NORDVIK

Folabruveien 215, leil. A1-21

1 soverom | 42.5 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Folabruveien 215, leil. A1-21

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Andre vedlegg
20	Nabolagsprofil
40	Vedlegg
41	Om boligen
76	Egenerklæringsskjema
248	Kontaktinfo
252	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
255	Forbrukerinformasjon om budgivning
256	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.06.2026









Nøkkelinformasjon

Ny 2-roms m/ca.6 kvm sydvestvendt balkong i 4.etg. God intern beliggenhet. Garasjepl. mot pristillegg. Heis. LAVE OMK.

Prisantydning	**4 290 000,-**
Omkostninger	**44 298,-**
Totalpris	**4 334 298,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 029,-**
BRA-i	**42.5 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2026**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en ny og moderne 2-roms leilighet ferdigstilt i juni 2026. Den har gjennomgående høy standard og en funksjonell planløsning. Leiligheten har en fin stue i åpen løsning mot kjøkkenet, soverom med plass til garderobe, lekkert bad. Boligen har også utgang til en flott balkong i grønne omgivelser.

Landåstoppen, hus A1, leil. 21.
Fin intern beliggenhet i populært område m/kort vei til mye.
Stilretning Den Lyse.
Sportsbod.
Søppelsug.

1 stk garasjeplass kan kjøpes for kr. 490 000,- + omk.
§12-Garanti
Energimerke Grønn A; sjekk Husbanken eller bank for grønt lån.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 42.5 kvm
Total BRA: 42.5 kvm



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Velkommen til Landåstoppen! Presentert av Aleksander Myrvold v/Nordvik bolig. Foto: Peter Futo. God intern beliggenhet i ende-/vestbygget. Fint utsyn fra sydvestvendt balkong.





God intern beliggenhet i ende-/vestbygget.

Fin stue m/utgang til ca. 6 kvm sydvestvendt balkong i 4. etg.



God intern beliggenhet i ende-/vestbygget. Fint utsyn fra sydvestvendt balkong.



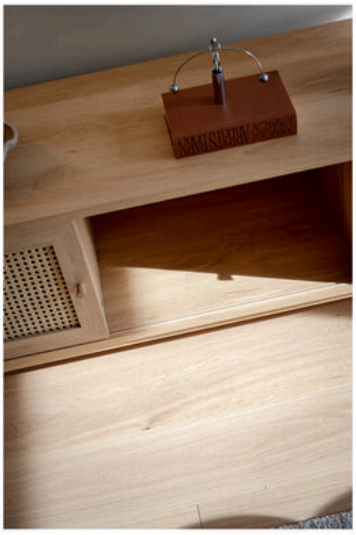


Innred ditt NYE hjem.

Fin stue m/utgang til ca. 6 kvm sydvestvendt balkong i 4. etg. Foto: Peter Futo.



Innred ditt drømmehjem.







Kjøkken fra Studio Sigdal.
Klargjort for integrering av hvitevarer(medfølger ikke).

Dekk på til gode venner.



Rolige stunder.





Ca. 11 kvm soverom m. plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Ca. 11 kvm soverom m. plass til dobbeltseng og garderobeskap.



Lekkert bad m. vannbåren gulvvarme. Opplegg for vaske-/tørkemaskin.





Lekkert bad m. vannbåren gulvvarme. Opplegg for vaske-/tørkemaskin.

Fin entré m. plass til garderobe, klær og sko. Porttelefon. Heis sikrer god adkomst i bygget.



Fin intern beliggenhet.
Omtrentlig avmerking i hus A1.





Fin gårdshage i nivå 2 .

Inngang fra nivå 1 eller 2 på baksiden av bygget.
Innkjøring til garasjeanlegg og nedkast søppelsuganlegg.



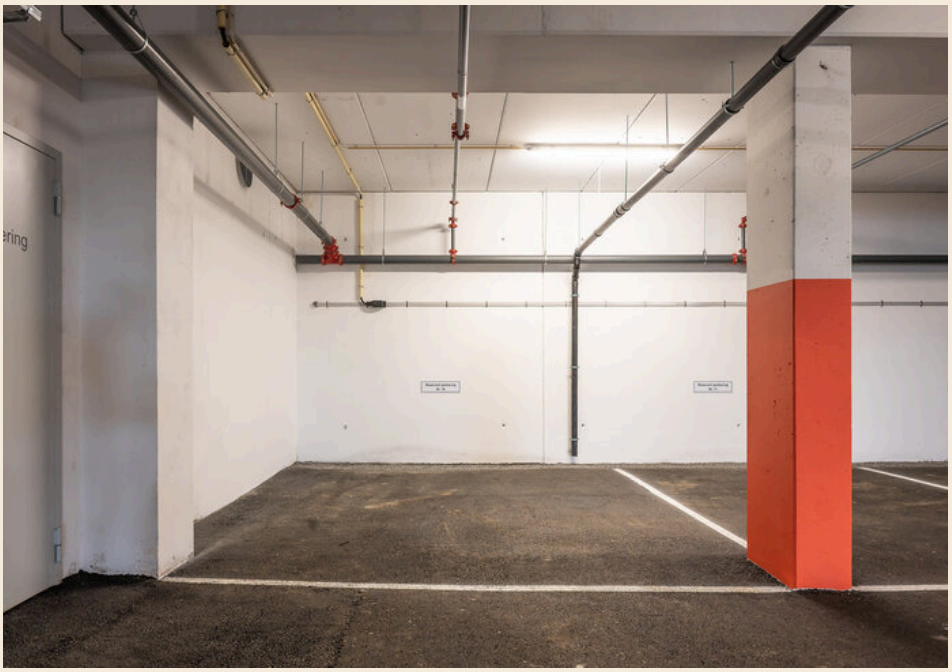
Fin intern beliggenhet. Omtrentlig avmerking i hus A1. Gyllen pil er innkjøring til garasjeanlegg på baksiden av bygget.





Ca. 2,5 kvm. sportsbod i plan 2 er inkl. Det er også felles sykkelrom i sameiet.

Garasjeplass nr. 10 kan kjøpes mot pristillegg. Klargjort for elbil-lader.



Illustrasjon av
Landåstoppen og
Landåspynten.





Landås oversikt -
utbygger.jpg

Fine turmuligheter i
området.



Ca. 8 gange til Høn Stasjon.





Ca. 9 min. gange til busstopp. Det er flere skoler og barnehager i området.

Kort vei til Trekanten senter.



Velkommen til Asker.





Velkommen til Asker.

Kort vei til Asker sentrum.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

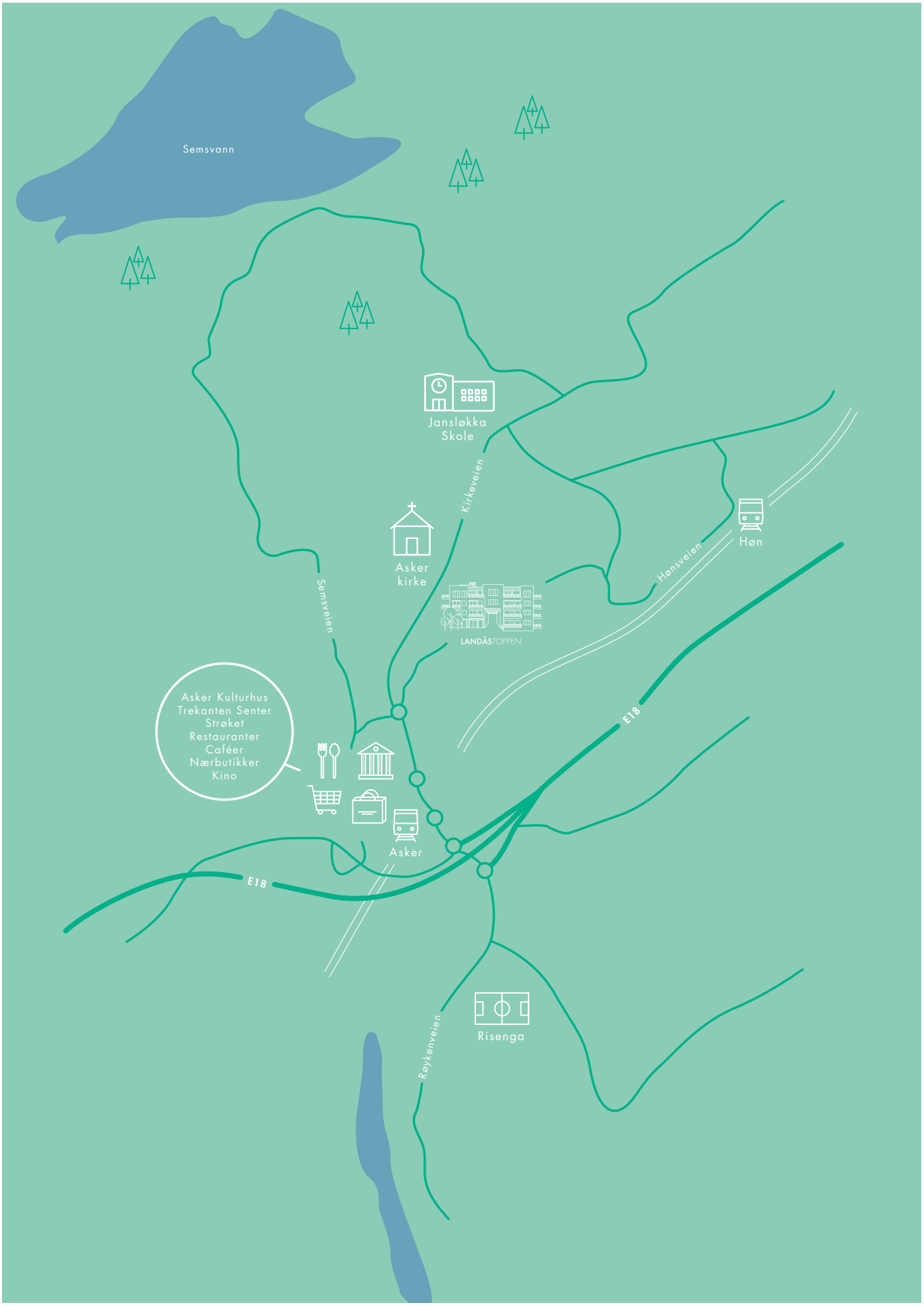
Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






