PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

FOLABRUVEIEN 215

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

LANDÅSTOPPEN



SELVAAG BOLIG

HUS A1 + A2 | VERSJON 1, APRIL 2024

Vår visjon: Vi gjør fremtidens byer bedre

Selvaag Bolig er en trygg og solid partner for ditt livs viktigste investering. Å velge oss er å velge kompetanse, seriøsitet, og høye ambisjoner. Kall oss gjerne bolignerder, men å bygge 60.000 boliger gjør noe med deg.

Helt siden starten har Selvaag-familien og alle vi som jobber her elsket smarte løsninger. Vi har utfordret myndigheter og bransje på hva som er mulig å bygge, og det skal vi fortsette med. Hver dag jobber vi med å utvikle boliger, nabolag og løsninger som forenkler folks liv. Vi sørger for at det bygges varige og fornuftige prosjekter i områder der det trengs, i byer som vokser. Det er bærekraft i praksis.

Ingen oppdrag er for store eller for komplekse for oss. På Løren i Oslo omskapte vi en nedlagt militærleir til å bli en helt ny bydel. På Kaldnes i Tønsberg ble et dødt industriområde til et nytt og levende boligområde. På Fornebu vokser det frem en by, der det en gang lå en flyplass.

Når vi skaper fremtidens byer, er det vår jobb å sørge for at folks hjem og nabolag danner trygge rammer for et godt liv. Vår lange historie som folkets boligbygger pålegger oss et ansvar. Vi skal bygge boliger det er behov for, til en pris de fleste har råd til.

Alt vi gjør skal være gjennomtenkt, ned til minste detalj. Vi gjør fremtidens byer bedre.

Våre løfter: Å velge oss er å velge en trygg, solid og kompetent partner, som alltid holder det vi lover. Vi skal utvikle smarte, bærekraftige og lønnsomme prosjekter.

INNHOLD

Prosjektet 6
Nærområdet 12
Nabolagsprofil 16
Interiørstiler 18
Områdeplan 26
Utomhusplan 28
Hus A1 30
- Leilighetsoversikt 32
- Etasjeplan 34
- Plantegninger 2-roms 36
- Plantegninger 3-roms 42
- Plantegninger 4-roms 54

Hus A2 74
- Leilighetsoversikt 76
- Etasjeplan 78
- Plantegninger 2-roms 80
- Plantegninger 3-roms 86
- Plantegninger 4-roms 94

Romskjema 118
Prosjektinformasjon 126
Salgsinformasjon 129
Kjøpsbetingelser 133
"Ekeberghuset" 140
Fordeler med ny bolig 142



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



LANDÅSTOPPEN

Selvaag Bolig skal til sammen bygge ca. 650 boliger på Landåsjordene nær Asker sentrum. Så langt er et Plussprosjekt® ferdig bygget og innflyttet.

Neste byggefelt ut er Landåstoppen: fem nye hus som ligger høyt i terrenget og inntil Hønsveien. Det er planlagt bilfrie grønne fellesområder mellom husene.

Dette prospektet omhandler hus A1 og A2 med 61 leiligheter.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

Rune M. Thomassen
Regionsdirektør, Selvaag Bolig



BOLIGDRØMMER REALISERT FOR LIVSKVALITET

For regionsdirektør Rune M. Thomassen har det vært viktig å skape et boligprosjekt skreddersydd for morgendagens hverdagsbehov. Med en forståelse for både natur og nærmiljøets potensial har han ledet arbeidet med planlegging og utvikling av Landåstoppen og et helt nytt bomiljø.

- Vår visjon for Landåstoppen har vært å skape hjem tilrettelagt for et praktisk hverdagsliv. Med nordvestvendte hus som fanger opp ettermiddags- og kveldssolen, og med lune uteplasser som inviterer til naboskap og samhørighet, har vi bygget et miljø hvor hverdagen blir lettere og lysere.

Det arkitektoniske grepet med å åpne vannrenner bringer en dynamikk og et levende element inn i uteareal ene, og bringer naturen enda nærmere hverdagslivet.

- Med en variert sammensetning av leilighetstyper, fra kompakte 2-roms til romslige 4-roms, sikrer vi at Landåstoppen kan være et langtidshjem for enhver, tilpasset forskjellige livsfaser og familiestørrelser. Dette mangfoldet reflekterer forståelsen for de mange forskjellige måter å leve et liv på.

Vi har viet særlig oppmerksomhet til bærekraftige løsninger, som vårt nærvarmeanlegg som gir kortreist, effektiv og miljøvennlig varme til alle hjemmene. Videre bruker vi også blå tak, en innovativ tilnærming for å håndtere overvann.

- Med blikket festet mot fremtiden ser vi Landåstoppen som et levende og pulserende nabolag. Beliggenheten nær både natur og Asker sentrum, kombinert med planlagte skoler og barnehager, gjør dette til et ideelt sted for vekst og utvikling.

Vi gleder oss til å ønske våre boligkjøpere velkommen hjem til Landåstoppen!

NATUR, MANGFOLD OG FLEKSIBILITET

På Landåstoppen har arkitektene og landskapsarkitekten fokusert på å skape en harmonisk balanse mellom moderne boforhold og den omkringliggende naturen. De har designet et nabolag som fremmer mangfold, med uteområder av høy kvalitet og variasjon.

• Prosjektet tilfører uterom med kvalitet og ulike former for lek og opphold som de omkringliggende beboerne også kan ha glede av, sier landskapsarkitekt Helena Kaae

• Vårt mål var å skape et lyst, elegant hjemmemiljø som komplementerer og respekterer det naturlige landskapet, sier arkitekt Ola Mowe i HRTB Arkitekter.

• Prosjektet har noen gode leilighetsplaner som jeg tror vil gi god bokvalitet. Dette gjelder ikke bare de store leilighetene, sier arkitekt Trude Norddal i Trude Norddal Arkitektur.

Trude Norddal
Arkitekt



Helena Kaae
Landskapsarkitekt

Et fabelaktig landskapsrom med natur- og kulturlandskap i åsen over Oslofjorden er de opplagte inspirasjonskildene for utformingen av Landåstoppen.

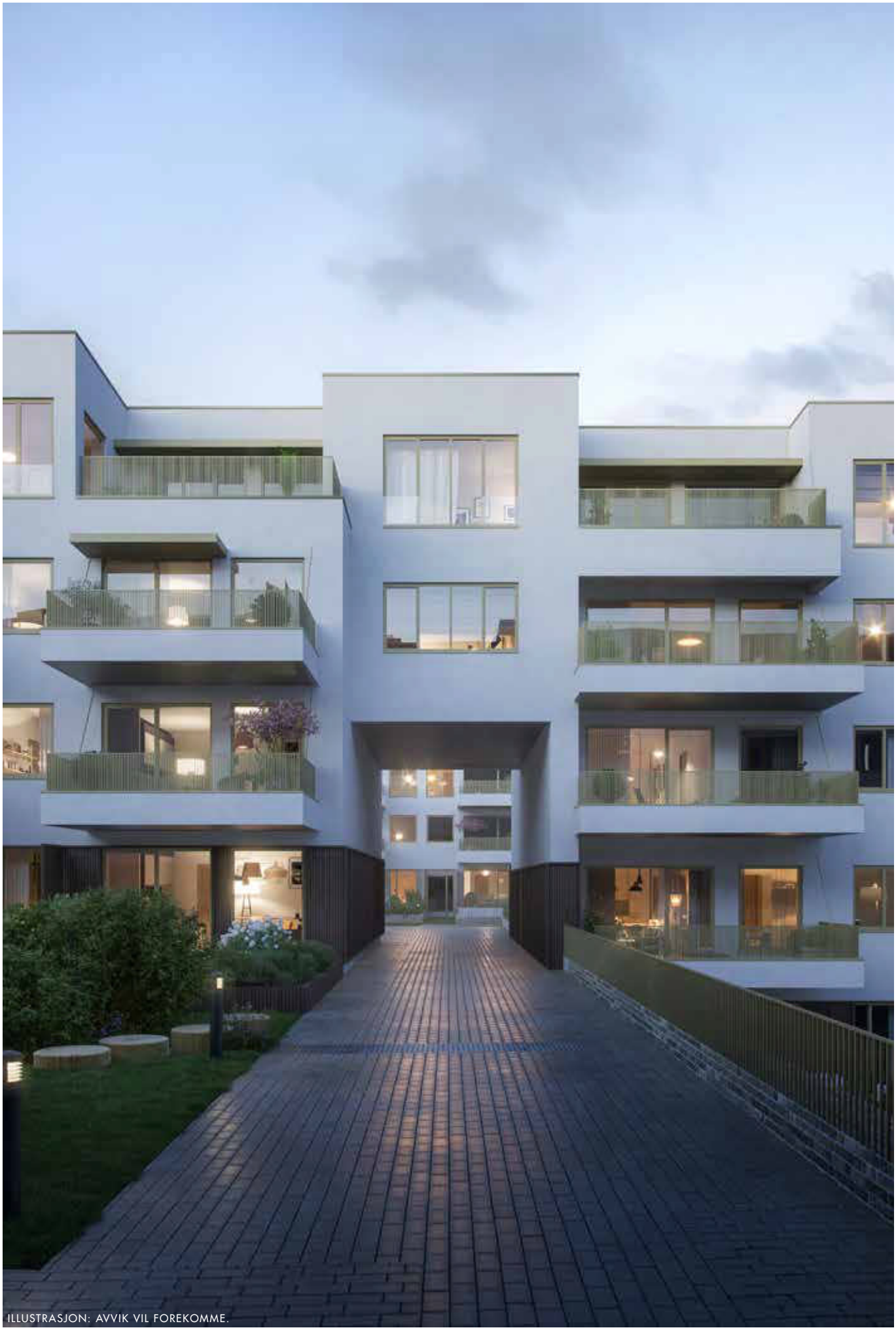
Prosjektet består av fem bygninger på tvers av det fallende terrenget. Bebyggelsen er inspirert av boligarkitektur fra 1920-tallet, kjent for sitt modernistiske, lyse og naturnære preg. Vi har valgt puss som hovedmateriale som en kontrast til områdets utbredte bruk av tegl.

Mot terreng er fasaden kledd med trepanel som skaper en varm base. Toppetasjene er delvis tilbaketrukket og delvis kledd med aluminiumsplater som gir et lett skimrende uttrykk. Tre og metall har fått en palett av duse pastellfarger. Fargene brukes i tre kombinasjoner for å gi gjenkjennelighet til bygninger og uterom.

Den store variasjonen av leilighetsstørrelser gir tilpasning til forskjellige behov og livssituasjoner. Hver bolig er utformet med tanke på fleksibilitet og personlig tilpasning. Oppholdssoner er orientert mot sørvest, og har direkte forbindelse med solrik privat uteplass.

Vi ønsket å knytte bebyggelse og utearealer sømløst sammen. Ved å bruke geometriske former i stiene og oppholdsarealene, kombinert med et "tilfeldig" plassert, men nøye utvalgt, spekter av trær og busker, skapes en følelse av tilhørighet mellom bebyggelsen og det omkringliggende naturmiljøet. Arkitekturen spiller rollen som bakgrunn for liv og aktiviteter på utearealene og for en frodig vegetasjon, forklarer Kaae.

Vi tror at med Landåstoppen har vi skapt et varig og helhetlig boligmiljø der mennesker kan vokse, utvikle seg og trives, avslutter Norddal.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.


70%




SYKKEL HOTELL





OM Å BO I ASKER

Rett utenfor dørterskelen åpner det seg et hav av gang- og sykkelstier. Herfra kan du ta sikte på marka, eller kanskje et lokalt shoppingmekka er det som frister i dag? Du trenger slettes ikke å sette deg på toget i retning Oslo om du vil fornye garderoben for en helaften ute – i Asker finner du nemlig alt dette i ditt eget nabolag.

Skulle det likevel være marka som frister mest, er Semsvannet et yndet og historisk turområde. Skogen og området rundt er vernet, og her finner du blant annet Sem hovedgård og Skaugumåsen med utsikt over Oslofjorden. Området har et rikt nettverk av løyper – både i vinter- og sommerhalvåret – som strekker seg helt opp mot Ringerike.

En fin sykkeltur unna ligger Hvalstrand bad, med molo, brygge og stupetårn. Som en av få strender i landet med den gjeve miljøsertifiseringen «Blått Flagg» kan du nyte godt av ypperlig vannkvalitet, sikkerhet og service. Hver sommer arrangeres også Hvalstrandfestivalen med flere store navn fra den norske musikkverdenen.

Tilbake i sentrum finner du kulturhuset i Asker. Her er programmet tett, og folkekjære artister, komikere og forfattere trekker stadig fulle hus. Fra salen kan du nyte en stemningsfull julekonsert eller få servert kvikke replikker fra kjente norske standupkomikere. Stedet er også et populært sted for de minste med flere barneforestillinger gjennom året.

Kulturhuset befinner seg vegg-i-vegg med Trekanten kjøpesenter. Dette er et lokalt eldorado av butikker, spisesteder, og flere tjenester innen helse og velvære. Etter litt shopping på senteret, kan det kanskje være godt å synke ned i en god stol og nyte en film på kinoen, som ligger rett ved.

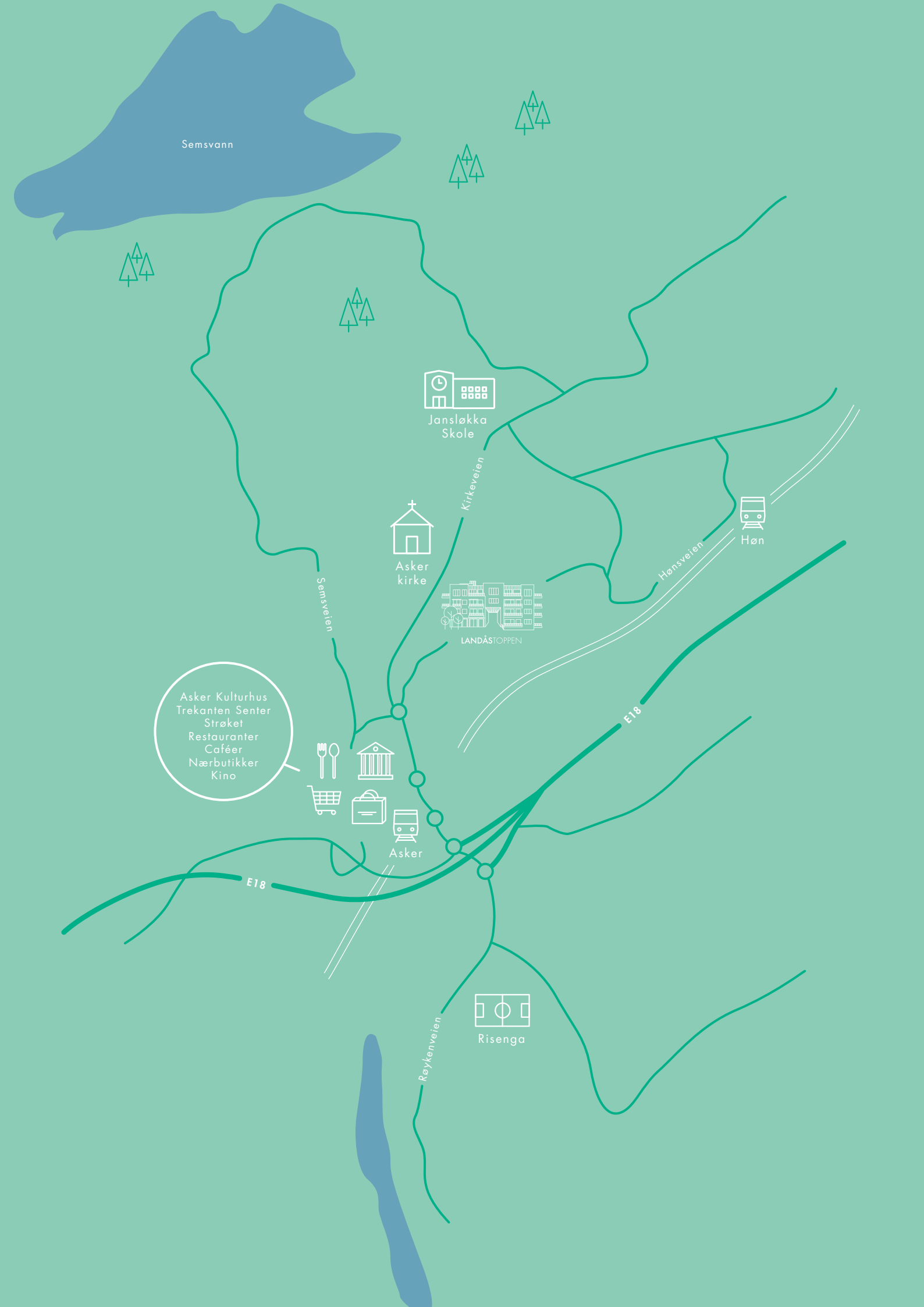
NESTE STOPP: ASKER

Landåsjordet ligger nær Asker sentrum, men i et rolig og skjermet område. De minste kan boltre seg på en større nærlekeplass, mens de litt større kan utfolde seg med klatring i trærne i en av naturlekesonene. Med sykkelstativer både utendørs og i kjelleren er det svært godt tilrettelagt for å ta i bruk sykkelstiene i området, som er en trygg, effektiv og miljøvennlig fremkomstvei til både sentrum og togstasjonen.

Asker sentrum ligger 10 minutters gange fra boligene. Her finner du store og små butikker, cafeer og restauranter. Asker Stasjon ligger også her, med hyppige avganger til Oslo.

Flytoget tar deg dessuten direkte fra Asker til Gardermoen på tre kvarter, eller du kan ta toget sørover i retning Torp flyplass – med tilgang til flere internasjonale flyavganger.

Velkommen til Asker. Avstigning høyre side.


Semsvann
Jansløkka Skole
Kirkeveien
Asker kirke
Semsveien
LANDÅSTOPPEN
Hønsveien
Høn
Asker Kulturhus
Trekanten Senter
Strøket
Restauranter
Caféer
Nærbutikker
Kino
E18
Asker
E18
Røykenveien
Risenga

Nabolaget Askerjordet/Asker terasse - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Asker rådhus Linje 292, 293, 296, 297	6 min 2.5 km
Asker stasjon Buss, flytog, tog	8 min 3.3 km
Asker stasjon Totalt 8 ulike linjer	8 min 3.3 km
Vollen Linje B20, B22	16 min 8.8 km
Slemmestad brygge Linje B20, B22	21 min 12.3 km

Skoler

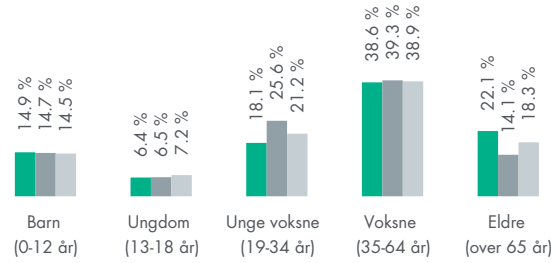
Bondi skole (1-7 kl.) 385 elever, 20 klasser	8 min 3.9 km
Asker International School (1-10 kl.) 550 elever, 28 klasser	9 min 4 km
Jansløkka skole (1-7 kl.) 378 elever, 19 klasser	9 min 4.4 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 422 elever, 27 klasser	8 min 3.6 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 18 klasser	9 min 3.6 km
Asker videregående skole 486 elever	6 min 2.7 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	8 min 3.6 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Askerjordet/Asker terasse	948	453
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Leikestua barnehage (1-5 år) 29 barn	11 min 0.9 km
Furuly Bhg (2-5 år) 30 barn	8 min 3.6 km
Solgården barnehage (1-5 år) 112 barn	9 min 4.3 km

Dagligvare

Joker Asker Stasjon PostNord, søndagsåpent	27 min 1.9 km
Meny Trekanten	5 min

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 Selvaag Bolig ASA 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 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

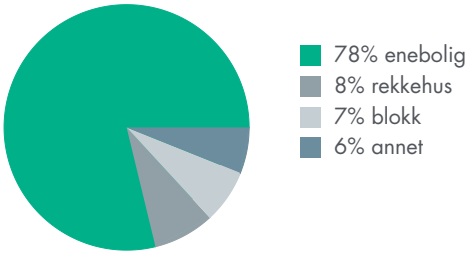
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

Føyka kunstgressbane Fotball, friidrett, sandvolleyball	7 min 3.1 km
Askertun ballbinge Ballspill	7 min 3.1 km
SATS Asker	24 min
EVO Asker	6 min

Boligmasse



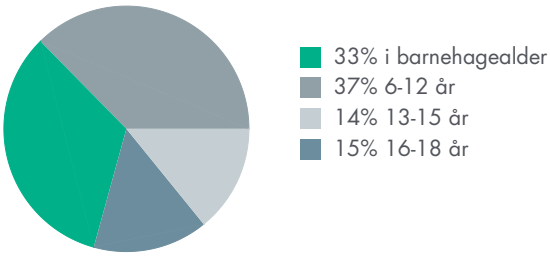
«Meget nært et koselig Asker sentrum med nisjebutikker og hyggelige skisteder og samtidig "på landet". Perfekt kombinasjon!»

Sitat fra en lokalkjent

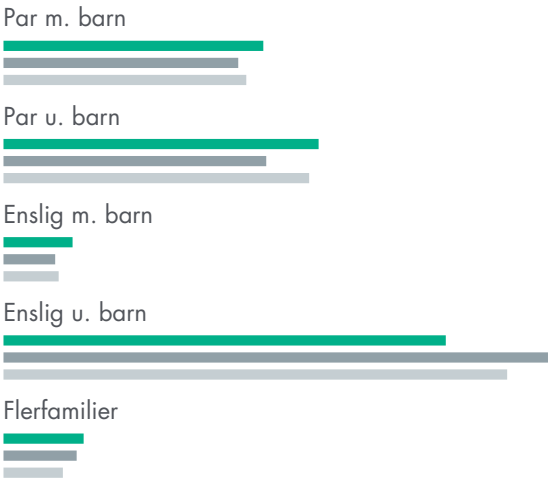
Varer/Tjenester

Trekanten Asker	7 min
Vitusapotek Asker	27 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Det er utviklet tre stilkonsepter for Landåstoppen med nøye utvalgte farger og materialer. Det valgte konsept kan fungere som base for innredningen i ditt nye hjem.

Samtlige konsepter er klassiske og moderne uten å være trendy. Dette gjør at de vil holde seg godt over tid. Stilkonseptene omfatter farger på vegger, dører og lister, kjøkkenfronter, benkeplater og baderomsfliser. Velg det konseptet som passer best til din egen smak og stil.

Merk at dersom fristen for stilvalg er gått ut, vil konseptet "Den lyse" være standard leveranse.

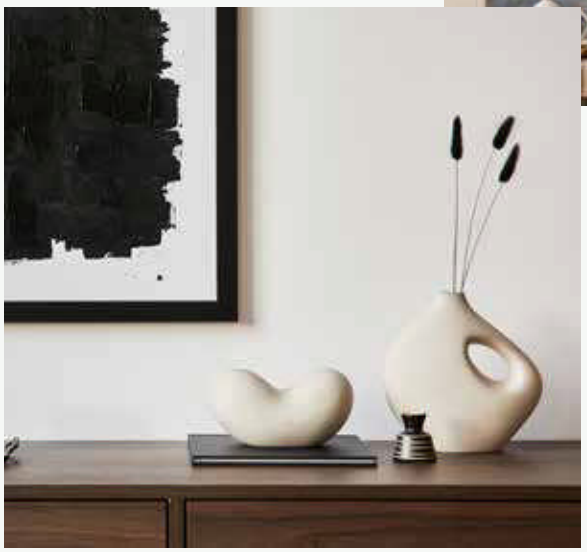
DEN DEMPEDE



DEN VARME



DEN LYSE





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

DEN DEMPEDE



Illustrasjonsfoto

Den dempede stilretningen har flere nyanser av varme, harmoniske gråtoner. Grå er en sofistikert og elegant farge som passer godt i alle typer rom. Grånyansene hjelper med å fremheve møbler og kunst og kommer til sin rett når du tilfører aksentfargene du liker best.

Kjøkkenfrontene får en rengjøringsvennlig, glatt overflate i mellomgrå nyanse, og benkeplaten får et mørkt skiferuttrykk. Parkett i lys eik.

Innredning på bad i tilsvarende farge som kjøkken. Flis til badegulv er planlagt i størrelse 60x60cm, og flis til vegg i 60x30cm. Flis i dusjnisje blir 10x10cm.

Det tas forbehold om alternative leverandører.

DEN LYSE



Illustrasjonsfoto

Denne stilretningen har de lyseste tonene av de tre. Lyse farger reflekterer sollyset, gir luftige og lette rom, og kan få et rom til å virke større. Dette er kanskje den aller mest fleksible stilen av de tre. Du kan enkelt kombinere den med andre farger for å skape en unik og personlig stil.

Kjøkkenfrontene får en rengjøringsvennlig, glatt overflate i lys og varm gråfarge, og benkeplaten får terrazzo-effekt. Parkett i lys eik.

Innredning på bad i tilsvarende farge som kjøkken. Flis til badegulv er planlagt i størrelse 60x60cm, og flis til vegg i 60x30cm. Flis i dusjnisje blir 10x10cm.

Det tas forbehold om alternative leverandører.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

DEN VARME



Illustrasjonsfoto

Varme jordtoner bringer naturen inn i boligen din og er ment å skape en rolig og avslappende atmosfære. Vi håper de rolige og varme jordtonene kan bidra til å finne roen når du kommer hjem.

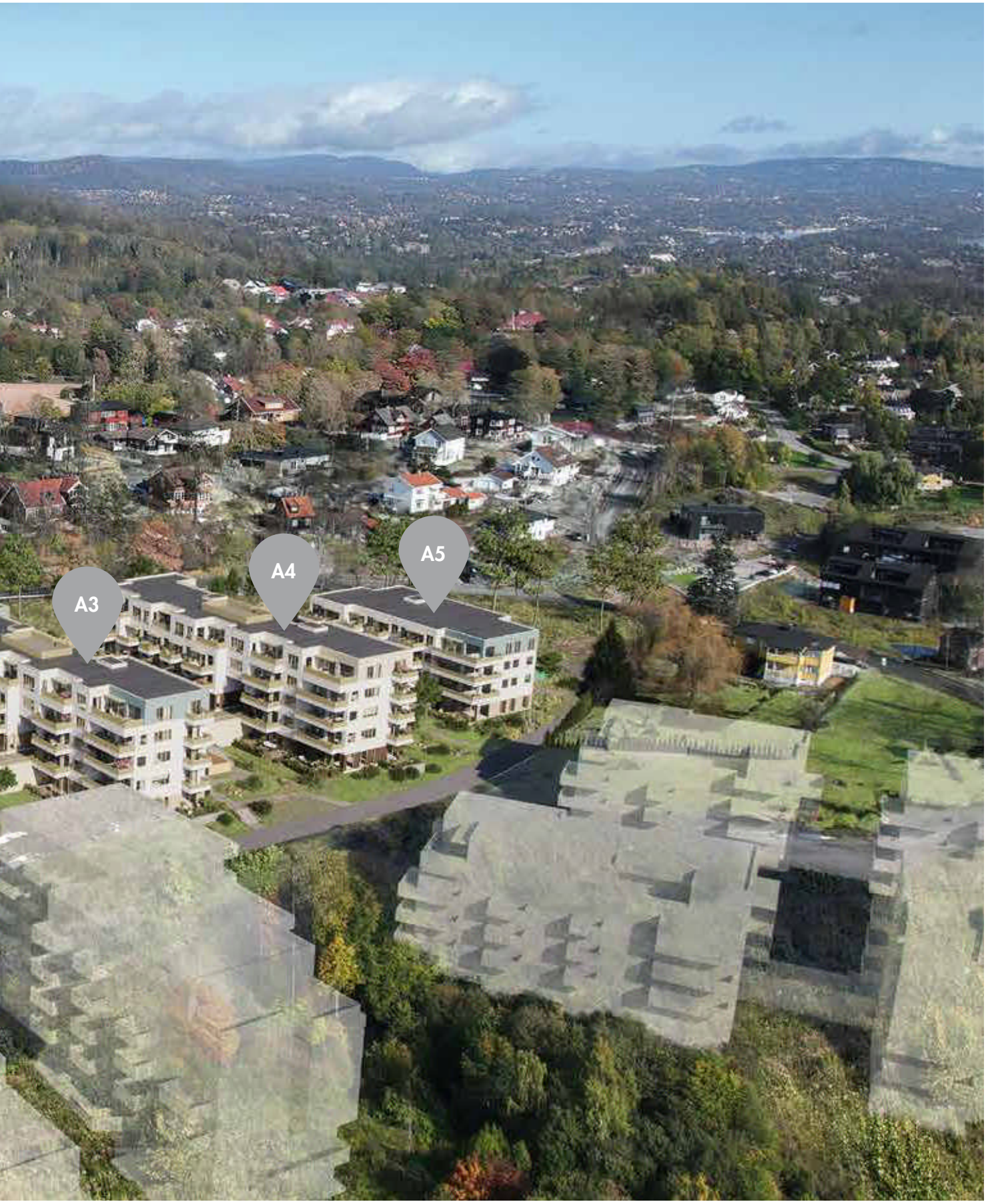
Kjøkkenfrontene får en rengjøringsvennlig, glatt og hvit overflate, og benkeplaten får en mørk, rustikk effekt. Parkett i lys eik.

Innredning på bad i tilsvarende farge som kjøkken. Flis til badegulv er planlagt i størrelse 60x60cm, og flis til vegg i 60x30cm. Flis i dusjnisje blir 10x10cm.

Det tas forbehold om alternative leverandører.

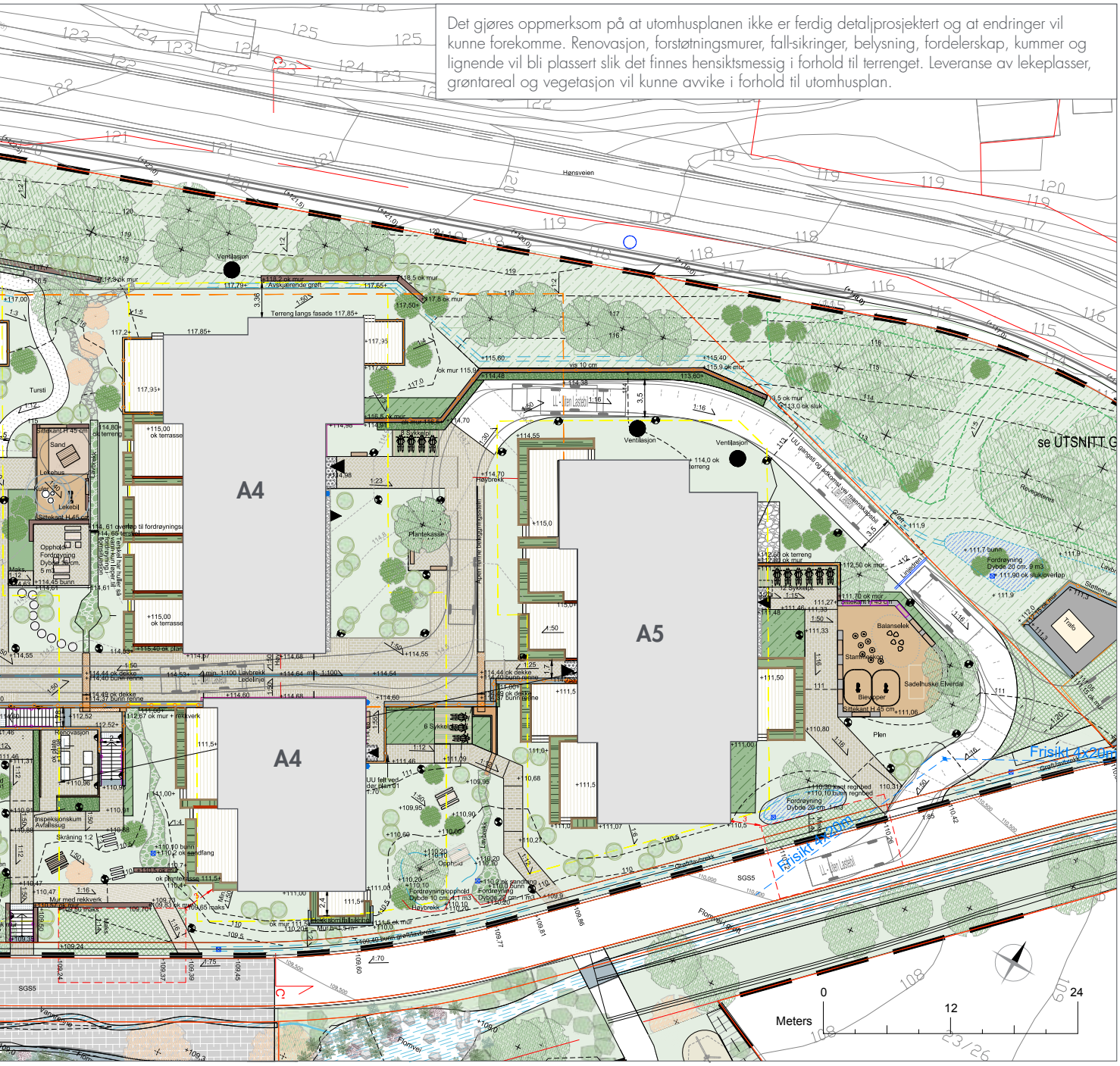


ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.


A3
A4
A5


Hønsveien
A1
A2
A2
A3
A3
Lek i skråning
Ventilasjon
Ventilasjon
Ventilasjon
Avskjærende grøft
Akebakke
Sti
Maks. sidefall 1:50
Kjeller
Sittekant H 45 cm
Pilen
Lavbrekk
Ledelinje
Singelrenne
12 Sykkelpl.
6 Sykkelpl.
Gresslette til ballspill
Fordrøyning Dybde 20 cm 2,2 m3
Fordrøyning Dybde 20 cm 1,9 m3
Fordrøyning Dybde 15 cm 7,5 m3
Fordrøyning Dybde 20 cm 2,3 m3
Fordrøyning Dybde 30 cm 7,5 m3
Fordrøyning Dybde 30 cm 7,5 m3
Fordrøyning Dybde 20 cm. 1,9 m3
Fordrøyning Dybde 50 cm. Dybde 4 cm
Fordrøyning Dybde 70 cm. 1 m3
Bunn 114,55+
Bunn renne 114,75+ kant renne/belegg 114,75+ 0 Sykkelp.
Bunn renne 114,7+ kant renne/belegg 114,75+ 0 Sykkelp.
Åpen rennestein/grunnstein
Åpen rennestein/grunnstein
Åpen rennestein/grunnstein

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil kunne forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fall-sikringer, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av lekeplasser, grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.



