tinglyst rettigheter og forpliktelser på hovedbølet som eiendommen er fradelt fra. For eksempel erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen.

#### 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](http://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 EI bil ladepunkt. Tilkobling til ladeanlegget gjøres gjennom valgt leverandør iht. eget abonnement som inngås mellom leverandør og den enkelte kjøper av biloppstillingsplass.

Organisering og lokalisering av garasjeplasser og sportsboder bestemmes av selger, se mer under punkt om organisering parkering/garasjeanlegget. Selger forbeholder seg retten til å bestemme antall biloppstillingsplasser, samt plassering av sykkel-parkering på terreng og evt. i kjeller.

Kjøper av biloppstillingsplass må betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, som kommer i tillegg til de alminnelige fellesutgiftene.

## BODER

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

## FELLESKOSTNADER

Felleskostnader for sameiet består av drifts- og vedlikeholdskostnader.

## DRIFT- OG VEDLIKEHOLDKOSTNADER

Drifts- og vedlikeholdskostnader avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført. Det er også andre faktorer som påvirker størrelsen på driftskostna-

dene slik som endringer i lønns- og prisnivå på de tjenestene og produktene som sameiet har. Sameiet vil også kunne velge andre tjenester enn det som er lagt til grunn i budsjettet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter. Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter slik som kommunale avgifter, forsikring, forretningsførsel, kabel-tv, vedlikehold m.m., men avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr 25,- - 43,- pr. kvm BRA per mnd, avhengig av leilighetens størrelse. I tillegg kommer ca. kr. 12,- pr. kvm. BRA pr. mnd for varmt vann og fyring og tv-bredbånd med ca. kr 299,- per måned. Fellesutgifter for garasjeplass antas å bli ca. 350,- per måned per garasjeplass. Antatte fellesutgifter per bolig fremkommer av prislisen.

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

## AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud.

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

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

## AVBESTILLING

Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og

tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper dersom dette er bestilt av entreprenør.

## LOVGRUNNLAG

Boligene selges i henhold til Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr. 43 (Bustadoppføringslova) som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap eller annen profesjonell part, legges avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

## FORRETNINGSFØRSEL

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

## FORKJØPSRETT FOR USBL MEDLEMMER VED SALGSSTART

Medlemmer i Boligbyggelaget Usbl har forkjøpsrett ved salgsstart av hus 5 og 6. 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. Dette gjelder kun ved salgsstart og ikke ved fremtidige salg i sameiet. Følgende leiligheter er

unntatt forkjøpsrett for USBL medlemmer H5A-202 og H5B-202.

## FORSIKRING

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

## EIENDOMSMEGLER

Nyeboliger AS, Sem&Johnsen Prosjektmebling 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 drifts-konto. Eventuell endring krever selgers samtykke.

## TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT

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 50.000,- inkl. mva. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør.

#### TILVALG OG ENDRINGER

Det er viktig å være oppmerksom på at å kjøpe en bolig i et boligprosjekt innebærer standardiserte løsninger, som betyr systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gjenspeiles i prosjektets organisering og byggetid, noe som igjen gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates i forhold til myndighetskrav og at det ikke går ut over prosjektets fremdrift. Det vil bli gitt et tidsbegrenset tilvalgstilbud, som for eksempel ulike typer parkett, fargevalg på veggflater, fliser, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, flere el-punkter etc. Endringer ut over ovennevnte må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med ramme- tillatelse 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 avtales 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/ending som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

#### FORBEHOLD

Det tas forbehold om at endringer i utforming av utbyggingsprosjektets eiendommer og påfølgende seksjonering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomte-

arronderingen, fradelingen og seksjoneringen av sameiets eiendom ikke er gjennomført ved overtagelse, vil overskjøting av hjemmel skje så snart dette praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir kjøper krav på misligholdsbeføyelser.

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 ferdigstilling/overtagelse. En forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

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.

Det foreligger en uavklart situasjon knyttet til koronapandemi og krig i Ukraina. Selgeren gjør oppmerksom på at dette potensielt vil kunne påvirke fremdriften i prosjektet og med det en forskyvning av overtakelsesdato, jf. bestemmelsen om tilleggsfrist i bustadoppføringslova § 11. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og

tilgang på arbeidskraft. Det er også en usikkerhet knyttet til om spredning av koronavirus, eksempelvis gjennom nye mutasjoner, kan påvirke tilgang på arbeidskraft eller bygningsmaterialer. Det er usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene.

Situasjonen vil også kunne påvirke Selgers valg av entreprenører, leverandører, leveranse av produkter mv.

Selger tar med dette et særskilt forbehold om alle forhold tilknyttet koronapandemi og krig i Ukraina eller Europa som vil kunne påvirke prosjektet, herunder offentlige anbefalinger, nasjonale og internasjonale pålegg og/eller forbud, da også gjeldende entreprenører og leverandører kan ha fremdriftsmessige konsekvenser. Selgeren plikter å holde kjøperen informert uten ugrunnet opphold.

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 seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger og biloppstillingsplasser.

Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstilling 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, 29.03.2023



# 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.





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



## 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

 Conceptor BOLIG

**LANG  
ENGA**

A S K E R

**langenga.no**