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**

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

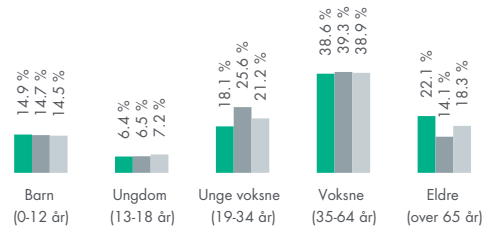
Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

Aldersfordeling



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

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

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

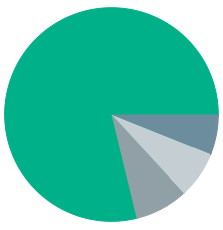
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

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



- 78% enebolig
- 8% rekkehus
- 7% blokk
- 6% annet

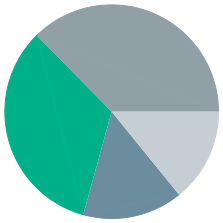
«Meget nært et koselig Asker sentrum med nisjebutikker og hyggelige skisteder og samtidig "på landet". Perfekt kombinasjon!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

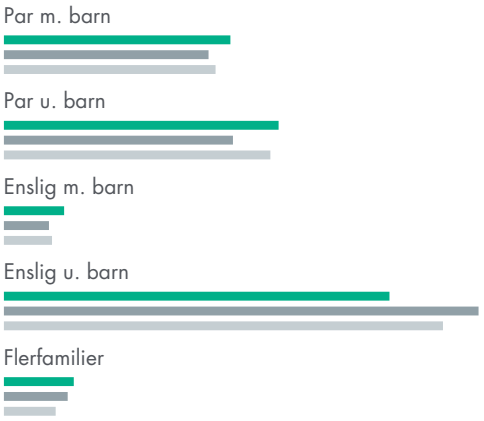
Trekanten Asker	7 min
Vitusapotek Asker	27 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning



Sivilstand

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

Folabruveien 215

Nabolaget Høn - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Jansløkka skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Hofstad skole (1-7 kl.) 351 elever, 16 klasser	20 min 1.9 km
Solvang ungdomsskole (8-10 kl.... 301 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
Asker videregående skole 486 elever	18 min 1.5 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	7 min 3 km

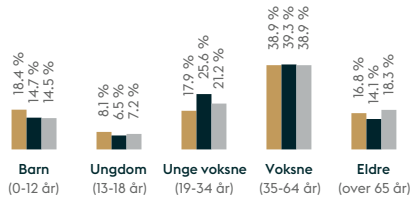
Offentlig transport

Asker kirke Linje 270, 297	8 min 0.7 km
Høn stasjon Linje L1	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 25.4 km
Oslo Gardermoen	57 min

Barnehager

Solgården barnehage (1-5 år) 108 barn	16 min 1.4 km
Leikestua barnehage (1-5 år) 28 barn	15 min 1.4 km
Føyka barnehage Gamle Drammens... 69 barn	20 min 1.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høn	1 188	466
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Askertun ballbinge	11 min
Haugboskogen	12 min
SATS Asker	13 min
EVO Asker Sentrum	16 min

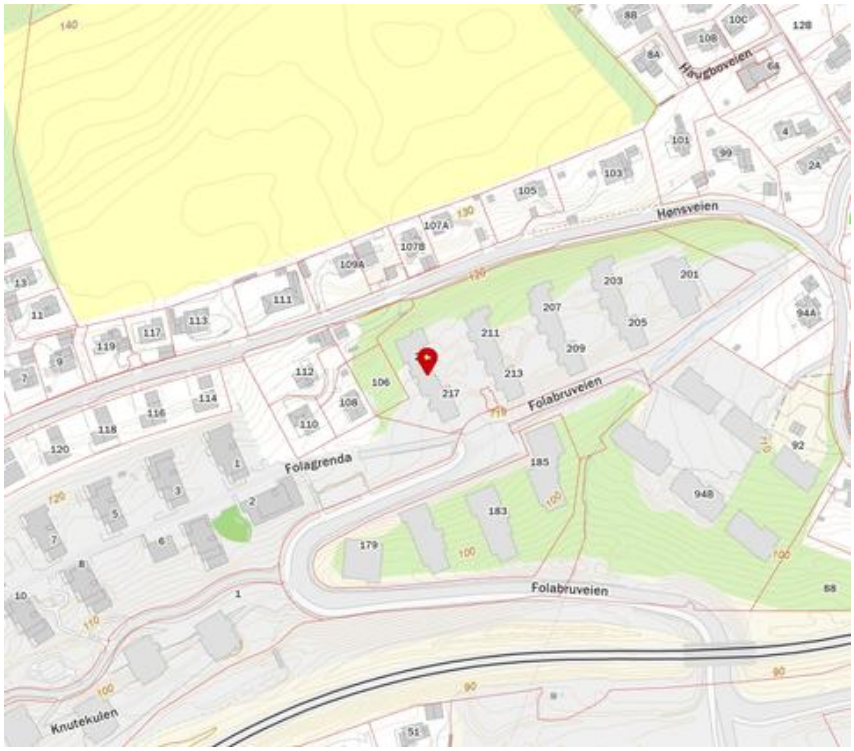
«Flott rolig villaområde»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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 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.

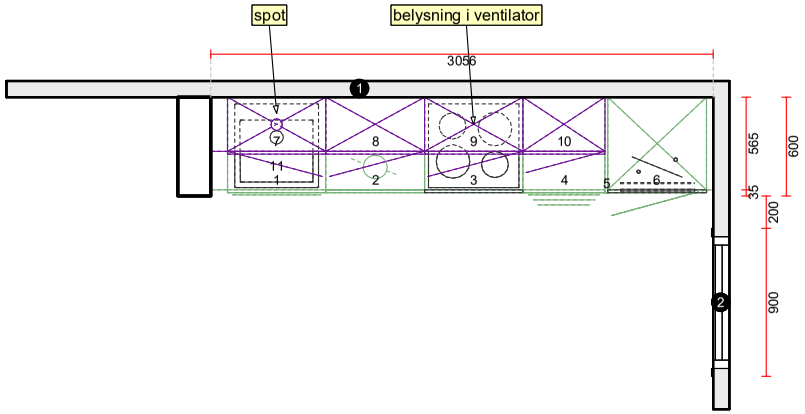
Innredning på bad i tilsvarende farge som kjøkken. Flis til badegulv er planlagt i størrelse 60x60cm, og flis til vegg i 60x30cm. Flis i dusjnisje blir 10x10cm.