- Overvannsrenne/regnbed med stein, stauder, prydgress
- Frukttrær
- Areal for masseplanting av pisk
- Plantekasse Konf. ARK
- Sluk. Konf. RIVA
- Kum, eksist., konf RIVA
- Linjedren, konf. RIVA
- Sokkelrenne, konf. RIVA
- Supplerende koter, nye, 10 cm (stedvist ved behov)
- Koter, eksist. 1 m
- Utekran, konf. RIV
- Oppmerking av p-pladser
- Lavbrekk
- Høybrekk
- Åpen overvannsrenne (type beleggningsstein som dekke)
- Metalplate/ renne ut over kjellervegg
- Singelrenne
- Metalrist over overvannsrenne
- Rømning, pil fra bygg
- Inngang, pil mot bygg
- Belysning, pullert, konf. RIE
- Belysning, vegghengt, konf. RIE
- Sykkelparkering
- Møbler Benk
- Benk på mur, med rygg+armlene
- Skjermvegg, terrasser, konf. ARK



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

HUS A1



LEILIGHETSOVERSIKT - HUS A1

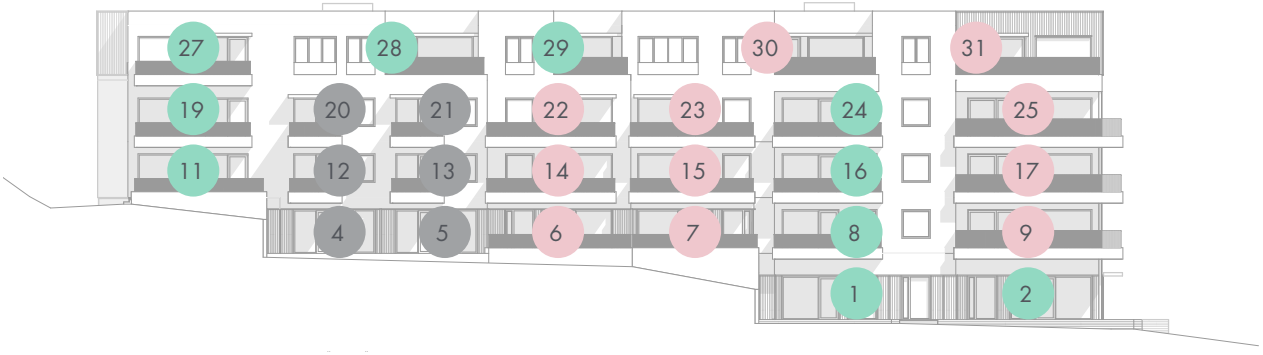
2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS

ETASJE	NUMMER	LEIL. TYPE	BRA	Side
1	1	3-roms	64,5	47
1	2	3-roms	64	46
1	3	2-roms	48	41
2	4	2-roms	45	38
2	5	2-roms	45	39
2	6	4-roms	92,5	62
2	7	4-roms	89,5	57
2	8	3-roms	64,5	48
2	9	4-roms	119	67
3	10	3-roms	62	44
3	11	3-roms	75,5	49
3	12	2-roms	45	40
3	13	2-roms	45	40
3	14	4-roms	92,5	64
3	15	4-roms	89,5	60
3	16	3-roms	64,5	48
3	17	4-roms	119	67
4	18	3-roms	62	45
4	19	3-roms	75,5	50
4	20	2-roms	45	40
4	21	2-roms	45	40
4	22	4-roms	92,5	64
4	23	4-roms	89,5	60
4	24	3-roms	64,5	48
4	25	4-roms	119	67
5	26	3-roms	62	46
5	27	3-roms	75,5	50
5	28	3-roms	78,5	51
5	29	3-roms	82,5	52
5	30	4-roms	114,5	66
5	31	4-roms	130	70

LEILIGHETSOVERSIKT - HUS A1

2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS

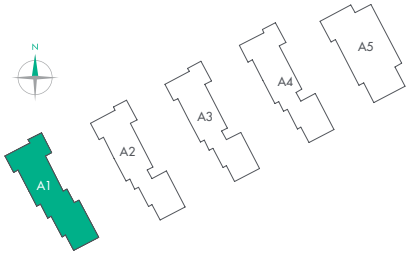
HUS A1 – FASADE SØRVEST:



HUS A1 – FASADE NORDØST:



ETASJEPLAN - HUS A1

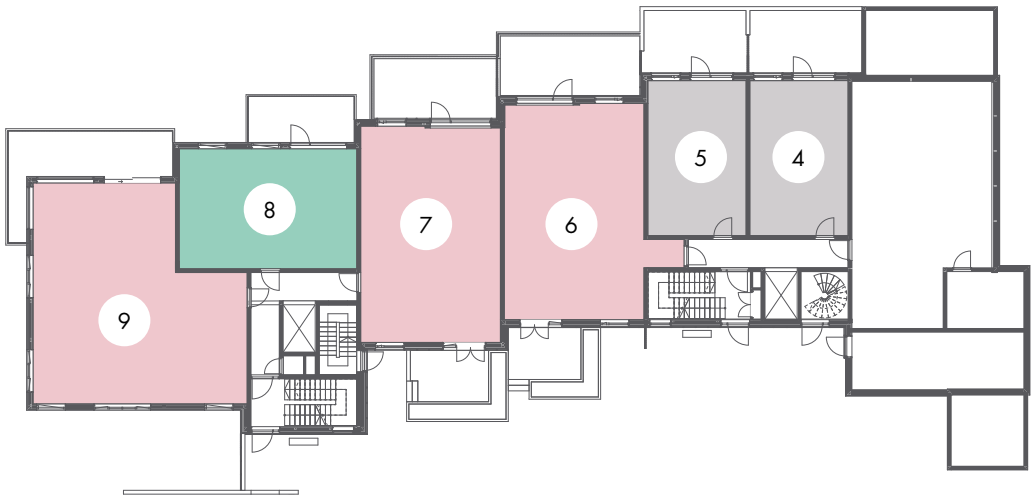


2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS

PLAN 1:

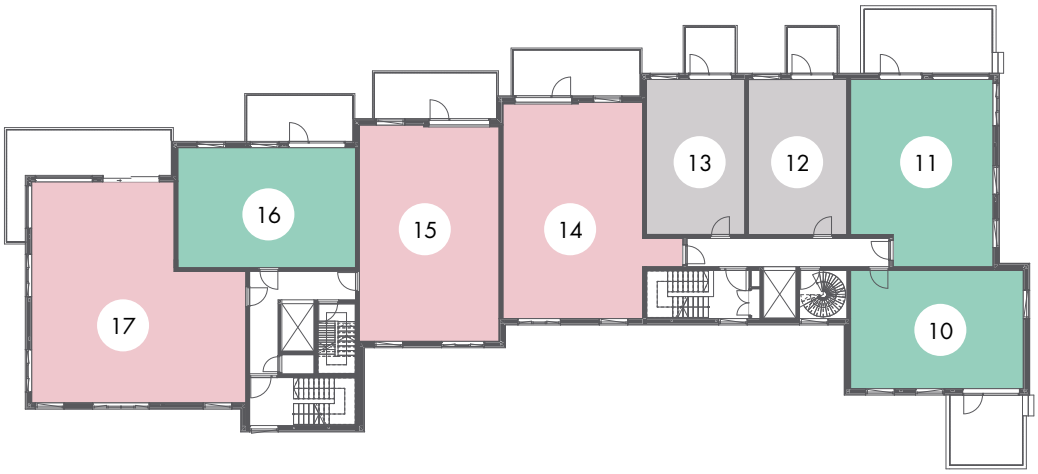


PLAN 2:

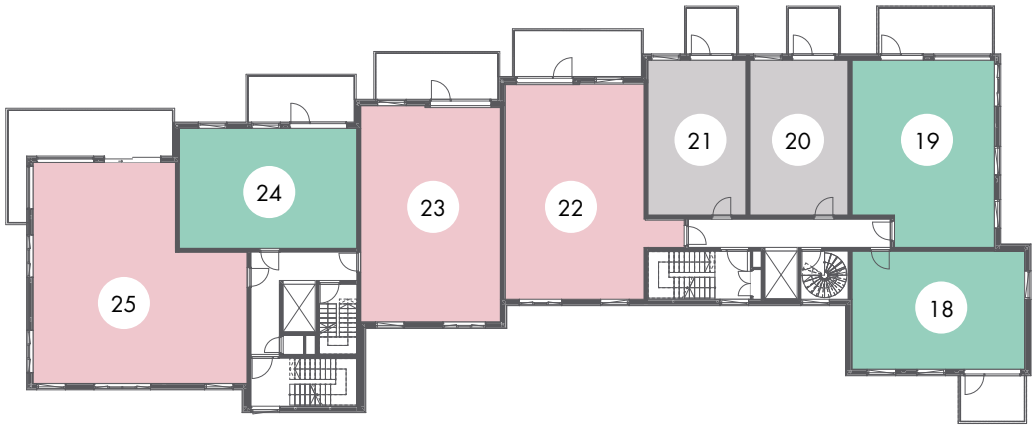


ETASJEPLAN - HUS A1

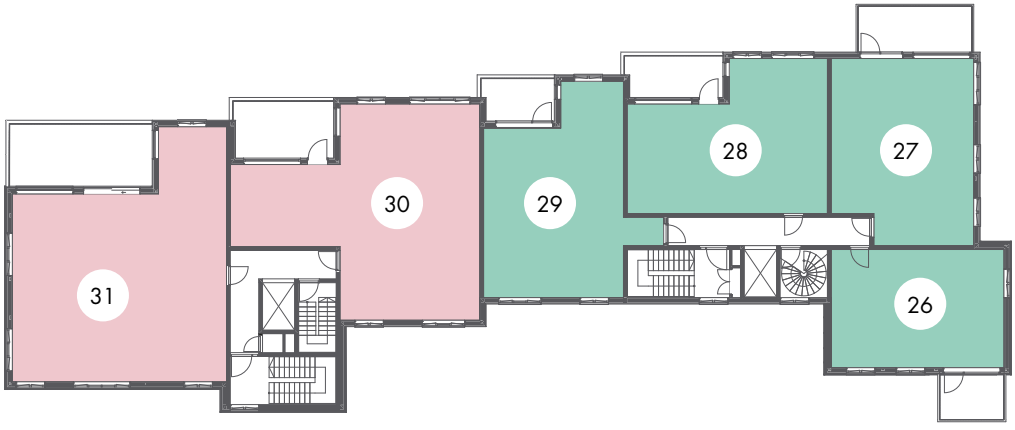
PLAN 3:



PLAN 4:



PLAN 5:





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

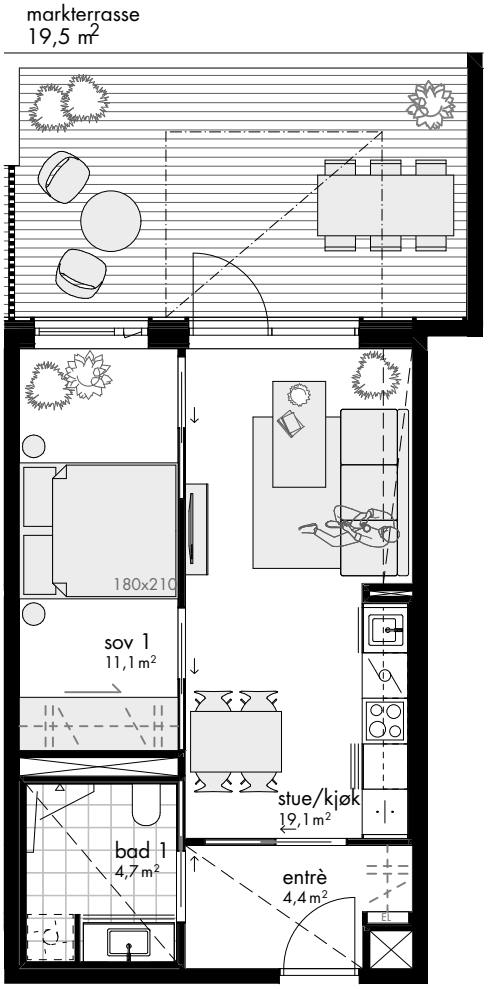
PLANTEGNINGER: 2-ROMS



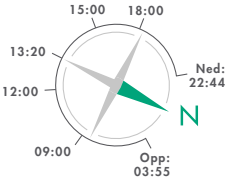
Areal er i henhold til NS3940:2023. Areal BRA er sum av BRA-i og BRA-e. Bruksareal BRA-i er alt areal innenfor omsluttende vegger inkludert sjakter, mens eksternt bruksareal BRA-e er areal av aller om som ligger utenfor boenheten men tilhører boenheten (som bod). Romareal er nettoareal innenfor rommets omsluttende vegger. Oppgitt privat areal på markterrasser inkluderer private plantekasser. Prosjektet er ikke ferdig prosjektert, og det vil kunne forekomme mindre endringer av planløsning og dermed omdisponering av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i og BRA.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Slagretning vinduer og plassering av EL-skap er ikke ferdig prosjektert.

INNREDNING SOM LEVERES, HVITEVARER INNGÅR IKKE I LEVERANSE	NEDFORET HIMLING
	AREAL OVERDEKKET
INNREDNING SOM IKKE LEVERES (MØBLERING)	OVERSKAP KJØKKEN

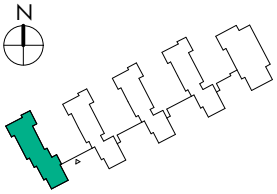


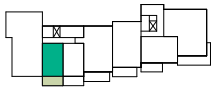
2 ROM
45 M² BRA



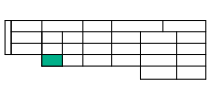
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	2
BRA-i:	42,5 m²
BRA-e:	2,5 m²
TBA:	19,5 m²

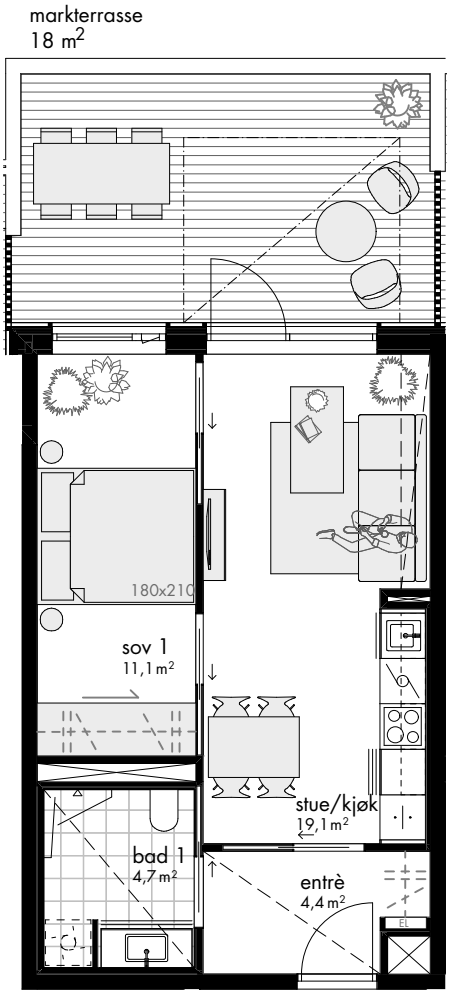




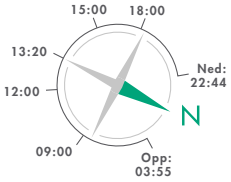
PLAN 2



FASADE SØRVEST

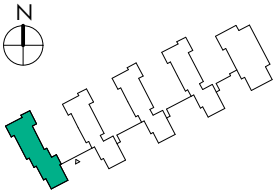


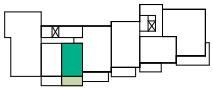
2 ROM
45 M² BRA



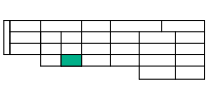
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	2
BRA-i:	42,5 m²
BRA-e:	2,5 m²
TBA:	18 m²

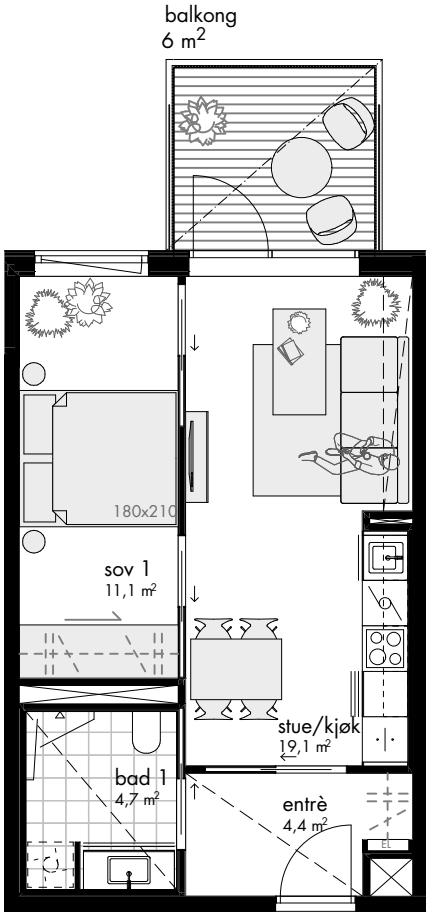




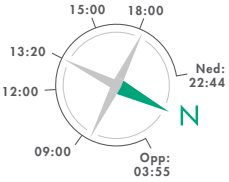
PLAN 2



FASADE SØRVEST

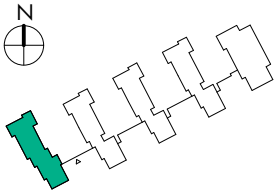


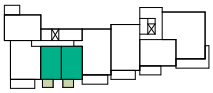
2 ROM
45 M² BRA



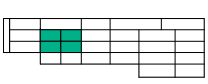
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	3 & 4
BRA-i:	42,5 m²
BRA-e:	2,5 m²
TBA:	6 m²

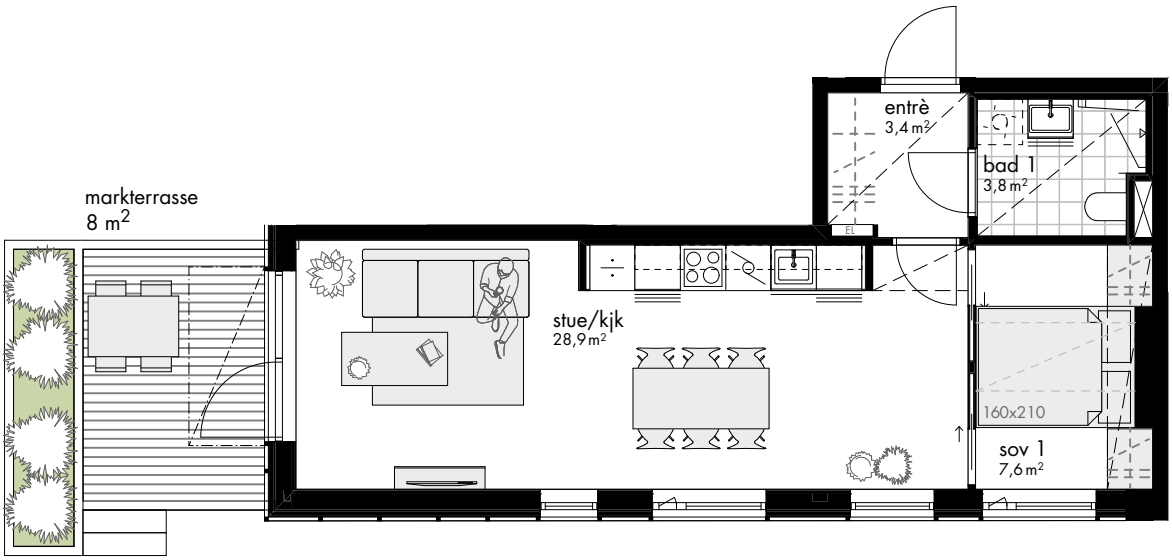




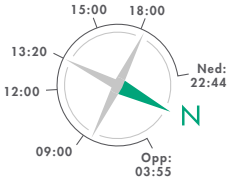
PLAN 3 & 4



FASADE SØRVEST

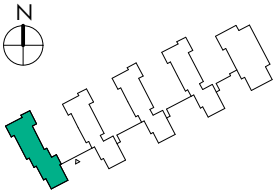


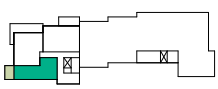
2 ROM
48 M² BRA



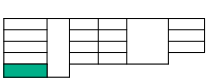
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	1
BRA-i:	45,5 m²
BRA-e:	2,5 m²
TBA:	8 m²





PLAN 1



FASADE NORDØST



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

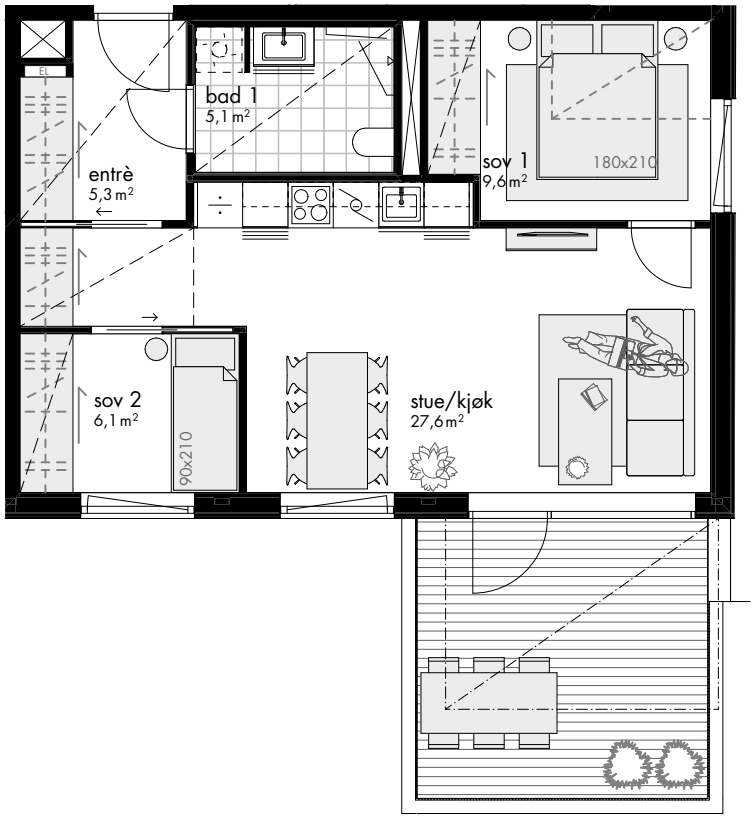
PLANTEGNINGER: 3-ROMS



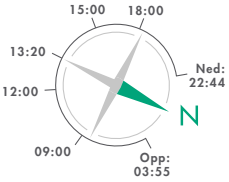
Areal er i henhold til NS3940:2023. Areal BRA er sum av BRA-i og BRA-e. Bruksareal BRA-i er alt areal innenfor omsluttende vegger inkludert sjakter, mens eksternt bruksareal BRA-e er areal av aller om som ligger utenfor boenheten men tilhører boenheten (som bod). Romareal er nettoareal innenfor rommets omsluttende vegger. Oppgitt privat areal på markterrasser inkluderer private plantekasser. Prosjektet er ikke ferdig prosjektert, og det vil kunne forekomme mindre endringer av planløsning og dermed omdisponering av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i og BRA.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Slagretning vinduer og plassering av EL-skap er ikke ferdig prosjektert.

- INNREDNING SOM LEVERES, HVITEVARER INNGÅR IKKE I LEVERANSE
- INNREDNING SOM IKKE LEVERES (MØBLERING)
- NEDFORET HIMLING
- AREAL OVERDEKKET
- OVERSKAP KJØKKEN

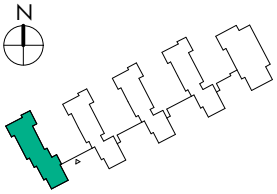


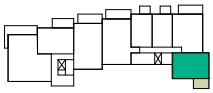
3 ROM
62 M² BRA



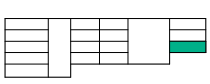
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	3
BRA-i:	57 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	14 m²

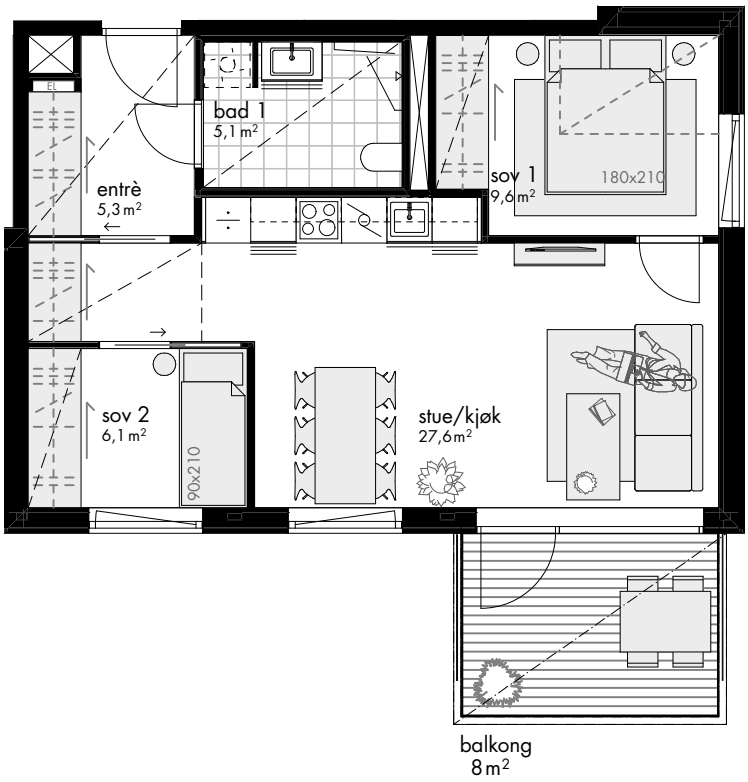




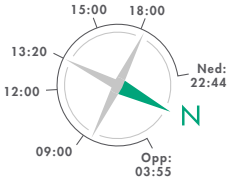
PLAN 3



FASADE NORDØST

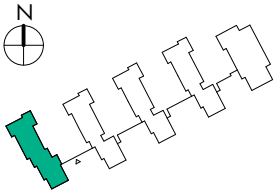


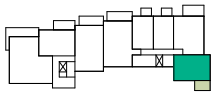
3 ROM
62 M² BRA



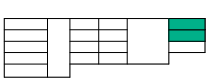
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	4 & 5
BRA-i:	57 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	8 m²

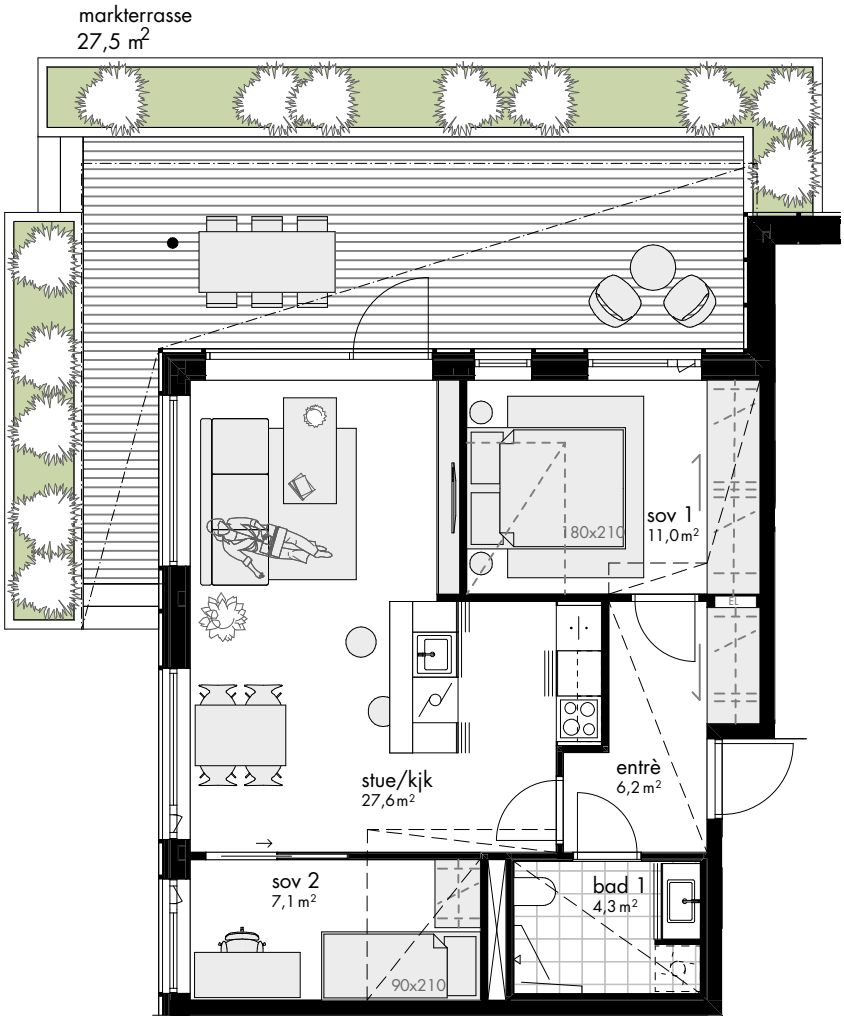




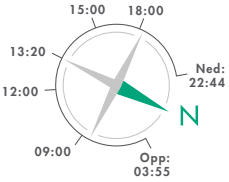
PLAN 4 & 5



FASADE NORDØST

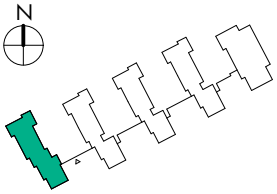


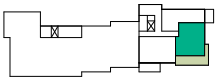
3 ROM
64 M² BRA



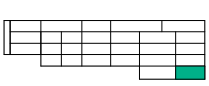
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	1
BRA-i:	59 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	27,5 m²

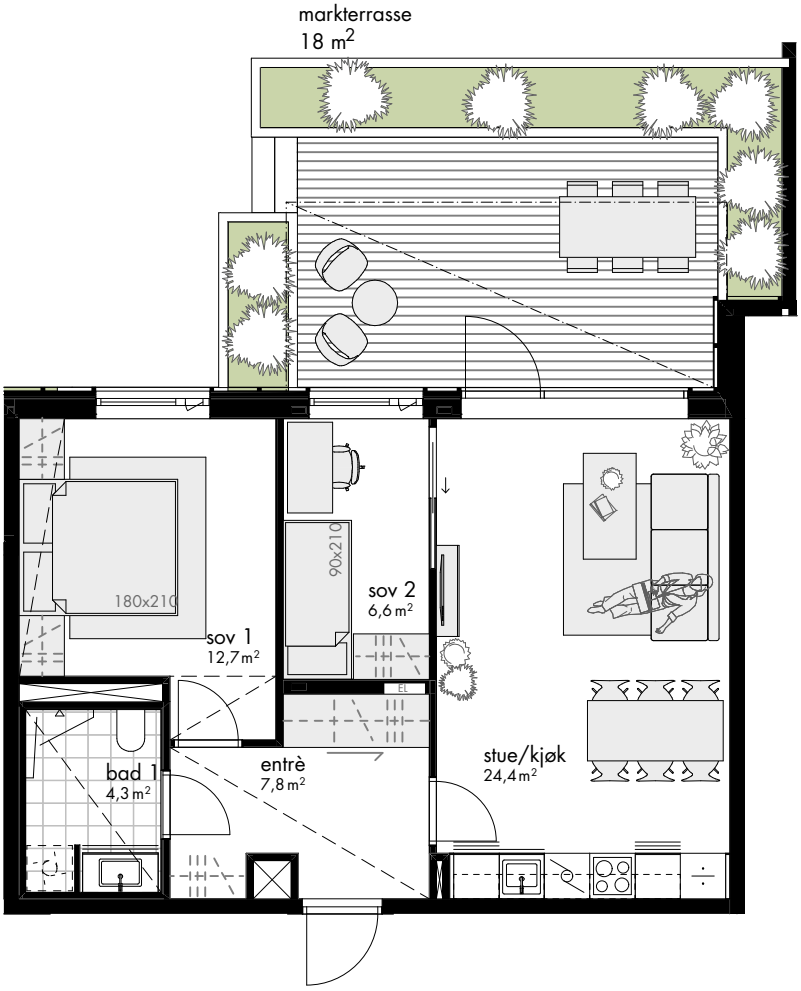




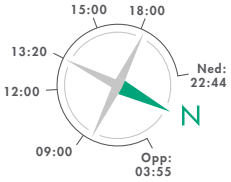
PLAN 1



FASADE SØRVEST

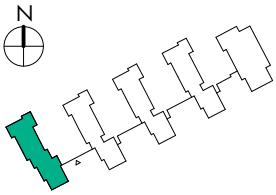


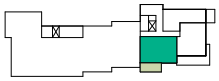
3 ROM
64,5 M² BRA



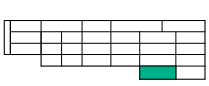
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	1
BRA-i:	59,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	18 m²

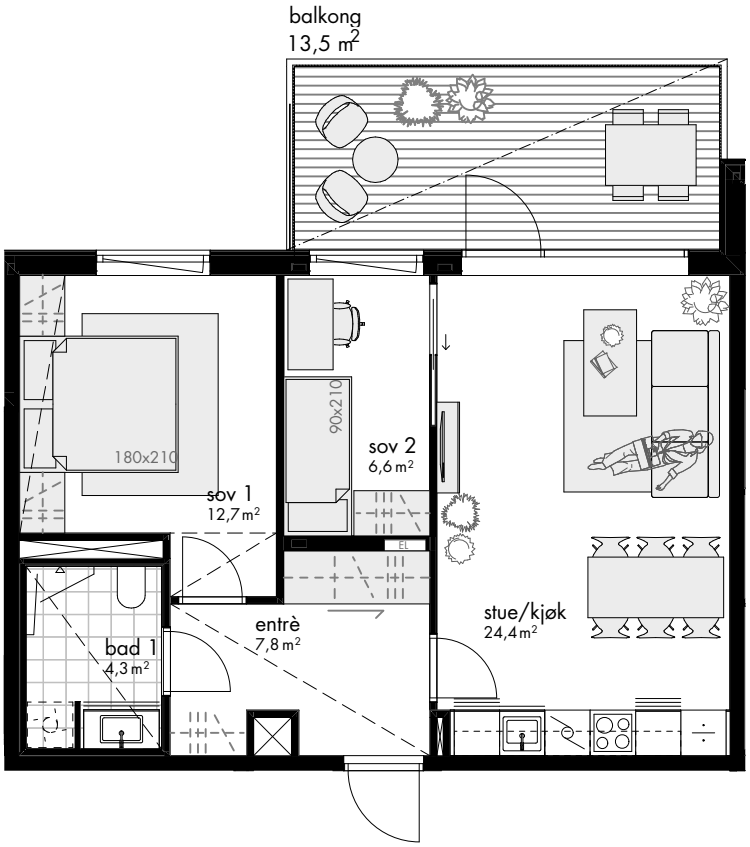




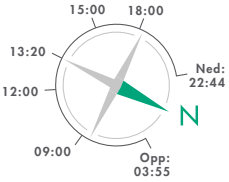
PLAN 1



FASADE SØRVEST

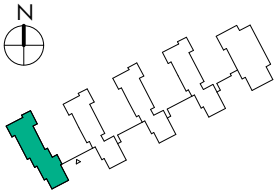


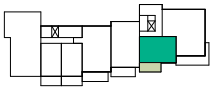
3 ROM
64,5 M² BRA



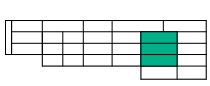
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	2, 3 & 4
BRA-i:	59,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	13,5 m²



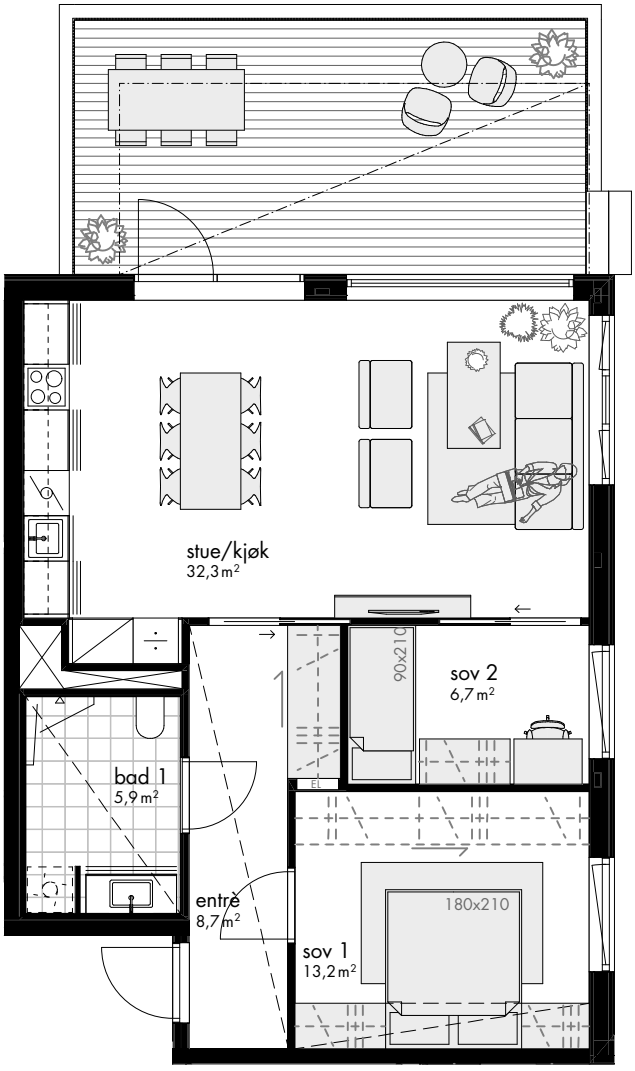


PLAN 2, 3 & 4

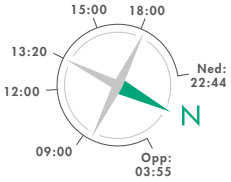


FASADE SØRVEST

markterrasse
22,5 m²

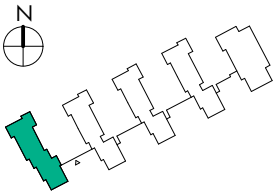


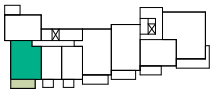
3 ROM
75,5 M² BRA



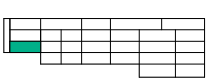
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	3
BRA-i:	70,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	22,5 m²

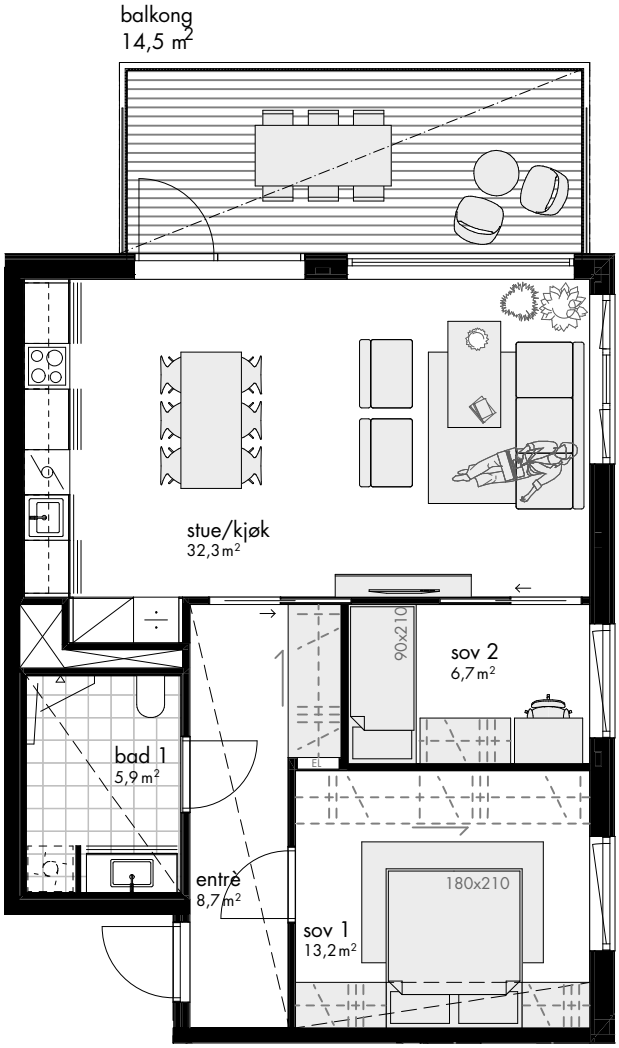




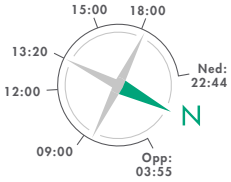
PLAN 3



FASADE SØRVEST

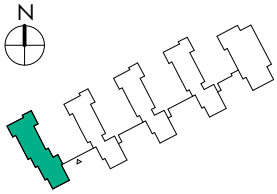


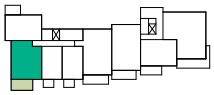
3 ROM
75,5 M² BRA



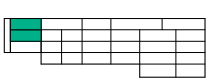
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	4 & 5
BRA-i:	70,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	14,5 m²

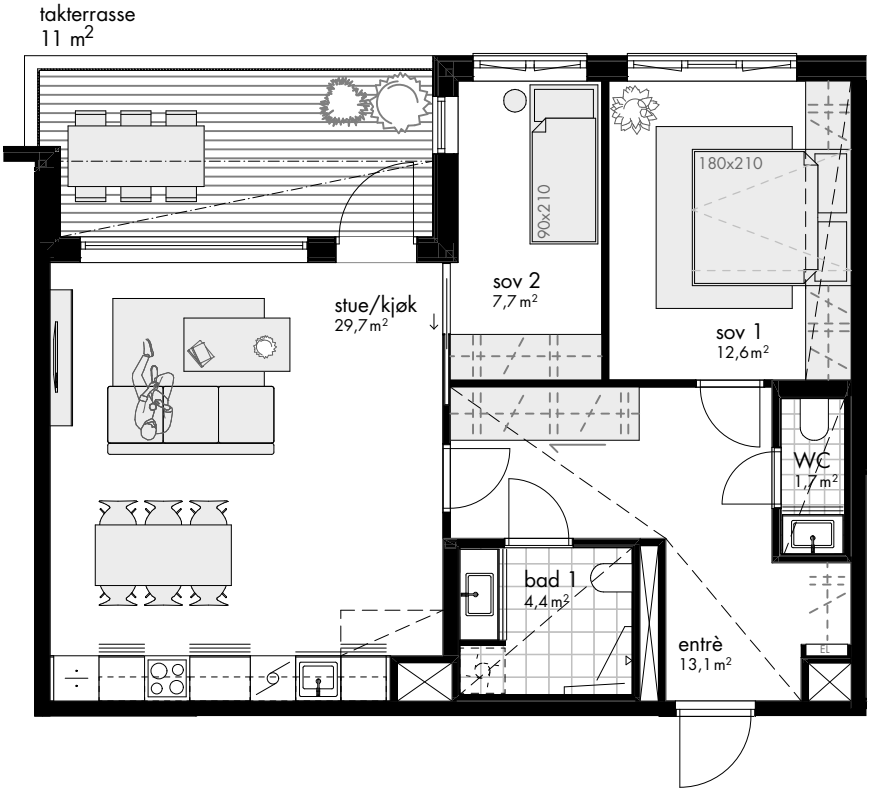




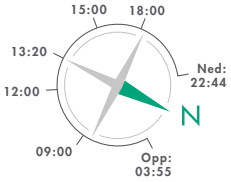
PLAN 4 & 5



FASADE SØRVEST

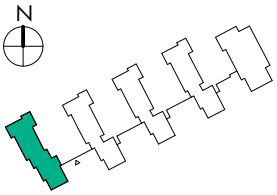


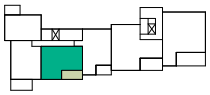
3 ROM
78,5 M² BRA



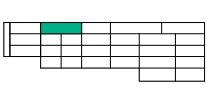
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	5
BRA-i:	73,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	11 m²