Det tas forbehold om alternative leverandører.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

Plantegning: 9966/9/5 Kjøkken REV 24012025 - TYPE 5 (45stk) **Skrevet ut: 27.01.2025**
Prosjekt: LANDÅS L4





Skala: Tilpasset ramme

Borgan Kjøkken og Bad Tordenskioldsgt. 26, 3044 DRAMMEN Telefon: 32888890 Mobil: Faks: Organisasjonsnr.: NO 995 880 490 MVA E-Mail: Hjemmeside:	**Sigdal Kjøkken** Kjøkken Uno Palett	**Kunde** LANDÅS L4 LANDÅS L4, 1385 ASKER Tlf Tlf.priv. Mobil Faks E-Mail

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas



KAMPANJE

Få 10% rabatt på alle varer fra Smeg + gratis kaffemaskin*

*Oppgrader kjøkkenet med hvitevarer fra SMEG. Gjelder hele sortimentet, miks slik du ønsker.
Ved kjøp av minimum 3 hvitevarer fra SMEG får du 10% rabatt på hvitevarepakken og i tillegg får du med en eksklusiv helautomatisk espressomaskin **BCC12 av verdi 8 495,-** inkl.mva med på kjøpet. Fåes i 3 forskjellige farger(valgfri farge: sort, hvit og blå).

Kampanjen gjelder frem til 30.06.2026.
Levering ut året 2026.



Få med på kjøpet BCC12 verdi 8 495,-





Prøv Smeg i 100 dager

Prøv det hjemme i 100 dager – få pengene tilbake hvis du ikke er 100 % fornøyd

Med **Prøv Smeg 100 dager** ønsker vi å gi deg muligheten til å prøve våre **ovner,komfyr og platetopper*** i ro og mak i ditt eget hjem. Dette for at du skal kunne føle deg helt trygg og fornøyd med valget du skal ta før du bestemmer deg. I løpet av de 100 prøvedagene er vi alltid lett tilgjengelig hvis du har spørsmål angående hvitevaren. Hvis du ikke er fornøyd med produktet i løpet av de 100 første dagene, har du full angrerett på det registrerte kjøpet og kan returnere produktet til oss. Vi håper at dine første 100 dager med Smeg vil være starten på et langt forhold med en felles lidenskap for god matlaging, uten å gå på kompromiss med verken teknologi eller stil.
Tilbudet gjelder for produkter kjøpt og betalt i sin helhet enten gjennom en **autorisert forhandler i Norge** eller i **Smegs nettbutikk.**
Alle produkter som omfattes av kampanjen er oppført på denne siden. For å være kvalifisert til å motta tilbudet må du registrere kjøpet ditt innen 14 dager etter enten kjøpsdatoen eller leveringsdatoen.
Registrer produktet ditt her.
Trenger du mer hjelp? Kontakt oss gjerne direkte for spesifikke spørsmål eller personlig hjelp.
**Gjelder alle produkter med 100 dager-symbol.*

Kampanje slutt: 31.des. 2026

www.smeg.com

Bra



Ovn

SFP6301TVX/SFP6201TB
Classic rf.stål/ Linea Deep Black

LCD-display med symboler og
Classic brytere i rustfritt stål /
symboler og brytere sort stål
70 liter ovnsvolum med Ever
clean-emalje
Pyrolyse for enkel rengjøring
Stekefunksjoner: 10
30°C -280°C
Halogen lampe
Eclipse glass / sort glass med
avkjølt 4-glass dør
**Utvalgte programmer: Tining,
Heving, Helgeinnstilling, Pizza**
Tilbehør:
Rist med bakre stopp: 1
Ristinnsats til stekebrett: 1
Emaljert stekebrett(40mm): 1

Veil.pris 14 995,-



Koketopp

SIB2641D

60 cm induksjonstopp
Overflate eller plan montering
Touch controll
Effektnivåer: 9
LED farge: Rød
Timer, Barnesikring,
Automatisk avstegning
Grytedetektor: 9 cm
Restvarme indikator
4 kokesoner(2 brosoner)
180mm (1,7kW)
Maks effekt: 2,1kW
Brosoner: 3,0 kW

Effekt: 7 200W

Veil.pris 9 495,-



Oppvaskmaskin

STL 7322BL

Energi: B
Høyde: 82-89 cm
13 kuvert
Programmer: 10+1
38, 45, 50, 55, 65, **70, 75 °C**
ECO program med lavt forbruk
av vann og strøm
42 db(A)
Orbital spylesystem
FlexiDuobestikkskuff
FlexiDuoskuffer
FlexiFit- glideskinner eller dør
på dør montering

Veil.pris 13 495,-



Kjøl/frys

C41721E

Energi: E
Glidehengsling
LED-lys i kjøleskap
LCD-display med separat
innstilling for kjøl og frys
Glass hyller med rustfritt kant
2 frukt-og grønnsaksskuffer
Vifte for jevn fordeling av kald
luft
Størrelse: 177,2 cm x 54,6 cm
Kjøl: 196 liter
Frys: 73 liter
Lydnivå: 34 dB

Veil.pris 15 995,-

Veil.pris inkl.mva. april 2026 Frakt kommer i tillegg

Bedre



Ovn

SOP6302S2PX/SOP6202S2PB
Classic rf.stål/ Musa

LCD -EVOscreen display med symboler og
Classic brytere i rustfritt stål / Semi touch
display
68 liter ovnsvolum med Ever clean-emalje
Pyrolyse for enkel rengjøring
Stekefunksjoner: 12
30°C - 280°C
0,8 L vannbeholder
Halogen lamper: 2
Myk døråpning og dørlukking Eclipse /
sort med avkjølt 4-glass dør
**Utvalgte programmer: Tining, Heving,
Helgeinnstilling, Pizza, BBQ, AirFry**
Tilbehør:
Rist med bakre stopp: 1
Ristinnsats til stekebrett: 1
Emaljert stekebrett (50mm): 1

Veil.pris 24 995,-/25 995,-
SO6302M2X/ SO6202M2B
XL speedwave 25 999,-



Koketopp

SIB3864D

80 cm induksjonstopp
Overflate eller plan montering
EVO Slider
Effektnivåer: 9
LED farge: Hvit
Timer, Barnesikring,
Automatisk avstegning, Pause,
Hurtigstart,
Grytedetektor: 9 cm
Restvarme indikator
EcoLogic: Effekt justering
(2400W - 11 100W)
6 kokesoner (3 multisoner)
- 210x190mm (2,1 kW) Maks 3kW
- Multisone: 3,7kW

Effekt: 11 100W

Veil.pris 23 495,-



Oppvaskmaskin

STL7322BQL

Energi: B
Høyde: 82-89 cm
14 kuvert
Programmer: 10+1
38, 45, 50, 55, 65, 70, 75 °C
ECO program med lavt forbruk
av vann og strøm
42 db(A)
Planaterium spylesystem
Ekstra glideskinner (midt kurv)
FlexiDuo bestikk skuff
FlexiDuo skuffer
FlexiFit – glideskinner eller dør
på dør montering

Veil.pris 13 995,-



Kjøl/frys

C41721E

Energi: E
Glidehengsling
LED-lys i kjøleskap
LCD-display med separat
innstilling for kjøl og frys
Glass hyller med rustfritt kant
2 frukt-og grønnsaksskuffer
Vifte for jevn fordeling av kald
luft
Størrelse: 177,2 cm x 54,6 cm
Kjøl: 196 liter
Frys: 73 liter
Lydnivå: 34 dB

Veil.pris 15 995,-

Veil.pris inkl.mva. april 2026 Frakt kommer i tillegg



OMNICHEF

SO6303APX/SO6204APB
Classic rf.stål/ Musa

VIVO TFT touch fargedisplay med symboler og
bilder. Classic brytere i rustfritt stål
68 liter ovnsvolum med Ever clean-emalje
Vapor Clean damprengjøring
Stekefunksjoner: 26
150 oppskrifter
30°C - 250°C
2 L vannbeholder
20-100% damp med Sous Vide
Mikrobølgeovn (900W)
LED-belysning
Eclipse glass med avkjølt 4-glass dør
Soft close og soft open dør
Utvalgte programmer: Tining, Heving, Helgeinnstilling, **Pizza, AirFry, Sten og BBQ**

Veil.pris 41 995,-

Best

Tilbehør OmniChef ovn:
Rist med bakre stopp: 1
Ristinnsats til stekebrett: 1
Emaljert stekebrett (50mm): 1
Luksusrist (Inox): 1
Perforert brett i rustfritt stål: 1
Teleskopskinner: 1
3 punkts steketermometer:1