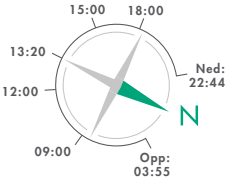
PLAN 5



FASADE SØRVEST

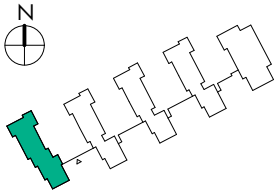


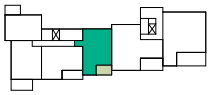
3 ROM
82,5 M² BRA



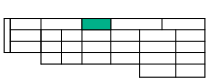
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	5
BRA-i:	77,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	8,5 m²



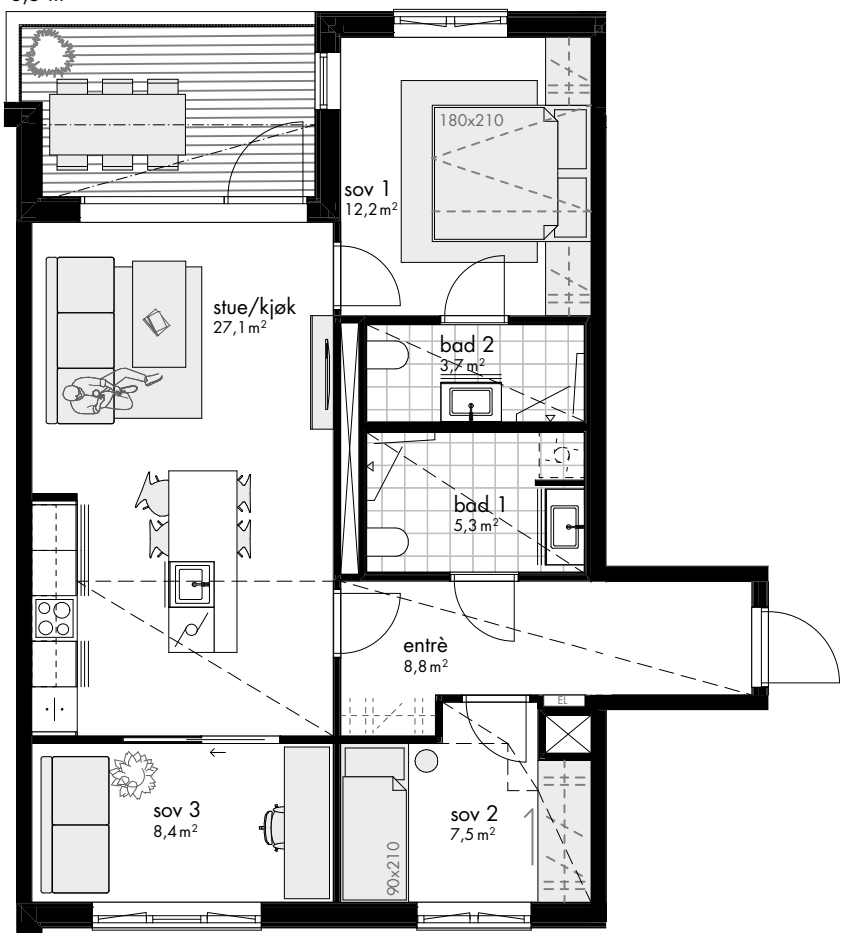


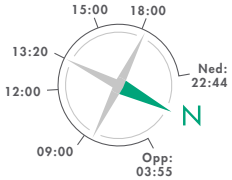
PLAN 5



FASADE SØRVEST

takterrasse
8,5 m²





Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

PLANTEGNINGER: 4-ROMS



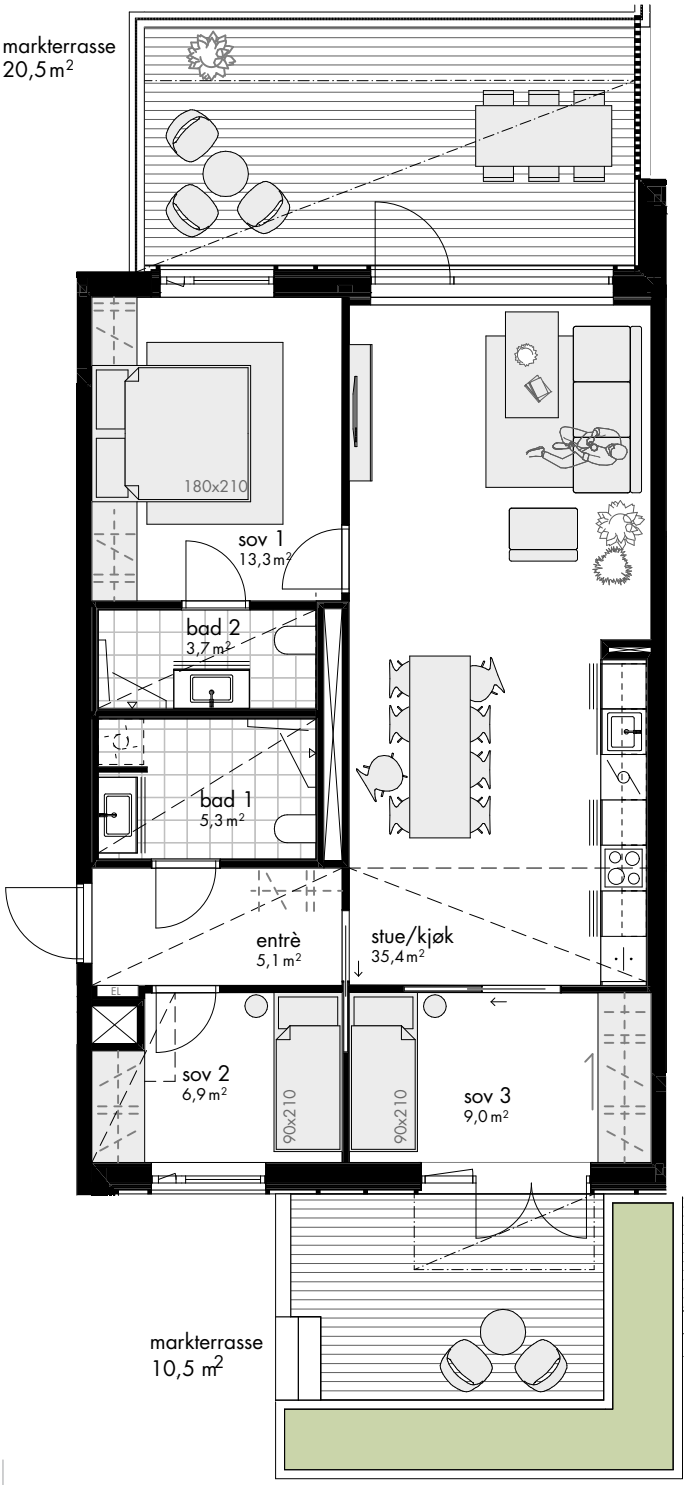
Areal er i henhold til NS3940:2023. Areal BRA er sum av BRA-i og BRA-e. Bruksareal BRA-i er alt areal innenfor omsluttende vegger inkludert sjakter, mens eksternt bruksareal BRA-e er areal av aller om som ligger utenfor boenheten men tilhører boenheten (som bod). Romareal er nettoareal innenfor rommets omsluttende vegger. Oppgitt privat areal på markterrasser inkluderer private plantekasser. Prosjektet er ikke ferdig prosjektert, og det vil kunne forekomme mindre endringer av planløsning og dermed omdisponering av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i og BRA.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Slagretning vinduer og plassering av EL-skap er ikke ferdig prosjektert.

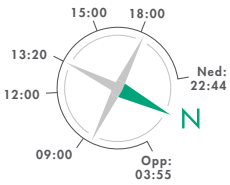
- INNREDNING SOM LEVERES, HVITEVARER INNGÅR IKKE I LEVERANSE
- INNREDNING SOM IKKE LEVERES (MØBLERING)
- NEDFORET HIMLING
- AREAL OVERDEKKET
- OVERSKAP KJØKKEN



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

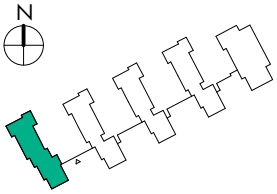


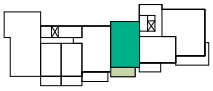
4 ROM
89,5 M² BRA



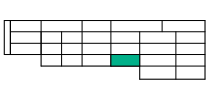
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	2
BRA-i:	84,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	31 m²





PLAN 2

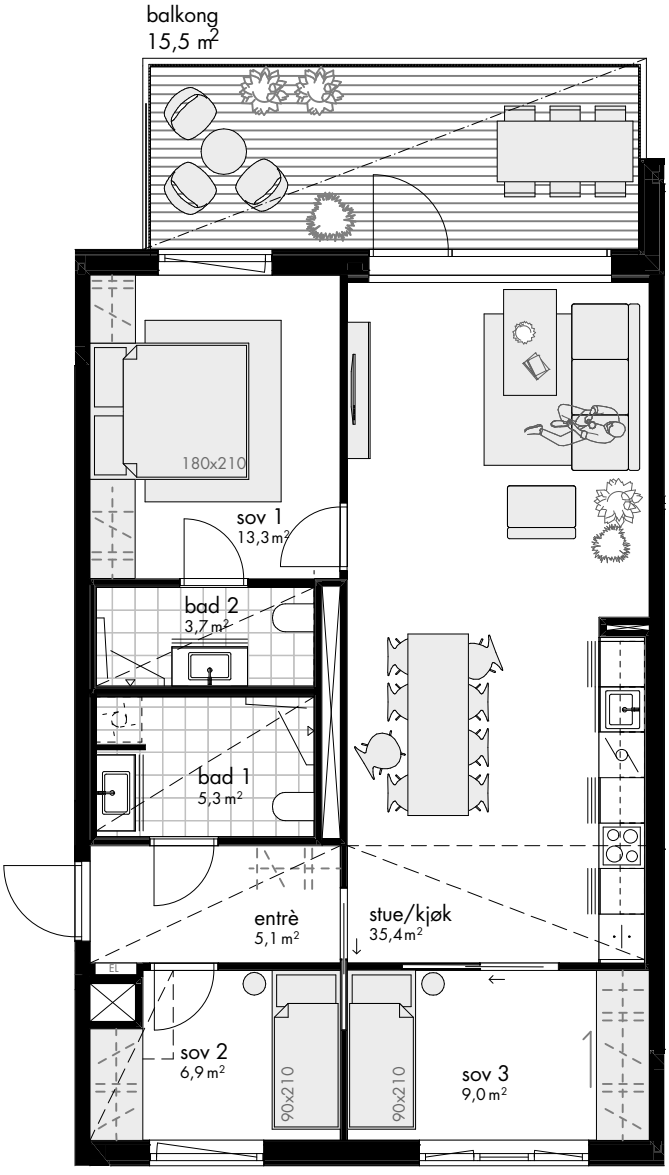


FASADE SØRVEST

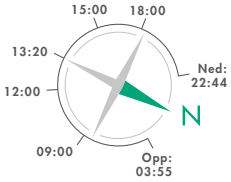


ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



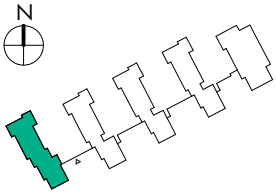


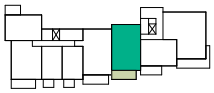
4 ROM
89,5 M² BRA



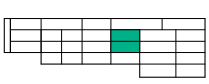
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	3 & 4
BRA-i:	84,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	15,5 m²

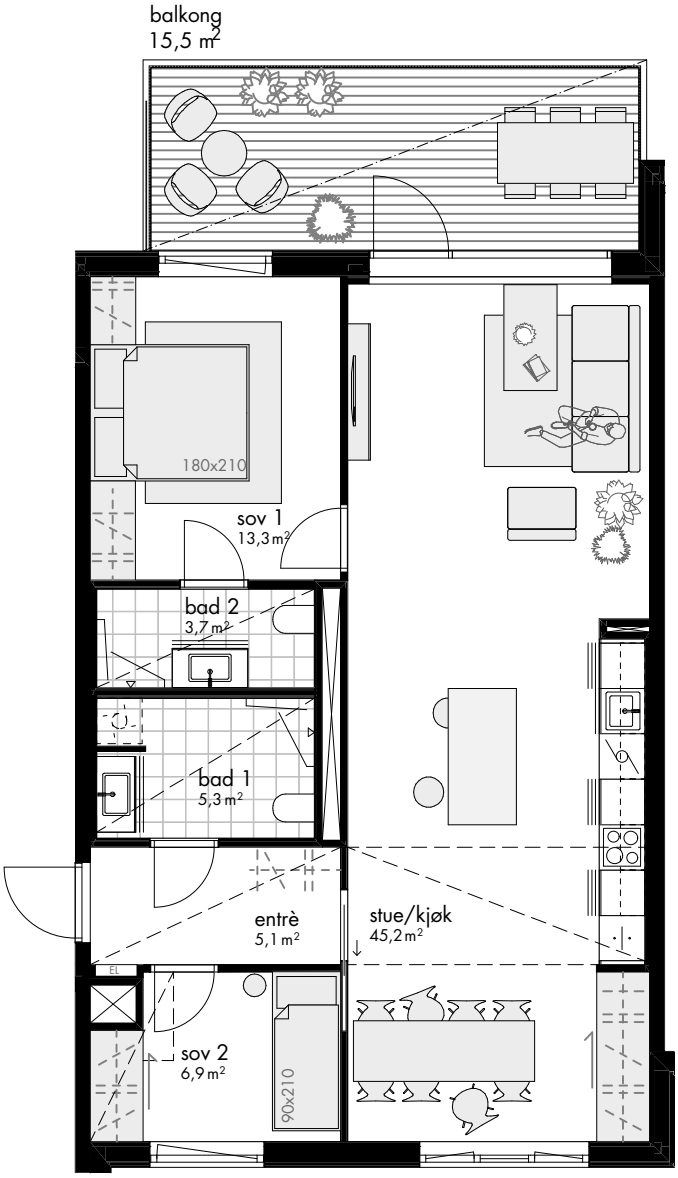


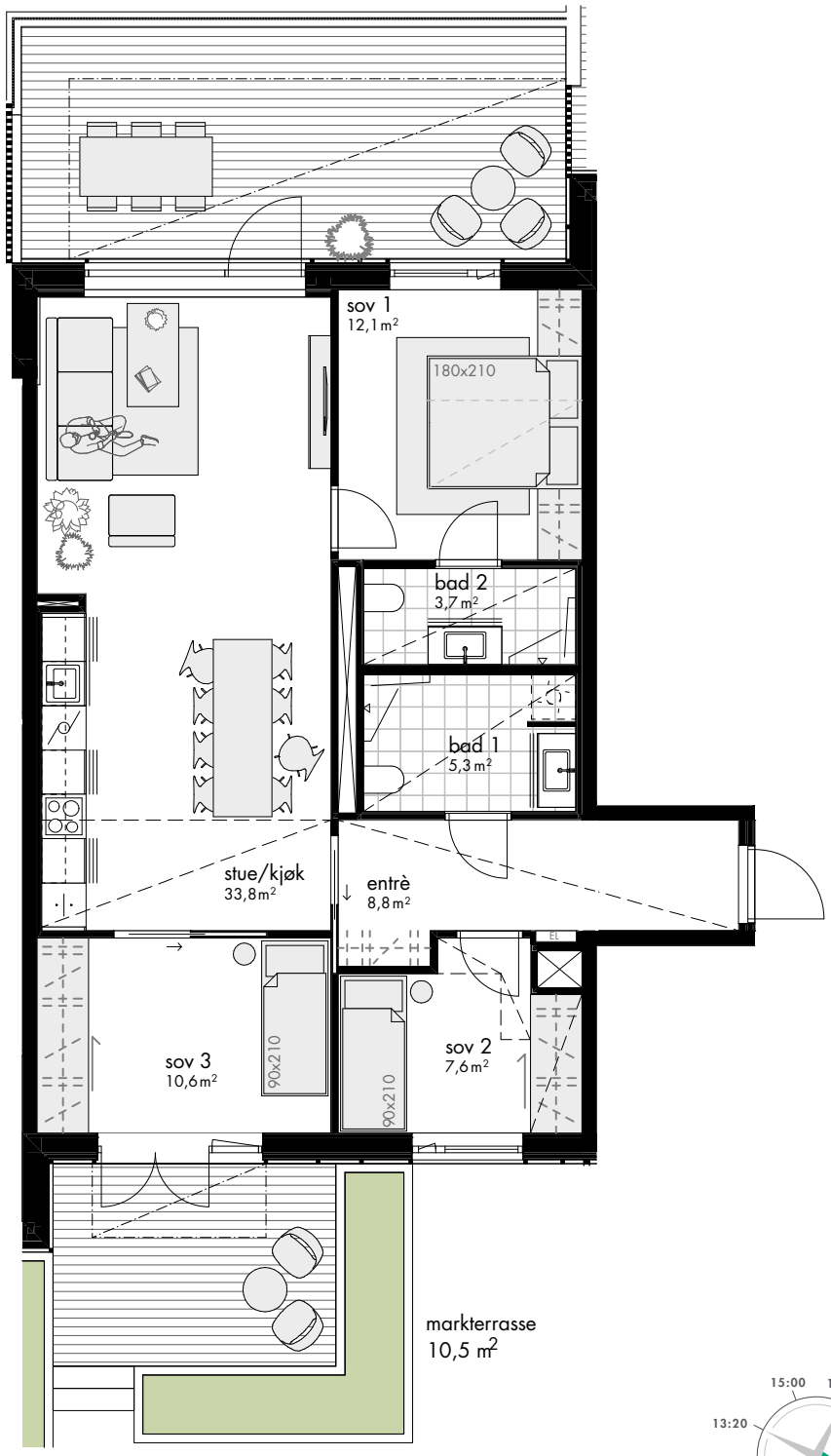


PLAN 3 & 4



FASADE SØRVEST


balkong
15,5 m²
180x210
sov 1
13,3 m²
bad 2
3,7 m²
bad 1
5,3 m²
entrè
5,1 m²
stue/kjøk
45,2 m²
sov 2
6,9 m²
90x210
EL

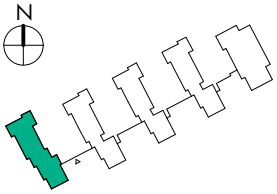


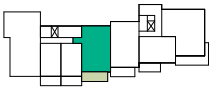
4 ROM
92,5 M² BRA



Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	2
BRA-i:	87,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	33,5 m²





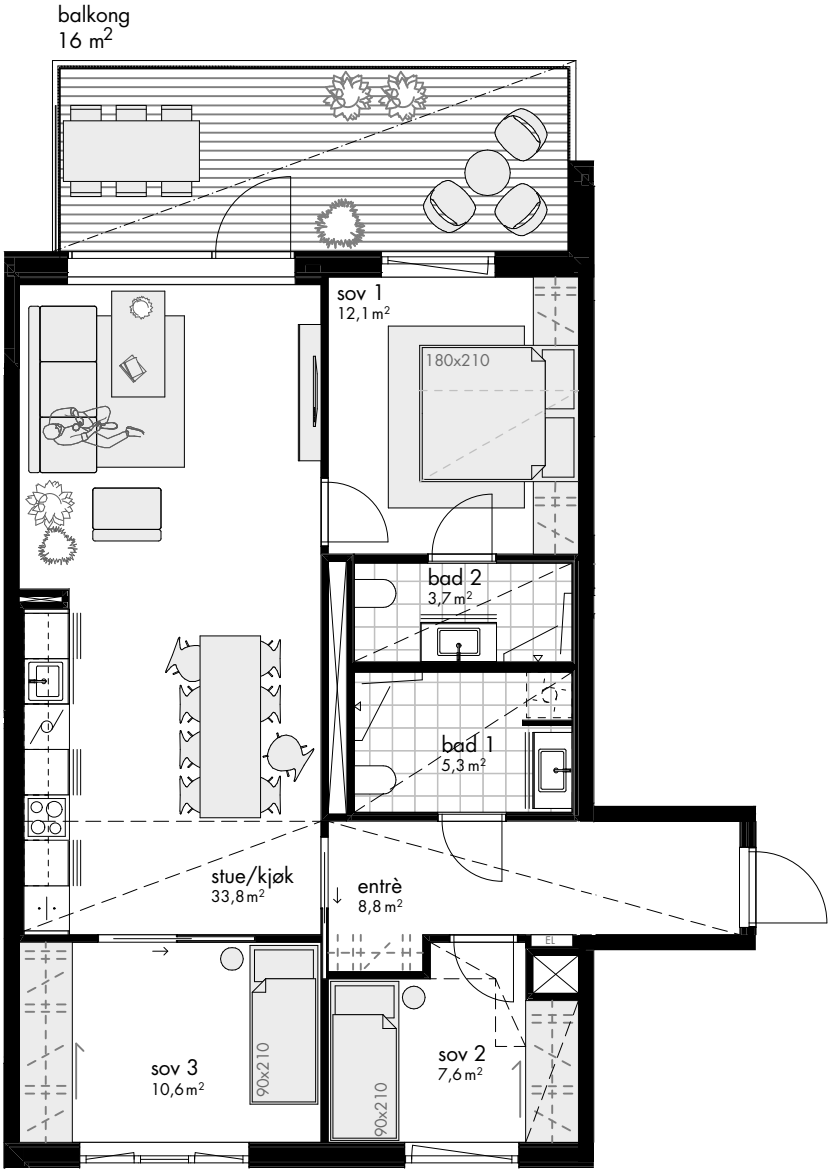
PLAN 2



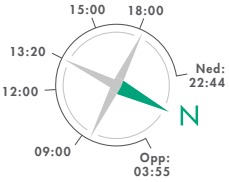
FASADE SØRVEST



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

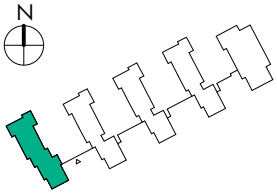


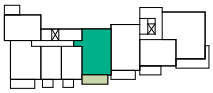
4 ROM
92,5 M² BRA



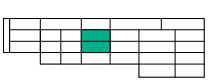
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	3 & 4
BRA-i:	87,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	16 m²

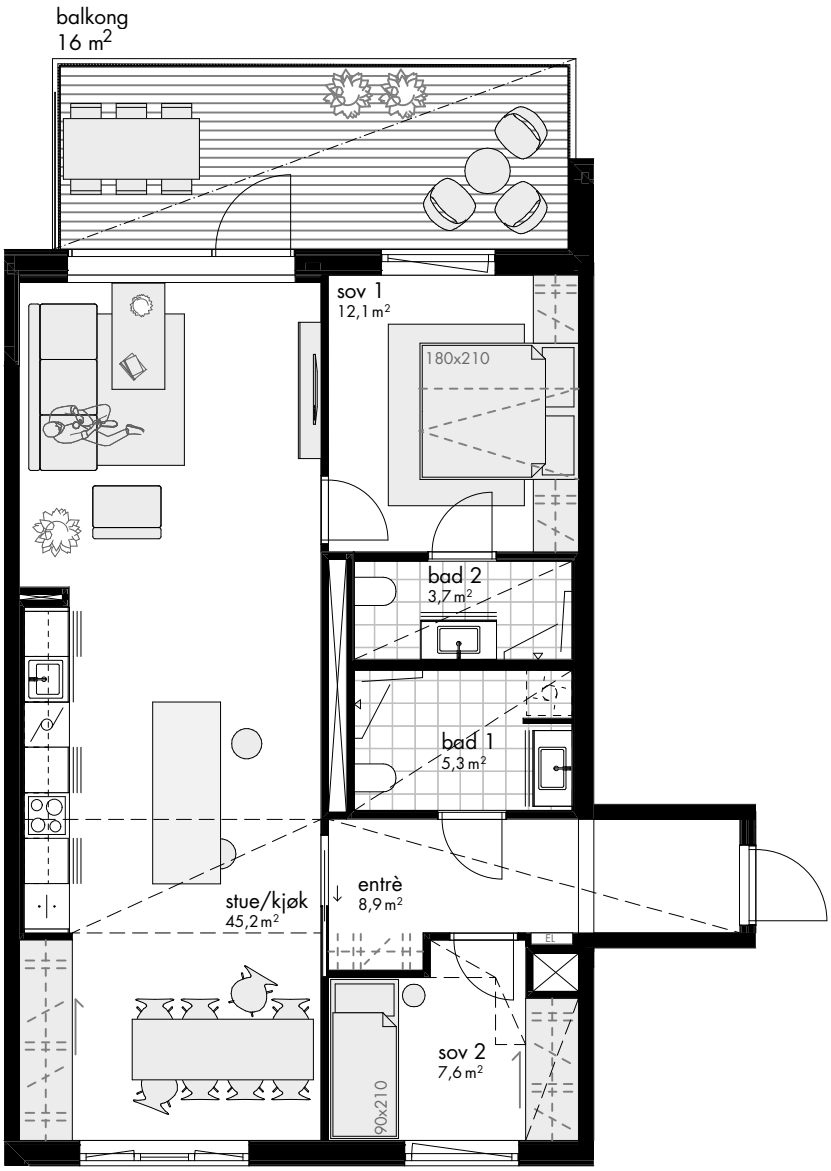




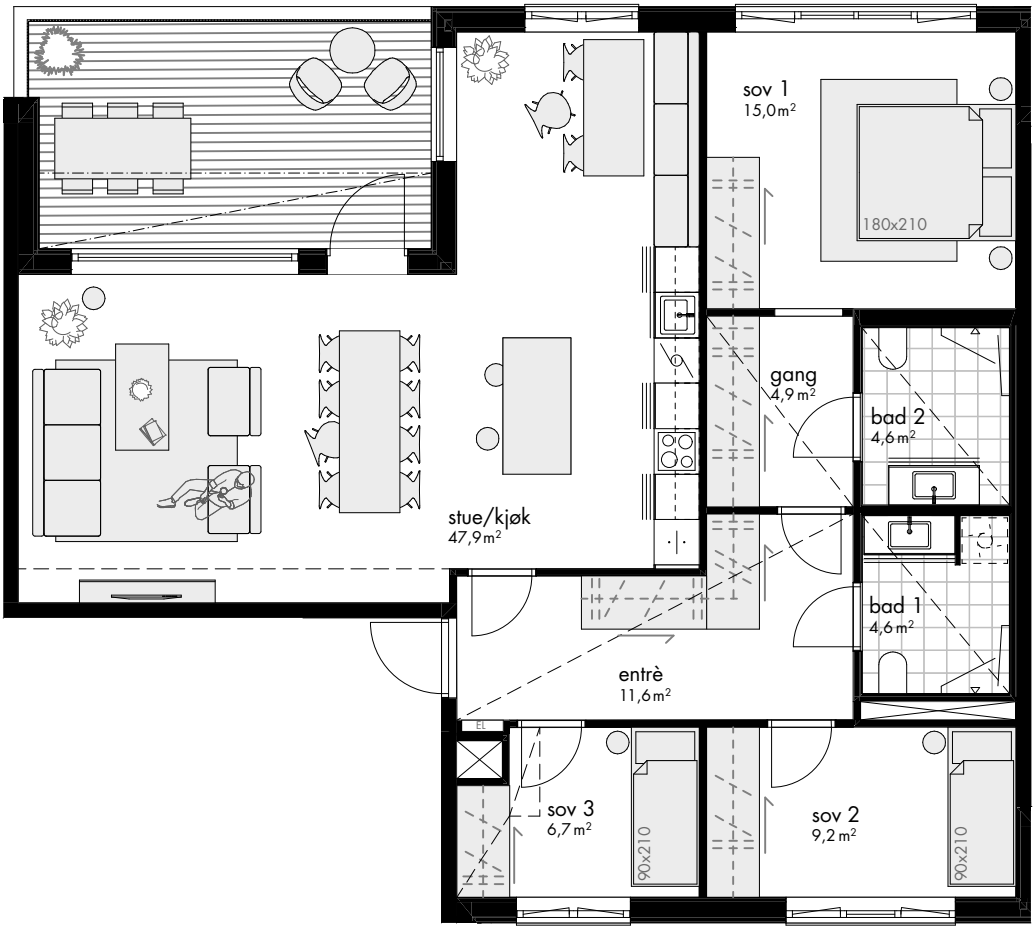
PLAN 3 & 4



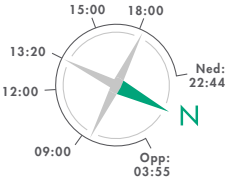
FASADE SØRVEST


balkong
16 m²
sov 1
12,1 m²
180x210
bad 2
3,7 m²
bad 1
5,3 m²
entrè
8,9 m²
stue/kjøk
45,2 m²
sov 2
7,6 m²
90x210

takterrasse
15,5 m²

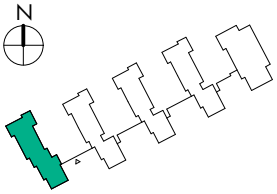


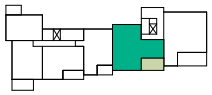
4 ROM
114,5 M² BRA



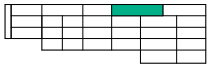
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	5
BRA-i:	109,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	15,5 m²

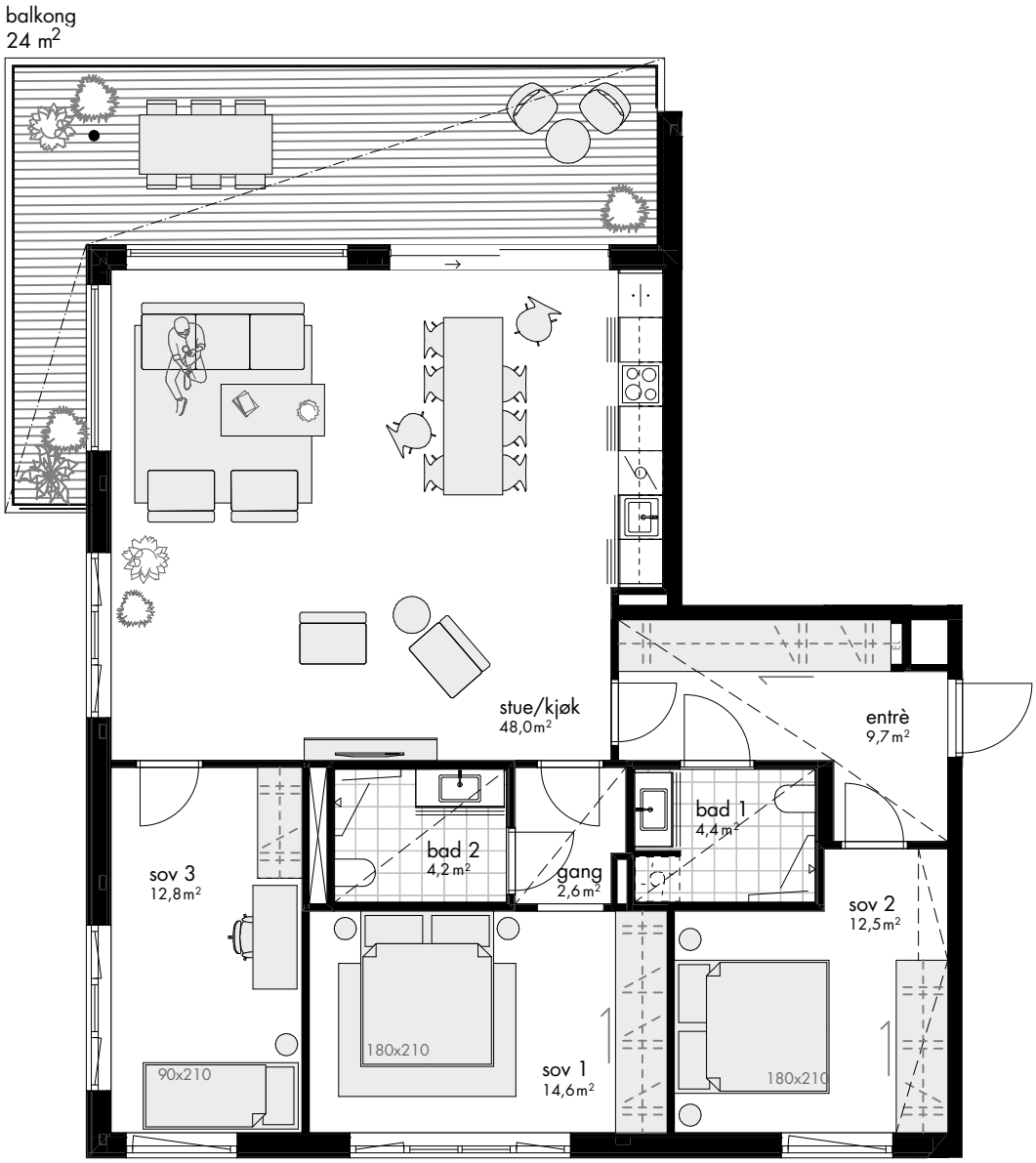




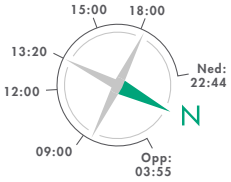
PLAN 5



FASADE SØRVEST

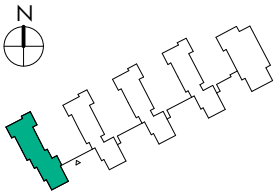


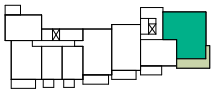
4 ROM
119 M² BRA



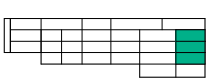
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	2, 3 & 4
BRA-i:	114 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	24 m²





PLAN 2, 3 & 4



FASADE SØRVEST

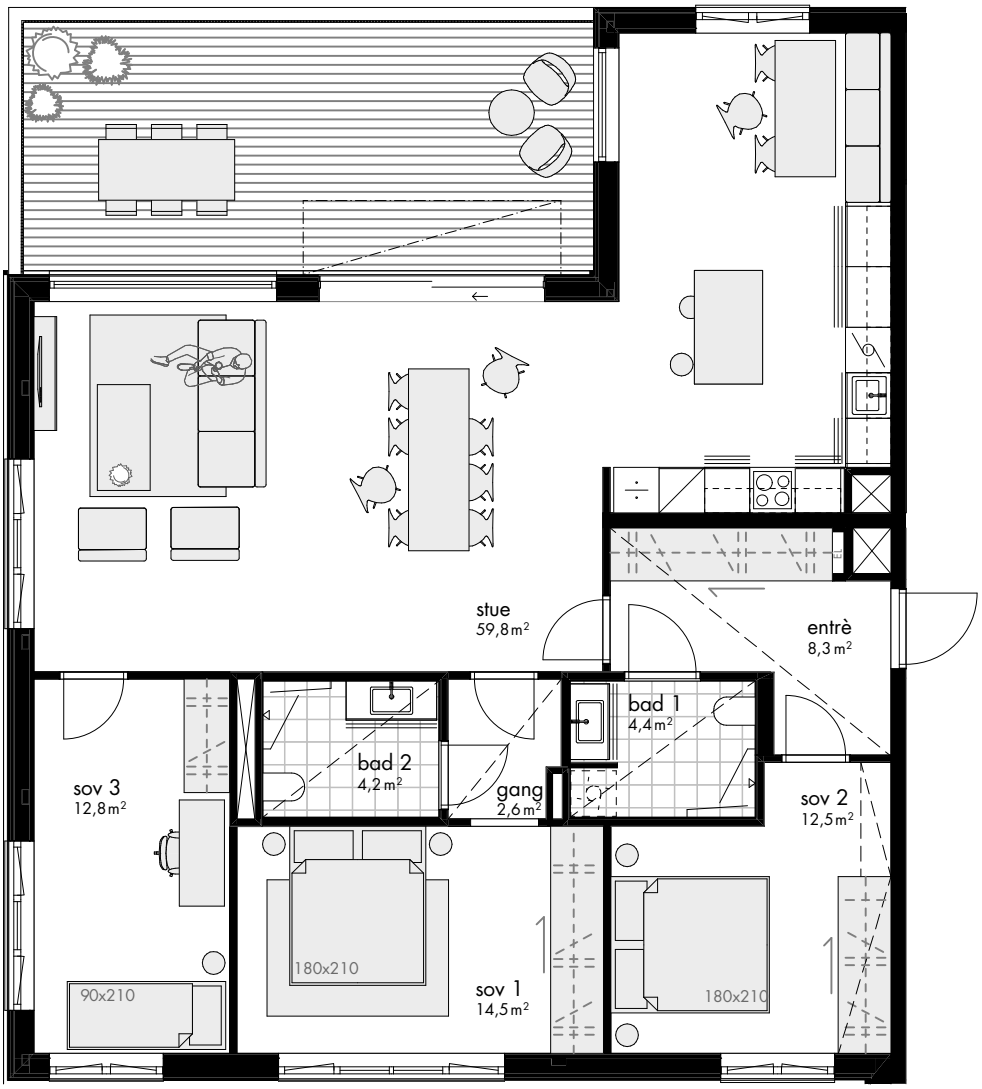


ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

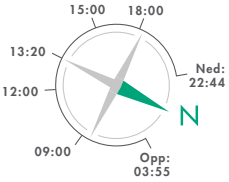


HUS A1
4 ROMS

takterrasse
24,5 m²

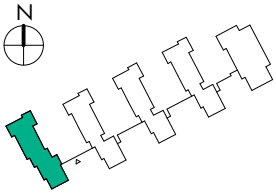


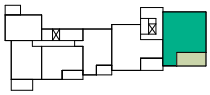
4 ROM
130 M² BRA



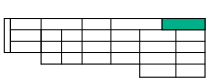
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	5
BRA-i:	125 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	24,5 m²



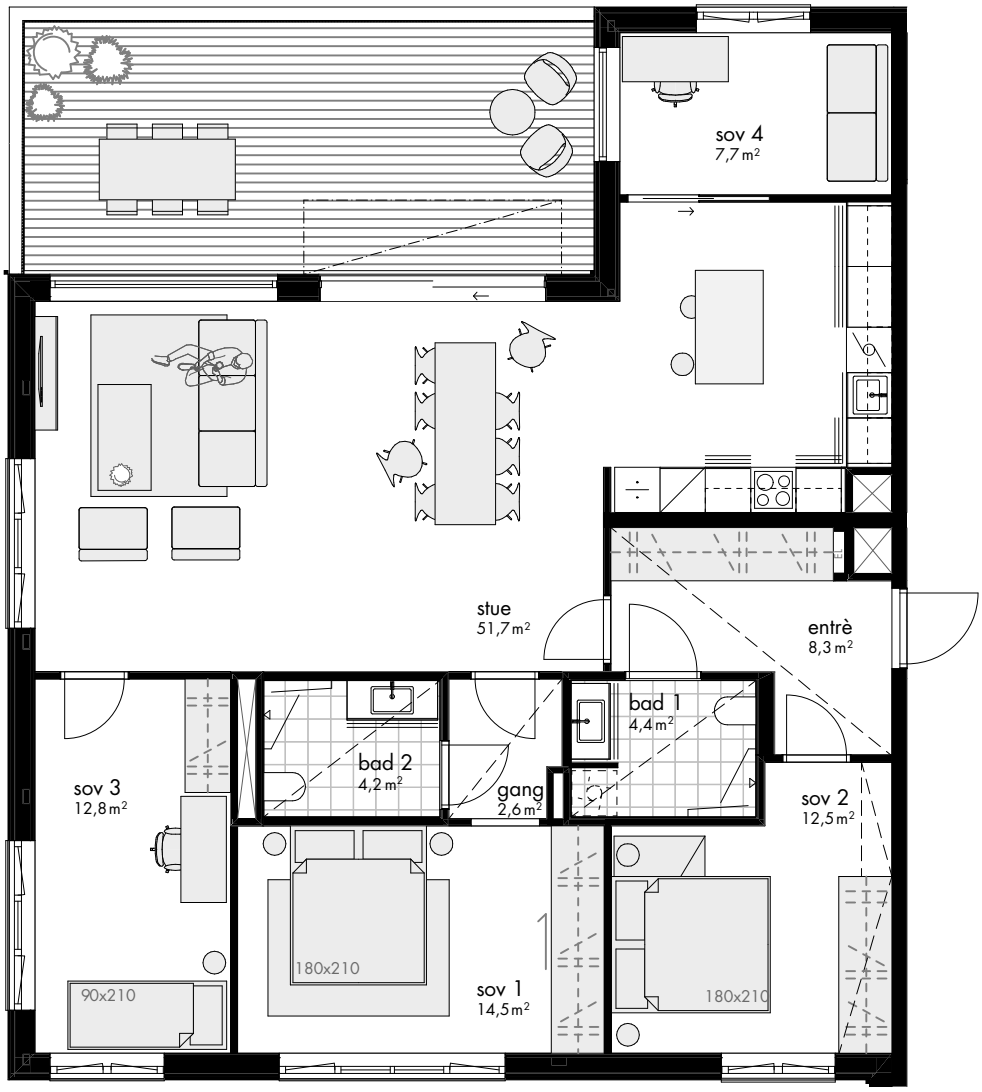


PLAN 5



FASADE SØRVEST

takterrasse
24,5 m²





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME. DET TAS FORBEHOLD OM ANNEN VINDUSLØSNING.



HUS A1
4 ROMS



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME. DET TAS FORBEHOLD OM ANNEN VINDUSLØSNING.

HUS A2



LEILIGHETSOVERSIKT - HUS A2

2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS

ETASJE	NUMMER	LEIL. TYPE	BRA	Side
1	32	3-roms	70	91
1	33	3-roms	66,5	90
1	34	2-roms	48,5	84
2	35	2-roms	45	82
2	36	2-roms	45	82
2	37	2-roms	45	82
2	38	4-roms	88	96
2	39	3-roms	70	92
2	40	4-roms	119	104
3	41	3-roms	62	88
3	42	4-roms	95,5	100
3	43	2-roms	45	83
3	44	2-roms	45	83
3	45	2-roms	45	83
3	46	4-roms	88	97
3	47	3-roms	70	92
3	48	4-roms	119	104
4	49	3-roms	62	89
4	50	4-roms	95,5	101
4	51	2-roms	45	83
4	52	2-roms	45	83
4	53	2-roms	45	83
4	54	4-roms	88	97
4	55	4-roms	103	102
4	56	4-roms	136	113
5	57	4-roms	113	103
5	58	3-roms	78,5	93
5	59	4-roms	120	106
5	60	4-roms	94,5	98
5	61	4-roms	125,5	110

LEILIGHETSOVERSIKT - HUS A2

2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS

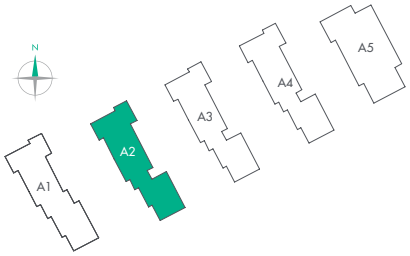
HUS A1 – FASADE SØRVEST:



HUS A1 – FASADE NORDØST:



ETASJEPLAN - HUS A2



2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS

PLAN 1:



PLAN 2:



ETASJEPLAN - HUS A2

PLAN 3:



PLAN 4:



PLAN 5:





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME. DET TAS FORBEHOLD OM ANNEN VINDUSLØSNING.

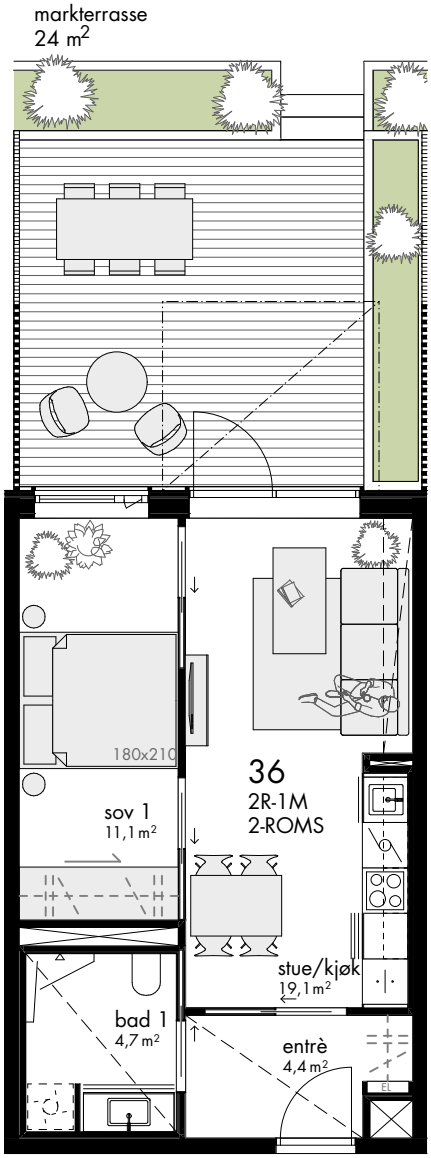
PLANTEGNINGER: 2-ROMS



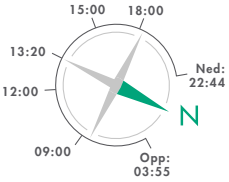
Areal er i henhold til NS3940:2023. Areal BRA er sum av BRA-i og BRA-e. Bruksareal BRA-i er alt areal innenfor omsluttende vegger inkludert sjakter, mens eksternt bruksareal BRA-e er areal av aller om som ligger utenfor boenheten men tilhører boenheten (som bod). Romareal er nettoareal innenfor rommets omsluttende vegger. Oppgitt privat areal på markterrasser inkluderer private plantekasser. Prosjektet er ikke ferdig prosjektert, og det vil kunne forekomme mindre endringer av planløsning og dermed omdisponering av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i og BRA.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Slagretning vinduer og plassering av EL-skap er ikke ferdig prosjektert.

- INNREDNING SOM LEVERES, HVITEVARER INNGÅR IKKE I LEVERANSE
- INNREDNING SOM IKKE LEVERES (MØBLERING)
- NEDFORET HIMLING
- AREAL OVERDEKKET
- OVERSKAP KJØKKEN

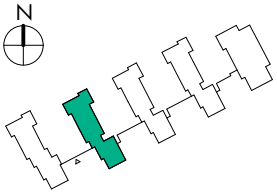


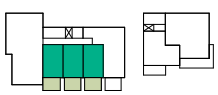
2 ROM
45 M² BRA



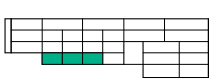
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	2
BRA-i:	42,5 m²
BRA-e:	2,5 m²
TBA:	21 m²



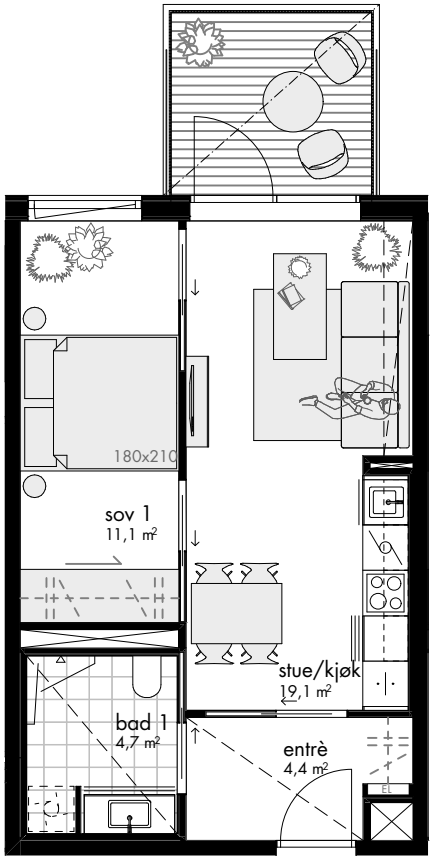


PLAN 2

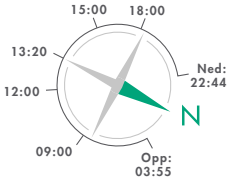


FASADE SØRVEST

Balkong leilighet 43 & 51: 7 m²
Balkong leilighet 44, 45, 52 & 53: 6 m²

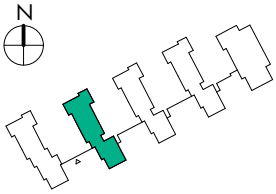


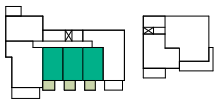
2 ROM
45 M² BRA



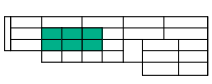
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	3 & 4
BRA-i:	42,5 m²
BRA-e:	2,5 m²
TBA:	7/6 m²

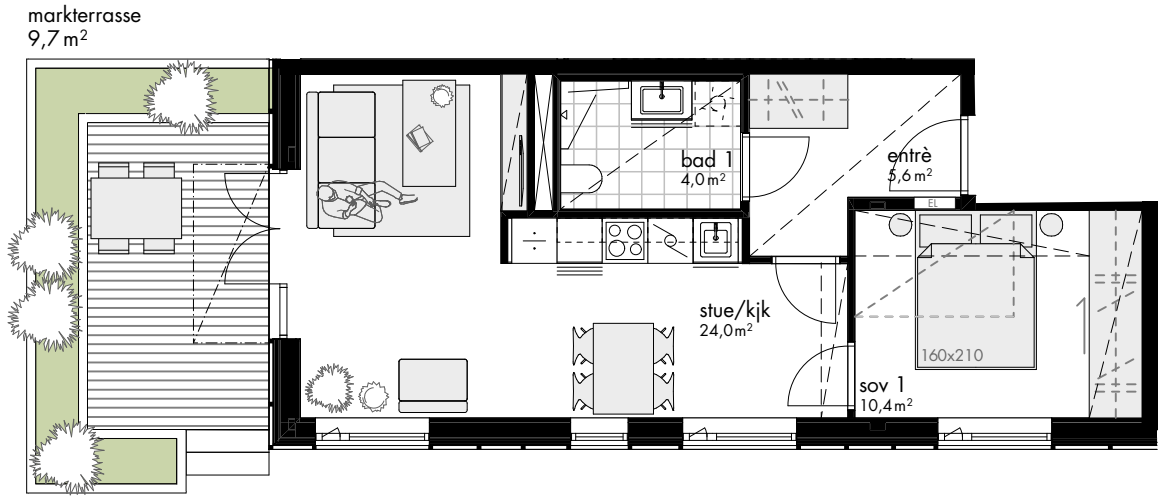




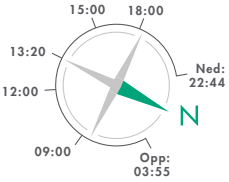
PLAN 3 & 4



FASADE SØRVEST

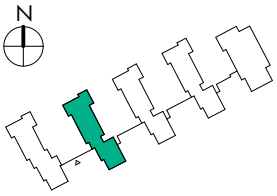


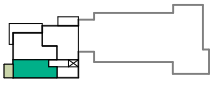
2 ROM
48,5 M² BRA



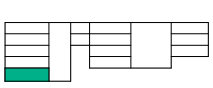
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	2
BRA-i:	46 m²
BRA-e:	2,5 m²
TBA:	10 m²





PLAN 2



FASADE NORDØST



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME. DET TAS FORBEHOLD OM ANNEN VINDUSLØSNING.

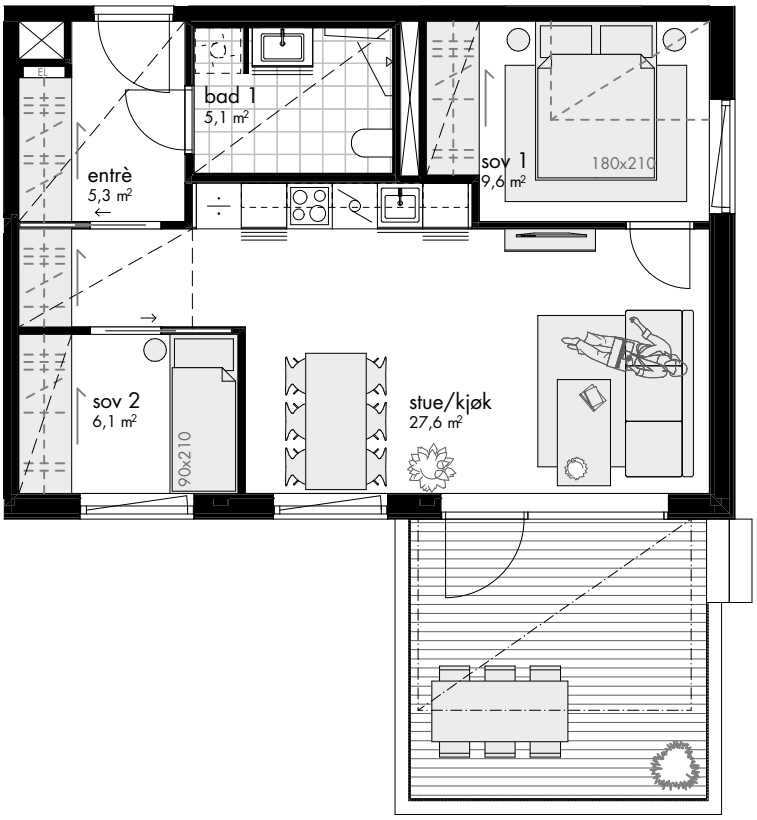
PLANTEGNINGER: 3-ROMS



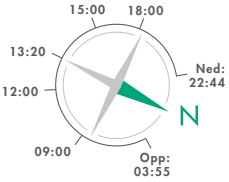
Areal er i henhold til NS3940:2023. Areal BRA er sum av BRA-i og BRA-e. Bruksareal BRA-i er alt areal innenfor omsluttende vegger inkludert sjakter, mens eksternt bruksareal BRA-e er areal av aller om som ligger utenfor boenheten men tilhører boenheten (som bod). Romareal er nettoareal innenfor rommets omsluttende vegger. Oppgitt privat areal på markterrasser inkluderer private plantekasser. Prosjektet er ikke ferdig prosjektert, og det vil kunne forekomme mindre endringer av planløsning og dermed omdisponering av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i og BRA.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Slagretning vinduer og plassering av EL-skap er ikke ferdig prosjektert.

- INNREDNING SOM LEVERES, HVITEVARER INNGÅR IKKE I LEVERANSE
- INNREDNING SOM IKKE LEVERES (MØBLERING)
- NEDFORET HIMLING
- AREAL OVERDEKKET
- OVERSKAP KJØKKEN

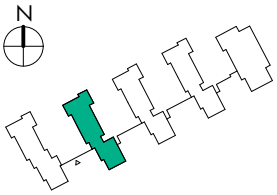


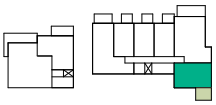
3 ROM
62 M² BRA



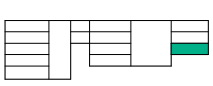
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	3
BRA-i:	57 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	14 m²

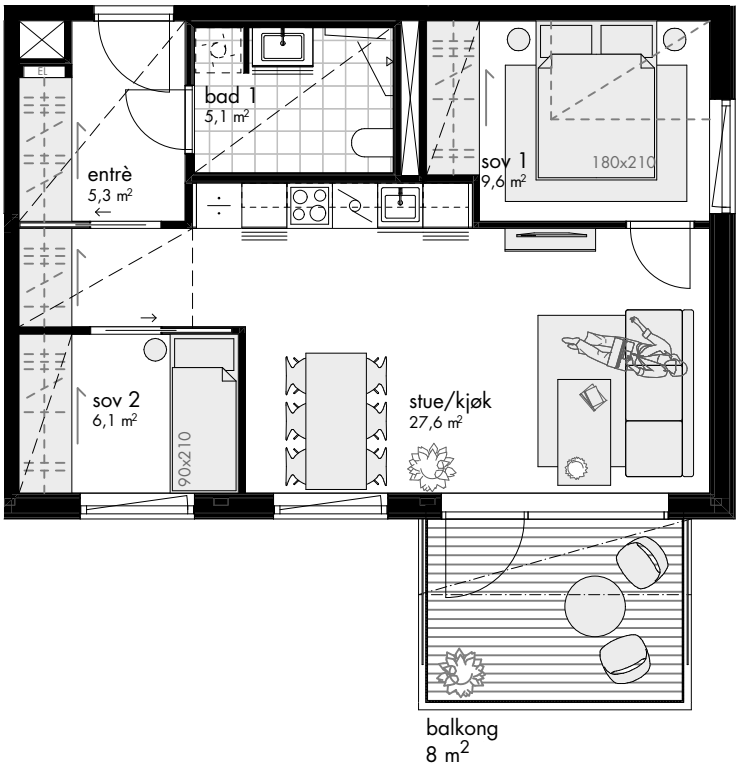




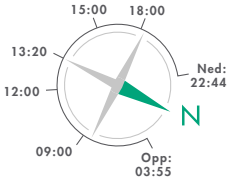
PLAN 3



FASADE NORDØST

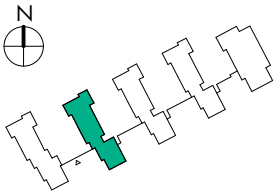


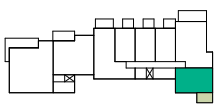
3 ROM
62 M² BRA



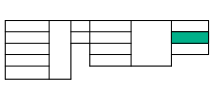
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	4
BRA-i:	57 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	8 m²

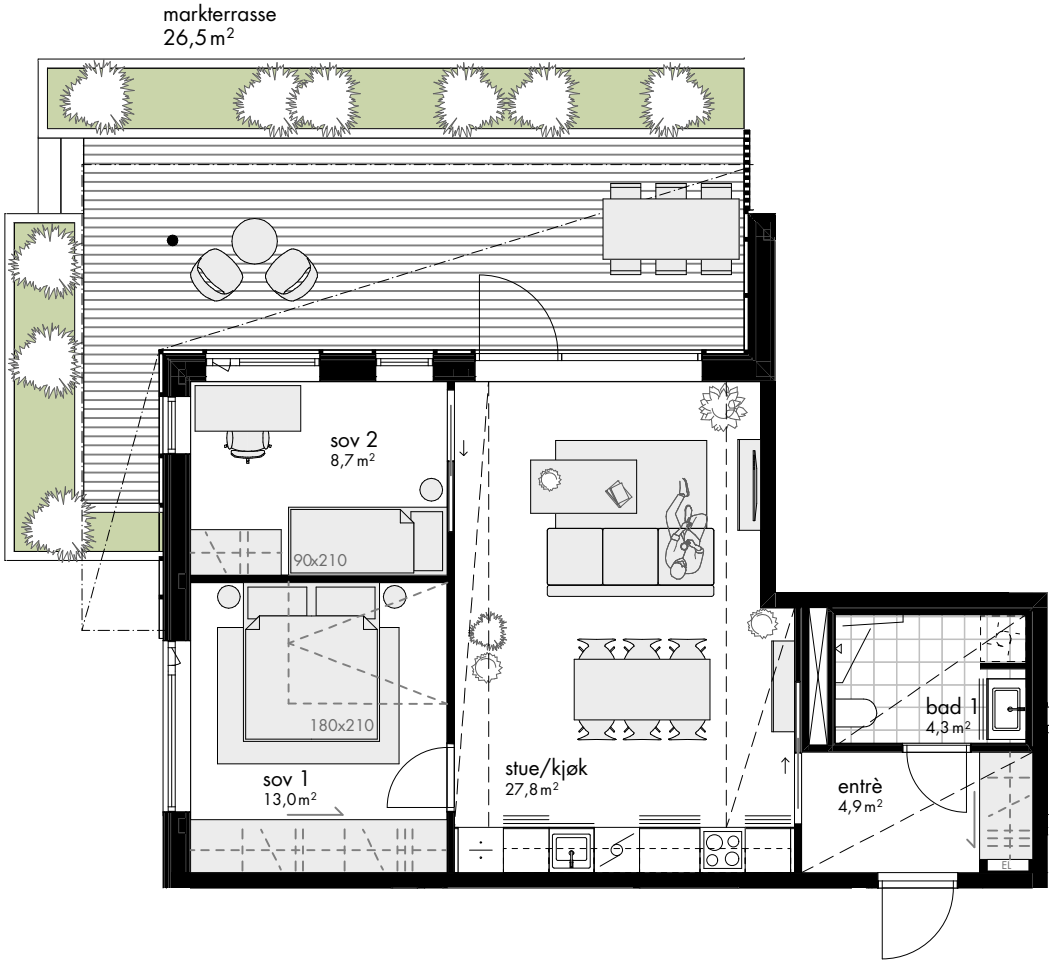




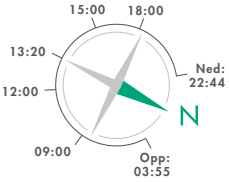
PLAN 4 & 5



FASADE NORDØST

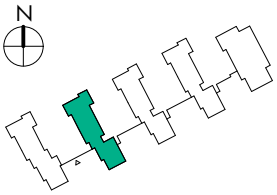


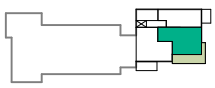
3 ROM
66,5 M² BRA



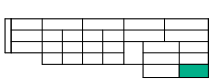
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	1
BRA-i:	61,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	26,5 m²

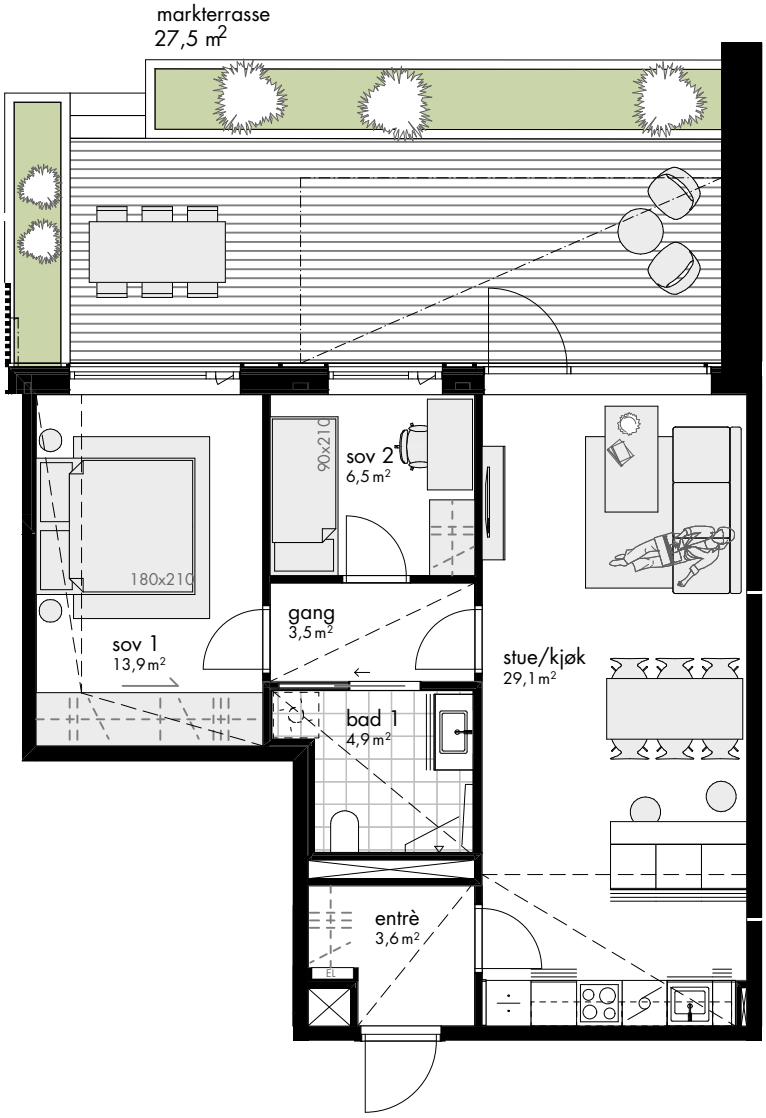




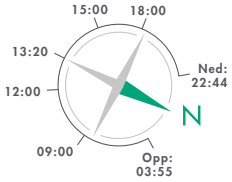
PLAN 1



FASADE SØRVEST

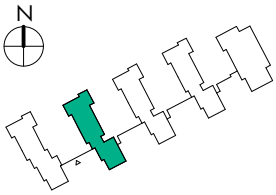


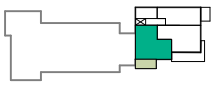
3 ROM
70 M² BRA



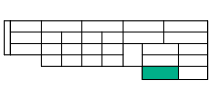
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	1
BRA-i:	65 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	25,5 m²

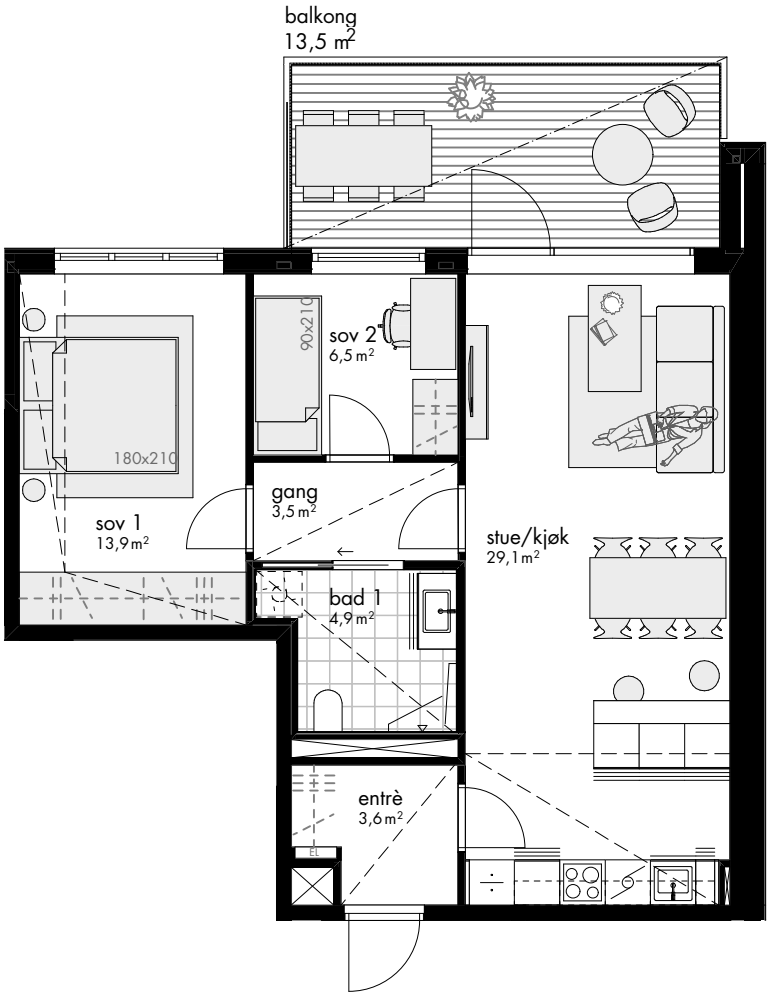




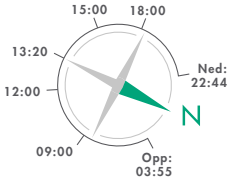
PLAN 1



FASADE SØRVEST

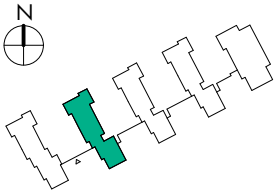


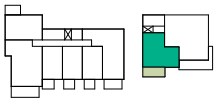
3 ROM
70 M² BRA



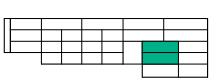
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	2 & 3
BRA-i:	65 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	13,5 m²

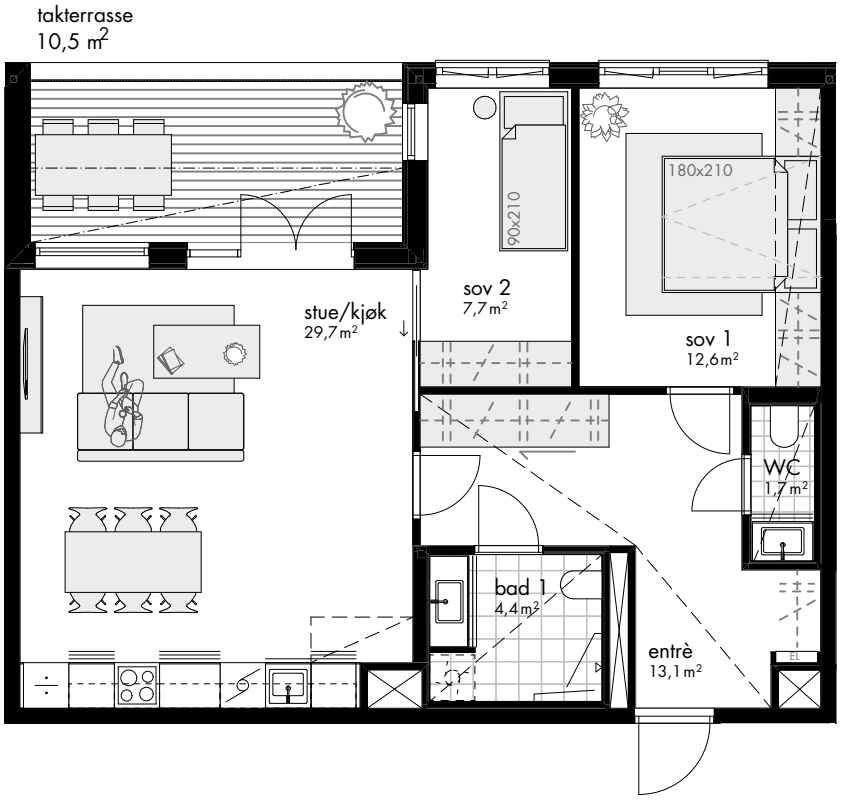




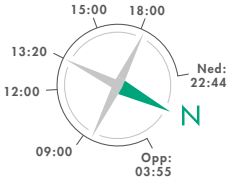
PLAN 2 & 3



FASADE SØRVEST

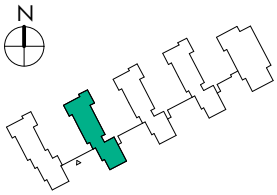


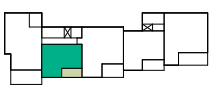
3 ROM
78,5 M² BRA



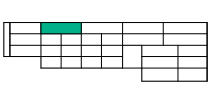
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	5
BRA-i:	73,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	10,5 m²





PLAN 5



FASADE SØRVEST



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

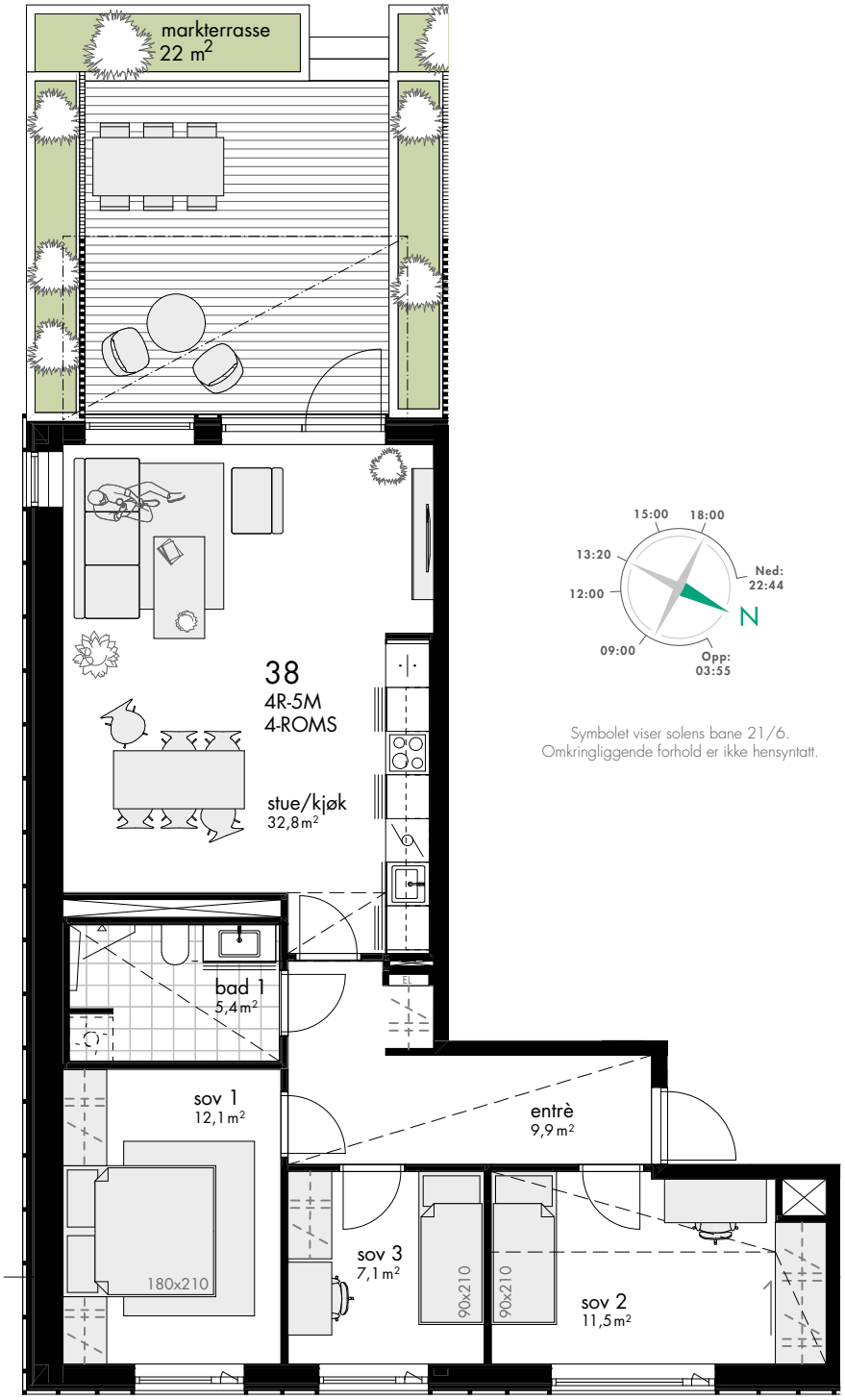
PLANTEGNINGER: 4-ROMS



Areal er i henhold til NS3940:2023. Areal BRA er sum av BRA-i og BRA-e. Bruksareal BRA-i er alt areal innenfor omsluttende vegger inkludert sjakter, mens eksternt bruksareal BRA-e er areal av aller om som ligger utenfor boenheten men tilhører boenheten (som bod). Romareal er nettoareal innenfor rommets omsluttende vegger. Oppgitt privat areal på markterrasser inkluderer private plantekasser. Prosjektet er ikke ferdig prosjektert, og det vil kunne forekomme mindre endringer av planløsning og dermed omdisponering av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i og BRA.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Slagretning vinduer og plassering av EL-skap er ikke ferdig prosjektert.