Ventilasjon Downdraft:
8 hastigheter + 2 intensiv
A++ børsteløs og Aquaproof
49dB (Intensiv: 73dB)
230 m³/h (Intensiv: 630 m³/h)
Vedlikehold kullfilter:
- Oppvask 70°C Ovn: 80 °C
- 4-5 ganger. 1 g. pr. halvår



Koketopp- downdraft

HOBD482D2

83 cm induksjonstopp. Passer til 75 cm nisje
Overflate eller plan montering
EVO Slider
Effektnivåer: 9
LED farge: Rød
Timer, Barnesikring, Automatisk avstegning, Pause, Hurtigstart, Grytedetektor: 9 cm
EcoLogic: Effekt justering (2800W – 7400W)
4 kokesoner (2 multisoner)
- 210x190 mm (2,1kW) Maks 3kW
- Multisone: 3,7 kW

Støpejern
Effekt: 7 620W

Veil.pris 33 995,-



Oppvaskmaskin

STL7324AQLLW

Energi: A
Høyde: 82-89 cm
14 kuvert
Programmer: 12+2
38, 45, 50, 55, 65, 70, 75 °C
ECO program med lavt forbruk av vann og strøm
WIFI- Smeg connect
Innvendig belysning
42db(A)
Planaterium spylestystem
Ekstra glideskinner (midt kurv)
FlexiDuo bestikk skuff
FlexiDuo skuffer
Flexifit – glideskinner eller dør på dør montering

Veil.pris 19 495,-



Kjøl/frys

C8194TNE

Energi: E
Glidehengsling
No Frost
LED-lys i kjøleskap
LCD-display med separat innstilling for kjøl og frys
Glass hyller med rustfritt kant
Life Plus
2 frukt og grønnsaksskuffer
Multiflow for jevn fordeling av kald luft
Størrelse: 193,5cm x 54cm
Kjøl: 284 liter
Frys: 69 liter
Lydnivå: 37 dB

Veil.pris 18 995,-

Veil.pris inkl.mva. april 2026 Frakt kommer i tillegg

Hvorfor velge Smeg?

Å velge hvitevarer fra Smeg handler i stor grad om å kombinere estetikk med funksjonalitet, ofte med et sterkt fokus på italiensk moderne design og retrostil.

Ikonisk Design:
Smeg er kjent for sitt unike design, særlig 50-talls retroserien som er blitt et stilikon. De tilbyr et bredt spekter av farger og former som gjør hvitevarene til en integrert del av interiøret, snarere enn bare funksjonelle gjenstander.

"Made in Italy":
Merket forbindes med italiensk kvalitet, innovasjon og fokus på detaljer. De samarbeider ofte med anerkjente arkitekter og designere.

Høy Funksjonalitet og Teknologi:
Produktene utstyrt med moderne og avansert teknologi for høy ytelse. De tilbyr funksjonelle løsninger som oppvaskmaskiner, stekeovner og kjøleskap som forenkler matlagingen.

Kvalitet og Holdbarhet:
Smegs produkter er kjent for å være pålitelige, og de fokuserer på robuste materialer for å sikre lang levetid.

Bredt sortiment:
Smeg tilbyr et komplett utvalg av hvitevarer, fra store kjøleskap og stekeovner til mindre kjøkkenmaskiner som brødristere og vannkokere, ofte i samme stil.



Bærekraft

Designe eleganse for mennesker og planeten

Miljø
For Smeg handler bærekraftig utvikling om å sikre en sunn planet for kommende generasjoner. Dette oppnås ved å garantere tilgang til naturressurser og fokusere på regenerativ bærekraft.

Produkter
For Smeg betyr bærekraftig utvikling å designe store og små apparater på en ansvarlig og fremtidsrettet måte. Ved å integrere design og teknologi i en rekke produkter jobber vi mot å skape bærekraftige og langvarige løsninger, og dette gjenspeiler vår langsiktige visjon inspirert av arkitektur.

Smeg har i 70 år kombinert estetikk og teknologi
Det har gjort at Smeg har mottatt prestisjefylte anerkjennelser fra viktige institusjoner og internasjonale tidsskrifter, noe som bekrefter Smegs ledende rolle på internasjonalt plan.





sigdal
STUDIO SIGDAL DRAMMEN

ORGANISER KJØKKENET

SMARTE LØSNINGER & SKUFFE INNREDNING



Veil.priser inkl. mva mars.2026. *Frakt kommer i tillegg.*







Organiser kjøkkenet

Fra kaos til kontroll med smarte oppbevaringsløsninger

Et ryddig kjøkken handler ikke bare om estetikk – det skaper også ro i hverdagen. Med smarte oppbevaringsløsninger i skuffer og skap kan du forvandle kaos til orden, og gjøre matlagingen både enklere og mer inspirerende. Når hver ting har sin faste plass, slipper du å lete etter det du trenger, og får mer tid til å nyte øyeblikkene på kjøkkenet.



Tenk funksjonelt når du organiserer: del opp skuffer med praktiske inndelere til bestikk, redskaper og småting, slik at alt ligger oversiktlig og lett tilgjengelig. I skapene kan hyller, uttrekkbare kurver og roterende løsninger gi deg full oversikt, selv i de innerste hjørnene. Stable bokser, bruk gjennomsiktige beholdere og merk det som trengs – små grep som gjør en stor forskjell.

Når systemet først er på plass, blir det også enklere å holde orden over tid. Et ryddig kjøkken gir en følelse av kontroll og harmoni, og bidrar til en roligere start og avslutning på dagen. Med smarte løsninger som passer dine behov, kan kjøkkenet bli et sted du virkelig trives – et rom som støtter deg i hverdagen og gir deg den etterlengtede hverdagsroen.











TILBEHØR
TANDEM SKUFFER


1

1. Avdelerstang grytelokk (40,50,60,80 og 100cm) Pris 80cm	**519,-**
2. Sett avdeler inkl. forhøyningssider(40, 50, 60, 80, 100cm)Pris 80cm	**1 179,-**
3. Bokside 2pk.	**460,-**
4. Slett forhøyningsside 2pk. (D:270,450,500,650cm) Pris D:500	**500,-**
5. Gummimatter grå (30-100cm) Pris 80cm	**322,-**
9. Plast bestikkinnlegg (30-100cm) Pris 100cm	**802,-**
9.1 Plast bestikkinnlegg med krydder (80-100cm) Pris 80cm	*494,-*
10. Bestikkinnlegg Eik (30-100cm) Pris 80cm	**1205,-**
10.1 Redskapinnlegg Eik (40-60cm) Pris 60cm	*906,-*
10.2Krydderinnlegg Eik (tillegg redskapinnr.)	*1330,-*
10.3 Knivblokk Eik (tillegg redskapsinnr.)	*1502,-*
11. Knivblokk (tillegg Plast bestikkinnlegg)	**1528,-**
12. Avdeler Bestikkinnlegg/redskap 2stk.	**206,-**

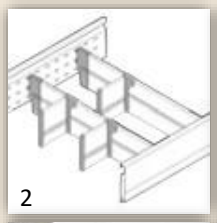
Veil.priser inkl. mva mars.2026. *Frakt kommer i tillegg*

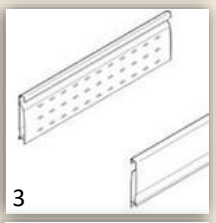

6

ORGALINE

6. Bestikkinnlegg 40,50,60,80,100cm) pris 80cm	**2 354,-**
6.1 Redskap (40,50,60,80,100cm)Pris 80cm	**2 580,-**
6.2 Knivblokk	**439,-**
6.3 Flaskeholder	**148,-**
7. Foliedispenser	**748,-**
8. Plastfilmdispenser	**699,-**