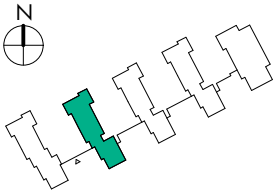
INNREDNING SOM LEVERES, HVITEVARER INNGÅR IKKE I LEVERANSE	NEDFORET HIMLING
	AREAL OVERDEKKET
INNREDNING SOM IKKE LEVERES (MØBLERING)	OVERSKAP KJØKKEN

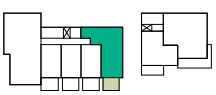


Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

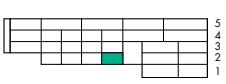
4 ROM
88 M² BRA

ETG:	2
BRA-i:	83 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	20,5 m²

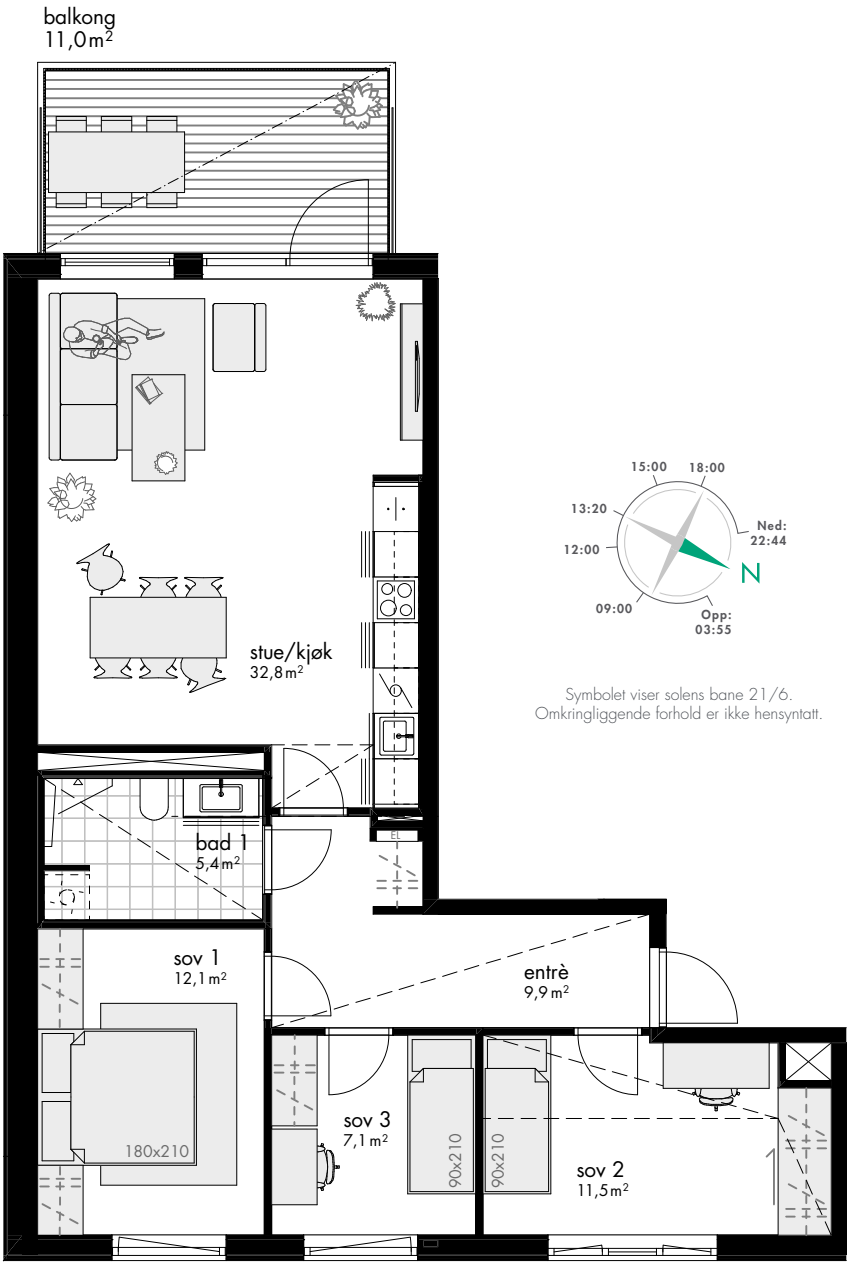




PLAN 2



FASADE SØRVEST

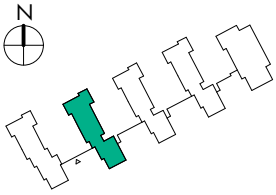


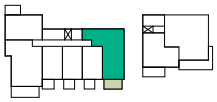
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

HUS A2
4 ROMS

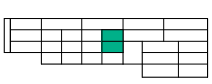
4 ROM
88 M² BRA

ETG:	3 & 4
BRA-i:	83 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	11 m²





PLAN 3 & 4

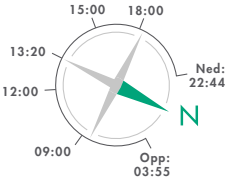


FASADE SØRVEST

takterrasse
14 m²

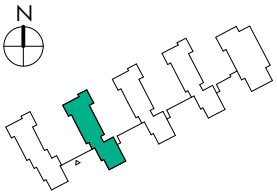


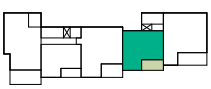
4 ROM
94,5 M² BRA



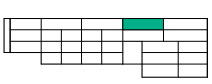
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	5
BRA-i:	89,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	14 m²





PLAN 5

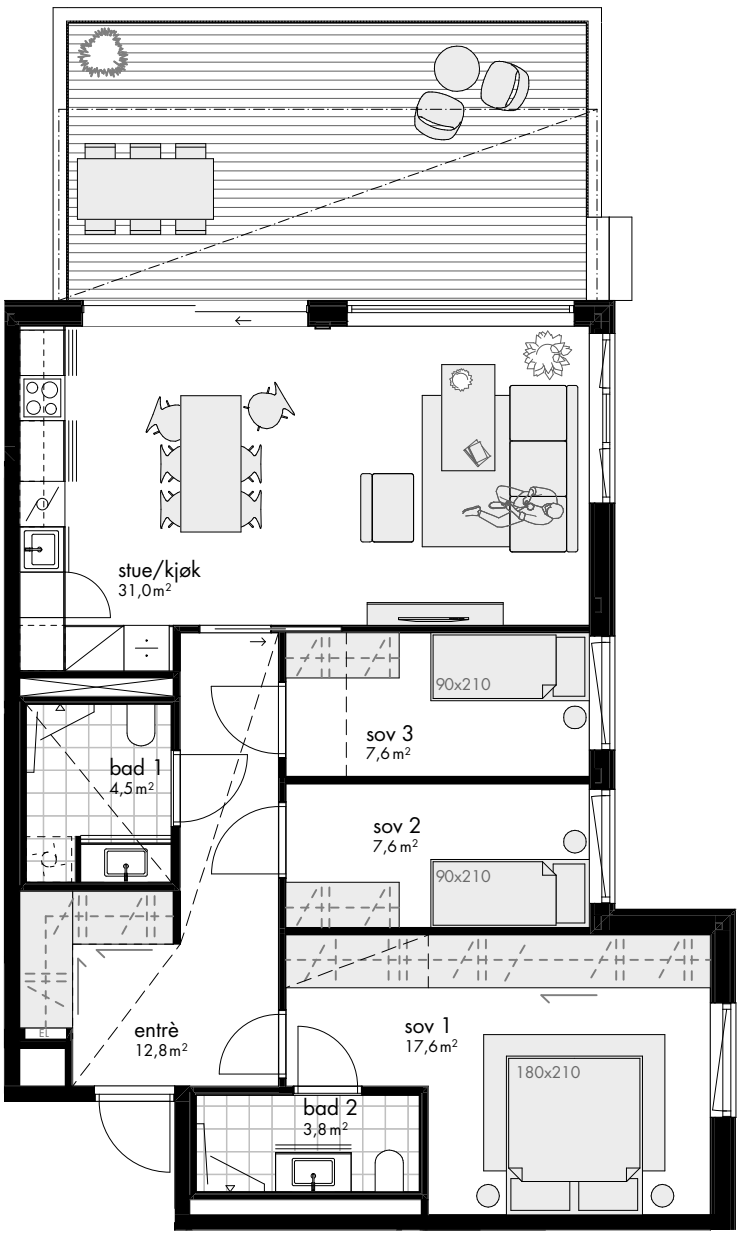


FASADE SØRVEST

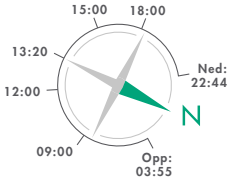


ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

markterrasse
25 m²

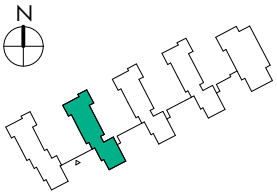


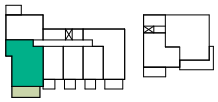
4 ROM
95,5 M² BRA



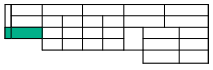
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	3
BRA-i:	90,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	25 m²

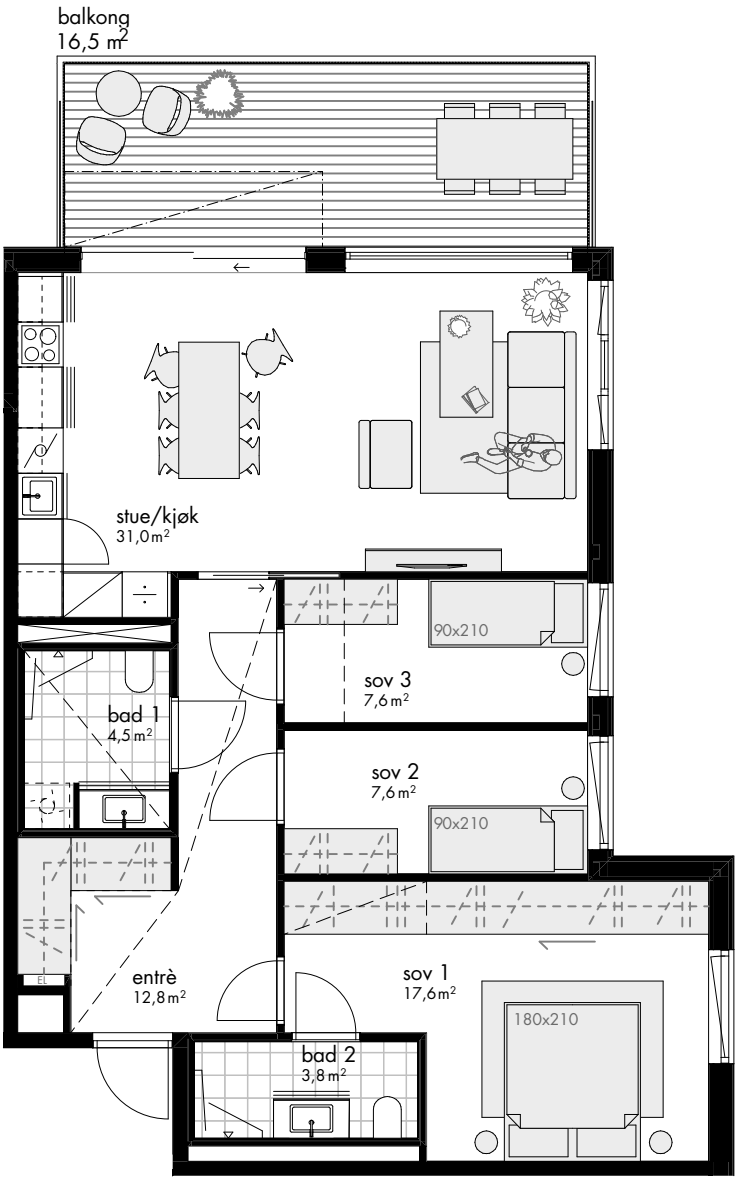




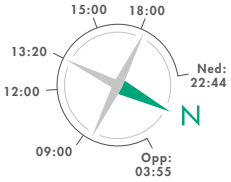
PLAN 3



FASADE SØRVEST

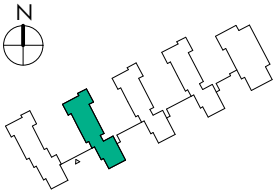


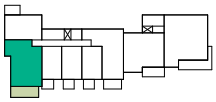
4 ROM
95,5 M² BRA



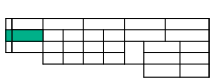
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	3
BRA-i:	90,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	16,5 m²

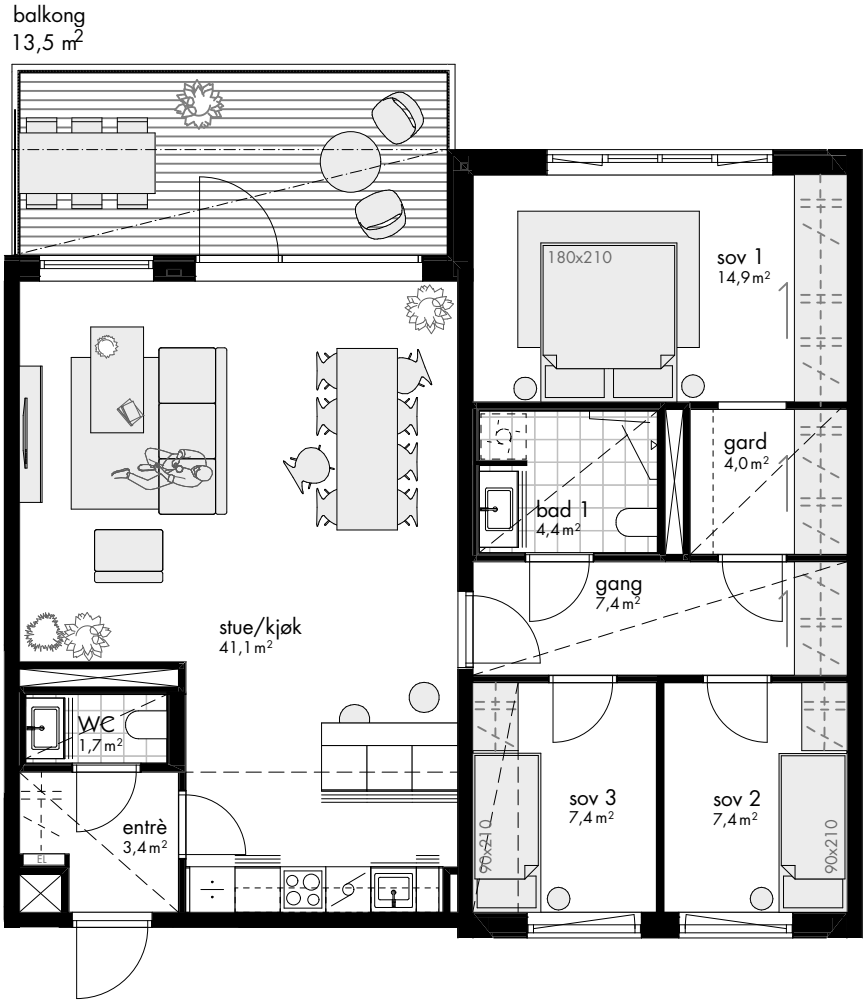




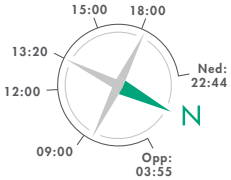
PLAN 4



FASADE SØRVEST

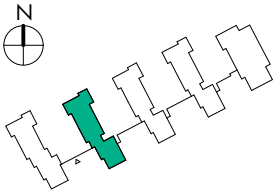


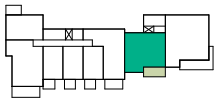
4 ROM
103 M² BRA



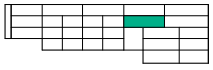
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	4
BRA-i:	98 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	13,5 m²

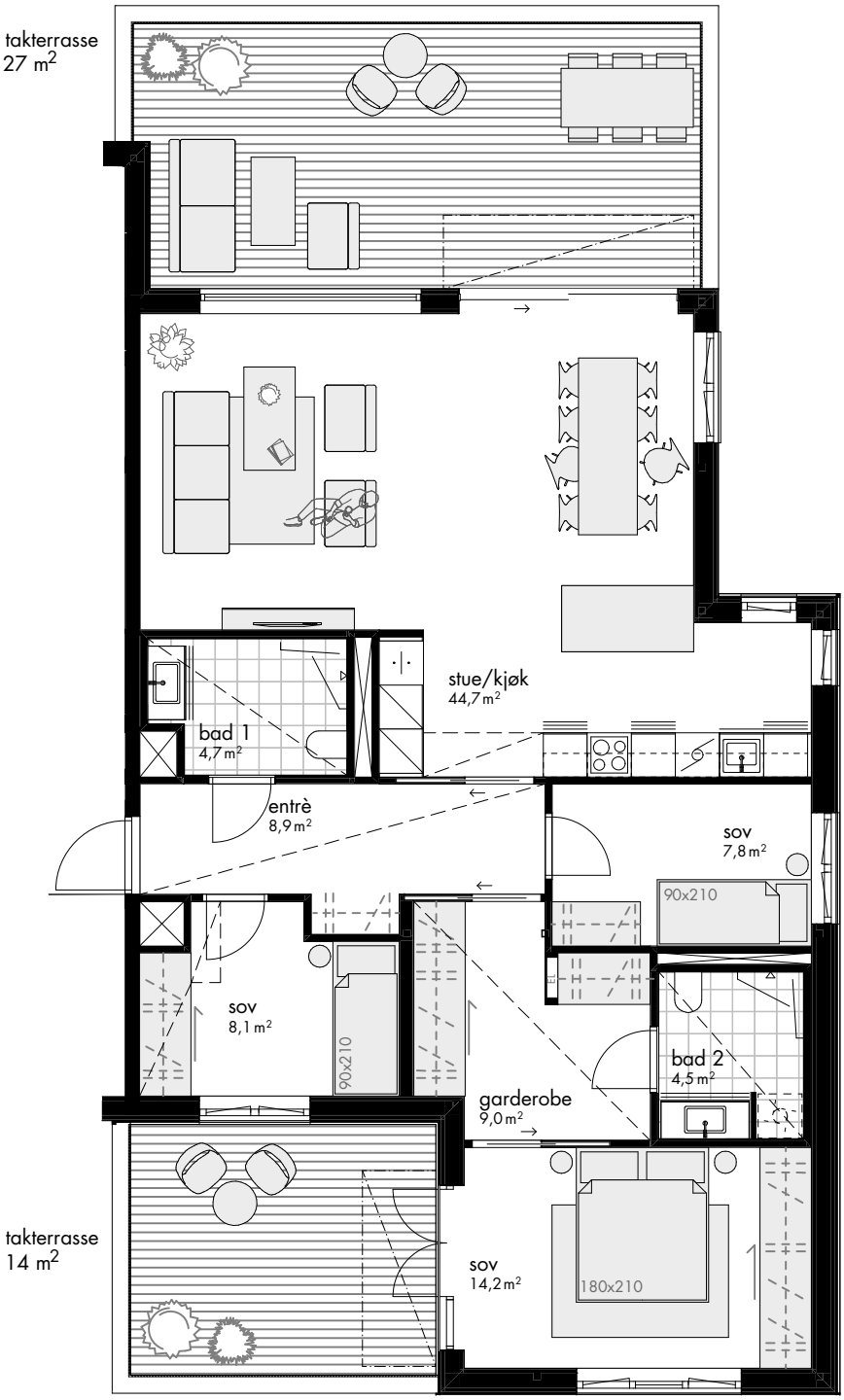




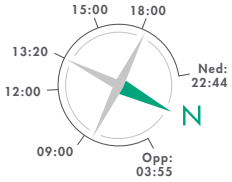
PLAN 4



FASADE SØRVEST

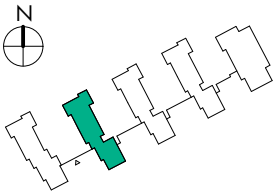


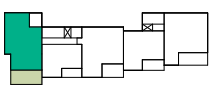
4 ROM
113 M² BRA



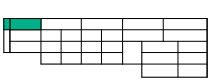
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	5
BRA-i:	108 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	41 m²

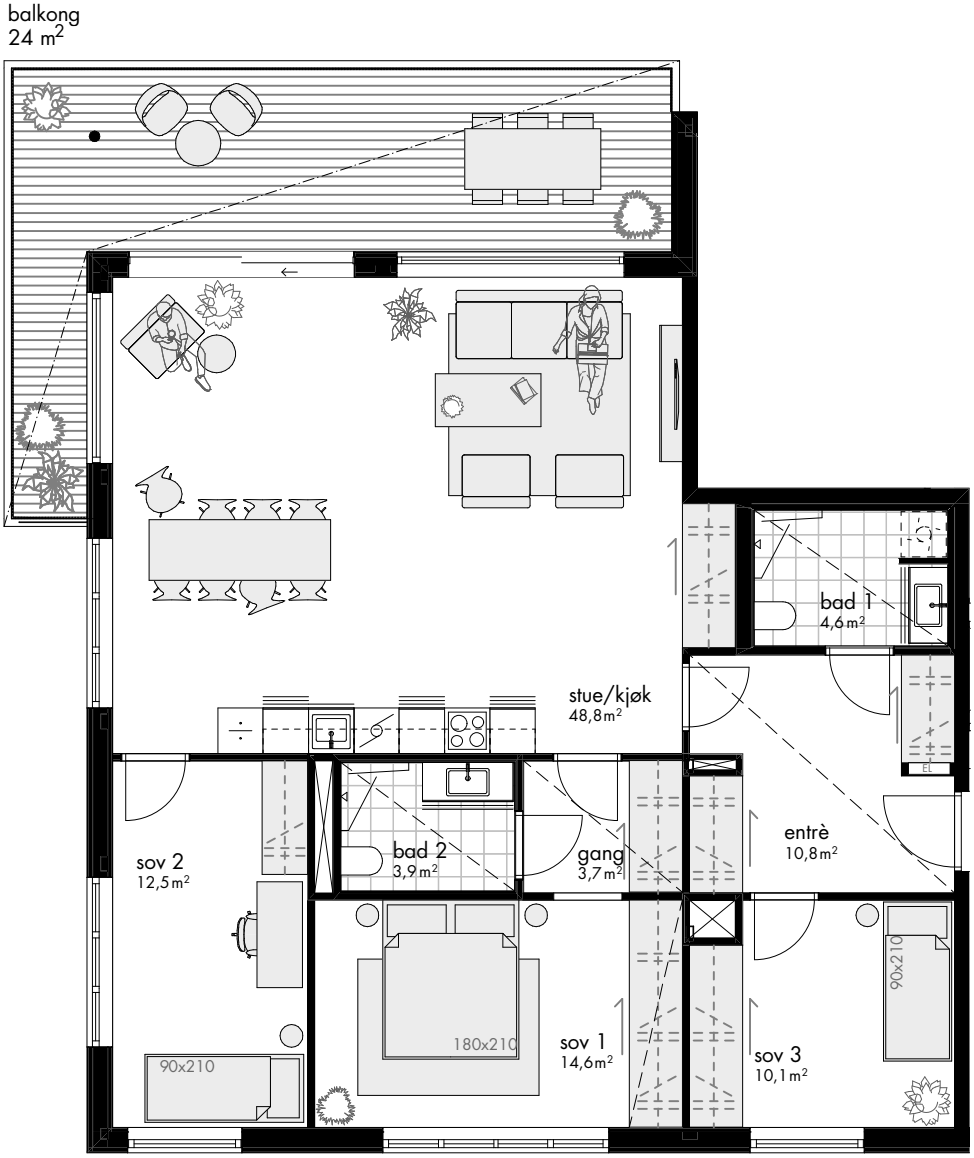




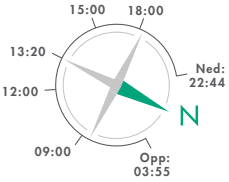
PLAN 5



FASADE SØRVEST

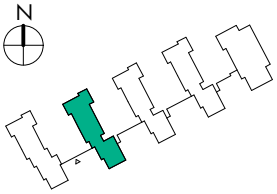


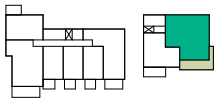
4 ROM
119 M² BRA



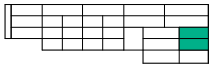
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	2 & 3
BRA-i:	114 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	24 m²

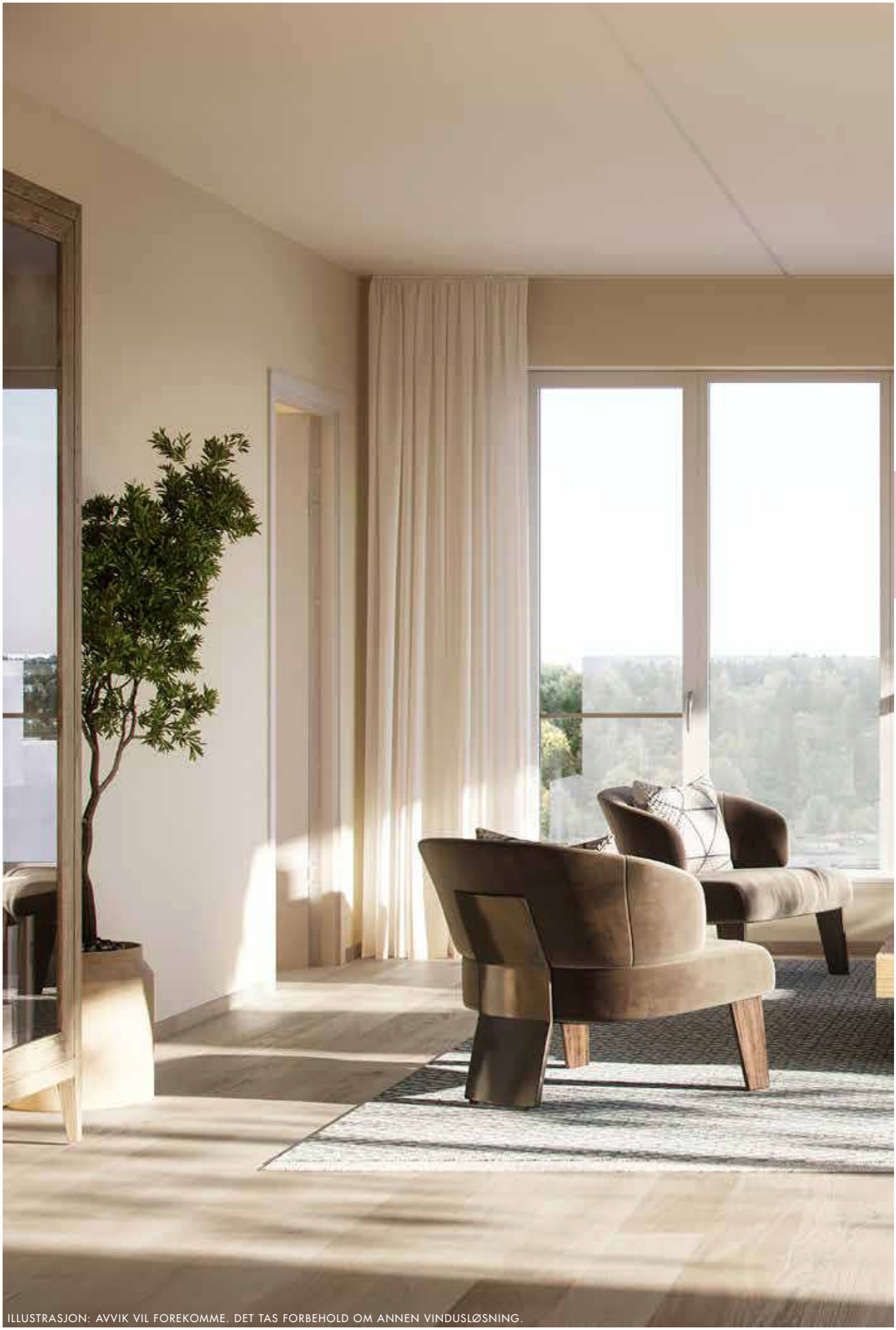




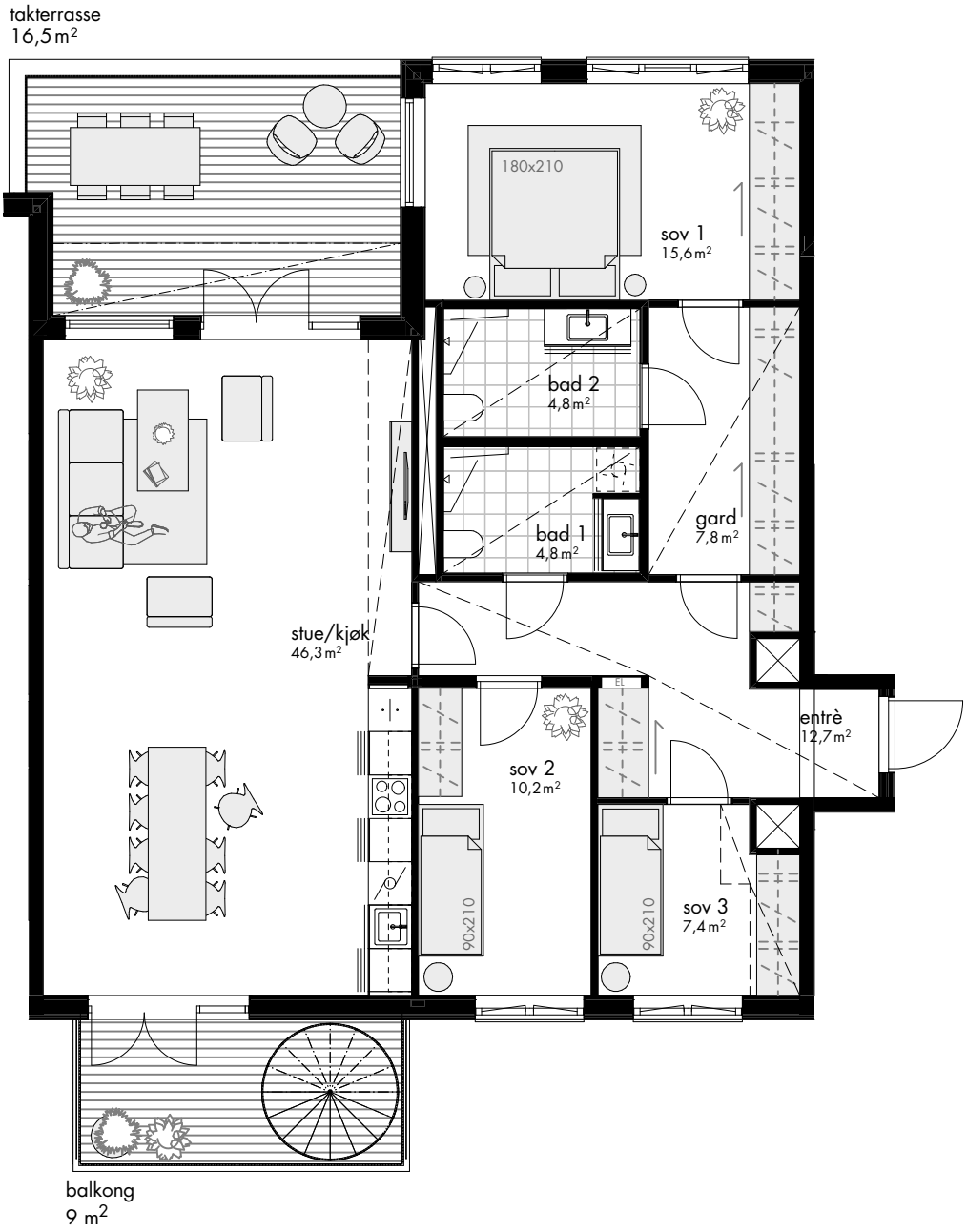
PLAN 2 & 3



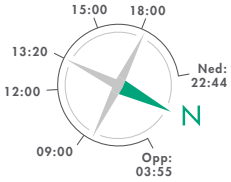
FASADE SØRVEST



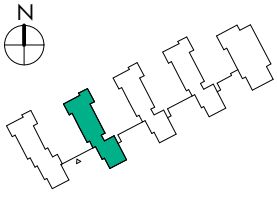
ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME. DET TAS FORBEHOLD OM ANNEN VINDUSLØSNING.



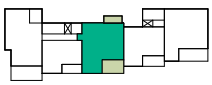
4 ROM
120 M² BRA

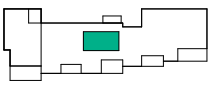


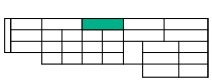
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

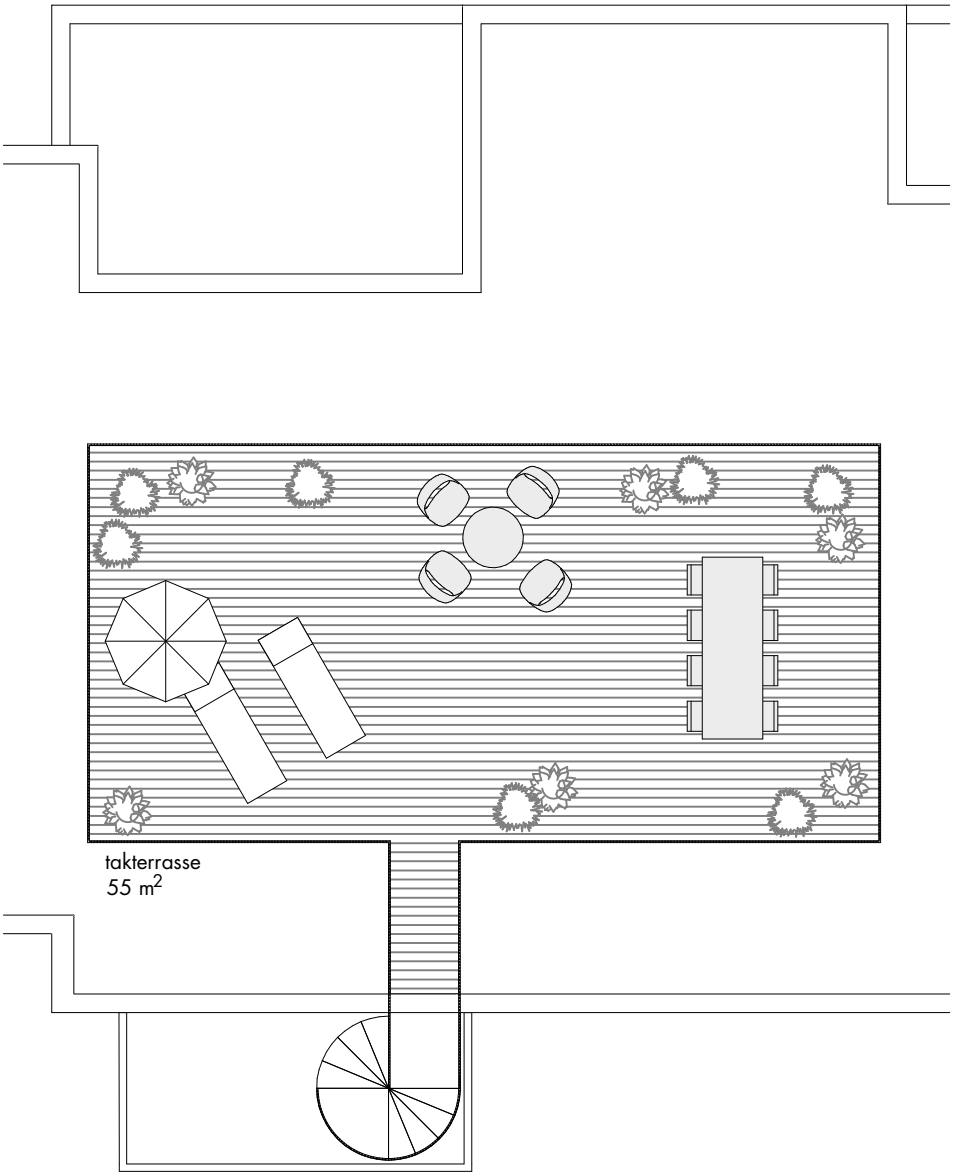


ETG:	5 + 6
BRA-i:	115 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	80,5 m²


PLAN 5


PLAN 6


FASADE SØRVEST

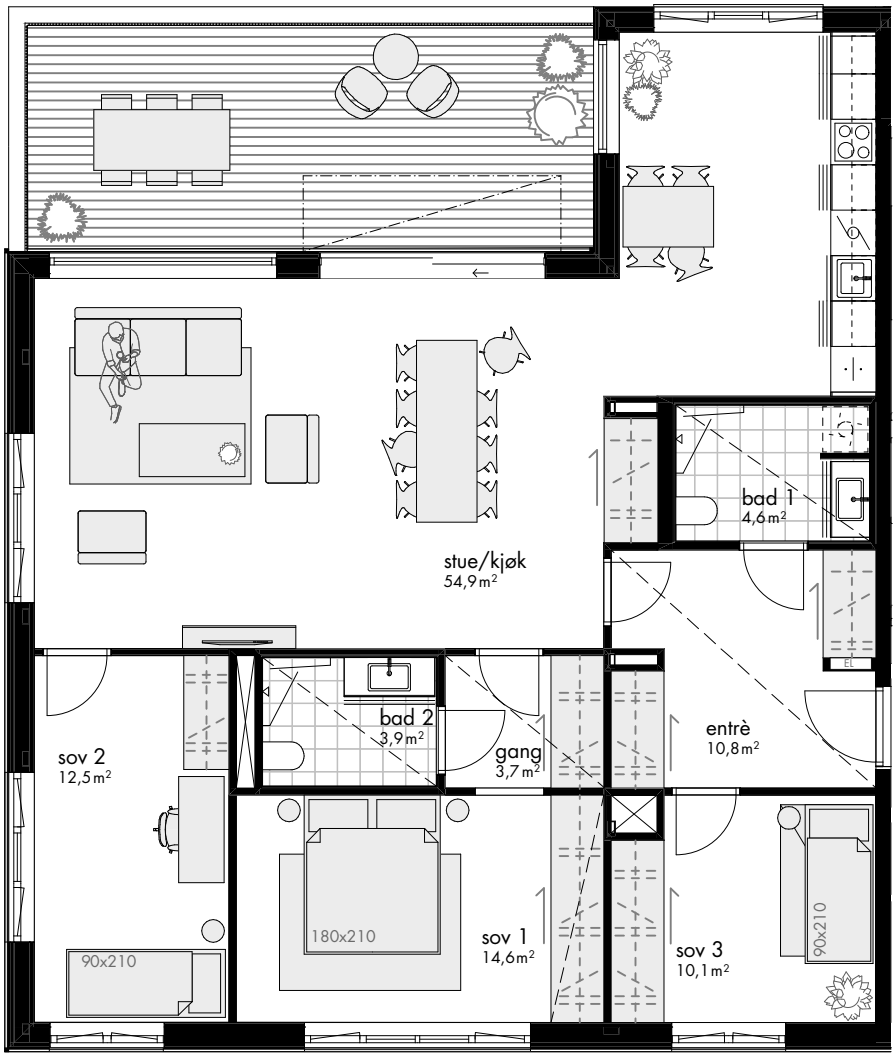

takterrasse
55 m2



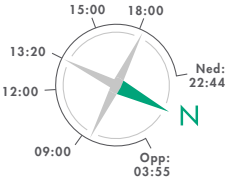
ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



takterrasse
22 m²

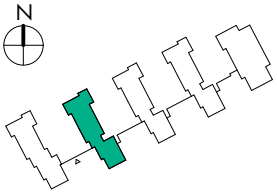


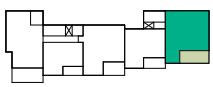
4 ROM
125,5 M² BRA



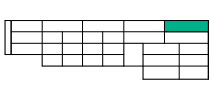
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	5
BRA-i:	120,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	22 m²