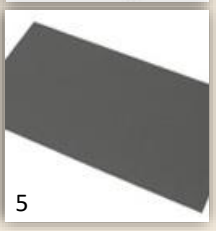

2


3


9


10


4


5


7


8


11


12

TILBEHØR
LEGRA SKUFFER


1

1. Krydderinnlegg eik	**1 330,-**
2. Bestikkinnlegg AmbiaLine	**2 224,-**
3. Redkapsinnlegg lav 100x472mm	**754,-**
3.1.Redskapsinnlegg lav 200x 472mm	*885,-*
3.2 Avdeler for redskapinnlegg 100mm	*260,-*
3.3 Avdeler for redskapsinnredning 200mm	*298,-*
3.4 Skuffeinndeler sett m/2 avdelere. Pris 80cm (finnes også i :40,50,60,80,100cm)	*444,-*
3.5 Redskap/boks Høy 242x270mm	*1 346,-*
3.6 Redskap/boks Høy 218x400mm	*1 521,-*
4. Knivblokk	**859,-**
5. Gummimatter grå (30-100cm) Pris 80cm	**281,-**
6. Foliedispenser	**748,-**
7. Plastfilmdispenser	**699,-**
8. Oppbevaringsboks Eik liten L:149 B:160 H:50mm	**968,-**
9. Oppbevaringsboks Eik mellom L:299 B:160 H:50mm	**1036,-**
10. Oppbevaringsboks Eik stor L:299 B:160 H:110mm	**1751,-**

Veil.priser inkl. mva mars.2026. *Frakt kommer i tillegg*



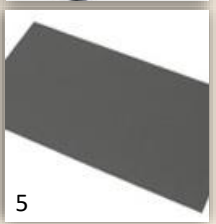

2


3


8


9


4


5


6


7


10


11

BISTRO


1


2

1. Bistro Takhengthylle 830x1000x600	**15 842,-**
1.1 Bistro Takhengthylle 980x1000x600	*16 221,-*
1.2 Bistro Takhengthylle 1080x100x600	*16 985,-*
** beslagspose kommer i tillegg*	00,-
2. Avlastningsbord H:870 B:550 D:680	**7 700,-**
**Benkeplate til topp er ikke inkludert og må bestilles separat + beslagspose*	
3. Bistro Takhengt tilbehør: Glasshylle	**522,-**
4. Bistro Takhengt tilbehør: Gavel Vegghylle	**1608,-**
5. Beslagspose 6stk	**225,-**

Veil.priser inkl. mva mars.2026. *Frakt kommer i tillegg*



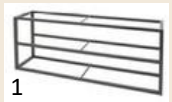

3


4


5

SMART Hylle




1


2


3

1. Smart hylle, Dobbel 443x100x231,5	**2656,-**
2. Smart hylle, Enkel 231,5x100x231,5	**2060,-**
3. Tilbehør: Skinnesett f.skuff	**659,-**
4. Tilbehør: Eik skuff 100x316x230,5	**764,-**
5. Tilbehør: Eik hylle stor 958x191x5	**350,-**
5.1 Tilbehør: Eik hylle liten 474x191x5	*250,-*
6. Tilbehør: Eik Papirrullholder 474x191x5	**1030,-**
7. Tilbehør: Eik brett	**915,-**
8. Tilbehør: Eik knivblokk	**1136,-**
9. Tilbehør: Glasshylle stor 958x191x5	**296,-**
8.1 Tilbehør: Glasshylle liten 747x191x5	*215,-*
10. Tilbehør: Plastbrett 474x191x21	**228,-**
11. Tilbehør: Urtepotte 3.stk 158x191x5	**426,-**
12. Tilbehør: Eik nettbrettholder 261x78x25	*501,-*
**Bilde mangler*	

Veil.priser inkl. mva mars.2026. *Frakt kommer i tillegg*




4


5


6


7


8


9


10


11











ØVRIG TILBEHØR

1. Rullematte Tapwell TA100 Rustfrittstål	**1 095,-**
1.1 Finnes også i PVD: Kobber, Messing og Black Chrome	*1 495,-*
2. Hjørneseksjon med heisfunksjon Pris fra: (avhengig av modell)	**42 000,-**
NB! Ikke for heltreplate!	
3. Twister Elstikk sort matt nedfellbar	**2 239,-**
4. Backflip Elstikk 2xstikk + 1USB-C matt sort (2Home)	**5 795,-**
Kan plasseres i endegavel eller benkeplate	
4.1 Finnes i flere utførelser. Stål, matt hvit og messing	*5 795,-*
4.2 Finnes i flere utførelser. Glass glossy Sort og Hvit	*6 995,-*
5. Skafferi (eks. malt Snø front og innredning Snø) Pris Fra: (avhengig av modell og utførelse)	**44 026,-**
6. Knaggrekke Eik lakkert 50cm (finnes også i 100cm) Pris fra:	**1 962,-**
7. Urtevask avlang (Purus) 60cm	**9 900,-**
7.1 Urtevask avlang (Purus) 80cm	*10 725,-*
7.2 Urtevask avlang (Purus) 100cm	*12 375,-*
8. Søppelbag (Nibu)	**950,-**
9. Trådløs mobillader iQ Power 3 Lader mellom 5-20mm (2Home)	**2 995,-**

Veil.priser inkl. mva mars.2026. *Frakt kommer i tillegg*

















KA

Skyvedørsgarderobe

Forbehold om skrivefeil

TILBUD LANDÅSTOPPEN

25% rabatt på KA skyvedører

Å etablere gode systemer for oppbevaring av klær er med på å skape en organisert og ryddig tilværelse i hjemmet. Bli inspirert av Sigdals helhetlige løsninger og finn et skap eller en garderobe som glir elegant inn sammen med kjøkkenet og badet ditt for en helhetlig følelse.
Kampanjen gjelder frem til 30.06.2026.
Levering ut året 2026.





Ingenting er mer arealeffektivt og plassbesparende enn en skyvedørsgarderobe. Skyvedører kan brukes overalt - i stua, entréen, soverommet eller vaskerommet.
Skreddersydde skapløsninger gir vanligvis 30-50% mer skap- og oppbevaringsplass.



Fordeler med skyvedører

Skyvedører bidrar til både ekstra romfølelse og praktisk innredning. Det er også mange andre fordeler med skyvedører fra Sigdal:

- Skreddersydde løsninger.
- Treinnredningen produsert etter unike mål.
- Velg mellom mange profiler og farger.
- Skyvedørene går på hjul av høy kvalitet.
- Vi gir 30 års garanti på alle bevegelige deler.

Skyvedører i alle rom Garderobe med skyvedører er vanlig på mange soverom, men det passer like godt i gangen og eller til en walk-in-garderobe. Du kan enkelt dele opp et avlangt rom ved hjelp av skyvedører for å få ekstra plass, kanskje til et hjemmekontor eller et ekstra barnerom.

Skyvedører i rom med skråtak

Skråtak er vanlig i mange hjem og blir ofte sett på som en begrensning. Vi kan spesialbestille skyvedører for skråtak eller du kan ha åpen garderobe uten dører. Det er en god måte å bruke ellers litt vanskelig plass hjemme. Generelt er skyvedører med innredning mer fleksible, noe som gjør at de også passer godt i rom der kanskje «vanlige» garderober ikke får plass. Du får plass til mer oppbevaring da dører ikke trenger å åpnes.


Alu Limbus


Alu Light

OVERSIKT
KA - Skyvedørs Modeller

Alu Limbus
10mm ramme profil
11 fyllingsfarger og 2 profilfarger
Skjulte hjul
Posisjonsstopp

Alu Light
17mm ramme profil
26 fyllingsfarger og 3 profilfarger
Skjulte hjul

Alu Lux
20mm ramme profil
34 fyllingsfarger og 2 profilfarger
Skjulte hjul

Alu Slim
18mm ramme profil
27 fyllingsfarger og 2 profilfarger
Intgrerte dørhåndtak
Skjulte hjul

Frame
100mm ramme profil
21 fyllingsfarger og 7 profilfarger
Skjulte hjul

Plain
20mm ramme profil
3 fyllingsfarger og 3 profilfarger
Skjulte hjul
Posisjonsstopp

Romdeler
30mm rammeprofil
13 fyllingsfarger og 2 profilfarger
Skjulte hjul
Softlukk


Alu Lux


Alu Slim


Frame

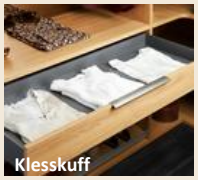

Plain


Romdeler


Garderobestang


Garderobestang m.lys


Garderobestang uttrekkbar


Klesskuff


Skuff i heltre


Skuffe inndeler


Sko uttrekk med skuffefront


Sko hylle

Innredninger

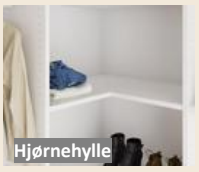
Det er ikke bare det ytre som teller.

Like viktig er det som er på innsiden av skyvedørene. Smarte oppbevaringsløsninger for å få utnyttet plassen maksimalt, praktiske innredningsdetaljer og dekorative hyllesystemer – alt er med på å skape en velfungerende garderobe som du vil trives med i mange år fremover.