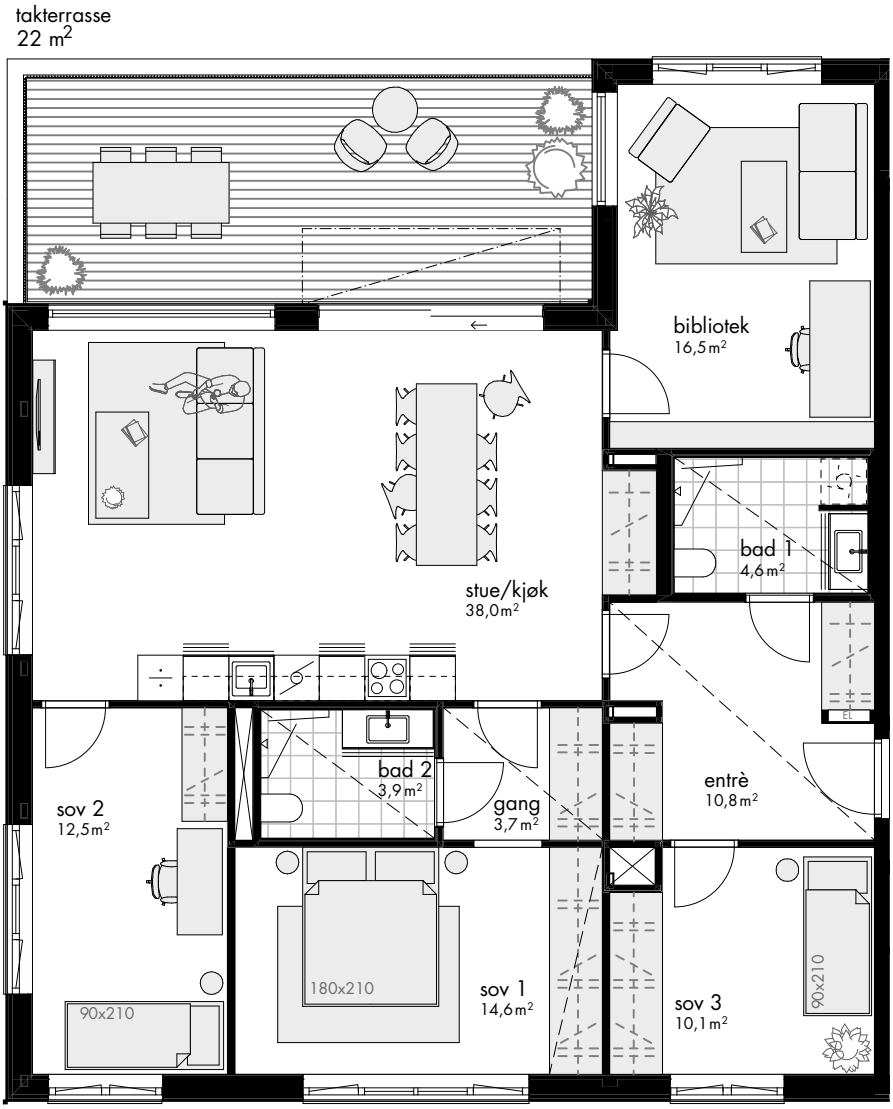




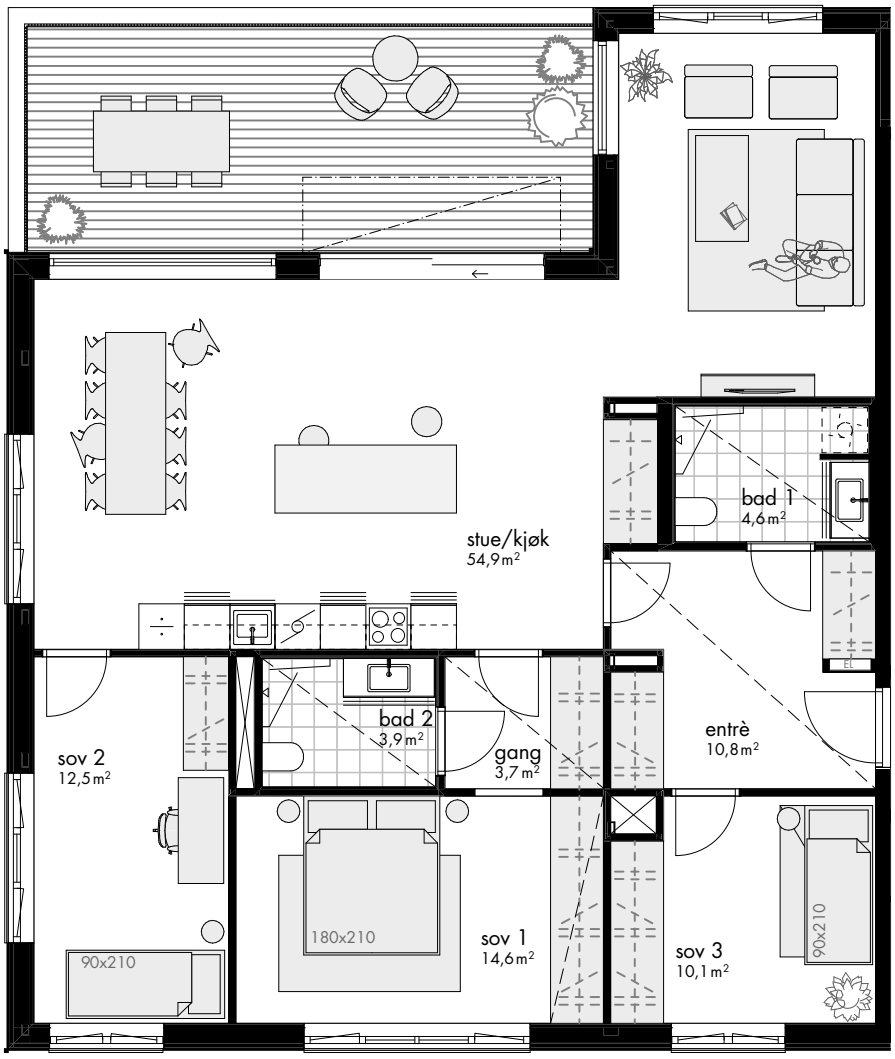
PLAN 5

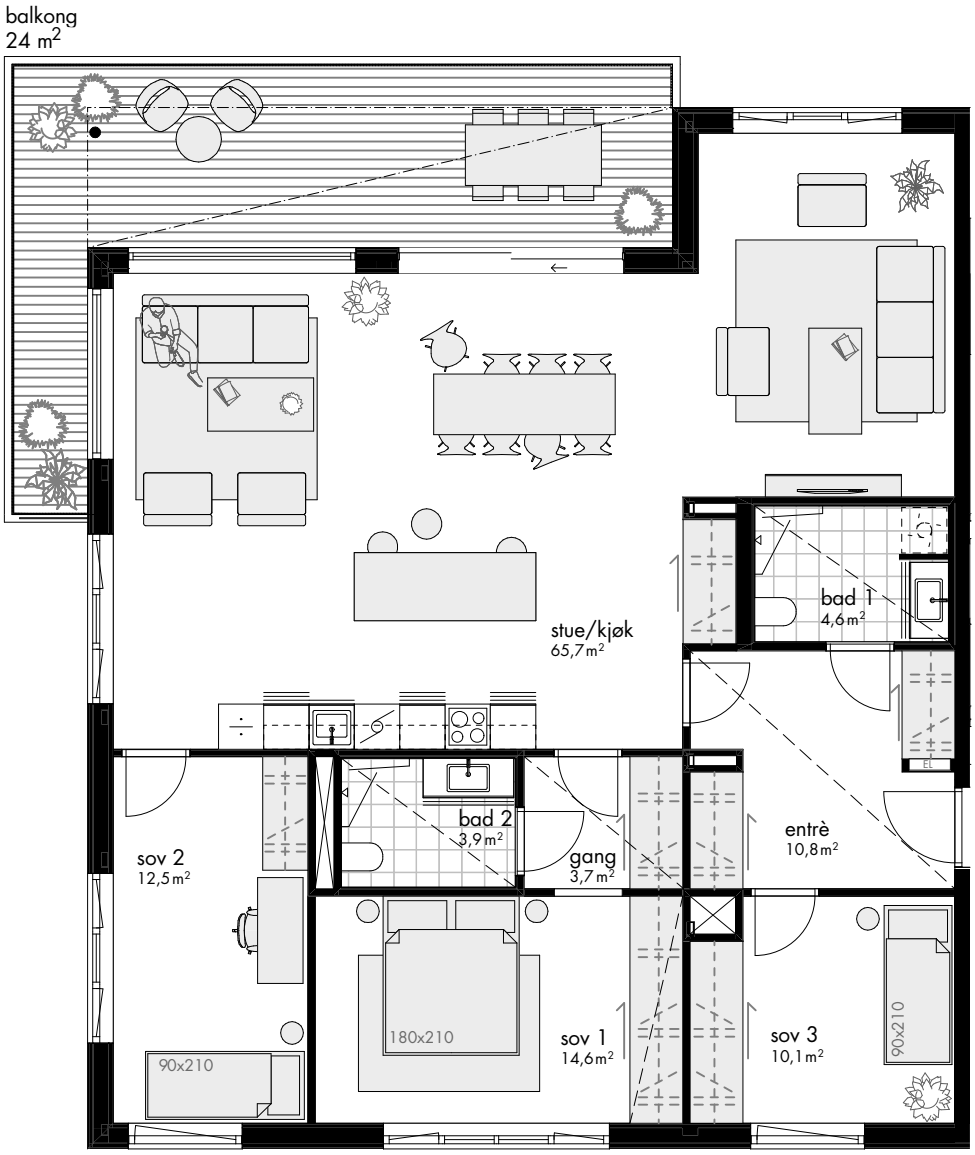


FASADE SØRVEST

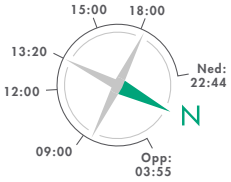

takterrasse
22 m²
bibliotek
16,5 m²
bad 1
4,6 m²
stue/kjøk
38,0 m²
bad 2
3,9 m²
gang
3,7 m²
entrè
10,8 m²
sov 2
12,5 m²
180x210
sov 1
14,6 m²
90x210
sov 3
10,1 m²
90x210

takterrasse
22 m²



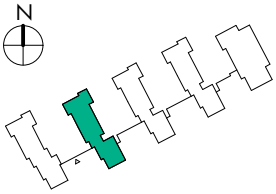


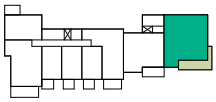
4 ROM
136 M² BRA



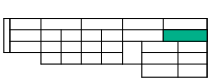
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

ETG:	5
BRA-i:	131 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	24 m²

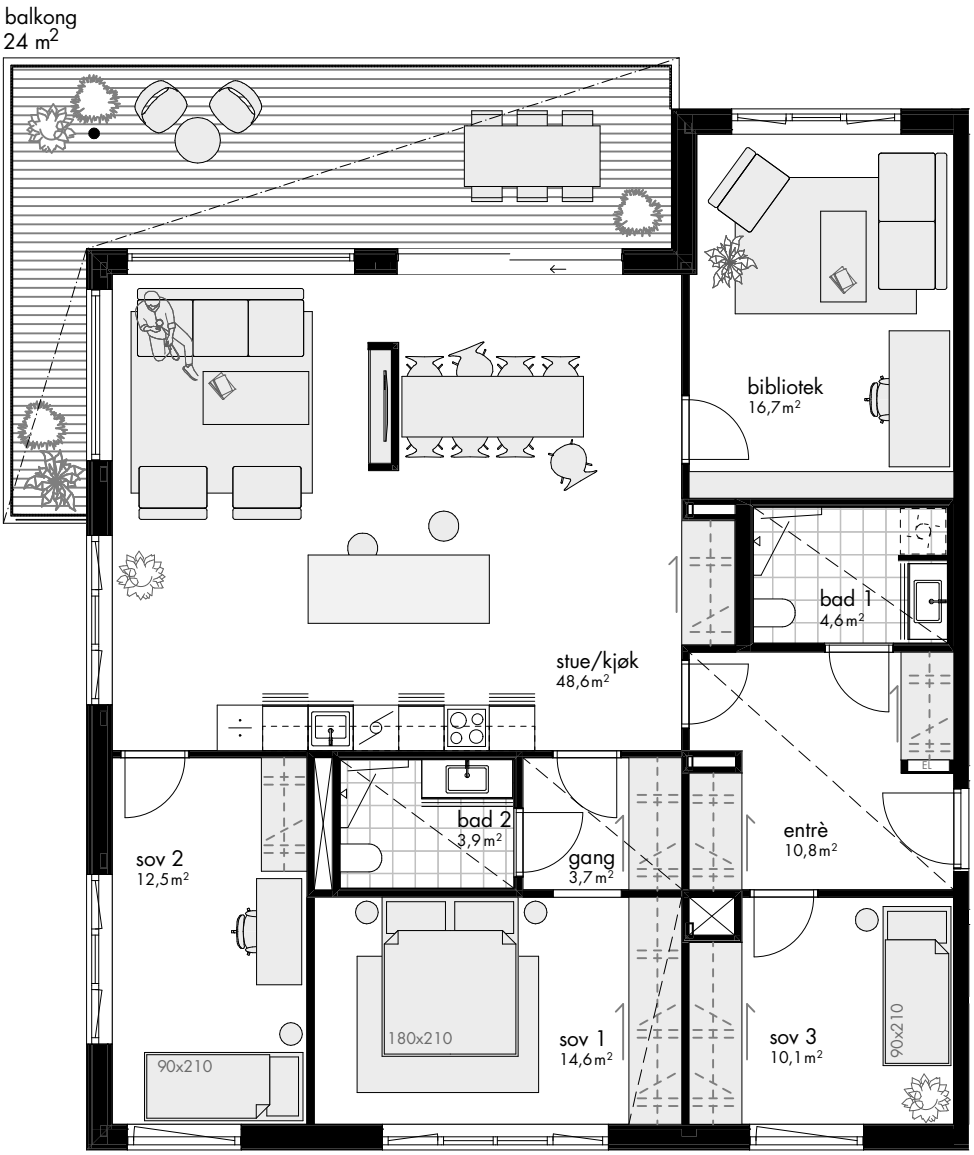


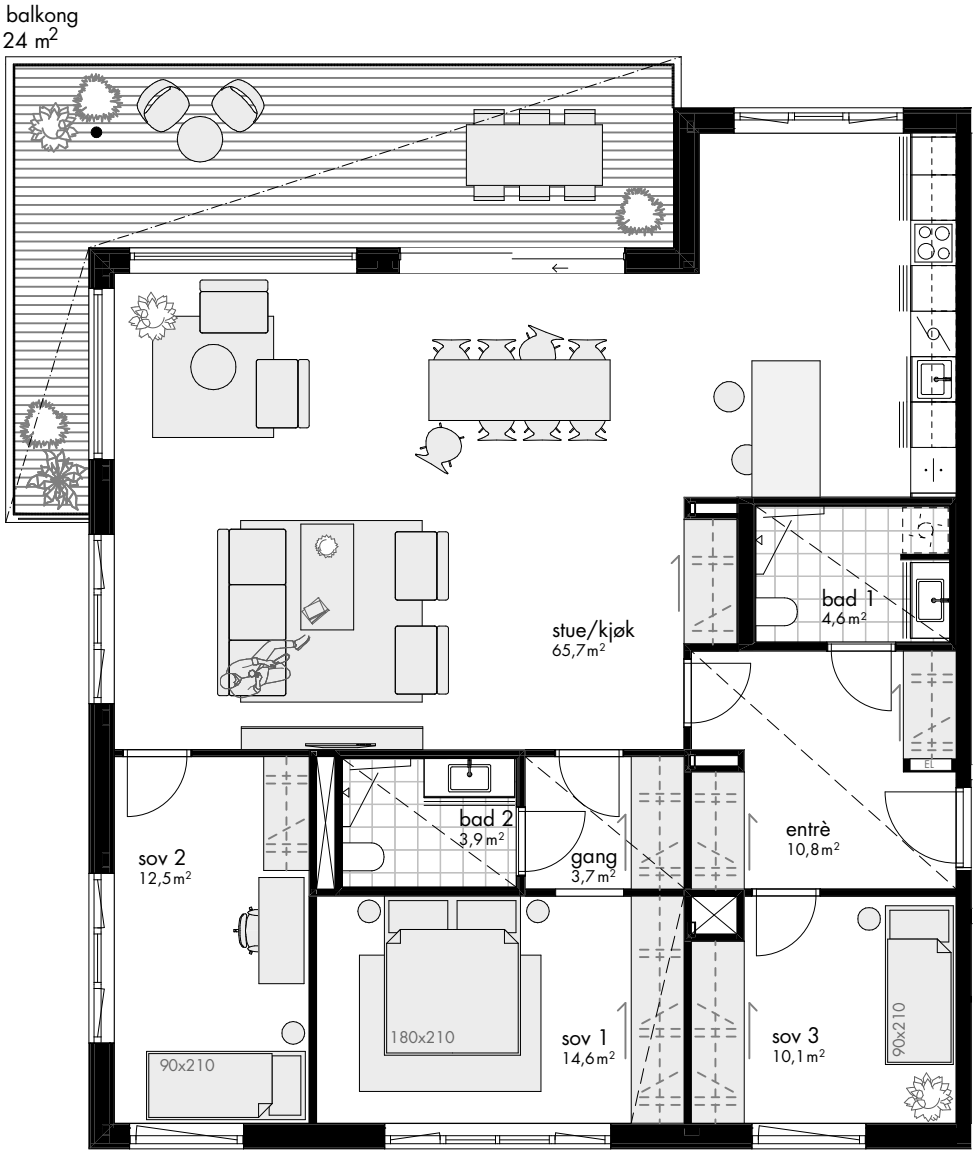


PLAN 5



FASADE SØRVEST


balkong
24 m²
bibliotek
16,7m²
bad 1
4,6m²
stue/kjøk
48,6m²
bad 2
3,9m²
gang
3,7m²
entrè
10,8m²
sov 2
12,5m²
180x210
sov 1
14,6m²
sov 3
10,1m²
90x210
90x210


balkong
24 m2
stue/kjøk
65,7m2
bad 1
4,6m2
bad 2
3,9m2
gang
3,7m2
entrè
10,8m2
sov 2
12,5m2
sov 1
14,6m2
sov 3
10,1m2
180x210
90x210
90x210



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



ROM	GULV	VEGG	TAK
ENTRÉ	1-stavs Parkett Lyspigmentert mattlakkert 14 mm. eik. 2V- eller 4V-fas. Fotlist tilpasset parkett. Terskler i tilsvarende farge som parkett.	Sparklet og malt. Fargekode i tråd med valgt interiørkonsept.	Sparklet og hvitmalt gips-himling. Ikke taklister Synlig V-fuge i betonghimling. Ventilasjonsaggregat montert i himling i entré eller på bad/wc.
GANG/ GARDEROBE	Som entré	Som entré.	Sparklet og hvitmalt betong/ gipshimling. Ikke taklister Synlig V-fuge i betonghimling.
STUE	Som entré.	Som entré.	Sparklet og hvitmalt betong/ gipshimling. Ikke taklister Synlig V-fuge i betonghimling.
KJØKKEN	Som entré.	Som entré.	Som stue.

ELEKTRO	VVS	ANNET
To-veis video porttelefon m/farge. Downlights med dimmer.		Entredør med kikkehull, glatt. Hvitfarget. Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere entreens areal/lagringskapasitet. Sikringsskap kan forekomme.
Downlights med dimmer eller stikk ved tak med dimmer.		
Stikk på vegg ved tak m/dimmer (for taklys).		TV/data-kontakt og 3 doble stikk.
Dimbar belysning integrert (innfelt) under overskap. Egen kurs til stekeovn. (15 A) Egen kurs til induksjon-stopp. (25 A) Dimmer for enkel stikk v/ tak. Dobbel stikkontakt over kjøkkenbenk.	Avtrekk over platetopp med lys, type Røroshetta slimline sense med integrert komfyrvakt, lakkert i samme farge som kjøkken iht. interiørkonseptet. Oppvaskkum nedfelt, 1-kums, i rustfritt stål. Oppløft til propp. Ettgreps blandebatteri, stengeventil for oppvaskmaskin.	Kjøkken fra HTH, Norema, Drømmekjøkkenet eller Sigdal. Type: HTH-fronten ZP Focus eller tilsvarende fra annen leverandør, lakkert i farge iht. interiørkonsept. Grep: Edge stål 20 cm. (HTH) eller tilsvarende fra annen leverandør. Håndtak overskap: click/push eller håndtaksløst. Demping på skuffer og skap. Benkeplate: Laminat ca. 20 mm. tykkelse. Innredning iht. plantegning. Kjøkken leveres med skap for senere integrering av kombiskap, platetopp og stekeovn, samt front til helintegrering av oppvaskmaskin. Høyde på innredning ca. 225 cm. Oppforing fra topp kjøkkeninnredning til tak. Kildesorteringsskuff under oppvaskkum med minimum 4 sorteringsfraksjoner. Det vil bli mulighet for kostnadsfritt valg mellom 3 interiørkonsepter med ulik farge på kjøkkenfront og benkeplate. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

ROM	GULV	VEGG	TAK
SOVEROM 1, 2 & 3	Som gang/entré.	Som gang/entré.	Som stue.
BAD 1 & 2	Fliser 60x60 cm. Produkt iht. interiørkonsept. Fuger: Iht. interiørkonsept. Dusjsone: Fliser 10x10 cm. Produkt iht. interiørkonsept.	Fliser 60x30 cm. Produkt og farge iht. interiørkonsept. Fuger: Iht. interiørkonsept. Totalt tre kostnadsfrie flistyper iht. interiørkonsept.	Hvitmalt gips/plater/betong. Evt. inspeksjonsluker. Ventilasjonsaggregat montert i himling i entré eller på bad/wc.
WC	Fliser 60x60 cm. Produkt iht. interiørkonsept. Leveres med sokkellist. Fuger: Iht. interiørkonsept.	Som gang/entré.	Som bad 1.
BALKONG/ TERRASSE/ TAKTERRASSE	Tremmegulv: trykkimpregnert furu dimensjon 28x120 mm.		
MARKTERRASSE	Tremmegulv: trykkimpregnert furu dimensjon 28x120 mm.		
GARDEROBESKAP & SKYVEDØRS-FRONTER			
INNERDØRER			

ELEKTRO	VVS	ANNET
Lampepunkt i tak m/bryter for taklys.		Det leveres ikke garderobeskap som standard. Det leveres TV/data-kontakt på et av soverommene.
Hvite innfelte LED-downlights i tak med dimmer. Speilskap med overliggende LED-belysning i alle baderom. Dobbel stikkontakt på vegg over vask. Stikkontakt til vaskemaskin og tørketrommel. Gjelder ett av badene i leilighet med to bad.	Vegghengt toalett m/softclose. Skjult sisterne, innfelt i vegglivet. Servantbatteri: ettgrep med oppløft til propp eller push/open bunnventil. Dusjbatteri med termostat, dusjhode med slange på veggmontert stang. Kvadratisk designsluk. Opplegg til vaskesøyle på ett av badene.	Det leveres innredning med skuffer i hele møbelets bredde, med integrert grep. Heldekkende hvit servant. Farge innredning og speilskap i samme farge som kjøkken iht. valgt interiørkonsept. Bredde iht. kontraktstegning. Baderomsinnredning leveres med speilskap i alle bad, i samme bredde som servantmøbelet. Nedsenket dusjnisje. Rør i rør skap montert innfelt i vegg bak WC eller i tak, enten på bad 1 eller 2. Dusjvegger i herdet klart glass iht. kontraktstegning som kan svinges inn i dusjnisjen når dusjveggene ikke er i bruk. Leveres fortrinnsvis uten ledd, men med ledd om nødvendig mtp. funksjon. Profiler i krom utførelse.
Speil med innfelte LED-downlights i tak, med dimmer, som speilbelysning. Hvite innfelte LED-downlights i tak med dimmer.	Vegghengt toalett m/softclose. Skjult sisterne, innfelt i vegglivet. Servantbatteri: ettgrep med oppløft til propp eller push/open bunnventil.	Det leveres innredning med skuffer i hele møbelets bredde, med integrert grep. Bredde iht. kontraktstegning. Farge på møbel iht. interiørkonsept. Heldekkende hvit servant. Speil i samme bredde som servant.
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.		
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.		
		Garderobeskap leveres ikke som standard.
		Glatte hvite (NCS S0500-N) lettdører i alle leiligheter. Gjæret hvitt listverk med sparklede og malte spikerhull. Terskel i tilsvarende farge som parkett. Matt krom/stål vrider.

ROM	GULV	VEGG	TAK
VINDUER			
OPPVARMING	Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod/garderobe.		
HOVEDINNGANG/ TRAPPEROM/ KORRIDORER	Fliser i inngangsetasje (plan 1 og 2), og i trapp mellom plan 1 og 2 og frem til utgang garasje. Vinylbelegg i hovedtrapp og korridor i øvrige etasjer.	Sparklet og malt.	Systemhimling i inngangsparti og på repos. Øvrige himlinger malt.
Rømningstrapp		Malt.	Malt.
HEIS	Belegg.	Børstet rustfritt stål på dører og fronter. Vegger iht. leverandørens leveranse.	Børstet rustfritt stål.
GARASJE	Asfalt eller betong.	Betong/mur støvbundet hvit. Kontrastfarger på enkelte vegger/søyler.	Betong støvbundet hvit. Garasjeisolasjons-himling med duk der det kreves isolasjon.
SPORTSBOD	Malt betong.	Betong/mur støvbundet hvit. Netting delevegger og tett front.	Isolasjonshimling eller støvbundet betong.
TEKNISKE ROM	Vinylbelegg eller Epoxy.	Støvbundet gips eller betong/ mur.	Isolasjonshimling eller støvbundet gips eller betong

ELEKTRO	VVS	ANNET
		Blir levert med hvit innvendig farge og gipssmyg helt inn til vinduskarm i samme farge som veggfarge. Der vinduer ikke går til gulv leveres blomsterbrett i MDF.
Ringetablå og to-veis porttelefon med lyd og bilde ved felles inngangs-dører. Ringeklokke ved inn-gangsdør til leiligheten. Belysning i himling.		Postkasser ved inngangsparti fra garasjekjeller. Gulvvarme i inngangsparti i 1.- og 2. etasje. Nedfelte børstematter ved inngangsdør. Nøkkelfritt system for fellesdører med mobil- og brikkeåpning.
Belysning.		Rømningstrapp leveres som ståltrapp med gittertrinn.
Lamper innfelt i tak.		Speil på bakvegg. Håndløper på bakvegg og sidevegger.
Belysning.		Automatisk portåpner med mobiltelefon og brikke. P-plasser oppmerkes og nummereres.
Belysning	Sprinklet.	Troax boder eller tilsvarende med tett front opp til ca 2 meter høyde. Boder nummereres og leveres med hengelås i system med postkasse og inngangsdør til leilighet. Åpent teknisk anlegg med synlige rør- og kanalføringer kan forekomme.
Belysning Stikk	Utslagsvask med armatur bøtterist og armatur. Sluk.	



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



TEKNISK BESKRIVELSE

Dette prospektet gjelder byggetrinn 1, hus A1 og A2 med 61 boliger i prosjektet Landåstoppen på felt L4 på Landås i Asker kommune. Det planlegges etablert til sammen 143 boliger fordelt på 5 hus, A1 – A5. Felles garasje for parkering delvis under terreng.

Prosjektet planlegges inndelt i 3 byggetrinn, hvor byggetrinn 1 består av hus A1 og A2, byggetrinn 2 av hus A3, og byggetrinn 3 består av hus A4 og A5.

Landås skal over tid bygges ut med ytterligere 3 felt og vil tilsammen bestå av omtrent 650 boliger når alt er bygget ut. Hittil er felt L2 bygget ut med 187 boliger.

I tillegg er det regulert inn 600 boliger, skole, barnehage og et nærsenter på Hønsjordet. I Fusdalskogen er det regulert inn 300 – 350 boliger.

Prosjektinformasjonen for Landåstoppen, felt L4, på Landås beskriver hvilke materialer og arbeider som inngår i leveransen for boligene. Leveranser utføres i henhold til gjeldende teknisk forskrift av 2017 (TEK17).

Se romskjema for leveransebeskrivelse for leilighetene og fellesareal i bygget.

BÆRESYSTEMER

Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller leveres i betong. Det blir synlige V-fuger i betonghimlinger.

FASADER

Fasader består i hovedsak av lys puss med noe innslag av trekledning. Hele plan 1 får trekledning, og øverste etasje vil få aluminiums- eller trekledning. Noen partier ifm. balkonger kan få platekledning.

YTTERTAK

Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges taktekking med forskrifts-messig fall til sluk. Samtlige tak skal være av typen «blå tak» og fungere som fordrøyning av regnvann. For de leilighetene som får takterrasser vil det legges tremmegulv, som angitt på plantegning.

BALKONGER

På balkonggulv leveres det tremmegulv. Rekkverket består av en brystning av enten puss- eller platekledning og spilerekkverk over brystning.

HIMLINGER

Himlingshøyde i rom uten nedforing er ca. 255 cm. Gang, baderom og garderobe har nedforet gipshimling. Enkelte leiligheter har nedforet himling i flere rom. Det må påregnes lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Nedforet himling har en himlingshøyde på ca. 225 cm og kles med gips. Nedforinger og innkassinger er vist på kontraktstegninger, men ytterligere eller endrede nedforinger kan forekomme som en del av detaljprosjekteringen.

Synlige bjelker er markert på tegningene. Bjelkene vil bli brannisolert og kledd med gips. Ferdig gipset bjelke vil ligge ca. 15 cm under betonghimling. Avvik kan forekomme som følge av detaljprosjekteringen.

INNERVEGGER

Innervegger utføres generelt i stenderverk som kles med gips på begge sider, alternativt med en eller flere vegger av betong. Internt i leilighetene isoleres innvendige vegger mot bad.

TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET

Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i leiligheten. Det kan også være behov for ekstra grep på skyvedører enkelte steder.

VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER

Utvendig leveres disse med aluminiumskledning og innvendig hvitmalt. Innvendig leveres omramming rundt vinduer i listefri utførelse.

DØRER

Hvite innvendige dører, se romskjema for type. Gjæret hvitt listverk med sparklede og malte spikerhull. Matt krom/stål-vrider.

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING

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

! SPORTSBODER

Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene vil være lokalisert i egne bodarealer i plan 1 og 2. Bodene fordeles ved seksjonering av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på minst 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm BRA-i eller 5 kvm for leiligheter over 50 kvm BRA-i. Sportsbod utføres som nettingbod med tett front og dør og med feste for hengelås. Hengelås leveres og låses med samme nøkkel som til entrédør til bolig.

Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget, sprinkelrør eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

VARMEANLEGG/OPPVARMING

Boligene vil få levert vann varmt vann til oppvarming og tappevann fra et nærvarmeanlegg basert på bergvarme. Boligene varmes opp med vannbåren gulvvarme. Temperaturen styres ved termostater montert på vegg. Det leveres individuelle målere for forbruk til oppvarming og varmt tappevann i hver bolig. Kostnader for andel av energi som går til fellesareal/ ventilasjonsaggregat utfaktureres sammen med energikostnaden til boligen.

Energisentralen forutsettes solgt av utbygger til en ekstern aktør for kommersiell drift av denne. Utbygger vil på vegne av sameiet inngå en avtale med 20 års bindingstid med eier av energisentralen for levering av varmt vann til oppvarming og tappevann. Ved utløpet av avtaleperioden kan sameiet velge mellom å forlenge avtalen, eller kjøpe energisentralen basert på takst. Eierseksjonssameiet faktureres energi i øre/kWh etter faktisk energiforbruk regulert etter pris på elektrisk kraft for inneværende måned (spotpris, nettleie og avgifter).

Utbygger tar forbehold om å organisere eierskap og drift av energisentralen på annen måte, herunder at den medfølger i eierseksjonssameiet.

VENTILASJON

Det leveres balanserte desentraliserte ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner plassert i himling i entré eller bad i hver leilighet som betjener den respektive leilighet. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkken. Utblåsing over tak kan medføre sjenerende lukt. Ventilasjonsaggregater som betjener fellesarealer er plassert i underetasjer.

ELKRAFT - FORDELING

Fordelingsskap med strømmålere settes i felles korridor for hver etasje eller samlet i garasjeplan. Selger vil tegne strømabonnement til hver bolig som overføres til kjøper ved overlevering. Kjøper kan selv bytte strømleverandør etter eget ønske etter overlevering. Sikringsskap med jordfeilvarsling plasseres i leilighetene. Anlegget legges skjult i leilighetene. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2018.

Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere. Kostnadene fordeles i henhold til eierbrøk og eventuelle bruksretter til parkeringsplasser.

Belysning i trapperom og garasje styres med bevegelses- eller akustikksensorer slik at lyset dempes når arealene ikke er i bruk. Det legges opp til at samtlige av parkeringsplassene i innendørs garasjeanlegg kan få strøm til lading av el- bil. Fordeling og ladestasjon til respektive parkeringsplass vil bli tilbudt som tilvalgsbestilling og betales av de kundene som bestiller dette. Det vil bli levert et ladesystem med dynamisk lastbalansering, slik at tilgjengelig effekt kan fordeles på samtlige ladepunkter, og kan variere gjennom døgnet. Landåstoppen vil få strøm fra en transformatorstasjon (trafo) som plasseres i henhold til retningslinjer fra Elvia, og tilhører Elvia. Trafo er planlagt plassert nordøst for hus A5, mot Hønsveien. Fremtidige boliger på L5 og L6 skal kunne tilknytte seg denne trafoen på et senere tidspunkt.

FELLES BELYSNING

Anlegg for belysning av private veier og øvrige fellesarealer eies og vedlikeholdes av det fremtidige sameiet.

HEIS

Det leveres heis i alle byggene. Heis går til alle boligetasjene og garasjekjeller.

RENOVASJON

Renovasjon er planlagt med utvendig nedkast med avfallssug. Foreløpig planlagt plassering av renovasjonspunktene er vist på utomhusplanen. Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering av avfallspunktene i en videre detaljering sammen med Asker kommune. Kommunen vil være eier og operatør av avfallssuget. Sentralen for avfallssuget er plassert på Felt K1 på Hønsjordet, der dagens Lerkevei starter. Løsning med avfallssug medfører at det ikke vil være behov for at det kjører renovasjonsbiler inn på området.

POSTKASSER

Postkasser med sylinderlås leveres og monteres i forbindelse med inngangspartiet/garasjekjeller i hvert enkelt hus.

ADGANGSKONTROLLSYSTEM

Det leveres adgangskontrollsystem med brikkelesere eller mobilapp-system for å få god sikkerhet, kvalitet og funksjonell tilgjengelighet til alle fellesdørene i prosjektet. Det leveres tre brikker til hver bolig som gir tilgang til fellesdører hvor hver kjøper har behov for tilgang. Til entrédøren til hver bolig leveres det tre nøkler som i tillegg passer til hengelåsen postkasse og bod.

BRANN

Alle boligene blir levert med et automatisk slokkeanlegg med synlige sprinklerhoder, samt ett håndslukkerapparat i hver leilighet. Boder og garasjer vil også få automatisk slokkeanlegg/sprinkleranlegg. Det installeres røykvarslere i hele prosjektet iht. gjeldende lover og forskrifter.

! KABEL-TV/BREDBÅND/IP-TELEFON

Det installeres et fibernettverk for distribusjon av TV- og datatjenester frem til boligen. Det leveres komplette punkt i henhold til elektrotegning i stue og i ett soverom. Utbygger har tegnet avtale med signalleverandøren Global Connect som overføres til eierseksjonssameiet ved første overtakelse av BT1. Alminnelig bindingstid er på 5 år. Utbygger inngår kollektiv avtale om internett og TV til alle leiligheter, med en månedspris på ca kr. 400,- med mulighet for individuell tilpasning av leveransen. Den kollektive avtalen inneholder internettlinje på 1000/1000 Mbit og RiksTV med et utvalg kanaler.

MERKNADER TIL ROMSKJEMA OG PLANTEGNINGER

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema og plantegninger:

- Det leveres ikke skyvedører eller innredning til garderobeløsning.
- Innredning tegnet i grått er for å vise mulig plassering, og er ikke en del av leveransen.
- Hvitevarer er ikke en del av leveransen.
- Møblering og plantekasser på balkonger og terrasser er ikke en del av leveransen.
- Plantegningene presentert i prospektet er ikke detaljprosjektert med kjøkkenleverandør, og det tas forbehold om at endring av kjøkkeninnredning kan forekomme som følge av valg av leverandør.

Det gjøres særlig oppmerksom på at møbleringsforslag angitt med heltrukne linjer på plantegningene ikke gjennomgående tilfredsstiller forskriftsmessige tilgjengelighetskrav. Plantegningene er stedvis derfor også vist med stiplede linjer, som angir møbleringsforslag i tråd med forskriftskrav i det aktuelle rommet.

SALGS-INFORMASJON

! LANDÅSTOPPEN

Boligprosjektet Landåstoppen er planlagt med 143 boliger fordelt på 5 hus. Prosjektet planlegges organisert som ett eierseksjonssameie, med forbehold om at selger finner annen organisering hensiktsmessig.

Salgsinformasjon redegjør for planlagt organisering av boliger, fellesarealer, serviceområde og garasjeanlegg, samt betingelser for kjøp av bolig. Det vises imidlertid til forbehold inntatt i eget punkt.

Utbygger er Selvaag Bolig Landås AS,
org. nr. 996 834 859.

! PARKERING

I garasjeanlegget under og mellom byggene etableres det parkeringsplasser inkludert HC plasser i henhold til kommunale krav. Ca. 7 plasser settes av til gjesteparkering. Kontakt selger for mer informasjon om hvilke leiligheter som selges med parkeringsplass. Selger tar forbehold om plassering av gjesteparkering i andre felt på Landås.

Parkeringsanlegget for Landåstoppen vil være ett sammenhengende anlegg. Innkjøring til garasjeanlegget vil være fra kommunal vei mellom hus A1 og A2, se utomhusplan. Det vil også bli etablert ca. 4 p-plasser på terreng ved innkjøring til garasjeanlegg. Disse planlegges til å være forbeholdt hjemmetjenesten til Asker kommune i tråd med regulerings-planen. Det vil bli mulighet til å kjøpe ladestasjon for el-bil som tilvalg.

Enkelte av leilighetene vil få tildelt HC-plass som sin parkeringsplass. Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med tilknyttet HC plass vil måtte akseptere bruksbytte dersom en annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC plass. Bruken av HC-plasser administreres av det fremtidige sameiet.

TOMTEFORHOLD

Tomten vil bli fradelt fra gnr. 2, bnr. 34 i Asker kommune og vil få tildelt eget gårds- og bruksnummer. Tomtens areal for Landåstoppen antas å bli ca. 13 000 m2. Det gjøres oppmerksom på at dette er en foreløpig beregning av arealet. Det kan bli gjennomført justeringer av tomtens grenser og areal før overtakelse uten at dette gir grunnlag for prisavslag/erstatning. Tomten blir opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekeplass og utomhusarealer med benker iht. utomhusplanen. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre noen endringer på utomhusplanen.

ADRESSE - BELIGGENHET
Tomten ligger mellom Hønsveien og Folabruveien. Asker kommune vil tildele adresse for boligene. Normalt foreligger ikke adressevedtak før byggingen er igangsatt.

REGULERINGSFORHOLD/RAMMETILLATELSE
Eiendommen er regulert til boligformål. Kontakt selger for nærmere informasjon.

EIERFORM OG ORGANISERING
Landåstoppen vil bli organisert som eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse i sameiet tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av én og samme fysiske eller juridiske person.

Bod vil følge leiligheten, og planlegges seksjonert som tilleggsdel til denne.

Landåstoppen planlegges med fellesgarasje under bakken. Fellesgarasjen planlegges organisert som egen næringsseksjon.

Hver garasjeplass vil utgjøre en ideell andel av næringsseksjonen (garasje). Parkeringsplassene tildeles av utbygger før innflytting. Eventuelle usolgte plasser disponeres av utbygger. Næringsseksjonen planlegges organisert som et tingsrettslig sameie med realtilknytning, dvs. at eierandelene i næringsseksjonen knyttes opp mot boligseksjonene. Enkelte plasser, som for eksempel gjesteparkeringsplasser og parkeringsplasser avsatt til bilpool kan, med sine respektive andeler, bli knyttet opp mot boligsameiet eller solgt til en ekstern aktør som drifter plassene.

Deler av garasjen eller utvendige p-plasser vil bli benyttet til særskilt bruk for bildeling, gjesteparkering og kommunale tjenester. Selger tar forbehold om plassering av gjesteparkering i andre felt på Landås.

For de leilighetene som har markterrasse på bakkeplan, planlegges denne organisert som tilleggsdel til seksjonen. Noen leiligheter vil få inntrukket takterrasse eller takterrasse på takplan, som vil være til eksklusiv bruk for den respektive bolig, og organisert som del av seksjonen. Se plantegninger og prisliste for hvilke boliger dette gjelder.
Det er utarbeidet forslag til vedtekter for boligsameiet og garasjesameiet (tilgjengelig hos selger). Vedtektene regulerer bl.a. nødvendige hensyn i byggefasen, hva parkeringsplassene kan brukes til, samt mulighet for omsetning av parkeringsplassene.

Selger står fritt til å selge parkeringsplasser til seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor samme områdereguleringsplan. P-plassene kan kun leies ut til boliger innenfor områdeplanen Høn-Landås. Selger står også fritt til å selge gjesteparkeringsplasser og p-plasser avsatt til kommunale tjenester til en eller flere eksterne aktører.

Utbygger tar forbehold om annen organisering av parkeringsplasser, boder, terrasser/uteplasser og sameiet for øvrig, dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder oppdeling av Landåstoppen i flere eierseksjons-sameier.

Utbygger tar forbehold om at det kan bli aktuelt å slå sammen eller dele opp seksjoner. Bruksretter kan bli organisert som tinglyste eller vedtektsfestede rettigheter.

EIERSEKSJONSSAMEIE
Sameiets formål er å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, herunder veier, lys, brøyting, renovasjon, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom, drift av garasjeanlegg, varmeanlegg, ventilasjonsanlegg, heiser m.m. Felleskostnadene i sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Felleskostnad/oppstartskapital». Selger vil på vegne av sameiet innhente tilbud og inngå avtaler for driften av sameiet.

! FELLESKOSTNAD/OPPSTARTKAPITAL

Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære drifts-utgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr. 46,- pr. kvm BRA-i pr. mnd. Fast-settelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader fastsettes av styret. Kostnad til TV og internett forde-les med likt beløp pr seksjon.

Kostnad til p-plass fordeles med likt beløp pr. p-plass som disponeres.

Kostnad til forbruk fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann) skal avregnes etter individuelt forbruk i hver bolig.

Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 3 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet. Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnad TV og internett er stipulert til ca. kr. 400,- pr. mnd.
- Kostnad varme som inkluderer oppvarmet vann, fakturert etter faktisk forbruk. Forretningsfører stipulerer kostnad til ca. kr. 12,- pr. kvm BRA-i pr. mnd. I tillegg kommer kostnader til avlesing og fakturering.
- Felleskostnad garasjeplass, stipulert til ca. kr. 200,- pr. mnd. pr. garasjeplass

Eventuell kommunal eiendomsskatt faktureres som regel direkte til den enkelte sameier.