Innredning i en skyvedørsgarderobe gir deg muligheten til å skape et organisk og funksjonelt rom for klær og tilbehør. Med skreddersydde løsninger som skuffer, hyller, og klesstenger kan du maksimere lagringsplassen og holde garderoben organisert.
Utforsk mulighetene og tilpass innredningen etter dine preferanser, og gjør skyvedørsgarderoben til et sted hvor du både kan oppbevare og vise frem din garderobe på en praktisk og stilig måte.

Skrog: 22 mm

Fargevalg i 4 ulike prisgrupper:
- **Hvit**
- **Dekor (10 farger)**
- **Dekor Spesiell (1 farge)**
- **Spesiell (4 Farger)**


Hjørnehylle


Uttrekkbar skohylle


Svevende garderobestang

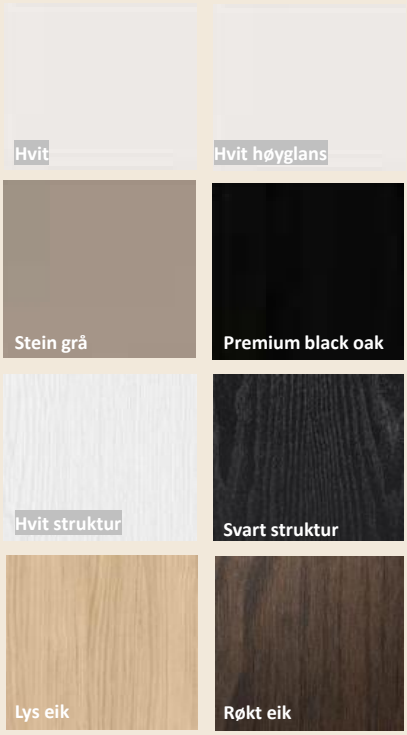

Slipsuttrekk


Bukse henger


Mesh kurv


Uttrekks speil


Verdiboks



INNREDNING
-Fargevalg-

Skrog: 22 mm

Fargevalg i 4 ulike prisgrupper:

Prisgruppe 1: Standard
- **Hvit**

Prisgruppe 2:
- **Dekor (10 farger)**

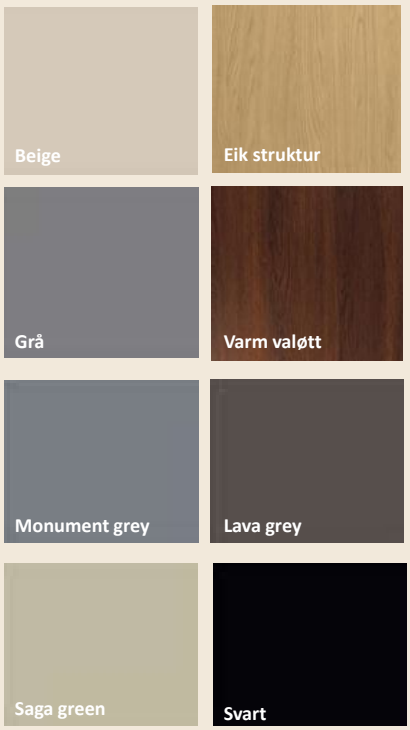
Stein grå
Premium black oak
Hvit struktur
Svart struktur
Lys eik
Røkt eik
Beige
Eik struktur
Grå
Varm valnøtt

Prisgruppe 3:
- **Dekor Spesiell (1 farge)**

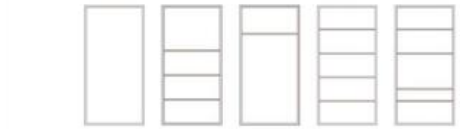
Hvit Høyglans

Prisgruppe 4: (eksklusiv)
- **Spesiell (4 Farger) MATT**

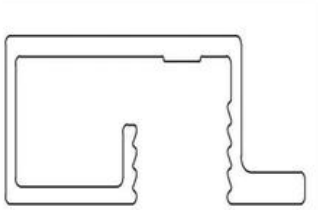
Monument grey, matt
Lava grey, matt
Saga green, matt
Svart, matt



DØRDESIGN



PROFIL



PROFILFARGER



MODELL ALU LIMBUS – PROFIL 13

Et enkelt system med 10mm rammer i aluminium, gulvførende på kraftige hjul med kulelager og helstøpte dobbelthjul ved tak. Leveres med posisjonsstopp. Posisjonsstopp sikrer at døren alltid kjører lydløst på plass til riktig sted/posisjon.

DIMENSJONER
- **Profil/ramme bredde: 10mm**
- **Maks. Høyde: 2750mm**
- **Maks. Bredde: 1219mm**
- **Maks. Lengde uten skjøt i tak- og gulv skinne: 5850mm**
- **Overlapp: 10mm**

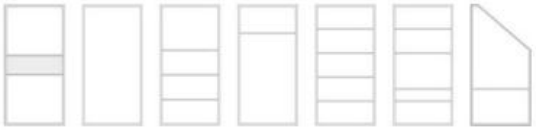
FARGER

Prisgruppe 0
Hvit 62
Prisgruppe 1
Stengrå 07
Hvit struktur 14
Svart struktur 16
Lys eik 22
Røkt eik 23
Eik struktur 27
Grå 28
Prisgruppe 4
Sølv speil 40
Prisgruppe 8
Malt glass – svart 52
Malt glass – hvit 53

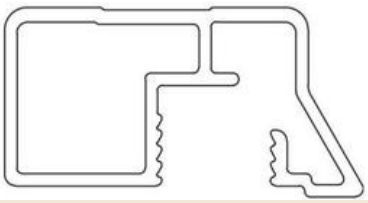
SPROSSER
- **Løse: 20mm høy (fargen følger rammen)**

FAKTA
- **Tak- og gulvskinne leveres i samme farge som dørprofilene. Tilbys som enkelt-, dobbeltt- eller 3-sporet skinne. Tillegg for 3-sporet skinne.**
- **Prisen er inkludert tak- og gulvskinne, dobbeltsidig tape, posisjonsstopp, skrue til takskinne og anslagsdempere til dørene.**
- **Skyvedørene kan justeres + 14/ -4 med mer i høyden**
- **Plasseribg av gulvskinne 19mm fra forkant på gavl.**
- **Skråskjæring IKKE mulig.**
- **Softlukk kan kjøpes i tillegg**
- **Malt glass- og speilfylling er med sikkerhetsfolie på baksiden (B side)**
- **Dører med dekorfylling må monteres i rom med jevn temperatur, +10/ +40 garder med maks luftfuktighet på 70.**
- **For baderom og garasje uten oppvarming er fuktigheten normmalt over 70% i perioder. Her anbefales speil eller glass**

DØRDESIGN



PROFIL



PROFILFARGER



MODELL ALU LIGHT – PROFIL 6

Et 17mm enkelt og flott rammesystem I aluminium. Gulvkjørende på kraftig hjul med kulelagre og med helstøpte dobbelthjul mot tak.

DIMENSJONER

- **Profil/ramme bredde: 17mm**
- **Maks. Høyde: 2750mm**
- **Maks. Bredde: 1800mm**
- **Dører over 1500mm leveres med 1 fast sprosse**
- **Enkelte glasstyper krever 2 faste sprosser fra 1200mm**
- **Maks. Lengde uten skjøt i tak- og gulv skinne: 5850mm**
- **Overlapp: 20mm**

SPROSSER

- **Løse 20mm høy** (farge følger rammen)
- **Løse 30mm høy** (farge følger rammen)
- **Faste 30mm høy** (farge følger rammen)

FAKTA

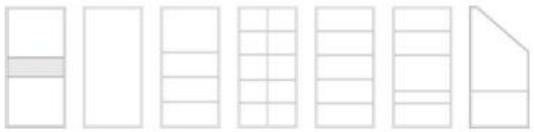
- **Tak- og gulvskinne leveres i samme farge som dørprofilene. Tilbys som enkelt-, dobbeltt- eller 3-sporet skinne. Tillegg for 3-sporet skinne.**
- **Prisen er inkludert tak- og gulvskinne, dobbeltsidig tape, posisjonsstopp, skrue til takskinne og anslagsdempere til dørene.**
- **Skyvedørene kan justeres + 14/ -4 med mer i høyden**
- **Plassering av gulvskinne 19mm fra forkant på gavl.**
- **Den dyreste fyllingstypen som inngår i en kombinasjonsdør, angir prisgruppe for døren. Husk tillegg for faste sprosser**
- **Skråskjæring er mulig, og er inkl. Styreskinne og styrepinne.**
- **Softlukk kan kjøpes i tillegg**
- **Malt glass- og speilfylling er med sikkerhetsfolie på baksiden (B side)**
- **Dører med dekorfylling må monteres i rom med jevn temperatur, +10/ +40 garder med maks luftfuktighet på 70.**
- **For baderom og garasje uten oppvarming er fuktigheten normmalt over 70% i perioder. Her anbefales speil eller glass**