FELLESAREAL/UTOMHUS/ INFRASTRUKTUR LANDÅS

Bebyggelsen på Høn-Landås vil bestå av flere huseierforeninger og sameier, heretter benevnt «Boligselskaper». De enkelte Boligselskapene planlegges oppført på egne tomter fradelt Hovedeiendommene.
Det vil bli opparbeidet forskjellige typer fellesarealer og installasjoner, herunder park, gangveier, arealer for lek og rekreasjon og annet til felles bruk for beboerne på Landås. Det vil bli tinglyst bruksrettigheter for å sikre tilgang til og bruk av fellesarealene og installasjonene, med tilhørende plikt til å delta i drift og vedlikehold av disse. Det legges opp til at rettigheter og plikter knyttes opp mot det enkelte Boligselskap, som representant for de respektive boligeiere. Det tas forbehold om annen organisering av fellesarealer og installasjoner dersom Selger finner det nødvendig eller hensiktsmessig.

Fellesområdene tilhørende Landåstoppen vedlikeholdes av boligsameiet (lekeplasser, gangveier, belysning m.m.). Dersom boligene overleveres på en tid av året som ikke muliggjør ferdigstillelse av utvendige fellesområder med hensyn til beplantning m.m., kan disse ferdigstilles etter overlevering.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS (org.nr. 934 261 585) er engasjert som forretningsfører for Sameiet. Avtalen har ingen bindingstid. Det er 6 måneders oppsigelse på avtalen.
VEDTEKTER Forslag til vedtekter for Eierseksjonssameie er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtektene er tilgjengelig hos prosjektselger.

! OVERTAKELSE OG FERDIGSTILLELSE

Selger forventer ferdigstillelse av boligen innen første kvartal 2027, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Dette begrenser ikke bustadoppføringslova § 10 tredje ledd.

Når selgers forbehold for gjennomføring av kontrakten etter 4.1 er bortfalt, skal selger fastsette en overtakelsesperiode. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter, og den skal ikke være lenger enn 3 måneder. Overtakelsesperioden er bindende, og det beregnes dagmulkt fra utløpet av denne. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato, som skal være innenfor overtakelsesperioden. Kjøper får da rett til å kreve dagmulkt fra den endelige overtakelsesdatoen.

Ved overtagelse må det regnes med at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

FORSIKRING

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring, forsikring av det som oppbevares i sportsbod og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger

KJØPS-BETINGELSER

PRISER

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte leiligheter. Prislisten er ikke å anse som bindende tilbud fra selger. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

PERSONOPPLYSNINGER

Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører, entreprenører/leverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. Virksomheten følger det til enhver tid gjeldende regelverk for personopplysninger.

ENDRING AV EIERSKAP, VIDERESALG OG OVERDRAGELSE AV KONTRAKTSPOSISJONER

Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjennelse av en slik overdragelse, skal selger kontaktes for nærmere informasjon om kontraktsmal som skal benyttes. Selger forbeholder seg videre rett til å stille vilkår for aksept av overdragelse, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved en evt. overdragelse bekostes kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtakelse. Til dekning for selgers administrasjonskostnader vil kjøper bli belastet et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- inkl. mva. Eventuell endring av eierskap mellom nærstående eller fra/til kjøpers selskap etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 10 000,- inkl. mva. til selger. Det vil ikke bli gitt samtykke til endring av eierskap de siste 60 dagene før overtagelse. Dersom kjøper er profesjonell (ikke forbruker) tilbyr selger seg å forholde seg til ny kjøper og å bistå med bestilling av oppfyllelsesgaranti (buofl. §12) under følgende forutsetninger:

- Fullmakt utformet av selger er overlevert selger i original senest 60 dager før overtagelse.
- Kjøper bekoster garanti.
- Kjøper belastes et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- til selger.

Ta kontakt med selger for nærmere informasjon.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader og i tillegg et administrasjonsgebyr på kr. 40 000 ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova, jf. bustadoppføringslova kap. VI. Kontakt selger for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TILVALG/ENDRINGER

Selger eller dennes representant, vil utarbeide en tilvalgsmeny ut fra våre leverandørers sortiment. Av tilvalgsmenyen fremgår valgmulighetene og prisene for tilvalgsbestillinger. Det vil for prosjektet tilbys kostnadsfritt valg mellom tre interiørkonsepter, nærmere beskrevet i prospektet. Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper for ekstra kostnad. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke påregnes tilvalgsmuligheter utover tilvalgsmenyen. Det vil ikke være mulig med tilvalg som krever endring av opplegg for strøm, ventilasjon, sprinkling, vann og/eller avløp. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger faktureres av selger og innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtakelse/ferdigstillelse av leiligheten. Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15%, arbeider som vil føre til ulemper for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører andre seksjoner, fellesareal eller som bryter med forutsetninger gitt i rammetillatelse. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova §9.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Kontakt selger for grunnbokutskrift. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer, kabler og rørføringer, energibrønner etc. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Seksjonen selges fri for pantheftelser, med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. lov om eierseksjoner.

AREALANGIVELSER

Arealet er angitt i henhold til NS3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl. innvendige vegger, sjakter, søyler o.l. BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA-b er arealet av eventuell innglasset balkong. BRA er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i, og dermed også BRA.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE /FERDIGATTEST

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes.

! GARANTIER

Selger stiller sikkerhet for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslova §12 ved salg til forbruker. Sikkerheten tilsvarer 3% av vederlaget frem til overtakelsestidspunktet. Fra overtakelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5% og gjelde i fem år etter overtakelse. Selger stiller sikkerhet for forskuddsbetalingen på 10% av vederlaget, jfr. bustadoppføringslova §47. Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi blir først fastsatt etter at seksjonen er tinglyst. Se http://www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

ENERGIMERKING

Alle boenhetene vil bli energimerket. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen.

Energimerkingen skal dokumentere at leilighetene minst tilfredsstiller kategori C. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

SALG VED

Selvaag Bolig ASA, org. nr. 992 587 776.
Besøksadresse: Silurveien 2, 0380 Oslo.
Postadresse: Postboks 13, 0311 Oslo

Stian Møller-Karlsen, mobil: 900 78 712
E-post: stmk@selvaagbolig.no
Tor Andre Vedvik, mobil: 979 59 557
E-post tav@selvaagbolig.no

ANSVARLIG OPPGJØRSMEGLER

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org. nr. 971 155 477
Silurveien 2, 0380 Oslo. Postboks 13, 0311 Oslo.
Tel: 91 50 22 24

! OMKOSTNINGER

For nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk beregnes dokumentavgift av andel tomteverdi. Avtalt kjøpspris for boligen i henhold til prisliste inkluderer også parkeringsplass der det følger av prislisten. Beregnet dokumentavgift for boligen, og evt. parkeringsplass fremkommer av prislisten. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Tinglysningsgebyr for skjøte og eventuelle pantedokumenter utgjør p.t. kr. 500,- pr. dokument. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

BETALINGSBETINGELSER

Ved salg til forbrukere skal 10% av kjøpesummen innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto når garanti etter bustadoppføringslova §12 foreligger. Resten av kjøpesummen, ev. kostnader for bestilte tilvalg og omkostninger forfaller til betaling senest to virkedager før overtagelse.

Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesummen være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto ved kontraktsinngåelse. Det vil bli stilt krav om kommitert finansiering fra bank på resten av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to virkedager før overtagelse. Alle innbetalinger fra kjøper må skje fra kjøpers bankkonto i norsk bank. Eventuelle avvik må meldes oppgjørsmegler skriftlig innen tre virkedager før overtakelse. Ansvarlig oppgjørsmegler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av boligen, dvs. når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og hjemmel er overført. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørsmegler kan foreta oppgjør til selger dersom tilstrekkelig garantistillelse i henhold til bustadoppføringslova §47 er stilt. Dette gjelder også oppgjør før seksjoneringen er tinglyst.

KJØPEKONTRAKT

Selger vil benytte NS 3427 standard kjøpekontrakt, eventuelt annen kontraktsmal som gjelder forbrukerkjøp av bolig under oppføring (Bustadoppføringslova). Det forutsettes at kjøpstilbud legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er tilgjengelig hos prosjektselger. Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det gjelde særskilte betingelser, blant annet vil det ikke stilles garantier. Kontakt prosjektselger for nærmere informasjon om kjøpekontrakt som benyttes ved salg til andre enn forbrukere.

VIKTIG INFORMASJON

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kontraktstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg.

Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/ inventar/hvitevarer medfølger ikke. Det fremkommer derfor elementer i salgsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leilighetene. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse m.v. før et eventuelt bud inngis. Ved eventuell motstrid i salgsmaterialet, vil kontraktstegninger ha forrang.

Sjakter, VVS føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet, og nye nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Plassering av sjakt kan endres, herunder at sjakt kan plasseres på annen side av badet enn vist i salgsunderlaget. Forbehold inntatt i prospektet gjelder også for kontraktstegningen. Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Det tas forbehold om endelig utforming av balkonger og terrasser inkl. rekkverk og overflater.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil kunne forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av lekeplasser, grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Høn - Landås skal utvikles med flere fremtidige byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn. Dette gir ikke grunnlag for prisavslag eller annen form for erstatning/ kompensasjon så lenge byggearbeidene følger de vedtatte reguleringsbestemmelsene.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

Alt salgsmateriell tilhørende prosjektet, herunder alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser og plantegninger er selgers eiendom og kan ikke benyttes/gjengis uten selgers samtykke.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Selger/utbygger følger den til enhver tid gjeldende personvernlovgivning. Selskapets personvernerklæring finnes på www.selvaagbolig.no

VISNING PÅ BYGGEPLASS

Av sikkerhetstilsyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplass uten avtale med utbygger. Selger vil invitere kjøperne til et felles byggeplassbesøk mot slutten av byggeperioden.

! SÆRLIGE FORBEHOLD

SÆRLIGE FORBEHOLD

Utbygger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten

- endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder igangsettingstillatelse og rammetillatelse
- tilfredsstillende byggelånsfinansiering
- solgt boliger for minimum 60% av salgsverdien
- endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.05.2025. Kjøper vil senest 21 kalenderdager etter utløpet av denne fristen motta melding fra utbygger om beslutning om igangsetting, evt. at forbehold gjøres gjeldende.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel, dersom dette er nødvendig eller hensiktsmessig, f.eks. på grunn av forhold i offentlige vedtak eller detaljprosjekteringen. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.

ADGANG TIL UTLEIE

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Utleie skal meldes til sameiets styre.

SELGERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er oppgjørsmegler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/ eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller oppgjørsmegler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 337 - 341 kan selger stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV BUD

Alle bud skal legges inn digitalt via kjøpsknapp i bolig-velger. Kontakt selger for alternativ form for budgivning. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Selvaag Bolig Landås AS
April 2024



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



DET STARTET MED ET LITE HUS

– Jeg kan bygge boliger til en tredel av den prisen, på en tredel av tiden! Denne friske påstanden fra sivilingeniør Olav Selvaag i 1948 la grunnlaget for det som i dag er Selvaag Bolig.

Bakgrunnen var at Norge manglet over 100 000 boliger etter krigen. Mange familier delte bolig, og noen bodde i hytter, brakker og telt. Landet hadde for lite byggematerialer, arbeidskraft og penger. Politikerne la planer om storstilt boligbygging, men lite skjedde.

Ingeniør Selvaag mente problemet kunne løses ved å bygge mer rasjonelt. Slankere og enklere konstruksjoner vil gjøre byggingen rimeligere, forklarte han i avisinnlegg og artikler, og i brev til alle på Stortinget. Avisen Morgenposten utfordret ham: Hvis han ville bygge, skulle avisen betale. Hvis han sa nei, ville de skrive at han ikke sto for det han sa.

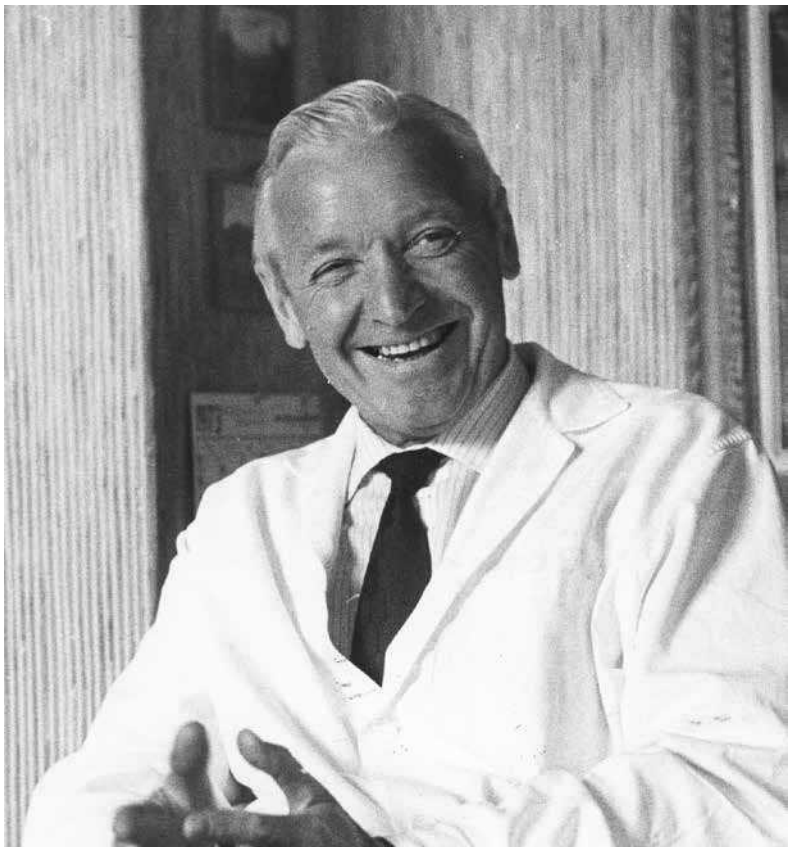
Olav Selvaag takket ja, og Morgenposten fant en tomt på Ekeberg. 27. september 1948 startet to mann arbeidet. Enkelte søndager i byggeperioden kom 4-5 000 mennesker til byggeplassen, nysgjerrige på de nye metodene. Det ble hoppet på gulv og trykket i vegger, og enkelte hadde med egen hammer for å teste bygget.

20. desember sto den vertikaldelte tomannsboligen ferdig. «Ekeberghuset» var bygget tre ganger billigere og tre ganger raskere enn normalt, og 70 000 mennesker kom for å se det. Fagfolk var skeptiske, og mente huset ville ramle ned. Men noen år senere ble Selvaags kontroversielle metoder nye standarder for boligbygging, og huset står der fortsatt, 75 år etter.









5 GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NY BOLIG



FASTE PRISER OG LAVE OMKOSTNINGER

Mange blir veldig overrasket over den store forskjellen i dokumentavgift på nye og brukte boliger. Flere vet ikke at du betaler kun 2,5 prosent dokumentavgift av tomte-verdien og ikke av hele kjøpesummen som ved kjøp av bruktbolig.

I tillegg er det faste priser og dermed ingen hektisk budrunde ved kjøp av ny bolig.



NYESTE STANDARDER

En helt ny bolig er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklima og miljø. Blant annet innebærer dette høye krav til isolasjon noe som betyr at du får et varmt hus som krever lite oppvarming - > lavere kostnader.



FEM ÅRS REKLAMASJONSRETT

Ved kjøp av nybolig har du fem års reklamasjonsrett. Selvaag Bolig har et kundesenter som mottar og behandler henvendelser fra nye boligeiere.



ALT ER NYTT

Det aller beste med å kjøpe en helt ny bolig er kanskje at alt er nytt. Kjøkkenet, badet, nye naboer - hele bomiljøet er nytt. Det er for mange et stort pluss. Det er noe helt spesielt å være de første som flytter inn i en bolig!



INGEN OPPUSSINGSBEHOV

En helt ny bolig betyr blant annet at du ikke trenger å gjøre noen større endringer i form av oppussing eller modernisering. Hvis du ikke er veldig glad i å pusse opp innebærer dette er stort pluss.

Selvsagt vil du og skal du selv sette preg på boligen og gjøre det til et hjem, men det er jo den morsomme jobben!

SELVAAG BOLIG

VERSJON 1, APRIL 2024



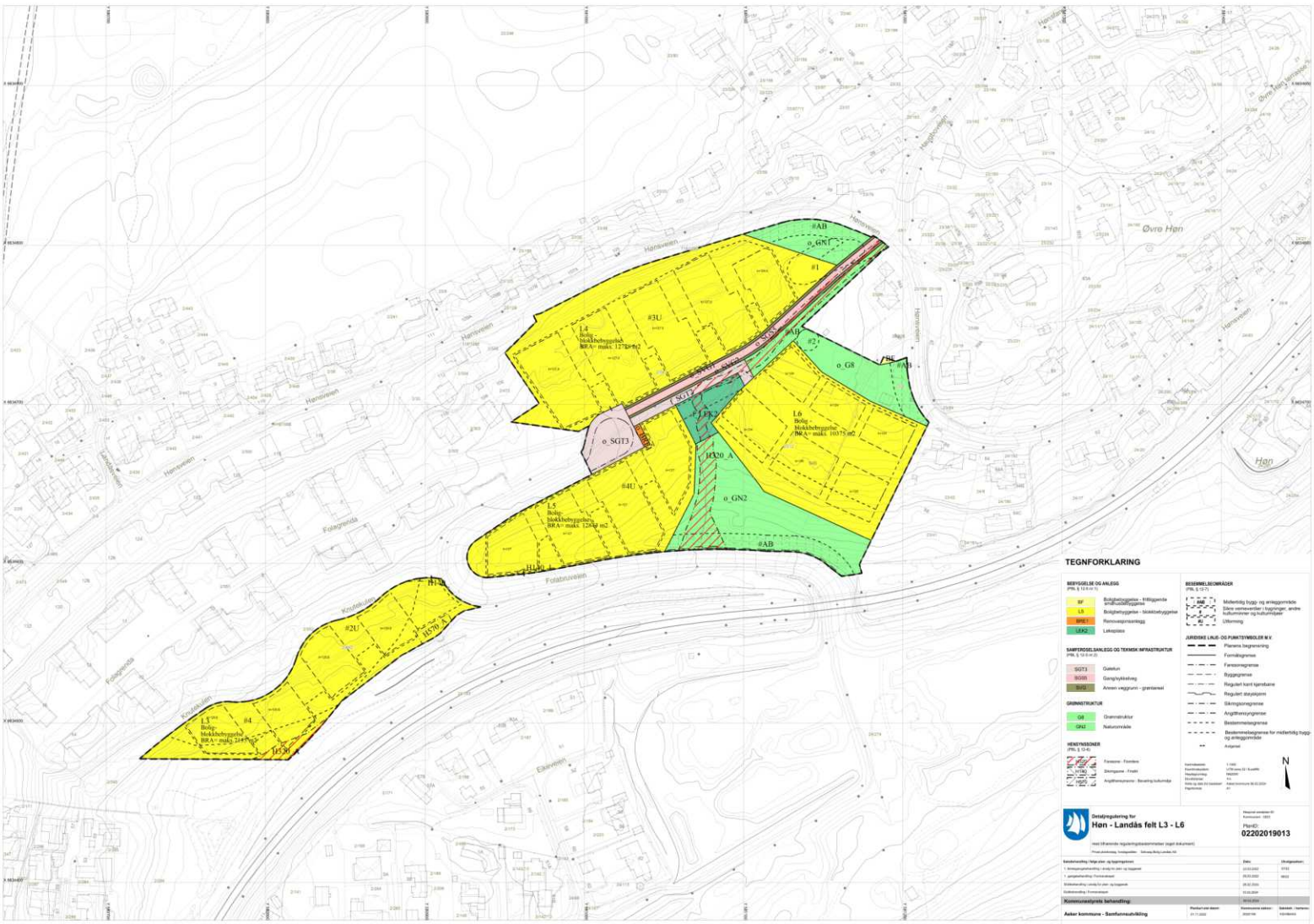
LANDÅSTOPPEN

KONTAKT:

Christoffer Pedersen, 957 23 700, cp@selvaagbolig.no
Ingar Skjørland Bolkesjø, 996 39 981, isb@selvaagbolig.no
Tor Andre Vedvik, 979 59 557, tav@selvaagbolig.no

SELVAAG BOLIG

selvaagbolig.no/landaastoppen



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG
(Pbl. § 12-5 nr 1)

- BF — Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- LS — Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- BRE1 — Rennesteinsanlegg
- LEK2 — Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(Pbl. § 12-5 nr 2)

- SGT3 — Gatetun
- SGSS — Gang/sykkelveg
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal

GRØNNSTRUKTUR

- G8 — Grønnstruktur
- GN2 — Naturområde

HENSYNSSONER
(Pbl. § 12-6)

- H190 — Faresone - Forelders
- H360 — Sikringssone - Frisikt
- H370 — Angitthensynssone - Bevaring kulturmiljø

BESTEMMELSESOMRÅDER
(Pbl. § 12-7)

- #AB — Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Større vannverdier i bygninger, endre kulturminner og kulturmiljøer
- Utformingr

JURIDISKE LINJE- OG PUNKTSYMBOLER M V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støysklerm
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggsområde
- Avkjørsel

Kartdatadato: 1:1000
Flyfotodatadato: UTM-sone 32 / EurefNS
Ekvidistanse: 1m
Høyde og datum: 2m kvadratnett
Trigonometrisk: Asked kommune 06.02.2024-01

N

Detaljregulering for
Høn - Landås felt L3 - L6

Heyerod arealplan ID:
Kommunenr: 1223

PlanID:
02202019013

med tilhørende reguleringsbestemmelser (eget dokument)

Private utbyggere: Forslagsstiller: Selvaag Bolig Landås AS

Beskrivelse/dato / Høringsfase / egg høringsperiode:	Dato:	Utvalgssaksnr.:
1. Arkitektgrupphøring / utvalg for plan- og byggesak	22.03.2022	61/22
1. gangsbehandling / Formannskapet	29.03.2022	48/22
Kvalitetsutvalg / utvalg for plan- og byggesak	28.02.2024	
Godkjenning / Formannskapet	15.05.2024	
Kommunestyrets behandling:	04.06.2024	
Aaker kommune - Samfunnsutvikling	Revidert sist dato: 01.11.2022	Kommunens saksnr.: 2022/166	Saksbeh. / kontaktinfo: Kjersti Bjørnstad

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR HØN – LANDÅS FELT L3-L6, ASKER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 01.11.23(revisjon G)
Plankart datert 01.11.23 (revisjon C)

Innholdsfortegnelse

§ 1 Planens hensikt 1
§ 2 Formål og hensynssoner 1
§ 3 Delområder og feltinndeling 2
§ 4 Rekkefølgebestemmelser 2
§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav 4
§ 6 Fellesbestemmelser 7
§ 7 Bebyggelse og anlegg 12
§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 13
§ 9 Grønnstruktur 14
§ 10 Hensynssoner 14
§ 11 Bestemmelsesområder 15
§ 12 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene 15

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere felt L3-L6 iht. *§ 5.2.1, krav til detaljreguleringsplan*, i Områdereguleringsplan for Høn-Landås (Områdeplanen), samt tilhørende fellesarealer og infrastruktur iht. krav om helhetlig planlegging, jf. *§ 5.2.2, Avgrensning av nye reguleringsplaner innenfor området*, i Områdeplanen.

Planområdet er allerede regulert til boligformål, samt fellesarealer og infrastruktur i tilknytting til boligformål (veiarealer, gang- og sykkel veier, grøntarealer mm.) i Områdeplanen

Det legges opp til en høy arealutnyttelse i tråd med regionale føringer om tettere byutvikling i sentrumsområdene. Det skal sikres varierte og sammensatte boligområder, med urbane kvaliteter.

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for:

- ambisiøse mål, basert på kommunens temaplan for energi, klima og miljø. Det skal også etableres et forbildeprosjekt innenfor klima og miljø på delfelt L3.
- en bærekraftig, grønn mobilitet, basert på gange, sykkel og kollektivtrafikk, og redusert behov for bilkjøring.
- en variert arkitektur, der estetikk, bomiljø og gode utearealer gis stor oppmerksomhet.
- en variert boligsammensetning som åpner for en bred befolkningssammensetning basert på kommunens boligpolitiske strategi.
- blågrønne strukturer med en robust overvannshåndtering

§ 2 Formål og hensynssoner

Området reguleres til:

2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl §12.5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Renovasjonsanlegg (1550)

- Lekeplass (1610)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)

- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)

2.3 Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)

- Grønnstruktur (3001)
- Naturområde - grønnstruktur (3020)
- Turveg (3031)

- **Hensynssoner (pbl §12-6)**
- Frisikt
- Flomfare (H320)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

2.4 Bestemmelsesområde (pbl §12-7)

- Utforming
- Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
- Anlegg- og riggområde

§ 3 Delområder og feltinndeling

Områdene er inndelt i felt med avgrensning som vist på plankartet.

Landås

Felt L3-L6	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt Lek 2	Felles lekeplasser
Felt BRE1	Renovasjonsanlegg (returpunkt og kildesortering)

I tillegg viser plankartet feltbetegnelser for samferdselsanlegg, gatetun, grønnstruktur, hensynssoner og bestemmelsesområder

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Rekkefølgekrav som gjelder alle felt

Grunnarbeider og massehåndtering.
For å sikre minimal inn-/utkjøring av masser kan det søkes om å gjennomføre grunnarbeider og lagring av masser innenfor planområdet og Områdeplanen før søknad om rammetillatelse. Sammen med søknad om grunnarbeider skal det utarbeides en plan for deponering av overskuddsmasser, basert på at massene skal deponeres innenfor planområdet og eller Områdeplanen. Det må tas hensyn til regulerte hensynssoner, vegetasjon som skal bevares, samt overvann. Planen skal blant annet vise konkret hvilke trær/vegetasjon som skal bevares. Planen skal sikre minimal inn-/utkjøring av masser.

Planen skal også omfatte eksterne områder som brukes til rigg- og massedeponi. Slik bruk skal ta hensyn til naturkvaliteter og dagens bruk, selv om denne er midlertidig. Det skal også redegjøres for disponering og kvalitet på matjord, basert på forutsetningen om at matjord skal kunne benyttes til framtidig matproduksjon eller vekstjord. Dette kan skje utenfor planområdet og avklares med landbrukskontoret i Asker kommune.

Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse skal følgende være ivaretatt:

- Lokal håndtering av overvann inne på de respektive feltene og håndtering av tilflytende overvann innenfor hensynsone H320_A, jf. § 10.1.
- Tinglyst erklæring av allmennhetens rett til å ferdes på felles gatetun, torg, gang-/sykkelveier, turveier og stier mm. som skal være allment

tilgjengelige innenfor det aktuelle byggefelt, jf. § 6.1

- Nødvendige støyutredning utenfor omsøkt område, jf. § 6.6
- Dokumentasjonskrav i henhold til § 5.2 skal være tilfredsstilt.
- Det skal utarbeides klimagassberegninger som redegjør for tiltak og resultater for felt L3, L4, L5 og L6 iht. Askers nye kommuneplanbestemmelser.
- Tillatelse fra Statsforvalter til å felle vegetasjon langs bekken fra Hønsveien til Folabruveien.

Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse skal følgende være sikret og godkjent av kommunen:

- Utomhusplan, jf. Pkt. 5.2.6.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse skal følgende være ivaretatt:

- Tilstrekkelig barneskolekapasitet i gang-/sykkelavstand.
- Tilstrekkelig barnehagekapasitet i gang-/sykkelavstand.
- Tilknytning til stasjonært renovasjonsanlegg. med terminal på felt K1 i Områdeplanen.
- Energiutredning, jf. pkt. 5.2.1
- Støyfaglig utredning for områder i gul og rød sone, jf. pkt. 5.2.4.
- Miljø- og kvalitetsprogram, jf. pkt. 5.2.9
- Skjøtselsplan for felt tilliggende GN1 og GN2, jf. 5.2.9.
- Rigg- og marksikringsplan, jf. pkt. 5.2.10
- Nødvendige arealer for deponering av overskuddsmasser innenfor planområdet, jf. pkt. 5.2.11.
- Plan for parkeringskjeller, jf. pkt.5.2.12.
- Plan for trafikksikkerhet, jf. 5.2.13
- Naturmiljø – risikovurdering, jf. pkt. 6.3

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse skal følgende være sikret og godkjent av kommunen:

- Detaljert plan for teknisk infrastruktur, jf. pkt.5.2.5.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg skal følgende være etablert i henhold til godkjent Områdeplan:

- Kulvert under jernbanen
- Permanent gang/sykkelvei SGS1
- Permanent kjørevei med fortau (SV2 og SV3)
- Snuplass/gatetun SGT3 (opparbeidelsen kan være midlertidig)
- Nødvendig støyskjerming langs SV1 og SV2 mot E-18
- Flomvei langs nordsiden av jernbanen, gjennom jernbanekulvert og over Høn (H320_B) - Renovasjonsanlegg på felt K1 og rør for renovasjon frem til planområdet.
- Renovasjonsanlegg returpunkt BRE1 (opparbeidelsen kan være midlertidig) - Teknisk infrastruktur med VA anlegg over Høn og opp til SGT3

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg skal følgende være etablert i henhold til godkjent detaljreguleringsplan:

- Turveier og stier gjennom/ut av de respektive felt.
- Lekeplasser og uteoppholdsarealer i tilknytning til det respektive byggefelt, i tråd med godkjent utomhusplan.
- Før det gis brukstillatelse for felt L6 skal trapp øst for feltet være ferdig opparbeidet.
- Beplantning og tilsåing for uteoppholdsarealer og grøntarealer i tilknytning til boligfelt, grøntområder og veianlegg. Dersom brukstillatelse gis sent om høsten eller om vinteren, kan beplantning utsettes til våren.
- Lokal håndtering av overvann inne på de respektive feltene og håndtering av tilflytende overvann innenfor hensynsone H320_A, jf. § 10.1 Deler av etablering kan være midlertidig.
- Tilknytning til stasjonært renovasjonsanlegg - Nødvendige støyskjermingstiltak.
- Nødvendige tiltak som sikrer ønsket transportmiddelfordeling, overordnet mobilitetsplan, datert 26.02.2018.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i felt L3 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:

- Gang-/sykkelvei over Landås vest SGS4 og SGS9, samt allmenn rett til ferdsel over område o_SV7 iht. Områdeplanen.
- Tursti over Folabrua og i grønnstrukturen område o_G2 i retning Asker sentrum skal være opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i felt L4 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:

- Gang-/sykkelvei over Landås øst, SGS5.
- Plan for sikring og revegetering av skråningen mot fortau langs Hønsveien skal være godkjent og ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse gis sent om høsten eller om vinteren, kan beplantning utsettes til våren.
- Gressplen for ballspill i felt L4.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i felt L6 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:

- Gatetun SGT2.
- Felles lekeplass Lek2

§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav

5.1 Rekkefølgebestemmelse vedrørende utredningskrav

I planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) ikke gis igangsettingstillatelse før de utredningskrav som fremkommer i §5 er ivaretatt. Krav som følger og defineres av de utredninger som skal gjennomføres iht. §5 skal gjelde som rekkefølgebestemmelser. I den grad de utredninger som forutsettes utført iht.§5 avdekker behov for å stille ytterligere rekkefølgekrav, skal kommunen fastlegge disse kravene. Det er i §4.1 gitt egne bestemmelser for grunnarbeider.

5.2 Utrednings- og dokumentasjonskrav

5.2.1 Energiutredning

Det er utarbeidet en overordnet energiutredning, datert 19.09.2017 som synliggjør mulige energiløsninger for planområdet. Ved søknad om igangsettingstillatelse kreves en redegjørelse for energiforsyningen til det enkelte delfeltet. Energiutredningen skal synliggjøre forventet energibruk til ulike formål, egenproduksjon av energi og eksternt tilført energi.
Tiltak for energiløsninger i området skal inngå i miljøoppfølgingsplaner for området.

5.2.2 Grunnforhold

Ved søknad om igangsettingstillatelse for fundamenter og råbygg skal det dokumenteres hvordan stabilitet og sikring mot setningsfare er ivaretatt for tiltaket. Det må redegjøres for konsekvensene av påførte laster, så som oppfylling av terreng og direktefundamenterte bygninger, samt eventuelle nødvendige avbøtende tiltak. Slik dokumentasjon må også foreligge for midlertidige tiltak.

5.2.3 Forurenset grunn

TA 2553/2009, «Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn», eller senere oppdateringer av denne, skal legges til grunn. Ved mistanke om forurenset grunn i området, skal tiltakshaver klarlegge omfanget og betydningen av forurensningen. Ved forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Utførende entreprenør skal dokumentere beredskap for håndtering av eventuelle funn av ukjent forurensning i anleggsperioden.

5.2.4 Støyutredning

Støyfaglig utredning for hele planområdet, datert 04.07.17. 2017, oppdatert 26.03.2020 kartlegger potensiell støyforurensning i planområdet på et overordnet nivå.

Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone

kreves en støyfaglig utredning med støynivåer på fasader, lekeplasser, torg og utearealer, samt plan for støyskjerming og avbøtende tiltak. Plan for støyskjerming skal inkludere en estetisk vurdering av samlede støyskjermingstiltak med utforming, fargevalg og forhold til omgivelsene, samt refleksjonsstøy. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse, jf. også pkt.
4.1 og 6.6.3.

Det må vurderes om tilstrekkelig støyskjerming løses best utenfor området, med lokale tiltak eller en kombinasjon av disse.

5.2.5 Detaljert plan for teknisk infrastruktur

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted innenfor delfeltene før det er utarbeidet en detaljert plan for teknisk infrastruktur for omsøkt tiltak. Den detaljerte planen for infrastruktur for hvert delfelt skal bygge på helhetlig plan som er utarbeidet iht. Områdeplanen § 5.4.6. Planen skal detaljeres nok til å sikre helheten på en god måte. Detaljert plan for teknisk infrastruktur for omsøkt tiltak, skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

Detaljert plan for teknisk infrastruktur skal omhandle tiltak i planområdet knyttet til avfallshåndtering, frisikt, parkering under bakken, vannforsyning, avløp, og håndtering av overvann inkludert flomveier for ekstremnedbørssituasjoner. Planen skal også omhandle EL- forsyning (høyspent/lavspent) og tele/fibernett.

Følgende funksjonskrav skal legges til grunn for utarbeiding og godkjenning av detaljert plan for teknisk infrastruktur:

- Helhetlig opplegg for vann og avløp inkludert spillvannsledninger. Alt kommunalt nett skal løses med selvfall.

- Det er krav til tosidig vannforsyning når det gis brukstillatelse på flere enn 250 boenheter innen Områdeplanens felt L2 – L6.

- Lokal overvannshåndtering, både takvann, overflatevann og drensvann. Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Det skal etableres flomveier for overvann i henhold til overordnet overvannsnotat, datert 24.01.2018 og overvannsnotat 20160203-06-RIVA-NOT-001 fra Multiconsult datert 03.04.2020. Det skal være et godt samvirke mellom flomsikringstiltak og øvrige tiltak knytet til vann og avløp. Eksisterende bekker skal holdes åpne som en del av flomveisystemet.

- Nytt distribusjonsnett for elforsyning med nye trafostasjoner og kabelanlegg herunder fiber, i grunnen.

- Dokumentasjon og prinsipper for renovasjonsanlegg over/under bakken. Dette inkluderer nedkastpunkt og rørføringer frem til rørføringer som går til sentral for avfallssug. Løsningene skal baseres på renovasjonsteknisk norm for avfallssug og avfallsbrønner.

- Returpunkt for papp og glass/metall felt BRE1.

Detaljert plan for teknisk infrastruktur skal dokumentere at eksisterende ledningsanlegg ikke kommer til skade under utbygging av ny samferdselsinfrastruktur.

5.2.6 Utomhusplan

Rammetillatelse for arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2, kan ikke godkjennes før det aktuelle arealet inngår i godkjent utomhusplan.

Utomhusplaner skal være basert på overordnet utomhusplan av 01.12.2021 overordnet miljø- og kvalitetsprogram for Områdeplanen av 15.10.2018 og miljø- og kvalitetsprogram for felt L3-L6 datert 19.01.2024 og overvannsnotat av 24.01.2018 oppdatert 03.04.2020 og omfatte tilliggende veiareal og grøntareal.

Gjennom snitt og plantegninger skal det redegjøres for tilknytning og overgang til

tilstøtende arealer, herunder innganger til tilliggende bebyggelse og adkomster til tilliggende felt.

Utomhusplaner skal minimum vise; avgrensning av tiltaket, utforming for alt ubebygd areal inkludert bruk, materialbruk, overflate, møblering, skilting, gjerder, etc., belysning, terreng med kotehøyder, støttemurer og skjæringer, utforming av gatetun, kjøreveier, gang- og sykkelanlegg, trapper og stier inkludert trafikksikre krysningspunkter, hastighetsdempende elementer, skråningsutslag, frisikt og siktforhold ved nedkjøringer til parkeringskjellere, eksisterende vegetasjon og ny beplantning, programmering og utforming av leke- og oppholdsarealer, håndtering av overvann, innganger og adkomster, parkering for bil og sykkel, avfallspunkter, trafo, oppstillingsplasser for brannbil, og eventuelle lokale støy- og vindskjermingstiltak for oppholdssoner.

Åpen overvannshåndtering, og fordrøyningsanlegg skal integreres i den estetiske opparbeidelsen av utomhusarealene.

Der det skal etableres takterrasser skal det utarbeides takplan som minimum skal vise soneinndeling, materialbruk, vegetasjon, møblering og belysning.

Det stilles krav om en samlet utomhusplan for følgende delfelt:

5.2.7 Felt L3 (og tilliggende gang- og sykkelveien utenfor planområdet)

5.2.8 Felt L4, L5, L6, SGS5, SV3, SV4 (langs L4), SGT3, SGT2, Lek 2, G8, GN1 og GN2.

5.2.9 Redegjørelse for midlertidige tiltak

Arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2 kan ikke finne sted før nødvendige midlertidige tiltak er kartlagt, beskrevet og sikret gjennomført.

Midlertidige tiltak skal sikre at sikkerhetsmessige, funksjonelle, miljømessige og estetiske forhold i planområdet blir ivaretatt gjennom utbyggingsfasen. Plan for midlertidige tiltak skal følge ved byggesøknad.

Følgende forhold kan løses som midlertidige tiltak:

- Trafikksikre gang- og sykkelforbindelser inkl. krysningspunkter.
- Sikker adkomst med bil for beboere, utrykningskjøretøy, varelevering og avfallshåndtering.
- Dersom støykrav for uteoppholdsarealer iht. § 6.6 ikke er tilfredsstilt, kan det tillates etablert midlertidige uteoppholdsarealer andre steder i planområdet.
- Midlertidige anlegg for teknisk infrastruktur.
- Midlertidig arrondering og beplantning av arealer som ikke er utbygd, men som inngår i et utearealregnskap for ferdigstilt bebyggelse.
- Dersom leke- og oppholdsarealer iht. miljø- og kvalitetsprogram må opparbeides midlertidig kan det tillates avvik fra plassering på plankartet og i kvalitetsprogram.
-

5.2.10 Krav til miljø- og kvalitetsprogram

Overordnet miljø- og kvalitetsprogram for Områdeplanen datert 15.10.2018 er lagt til grunn i utarbeidelse av detaljert miljø- og kvalitetsprogram for bebyggelse for felt L3-L6 og tilhørende utomhusanlegg datert 19.01.2024.

Som en del av søknad om igangsettingstillatelse for bebyggelse eller samferdselsanlegg, skal det dokumenteres hvordan planens miljømål iht. planens hensikt, overordnet miljø- og kvalitetsprogram og detaljert miljø- og kvalitetsprogram er ivaretatt.