DESIGN FYLLING – Alle fyllinger kan bruker til designfylling

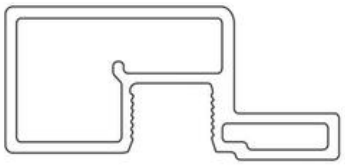
FARGER

Prisgruppe 0
Hvit 62
Prisgruppe 1
Stengrå 07
Hvit struktur 14
Svart struktur 16
Lys eik 22
Røkt eik 23
Eik struktur 27
Grå 28
Premium black
Oak 08
Beige 25
Varm valnøtt 64
Prisgruppe 3
Satinert glass-svart 44
Satinert glass-hvit d. 56
Prisgruppe 4
Sølv speil 40
Monument grey-matt 89
Dust green –matt 89
Garnet red – matt 93
Lava Grey – matt CA
Sage green – matt CB
Svart – matt 54
Prisgruppe 5
Klart glass.deignfylli. 41
Grå speil 48
Bronse speil 50
Hvit høyglans 75
Prisgruppe 6
Satinert glass-designfylling 43
Prisgruppe 7
Malt glass-hvit diamant 57
Malt glass-white pearl 78
Malt glass-brown light 79
Malt glass-militærgrønn A9
Prisgruppe 8
Malt glass – svart 52
Malt glass – hvit 53

DØRDESIGN



PROFIL



PROFILFARGER



MODELL ALU STRAIGHT – PROFIL 4

Et eksklusivt system med 20mm rammer i aluminium, gulvkjørende på kraftig hjul med kulelagre og gummibelagte dobbelthjul med kulelagre ved tak. Gulvhjulet er skult i dørens bunnskinne som gjør at døren bl.a er god til walkin-løsning. Hjulene er midtstilt slik at det gir beste stabilitet. Leveres med posisjonsstopp(center dør) og softlukk på en side (døren mot gavel/vegg). Posisjonsstopp sikrer at døren alltid kjører lydløst på plass til riktig sted/posisjon.

DIMENSJONER

- **Profil/ramme bredde: 20mm**
- **Maks. Høyde: 2750mm**
- **Maks. Bredde: 1800mm**
- **Dører over 1500mm leveres med 1 fast sprosse**

Enkelte glasstyper krever 2 faste sprosser fra 1200mm (tillegg)

- **Maks. Lengde uten skjøt i tak- og gulv skinne: 5850mm**
- **Overlapp: 20mm**
- **Merk! Fylling av Lamell . Maks 2580mm uten fast sprosse/maks bredde:1219mm**
- **Merk! Farge 51:Makshøyde uten fast spro.2190mm/b: 1219mm. Vi anbefaler faste sprosser.**

SPROSSER

- **Horisontale løse: 20 og 30mm høy** (farge følger rammen)
- **Horisontale fast: 30mm høy** (farge følger rammen)
- **Vertikale, løse: 30mm høy** (farge følger rammen)

FAKTA

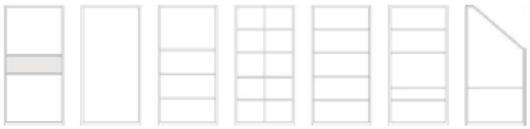
- **Tak- og gulvskinne leveres i samme farge som dørprofilene. Tilbys som enkelt-, dobbeltt- eller 3-sporet skinne. Tillegg for 3-sporet skinne.**
- **Prisen er inkludert tak- og gulvskinne, dobbeltsidig tape, posisjonsstopp, skrue til takskinne og anslagsdempere til dørene.**
- **Skyvedørene kan justeres + 13/ -6 med mer i høyden**
- **Plassering av gulvskinne 15mm fra forkant på gavl.**
- **Den dyreste fyllingstypen som inngår i en kombinasjonsdør, angir prisgruppe for døren. Husk tillegg for sprosser**
- **Skråskjæring er mulig(gjelder ikke Lamell 90), og er inkl. Styreskinne og styrepinne.**
- **Det kan monteres lås i bunnskinnen.**
- **Malt glass- og speilfylling er med sikkerhetsfolie på baksiden (B side)**
- **Dører med dekorfylling må monteres i rom med jevn temperatur, +10/ +40 garder med maks luftfuktighet på 70.**
- **For baderom og garasje uten oppvarming er fuktigheten normalt over 70% i perioder. Her anbefales speil eller glass**

DESIGN FYLLING – Alle fyllinger kan benyttes til en designfylling

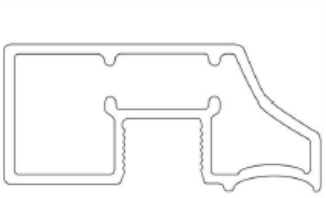
FARGER

Prisgruppe 0
Hvit 62
Prisgruppe 1
Stengrå 07
Hvit struktur 14
Svart struktur 16
Lys eik 22
Røkt eik 23
Eik struktur 27
Grå 28
Premium black
Oak 08
Beige 25
Varm valnøtt 64
Prisgruppe 3
Satinert glass-svart 44
Satinert glass-hvit d. 56
Prisgruppe 4
Sølv speil 40
Monument grey-matt 89
Dust green –matt 89
Garnet red – matt 93
Lava Grey – matt CA
Sage green – matt CB
Svart – matt 54
Prisgruppe 5
Klart glass.deignfylli. 41
Grå speil 48
Bronse speil 50
Hvit høyglans 75
Prisgruppe 6
Linje glass, herdet
Prisgruppe 7
Bronseglass herdet ESG 49
Prisgruppe 7
Malt glass-hvit diamant 57
Malt glass-white pearl 78
Malt glass-brown light 79
Malt glass-militærgrønn A9
Satinert glass-designfylling 43
Grått glass, herdet41
Prisgruppe 8
Malt glass – svart 52
Malt glass – hvit 53
Prisgruppe 9
Lamell, eik finer 90

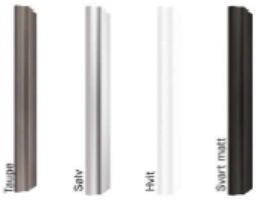
DØRDESIGN



PROFIL



PROFILFARGER



MODELL ALU LUX – PROFIL 5

Et eksklusivt system med 20mm rammer i aluminium, gulvkjørende på kraftig hjul med kulelagre og gummibelagte dobbelthjul med kulelagre ved tak. Gulvhjulet er skult i dørens bunnskinne som gjør at døren bl.a er god til walkin-løsning eller romdeler. Hjulene er midtstilt slik at det gir beste stabilitet. Leveres med 1 softlukk og 1 posisjosstop pr.dør. Posisjonsstopp sikrer at døren alltid kjører lydløst på plass til riktig sted/posisjon.