5.2.11 Skjøtselsplan

Sammen med rammesøknad skal det sendes inn skjøtselsplan for GN1 og GN2 og G8. Skjøtselsplanen skal ha kart over de tre områdene der hvert område beskrives med hensyn til tiltak, kompetansekrav, tidsplan og ev. kommentarer. Skjøtselsplanen skal også inneholde tiltak mot spredning av fremmede arter. Skjøtselsplanen skal utarbeides av fagfolk med naturfaglig kompetanse. Hvem som har ansvar for skjøtsel av området, skal avklares tydelig i planen. Skjøtselsplanen må gjøres tilgjengelige for fremtidige beboere, slik at de blir aktive dokumenter på lik linje med øvrige vedtekter.

5.2.12 Plan for anleggsperioden (rigg- og marksikringsplan)

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden innenfor det aktuelle feltet. Planen må

redegjøre for riggareal, massehåndtering inkl. gravemasser, forurensede masser, avrenning av anleggsvann og areal for lagring av masser, sikring av kjøre- og gangadkomster til etablerte felt, sikring av myke trafikanter, natur, landskap og grønnstruktur, og midlertidige utearealer for eksisterende bebyggelse, støy, støv, arbeidstid og estimert anleggsperiode. Steinknusingsanlegg tillates innenfor planområdet i henhold til § 6.6.4.

5.2.13 Plan for massedepot og massebalanse

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en plan for deponering av overskuddsmasser, basert på at massene skal deponeres innenfor planområdet for Områdeplanen. Planen skal sikre minimal inn-/utkjøring av masser. Planen skal også omfatte eksterne områder som brukes til rigg- og massedeponi. Slik bruk skal ta hensyn til naturkvaliteter og dagens bruk, selv om denne er midlertidig.

Overskuddsmasser kan benyttes til terrengbearbeiding i for å sikre støyskjerming langs E18, samt terrengbearbeiding i forbindelse med etablering av fordrøyningsmagasiner. Det skal også redegjøres for disponering og kvalitet på matjord, basert på forutsetningen om at matjord skal kunne benyttes til framtidig matproduksjon eller vekstjord. Dette kan skje utenfor planområdet og avklares med landbrukskontoret i Asker kommune.

5.2.14 Dokumentasjon parkering

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for parkeringskjeller som viser følgende:

- Lokalisering av sykkelparkering for beboere og gjester, samt eventuelle servicefunksjoner og løsning for automatiske dører.
- Biloppstillingsplasser for beboere og gjester.
- Lokalisering av parkeringsplasser for delebiler og delesykler, samt nødvendig servicefunksjoner.

5.2.15 Redegjørelse for trafikksikkerhet

Ved søknad om igangsettingstillatelse kreves redegjørelse og detaljtegninger for trafikksikker løsning for følgende områder:

- Alle krysningspunkter mellom ulike trafikantgrupper, fotgjengere, syklister og biler innen planområdet.
- Gatetun, torg og andre områder hvor blandet trafikk kan være aktuelt og bilkjøring tillates.
- Nedkjøring til p-kjellere.
- Midlertidige gang- og sykkelanlegg til skole, barnehage, leke- og møteplasser.

Trafikksikkerhet skal vektlegges særskilt høyt ved krysningspunktene:

- Landås vest ved innkjøring til parkeringskjeller for felt L3, fra SGS4.
- Landås øst ved innkjøring til parkeringskjeller for felt L4.

Redegjørelsen skal omhandle: Transportmiddelfordeling, trafikkbelastning, frisikt og renovasjonstrafikk mm. Detaljtegning skal vise plan, snitt, belegg, belysning, oppmerking etc. Siktkrav skal være iht. kommunal norm.

§ 6 Fellesbestemmelser

6.1 Allmenn ferdsel

Planområdet skal være åpent for allmenn ferdsel. Samtlige byggefelt skal tilrettelegge for allmenhetens bevegelse gjennom området, der dette er anvist som gatetun eller vist med linjesymbol for tursti.

6.2 Fellesområder

Uteområder i gårdsrom skal være felles for beboere i byggefeltet. Der ikke annet er spesifisert skal arealer merket f_ i plankartet være felles for de tilgrensende feltene.

6.3 Anleggsperioden

6.3.1 Sikringstiltak

Det skal gjøres en risikovurdering av anleggsarbeidene med tanke på naturmiljøet.

Risikovurdering skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Det skal iverksettes tiltak for å sikre verdifulle naturarealer, markert med hensynsone. (naturtyper, trær, vassdrag, kantsoner), tiltak for å hindre avrenning, tilslamming og forurensning fra anleggsområdet til vassdraget samt opplegg for massehåndtering og masseforflytting, spesielt med tanke på å unngå spredning av fremmede arter. Drensvann og spillvann fra anlegget som føres til offentlige ledninger eller elv, skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning. Søknad om håndtering av anleggsvann skal godkjennes av kommunen.

Gang- og kjøreadkomst til ferdigstilte felt skal sikres under utbygging av nye områder. Det skal gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister. Det er avsatt egne bestemmelsesområder der anleggsarbeid knyttet til veiarbeid berører andre formål som skal hensyntas, jfr. § 11.3.

6.4 Utforming

6.4.1 Overordnet miljø- og kvalitetsprogram

Overordnet miljø- og kvalitetsprogram datert 15.10.2018 for Områdeplanen og er retningsgivende.

6.4.2 Detaljert miljø- og kvalitetsprogram

Detaljert miljø- og kvalitetsprogram for felt L3-L6 datert 19.01.2024 er retningsgivende for det videre arbeid med miljø, herunder energi og mobilitetstilbud, samt utforming av bygninger og uteområder som gatetun, torg, lekeplasser og grønnstruktur. Bebyggelsen skal planlegges med arkitektonisk variasjon.

6.4.3 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av utearealer, der terrenget muliggjør dette. Krav om tilgjengelig boenheter legges til grunn i utforming av boligene.

6.4.4 Minste uteoppholdsareal

For blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 50 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet. For blokkbebyggelsen på felt L5 skal det avsettes minimum 40m2 felles uteoppholdsareal per boenhet. Dette på grunn av felt L5s sentrale lokalisering i nærheten av tilgjengelig grønnstruktur og idrettsanlegg innenfor Høn-Landås området. Det vil også redusere behov for støyskjerming ved inngangen til Landås Øst. Private uteplasser, balkonger og terrasser på terreng eller tak, inngår ikke i minste uteoppholdsareal.

Krav til uteoppholdsareal skal være oppfylt innenfor byggefelt i hvert felt. Direkte tilliggende naturområder/grønnstruktur kan også medtas i minste uteoppholdsareal. Brattere areal enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng og skog som egner seg for lek og rekreasjon.

Av minste felles uteoppholdsareal skal det etableres og opparbeides tilrettelagt areal som lekeplasser og nærmiljøanlegg på minimum 25 m2 per boenhet. Gatetun SGT2 kan regnes som uteoppholdsareal, men med følgende unntak: Areal til sykkelparkering, bilparkering, avfallshåndtering på terreng og deler av gatetun som belastes med daglig trafikk til parkeringskjeller.

6.4.5 Privat uteplass

Alle leiligheter skal ha private uteplasser/balkonger på minimum 6 m2. Innglassede balkonger/terrasser og private takterrasser kan medregnes i areal for privat uteplass. Alle boenheter skal ha minimum 3 timer sammenhengende sol på privat uteplass ved vår- og høstjevndøgn.

6.4.6 Beplantning

Ved ny beplantning må det sikres at det benyttes allergivennlig beplantning og at det ikke benyttes fremmede arter som kan spre seg inn i omgivende natur. Parkeringstak må dimensjoneres for å tåle 50 cm jordlag for stedvis beplantning av busker og trær. Ved rammesøknad skal det dokumenteres at vekstlaget er tilstrekkelig for valgt vegetasjonstype.

På felt L3 skal revegetering skje med stedegen vegetasjon, og større trær i området søkes bevart. Det skal etableres engvegetasjon som har lavt skjøtselsnivå og fremmer

bier og insekter. Det skal blant annet plantes eik og annen edelløvskog og lettstelte frukttrær og bærbusker.

6.4.7 Overvann
Åpen overvannshåndtering og fordrøyningsanlegg skal integreres i den estetiske opparbeidelsen av utomhusarealer. Der lokal overvannshåndtering ikke kan håndteres innenfor delfeltet, skal det etableres feltoverskridende løsninger i henhold til notat om overvann, datert 24.01.2018 oppdatert 03.04.2020.

6.4.8 Belysning
Det skal etableres enhetlig belysning langs gang-/sykkelforbindelsene i planområdet. Valg av belysning skal baseres på overordnet miljø- og kvalitetsprogram, datert 15.10.2018. Belysning en skal ikke gi lysforurensning, skjemmende lys tillates ikke.

6.4.9 Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist er byggegrense lik formålsgrense. Bebyggelse under terreng skal oppføres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet, jfr. § 11.1.

Parkeringsplasser på terreng, trafo, renovasjonsløsning, sykkelparkering, trapper, ramper og forstøtningsmurer tillates etablert utenfor byggegrense. Det kan etableres underjordisk energianlegg med sentral utenfor byggegrensene, under forutsetning av at dette ikke forringer grøntområder.

Øvrige bestemmelser for plassering av bygg er angitt under de enkelte delområdene.

6.4.10 Utforming av bygg og fasader

Utformingen av bebyggelsen skal være i henholdt til prinsipper vist i miljø- og kvalitetsprogrammet datert 19.01.2024. Det skal være variasjon mellom de ulike felt og delområder. Monotone fasadeuttrykk skal unngås. Det skal etableres variasjoner innenfor delområde gjennom volumoppbygning, materialbruk og/eller fargebruk.

-Felt L3 skal utformes med trefasader i kombinasjon med innslag av puss eller andre murale materialer.
-Felt L4 skal utformes med lys puss- eller teglfasader med innslag av treverk og metallkledning
-Felt L5 skal utformes med puss- eller teglfasader med innslag av treverk.
-Felt L6 skal utformes med pussfasader med innslag av treverk.

Volumoppbygning, materialbruk og fargebruk skal vurderes i forhold til fjernvirkning. Boliginnganger skal markeres på en tydelig måte.

Balkonger og utstikkende bygningsdeler tillates kraget 1,5 m ut over byggegrensen. Balkonger tillates kraget 1,5 m ut over formålsgrense mot offentlig fortau/gang- sykkelvei med minimum frihøyde 4,5 meter over terreng i felt. Mot gangareal skal fri høyde under balkong være minimum 3 meter.
Minimum avstand mellom motstående balkonger skal være 12 meter. Et flertall av balkongene skal være inntrukket eller på annen måte skjermet på en eller flere sider.

6.4.11 Tak
Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg og heisoppbygg, trapperom og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates konstruksjoner knyttet til solceller og solfangere og grønne tak innenfor byggehøyder angitt på plankartet dersom dette utføres på en dempet og lite iøynefallende måte. De deler av takflater som ikke dekkes av solfangere eller tekniske takoppbygg skal dekkes av sedum eller opparbeides som blå tak for håndtering av overvann.

6.4.12 Renovasjonsanlegg
Renovasjon skal løses som stasjonært avfallssug for alle felt. Avfallsterminal skal plasseres på felt K1 iht. Områdeplanen.

6.4.13 Trafo
Trafoer skal plasseres innenfor formål for bebyggelse og anlegg. Dersom trafoer er frittliggende skal de behandles som en del av uteområdenes helhetlige utforming.

6.5 Parkering

6.5.1 Parkeringskrav

Parkeringskravet angir minimums- og maksimumstall for bilparkering og minimumstall for sykkelparkering, samt krav vedrørende plassering og opparbeiding av disse. Parkering skal primært løses som fellesanlegg som tilrettelegger for sambruk. De mest sentrale plassene med god tilgjengelighet for allmenheten skal forbeholdes gjesteplasser og deleløsninger (delbiler, deletilhengere, delesykler mm). Parkeringsdekning for delfeltene L3, L4, L5 og L6 kan fordeles for å tilrettelegge for sambruk.

Virk-somhet	Enhet	Antall bilplasser	Antall sykkelplasser	Merknader
Bolig	3-roms og større	Minimum: 1 Maks: 1,2 Kun 1 plass pr. bolig kan kjøpes. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til gjesteparkering Minimum 5 % av beboerparkeringen og 10 % av gjeste-parkeringsplassene skal tilpasses til forflytnings-hemmede. Det skal avsettes min. 8 plasser for kommunale hjemme-tjenester innenfor planområdet. Parkeringsplassene skal kun benyttes av hjemmetjenesten og skiltes. Slike plasser kan etableres på terreng.	Min: 2 50 % av plassene skal ha takoverbygg. 10 % av plassene skal ligge på terreng i tilknytning til inngang. Sykkelparkering på terreng skal lokaliseres til innganger, kantsoner og sentrale gangforbindelser. Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller.	Beboerparkering for bil skal legges i p-kjeller. Gjesteplasser for bil kan legges i p-kjeller eller på terreng.

Bolig	1-2 roms	0,5 Kun 1 plass pr. bolig kan kjøpes. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til gjesteparkering Minimum 5 % av beboerparkeringen og 10 % av gjeste-plassene skal tilpasses forflytningshemmede. Det skal avsettes min. 8 plasser for kommunale hjemme-tjenester innenfor planområdet. Parkeringsplassene skal kun benyttes av hjemmetjenesten og skiltes. Slike plasser kan etableres på terreng.	Min: 2 50 % av plassene skal ha takoverbygg. For 1-2 roms kan 1 plass avsettes i sportsbod, hvis denne er min. 5m2. Sykkelparkering på terreng skal lokaliseres til innganger, kant-soner og sentrale gangforbindelser. Innendørs sykkel-parkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller.	Beboerparkering for bil skal legges i p-kjeller. Gjesteplasser for bil kan legges i p-kjeller eller på terreng.

6.5.2 Elbil

100 % av parkeringsplasser for boligene skal være tilrettelagt for lading av elbil (strømtilførsel frem til p-plass). Kravet gjelder ikke gjesteparkeringsplasser._

Delebilordning

Det skal etableres minimum 2 delebilplasser per 100 boliger innenfor planområdet. Parkeringsplasser for bilpool skal løses innenfor maksimumskravene til boligparkering. Det tillates delebilordninger som er felles for flere felt innen Områdeplanen.

6.5.3 Kjøreadkomst

Kjøreadkomster til parkeringskjellere er angitt med pil på plankartet. Utforming og belegg skal sikre god lesbarhet og lav hastighet for både kjørende, fotgjengere og syklister.

6.6 Støy og luftkvalitet

Planområdet ligger innenfor avvikssonen for støy i gjeldende kommuneplanen. I avvikssoner tillates det at fasade (med vindu til oppholdsrom) mot støykilden får støynivå over anbefalte grenseverdier. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet.

6.6.1 Støykrav til boliger

Det tillates etablert boliger i gul støysone, og rød støysone innenfor kommuneplanens definerte sentrumsavgrensing, forutsatt at følgende krav er oppfylt;

- Alle boenheter skal ha en stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade). Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha mekanisk balansert ventilasjon.
- Bygningsmessige tiltak kan brukes som avbøtende tiltak for å oppfylle lydkrav til fasade og for å etablere stille side der det ikke kan løses med andre tiltak (for eksempel, plassering av vinduer bak innglassede balkonger, bruk av glassplater foran åpningsfelter eller tilsvarende godkjente støybeskyttende tiltak for å oppfylle lydkrav til fasade/stillesone, iht. T-1442/2021).
- Støynivåer på private uteoppholdsarealer skal ikke overstige Lden =55dB. Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 5.2.4 Alle støyskjermingstiltak skal være

ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

6.6.2 Støykrav til uteoppholdsarealer og lekeplasser
Uteoppholdsarealer inkl. torg og lekeplasser skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB. Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 5.2.4 Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

6.6.3 Refleksjonsstøy
I felt med fasader mot E18 skal fasadeutforming og materiale sikres mot refleksjonsstøy. Løsninger skal fremgå i støyutredning og i søknad til igangsettingstillatesle.

6.6.4 Støy i anleggsperioden
For anleggsvirksomhet skal støybegrensningene i «Forskrift om begrensning av støy i Oslo kommune» legges til grunn.

6.6.5 Luftkvalitet
Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet. I rød sone tillates ikke boliger eller andre formål som er følsomme for luftforurensning.

6.7 Kulturminner
Fålabrua, ved siden av felt L3, skal bevares som kulturmiljøer/kulturminner og hensyntas i utformingen av felt L3.

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc. skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.6.1978 nr.50, §8.

§ 7 Bebyggelse og anlegg

7.1 Felles
7.1.1 Grad av utnytting
Innen områdene er grad av utnytting angitt i bestemmelsene for det enkelte felt med maksimum bruksareal = m2 BRA, jf. pkt. 7.2.1.

Areal under og delvis under terreng til parkering, sykkelparkering, heiser/trapper, boder og tekniske rom regnes ikke med i BRA.

Det skal ikke regnes teoretiske plan for høye innvendige rom.

Deler av overbygde eller utkragede balkonger og svalganger som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av dekket i etasjen over, legges til bruksarealet.

7.1.2 Høyder
Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet. Heissjakt, trappehus og tekniske rom tillates oppført inntil 4 meter over maksimal gesimshøyde. Øverste tak begrenses til 20 % av underliggende hovedetasje, ikke medregnet parapet. Fasadeliv på gavlfasadene på toppetasjen av boligbebyggelsen som ligger vest for og grenser til nabobebyggelse på gnr.23/bnr.42 skal trekkes tilbake minst 3m innenfor hovedfasadeliv ved gavlvegg mot gnr.23 /bnr. 42.

7.1.3 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Boligstørrelsene og tilhørende krav til tilgjengelighet for bebyggelsen innenfor hvert delområde (Landås Vest, felt L1-L3, og Landås Øst, felt L4-L6) skal fordeles på følgende måte:

- 20% av boenhetene skal være mindre enn 50m2.
- 20% av boenhetene skal være større enn 80m2

Innenfor hvert felt tillates avvik så lenge delområdet samlet sett overholder fastsatt norm. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

7.1.4 Utforming av uteoppholdsarealer
Uteoppholdsarealene skal utformes i henhold til detaljert miljø- og kvalitetsprogram, jf.

5.2.10 med sikte på variert bruk og opphold for alle aldersgrupper og ulike ferdighetsnivå. Innenfor hvert delområde skal det etableres lekeplasser og nærmiljøanlegg rettet mot barn, voksne og eldre.

Lekeplassene skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte, med tematisk variasjon i innhold/program, og med egnet lekeutstyr, samt sittemøbler for voksne. Det skal være minst tre lekeapparater per lekeplass. Plassering av lekeområder skal tillegges stor vekt med hensyn til skjerming fra støy, tilgjengelighet, samt sol/klima. Nærlekeplasser skal tilpasses både små og store barn. Innenfor delområdet L3 skal lekearealene ha et naturlig preg med alternative lekeapparater som fremmer fysisk aktivitet og kreativitet.

Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager.

Alle støttemurer skal oppføres i naturstein.

7.1.5 Deponering og riggområde
Felt L4-L6 tillates benyttet som deponi og riggområde.

7.2 Boligområder
7.2.1 Delområde Landås (L) Grad av utnytting og arealbruk.

Felt L3 – blokkbebyggelse Maks BRA = 7135m2
(derav maks 6900m2, eksklusivt ekstraareal som må medregnes ved evt. innglassing av balkonger for å tilrettelegge for vinterhager til dyrking av frukt og grønnsaker og klimatisk buffering/forvarming av luft)

Felt L4 – blokkbebyggelse Maks BRA = 12728m2

Felt L5 – blokkbebyggelse Maks BRA = 12843 m2
(derav maks 12520 m2, eksklusivt ekstraareal som må medregnes ved evt. innglassing av balkonger eller tilsvarende bygningsmessige tiltak mot støy)
Felt L6 – blokkbebyggelse Maks BRA = 10375 m2
(derav maks 10102 m2, eksklusivt ekstraareal som må medregnes ved evt. innglassing av balkonger eller tilsvarende bygningsmessige tiltak mot støy).

7.3 Forbildeprosjekt
Felt L3 skal utvikles som et forbildeprosjekt innenfor bærekraftige boliger og boligområder. Ved utvikling av prosjektet skal følgende forbildeegenskaper legges til grunn:

- Tydelig fokus på aktiviteter/sosiale møtesteder, fellesskapsløsninger, biologisk mangfold
  (stedegne arter og vegetasjon som fremmer faunaen) og klimatilpasning
- Plassering av drivhus, hageredskapsbod, sykkelstasjoner og kombinerte sykkelstasjoner (ev. med solcelletak) på terreng tillates innenfor felt L3. Plassering, størrelse og areal til disse vil framgå i utomhusplan ved søknad om rammetillatelse og regnes ikke med i grad av utnyttelse.
- Opparbeidelse av uteområder og materialer skal være av høy kvalitet og gjenbruk/resirkulering av materialer skal tilstrebes.
- Tilknytning til nærvarmesystem og nærnullenerginivå for boligblokkene.
- Hovedbæresystem skal være i tre og bruk av fossilfri plast skal testes.
- Sykkelparkering plasseres hovedsakelig under tak (minimum 50 %) og i parkeringskjelleren. Stativene må ha plass til sykler av ulike typer/størrelser. Det må være innendørs fasiliteter for vask og enkelt vedlikehold.

7.4 Renovasjonsanlegg
Innenfor felt BRE1 skal det etableres returpunkt for kildesortering.

7.5 Lekeplass
Eieforhold er markert på plankart. Felt Lek2 er felles lekeplass for feltene L4, L5 og L6. Bekk i felt G8 og GN2 skal føres åpen gjennom feltet.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 Eieforhold
Eieforhold er markert på plankart.

8.2 Overordnede krav
Ved opparbeidelse av offentlig samferdselsanlegg skal gjeldende vei- og gatenormal for Asker kommune, kommunens retningslinjer for veilys, samt overordnet miljø- og kvalitetsprogram, datert 15.10.2018 og detaljert Miljø og kvalitetsprogram L3, L4, L5 og L6 datert 19.01.2024 legges til grunn.

8.3 Samferdselsanlegg
Fotgjengere og syklister skal gis en tydelig prioritet i trafikkbildet. Generelt gjelder at sykkelvei med fortau skal føres forbi alle avkjøringer, med langsgående kantstein.

Der sykkelvei med fortau krysser atkomstveier/gatetun og innkjøringer til parkeringskjellere, skal utforming og belegg sikre god lesbarhet og lav hastighet for både bil- og sykkeltrafikk.

8.3.1 Gang-/sykkelvei
SGS5 opparbeides med en minste bredde på 4,5 meter, eks. driftsareal. Samlet reguleringsbredde for veiareal er 7 meter.

8.3.2 Gatetun Felt SGT2
Gatetunet skal være felles for felt L4, L5 og L6. Feltet skal sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy, men skal ut over det ikke belastes med biltrafikk.

Felt SGT3
Gatetunet skal være offentlig Gatetunet kan opparbeides midlertidig som snuplass. Ved ferdigstillelse av siste felt L4, L5 eller L6 skal gatetunet detaljeres og opparbeides som gatetun.

8.3.3 Annen veigrunn - grøntareal
Områdene kan brukes til grøft, skulder, snø deponi samt skråningsutslag. Det tillates å oppføre armatur, støttemur, støyskjerm, rekkverk samt beplantning innenfor områdene.

Støttemurer og støyskjermer oppføres utenfor nødvendig grøfteareal.

Annen veggrunn skal revegeteres og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner/frisiktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Grøfter utformes i henhold til gjeldende vei- og gatenormal.

§ 9 Grønnstruktur

9.1 Grøntstruktur G8

Ved bearbeiding av områdene tillates det terrengjustering med formål for å sikre overvann mot ny bebyggelse og skjerme innsyn fra nabo. Terrenget skal fremstå som naturlig del av området forøvrig. Valg av vegetasjonen skal ses i sammenheng med resterende vegetasjonen i grøntstrukturen forøvrig. Eksisterende bekk skal føres i blågrønt drag/kanal langs gang- og sykkelvei SGS5.

Det tillates opparbeidelse av lekeareal som en naturlig del av grøntområdet. Arealet skal skjermende vegetasjon eller lignende for å redusere innsyn i fra naboer i nord.

9.2 Naturområder felt GN1-GN2
Ny vegetasjon bør tilrettelegges for biologisk mangfold. Ferdig opparbeidet skal bekkeløpet holdes mest mulig åpent. Det tillates å tilpasse terrenget til ny bebyggelse og omkringliggende infrastruktur, tursti, overvannsløsning/fordrøyning og bebyggelse på en

naturlig måte slik at det fremstår som en del av helhetlig grønnstruktur. Det skal etableres et frodig og tett vegetasjonsbelte langs flomveien/bekkeløpet og det skal plantes stedegen vegetasjon med enkelte større trær. Eksisterende terreng og vegetasjon bevares så lang det er mulig i området indikert på utomhusplanen datert 01.11.2023.

9.3 Turveier
Turveier er markert i illustrasjon – Turvei, datert 1.11.2023 og angir hvor gangforbindelser skal tilrettelegges/opparbeides.

§ 10 Hensynssoner

10.1 Hensynssone flom
Faresone pbl. § 12-6. Flomfare (H320A) er angitt på plankartet. Hensynssonen skal sikre flomveier ved store nedbørsmengder, slik at hensynet til risiko og sikkerhet for personer, bygninger og anlegg ivaretas.

Hensynssone flom skal bidra til at flomvannet infiltreres og fordrøyes. Flomvannet skal bidra til god naturrestaurering i områder der det skjer terrengendringer.

Det er i forbindelse med Områdeplanen utarbeidet en samlet plan for overvannshåndteringen. Siste gjeldende versjon av denne planen skal legges til grunn for dimensjonering og utførelse av flomsiringstiltak. Det skal i forbindelse med rammesøknaden beskrives hvordan regnvann og overflatevann skal håndteres. Den totale mengden overvann som kommer fra hvert felt skal ikke overskride den beregnede vannmengden som fremkommer av overordnet plan. Beregnet overflatevann innen felt L3, L4, L5 og L6 er gitt i notat Overvann datert 3. april. 2020 fra Multiconsult. Notat som beskriver utførelse for bekk langs SGS5 datert 8. mars 2021 fra Multiconsult skal følges.

10.2 Bevaring bevaring av kulturmiljø (H570)
Hensynssone H570_A, Fålabrua, sikrer bevaring av brukonstruksjon. Det tillates ingen inngrep, bebyggelse eller anleggstrafikk i hensynssonen. Det kan etableres tursti over bru.

§ 11 Bestemmelsesområder

11.1 Utforming (#2U, #3U og #4U)
Innenfor bestemmelsesområdene #2U, #3U og #4U tillates etablert underjordisk anlegg for parkering, sykkelparkering, heiser/trapper, boder og tekniske rom. Parkeringstak må dimensjoneres og tilrettelegges for å tåle min 50 cm vekstlag. Eventuelle synlige vegger over ferdig planert terreng skal integreres i utomhusanlegget.

11.2 Kulturminner (#1 og #4)
Innen planområdet er det automatisk fredete bosetningsspor – id 121503 og id 121524, markert som bestemmelsesområde #4 og #1 på plankartet. Det er foretatt arkeologiske utgravinger og områdene er frigitt av Riksantikvaren iht. vedtak datert 02.09.19.

11.3 Anlegg- og riggområder
Områder som er markert på plankart tillates midlertidig benyttet til lagerplass, kjøreareal, parkering, deponi, riggområde og annet som er nødvendig for gjennomføring av anlegget. Anlegg- og riggområder skal fremstå som ryddige og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene.

Ved opphør av anlegg- og riggområde skal området ryddes og tilbakeføres til sitt opprinnelige formål og tilstand eller etter avtale med berørte grunneiere. Områder med bestemmelse om anlegg- og riggområder skal skal istandsettes innen 31.12.2032.

§ 12 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjon – Turvei 1.11.2023

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Landåstoppen L4, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

U T K A S T V E D T E K T E R

for

«Landåstoppen Sameie»
<organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Landåstoppen Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst XX.XX.XXXX

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 143 boligseksjoner på eiendommen,1 næringsseksjon parkering, og 1 næringsseksjon varmesentral på gnr. XXX, bnr. XXX i Asker kommune, som omfatter felt L4 i utbyggingsprosjektet Landåstoppen.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- *[Markterrasser]*
- *[Sportsbod]*

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjoneringsvedtak.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-I areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelenesBRA-I.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Landåstoppen L4, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleie skal registrerer på sameiets beboerportal eller på den måten styret fastsetter. Unnlatelse av registrering av utleie vil være ett mislighold av seksjonseieres forpliktelser overfor sameiet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, , fastmontert belysning og lignende.
- Styret vil ikke gi tillatelse til boblebad/badestamp hverken på private- eller fellesareal. Det er som følge av at overflatevann fra takflater og terreng føres i åpne naturlige vannveier og bekker ut av området.
- Montering av stikkontakt i sportsbod tillates ikke av hensyn til brannfare.

BESKYTTET

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk av sportsbod i fellesareal
Hver boligseksjon har enerett til bruk av sportsbod i fellesareal, evt innenfor egen bruksenhet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass. Sportsbod kan bli organisert som vedtektfestet bruksrett eller seksjonert som tilleggsareal til boligseksjon.

Hver bod er tildelt egne nummer og fordeling av boder kommer frem av vedlegg 2. Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Endring av etablert enerett til sportsbod etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Boder som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger [Selvaag Bolig ASA,eller dennes rettsetterfølger] til 1.kjøper av boligseksjonene eies og disponeres eksklusivt av utbygger [Selvaag Bolig ASA eller dennes rettsetterfølger] inntil disse er solgt/overført til seksjon(er) i sameiet/og eller seksjoner evt. andre eierseksjonssameier som blir etablert innenfor utbyggingsområdet Låndåstoppen L4.
Retten kan bli tinglyst.

Det tas forbehold om at boder som ikke blir tilknyttet boligseksjoner iht denne bestemmelse, kan bli seksjonert som en eller flere næringsseksjoner.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Landåstoppen L4, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Det er ca 155 parkeringsplasser i garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som en egen næringsseksjon. Næringsseksjonen er organisert som et tingsrettslig sameie; Landåstoppen Garasjesameie.

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av næringsseksjon parkering (Garasjesameiet).

Sameiere i næringsseksjon parkering er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor planområde og gjeldende utbyggingsavtale for gjennomføring av områderegulering for Høn-Landås, pkt 9.2

Utbygger [Selvaag Bolig ASA, eller dennes rettsetterfølger] vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, og står fritt til å selge eller overføre disse til andre.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon parkering ikke skal følge tilhørende boligseksjon i Landåstoppen ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jfr 3.avsnitt over.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.

Alle eiere må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til garasjeanlegget.

All ferdsel i garasjeanlegget og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Landåstoppen Sameie.

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon Garasjesameie

Landåstoppen Sameie v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av Garasjesameiet, jfr vedtektene for Garasjesameiet.
Garasjesameiet kan bli etablert med egen administrasjon og eget styre, jfr. vedtekter for Garasjesameiet vedlegg X.

BESKYTTET

4-4 Kostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Landåstoppens Sameie, jfr og vedtekter for Garasjesameiet vedlegg X.

Inntekter og kostnader vedr. Garasjesameiet kan føres i et eget underregnskap under Landåstoppens Sameies regnskap.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra Styret/styret i Garasjesameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret i Garasjesameiet anviser. Styret i Garasjesameiet kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier som disponerer p-plass i Garasjesameiet. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av Styret/styret i Garasjesameiet dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at Styret/styret i Garasjesameiet pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjesameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Eventuell flytting av privat ladestasjon på HC-plass, i forbindelse med bytte av parkeringsplass, må bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

BESKYTTET

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, gulvvarme, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) solavskjerming av vinduer, overflate balkonger og terrasser

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

BESKYTTET

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere

BESKYTTET

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Eiere av p-plass i næringsseksjon XXX (Garasjesameiet) skal innbetale felleskostnader for p-plass til sameiet og skal kun dekker kostnader til garasjeanlegget slik det kommer frem av vedtektenes pkt 4-4, og vedtekter for Garasjesameiet.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

BESKYTTET

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

BESKYTTET

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal også velge en valgkomité med 2 - 3 medlemmer. Valgkomitéen velges for 1 år, medlemmene kan gjenvelges. Styret foreslår kandidater.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

BESKYTTET

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

BESKYTTET

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

BESKYTTET

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon XX parkering har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

BESKYTTET

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

BESKYTTET

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

BESKYTTET

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i «Landåstoppen L4»
Sameiet har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet ”Landåstoppen”
Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhus sameier/drifts- velforeninger, fjernvarmesentraler som blir opprettet.

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir etablert og Sameiet er forpliktet til å etterleve disse.

Det kan bli tinglyst gjensidige bruks og adkomstrett og bestemmelser om kostnadsfordeling til felles uteareal, anleggseiendom mv.

11-5 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av fastsatt reguleringsplan, utbyggingsavtale, byggetillatelse og kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-6 Særskilt bestemmelse om næringsseksjon (varmesentral) seksjonsnr XXX
Det er på eiendommen etablert en varmesentral med tilhørende energibrønner, rørføringer og øvrig infrastruktur, basert på bergvarme. Det tekniske rommet hvor varmesentralen er plassert utgjør bruksenheten til seksjon (seksjon XXX).

Eier av varmesentralen er gitt eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til energibrønner, rørføringer og øvrig infrastruktur for å levere energi for oppvarming, varmt tappevann og, der relevant, kjøling. Ovennevnte bruksrett omfatter også retten til å tilby energi for oppvarming, varmt tappevann og der det er relevant, kjøling, til andre eiendommer. For dette formål er det etablert rørføringer/infrastruktur på sameiets eiendom.

Ovennevnte rettigheter er en forutsetning for leveransevilkårene eieren av seksjon XXX kan tilby. Sameiet har rett og plikt til å kjøpe energi fra denne varmesentralen. De nærmere leveransevilkår som pris, ansvarsforhold, skjæringspunktet for vedlikehold, m.m., fremgår av avtalene som inngås. Ved opphør av leveranseavtalene kan sameiet og evt. øvrige boligselskaper tilknyttet varmesentralen kjøpe seksjon XXX med alle tilhørende rettigheter og forpliktelser. Opprinnelig eier av seksjonen vil imidlertid fortsatt ha rett til å kjøpe energi av sameiet og øvrige boligselskaper tilknyttet varmesentralen til kostpris, så lenge det er behov for å oppfylle inngåtte leveranseforpliktelser.

BESKYTTET

Den/de som til enhver tid er eier av seksjon XXX skal for egen regning dekke drifts – og vedlikeholdskostnader og særskilte forsikringskostnader knyttet til varmesentralen og tilhørende infrastruktur.

Sameiet og øvrige seksjonseierne skal gi eier av seksjon XXX eller den denne bemyndiger, tilgang for kontroll, ettersyn, og nødvendig vedlikehold og reparasjoner på varmesentralens infrastruktur, herunder energibrønner. Dette gjelder uavhengig av om infrastrukturen ligger innenfor seksjon XXX, innenfor de andre seksjonene, eller i sameiets fellesareal.

Eier av seksjon XXX skal gjøre eventuelle kjøpere av seksjonen oppmerksom på de rettigheter og forpliktelser som fremgår av disse vedtektene.

Endring av nærværende vedtektsbestemmelse krever samtykke fra eier av seksjon XXX. Alle de beskrevne rettighetene kan tinglyses i samtlige av sameiets seksjoner. Kostnader i forbindelse med eventuell tinglysing bæres av eier av seksjon XXX.

11-7 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet" Landås" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 650 boliger med fordelt på flere delfelt. Landåstoppen Sameie (felt L4) er planlagt utbygd med 143 boliger og underjordisk p-kjeller fordelt på 5 bygg. Utbygger [Selvaag Bolig Landås AS], evt. den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Selvaag Bolig Landås AS, har som utbygger av eiendommene (gnr 2, Bnr 34,) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter ny eiendomsdannelse, fradeling, grensejustering, arealoverføring, sammenslåing, opprettelse av nye grunneiendommer og anleggseiendommer, etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert mv. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker mv., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet" Landås" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Landås".

ooOoo

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Landåstoppen L4, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

BESKYTTET

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT LANDÅSTOPPEN SAMEIE - HUS A1-5

DRIFTSINNTEKTER	**SUM ALLE**	*Kommentar*
Innkrevde felleskostnader	**8 362 836**	
Andre inntekter	**0**	
SUM DRIFTSINNTEKTER	**8 362 836**	
DRIFTSKOSTNADER	Estimerte kostnader	
Personalkostnader	**25 000**	
Styrehonorar	**175 000**	
Revisjonshonorar	**14 000**	
Forretningsførerhonorar	**190 000**	
Konsulent og forvaltn.tjen	**15 000**	
Drift og vedlikehold	**1 432 000**	
Forsikringer	**375 000**	
Festeavgift	**0**	
Kommunale avgifter	**2 542 000**	
Kostnader sameie (felles utomhus)	**0**	
Energi	**1 885 648**	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)	**686 400**	
Andre driftskostnader	**741 000**	
SUM DRIFTSKOSTNADER	**8 081 048**	
DRIFTSRESULTAT	**281 788**	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		
Finansinntekter	**2 000**	
Finanskostnader	**0**	
RES. FINANSINN./-KOSTNADER	**2 000**	
ÅRSRESULTAT	**283 788**	

Forutsetninger:	**Antall**	**BRAs - BRØK**	
HUS A1	31	2228	
HUS A2	30	2197	
HUS A3	29	2204	
HUS A4	29	2204	
HUS A5	24	1484	
SUM	**143**	**10317**	ca. BRAs
P-plasser	**155**		ca. antall
Felleskostnader:			
Felleskostnader	47	kr pr kvm pr mnd	
Nærvarme	12	kr pr kmv pr mnd	
Digital-Tv/Internett	400	kr pr leil pr mnd	Avtale ikke kjent
Felleskostnader garasje*	200	kr pr p-plass pr mnd	
Startkapital til sameiet	**141**	**kr pr kvm**	3 mnd felleskostnader. Engangsinnbetaling fra 1. kjøper

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om
eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet
Det tas forbehold om prisvekttster på varer og tjenester.
Budsjettet er iht estimert kostnadsnivå pr februar 2024.
OBOS Eiendomsforvaltning AS 07.03.2024
Rev 03.03.2025 Kom.avg

Flere analyseselskap forventer store svingninger i strømprisene de neste fem årene før de stabiliseres på et "normalt" nivå. Det er også fortsatt usikkerhet knyttet til hva eller hvor mye statens støtteordning vil omfatte for felles strøm i eierseksjonssameier. Disse faktorene gjør at det er svært vanskelig å estimere hvor mye energikostnadene for eierseksjonssameiet vil bli når det er ferdig bygd og overlevert.

Beregning kommunale avgifter:

Vann og avløp			
Abonnement/fastledd			
Vann: kr 2 781 per år (inkl.mva)			
Avløp: kr 2 862 per år (inkl.mva)			
kr	5 643,00	kr	806 949
Forbruket: per kubikkmeter (m³)			
Vann: kr 35,67 per kubikkmeter (inkl.mva)			
Avløp: kr 37,99 per kubikkmeter (inkl.mva)			
kr	73,66		
Estimert 60 kubikkmeter pr bolig pr år		kr	632 003
		kr	1 438 952

Renovasjon		
Grunnbeløp / fastledd per boenhet	kr	2 484
Variabelt beløp basert på volum/løsning*	kr	3 612
	kr	871 728

*Samarbeid 50 husstander om nedgravd container til restavfall på 3000 liter
* Pris avfallsug ikke kjent pr 7.3.2024

BESKYTTET

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Folabruveien 215, 1384 Asker
Gnr. 2, Bnr. 561, Snr. 26, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
159260432

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Henrik Erland Morud

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 907 25 950

E-post: henrik.erland.morud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