DIMENSJONER

- Profil/ramme bredde: 20mm
- Maks. Høyde: 2750mm
- Maks. Bredde: 1800mm
- Dører over 1500mm leveres med 1 fast sprosse

Enkelte glasstyper krever 2 faste sprosser fra 1200mm (tillegg)

- Maks. Lengde uten skjøt i tak- og gulv skinne: 5850mm
- Overlapp: 20mm
- Merk! Fylling av Lamell 90 . Maks 2580mm /maks bredde:1219mm

SPROSSER

- **Horisontale løse: 20 og 30mm høy**

(farge følger rammen)

- **Horisontale fast: 30mm høy**

(farge følger rammen)

- **Vertikale, løse: 30mm høy**

(farge følger rammen)

FAKTA

- Tak- og gulvskinne leveres i samme farge som dørprofilene. Tilbys som enkelt-, dobbeltt- eller 3-sporet skinne. Tillegg for 3-sporet skinne.
- Prisen er inkludert tak- og gulvskinne, dobbeltsidig tape, softlukk/posisjonsstopp, skrue til takskinne og anslagsdempere til dørene.
- Skyvedørene kan justeres + 13/ -6 med mer i høyden
- Plassering av gulvskinne 15mm fra forkant på gavl.
- Den dyreste fyllingstypen som inngår i en kombinasjonsdør, angir prisgruppe for døren. Husk tillegg for sprosser
- Skråskjæring er mulig(gjelder ikke Lamell 90), og er inkl. Styreskinne og styrepinne.
- Det kan monteres lås i bunnskinnen.
- Malt glass- og speilfylling er med sikkerhetsfolie på baksiden (B side)
- Dører med dekorfylling må monteres i rom med jevn temperatur, +10/ +40 garder med maks luftfuktighet på 70.
- For baderom og garasje uten oppvarming er fuktigheten normmalt over 70% i perioder. Her anbefales speil eller glass

DESIGN FYLLING – Alle fyllinger kan benyttes til en designfylling

FARGER

Prisgruppe 0
Hvit 62
Prisgruppe 1
Stengrå 07
Hvit struktur 14
Svart struktur 16
Lys eik 22

Røkt eik 23
Eik struktur 27
Grå 28
Premium black
Oak 08
Beige 25
Varm valnøtt 64

Prisgruppe 3
Satinert glass-svart 44
Satinert glass-hvit d. 56
Prisgruppe 4
Sølv speil 40
Monument grey-matt 89
Dust green –matt 93

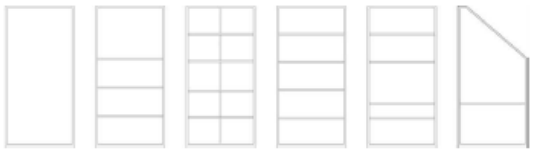
Garnet red – matt 94
Lava Grey – matt CA
Sage green – matt CB
Svart – matt 54
Prisgruppe 5
Klart glass.deignfylli. 41
Grå speil 48

Bronse speil 50
Prisgruppe 6
Linje glass, herdet
Prisgruppe 7
Bronseglass herdet ESG 49

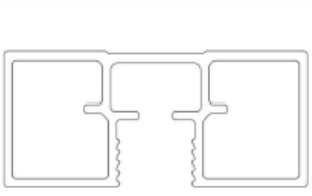
Prisgruppe 7
Malt glass-hvit diamant 57
Malt glass-white pearl 78
Malt glass-brown light 79
Malt glass-militærgrønn A9
Satinert glass-designfylling 43

Grått glass, herdet41
Prisgruppe 8
Malt glass – svart 52
Malt glass – hvit 53
Prisgruppe 9
Lamell, eik finer 90

DØRDESIGN



PROFIL



PROFILFARGER



MODELL ALU SLIM – PROFIL 3

Et eksklusivt og minimalistisk system i aluminium med 18mm rammer. Gulvhjulene er skjulte i dørens bunnskinne, noe som gjør døren perfekt som romdeler eller til walkin-løsninger. Leveres med softlukk på dørene mot gavel, det gjør at skyvedøren alltid glir lydløst på plass. Skyvedøren kan designes med bade loddrette og vannrette sprosser og med integrerte håndtak, som er et tilleggskjøp (ettermontering er ikke mulig).

DIMENSJONER

- Profil/ramme bredde: 18mm
- Maks. Høyde: 2750mm
- Maks. Bredde: 1500mm
- Maks. Lengde uten skjøt i tak- og gulv skinne: 5850mm
- Overlapp: 16mm

SPROSSER

- **Horisontale løse: 20mm høy**

(farge følger rammen)

- **Horisontale fast: 20mm høy**

(farge følger rammen)

- **Vertikale, løse: 20mm høy**

(farge følger rammen) **Brukes bare når du kombinerer horisontale og vertikale sprosser**

FAKTA

- Tak- og gulvskinne leveres i samme farge som dørprofilene. Tilbys som enkelt-, dobbeltt- eller 3-sporet skinne. Tillegg for 3-sporet skinne.
- Prisen er inkludert tak- og gulvskinne, dobbeltsidig tape, softlukk/posisjonsstopp, skrue til takskinne og anslagsdempere til dørene.
- Skyvedørene kan justeres + 13/ -6 med mer i høyden
- Gulvskinner senter i forhold til takskinnen.
- Skråskjæring er mulig .
- Malt glass- og speilfylling er med sikkerhetsfolie på baksiden (B side) Anbefales ikke for Walkin
- Dører med dekorfylling må monteres i rom med jevn temperatur, +10/ +40 garder med maks luftfuktighet på 70.
- For baderom og garasje uten oppvarming er fuktigheten normmalt over 70% i perioder. Her anbefales speil eller glass

FARGER

Prisgruppe 0
Hvit 62
Prisgruppe 1
Stengrå 07
Hvit struktur 14
Svart struktur 16
Lys eik 22

Røkt eik 23
Eik struktur 27
Grå 28
Premium black
Oak 08
Beige 25
Varm valnøtt 64

Prisgruppe 3
Satinert glass-svart 44
Satinert glass-hvit d. 56
Prisgruppe 4
Sølv speil 40
Monument grey-matt 89
Dust green –matt 93

Garnet red – matt 94

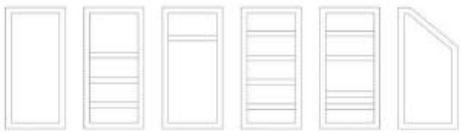
Svart – matt 54
Prisgruppe 5
Klart glass.deignfylli. 41
Grå speil 48

Bronse speil 50
Prisgruppe 6
Linje glass, herdet
Prisgruppe 7
Bronseglass herdet ESG 49

Prisgruppe 7
Malt glass-hvit diamant 57
Malt glass-white pearl 78
Malt glass-brown light 79
Malt glass-militærgrønn A9
Satinert glass-designfylling 43

Grått glass, herdet41
Prisgruppe 8
Malt glass – svart 52
Malt glass – hvit 53

DØRDESIGN



PROFIL



PROFILFARGER



MODELL FRAME – PROFIL 20

Et 100mm bredt dekorrammesystem. Gulvkjørende på kraftig hjul med kulelagre og helstøpte dobbelthjul for tak. Gulvhjulene er skjult i dørens ramme og dør er derfor veldig fin til walkin-løsninger.

DIMENSJONER

- Profil/ramme bredde: 100mm
- Ramme tykkelse: 28mm
- Maks. Høyde: 2750mm
- Maks. Bredde: 1219mm
- Merk! Farge 51 linje glass: Maks høyde uten fast sprosse 2310mm
- Maks. Lengde uten skjøt i tak- og gulv skinne: 5850mm
- Overlapp: standard 10mm

SPROSSER

- **Faste 100mm høy**
  (følger rammefarge)

FAKTA

- Tak- og gulvskinne leveres i samme farge som dørprofilene. Tilbys som enkelt-, dobbeltt- eller 3-sporet skinne. Tillegg for 3-sporet skinne.
- Prisen er inkludert tak- og gulvskinne, dobbeltsidig tape, posisjonsstopp, skrue til takskinne og anslagsdempere til dørene.
- Skyvedørene kan justeres + 14/ -6 med mer i høyden
- Plassering av gulvskinne 16mm fra forkant gavel
- Skråskjæring er mulig, og er inkl. skyreskinne og styrepinne
- Rammen er MDF belagt med folie (hvit) og dekor (farget).
- Håndtak kan kjøpes i tillegg.
- Malt glass- og speilfylling er med sikkerhetsfolie på baksiden (B side)
- Softlukk kan kjøpes i tillegg
- Dører med dekorfylling må monteres i rom med jevn temperatur, +10/ +40 garder med maks luftfuktighet på 70.
- For baderom og garasje uten oppvarming er fuktigheten normmalt over 70% i perioder. Her anbefales speil eller glass

FARGER

Prisgruppe 0
Hvit 62

Prisgruppe 1
Stengrå 07
Hvit struktur 14
Svart struktur 16
Lys eik 22
Røkt eik 23
Eik struktur 27
Grå 28
Beige 25
Varm valnøtt 64

Prisgruppe 3
Satinert glass-svart 44
Satinert glass-hvit d. 56

Prisgruppe 4
Sølv speil 40

Prisgruppe 5
Klart glass.deignfylli. 41
Grå speil 48
Bronse speil 50

Prisgruppe 6
Linje glass, herdet
Satinert glass-designfylling 43

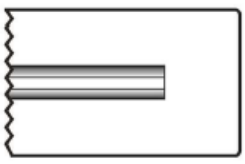
Prisgruppe 7
Malt glass-hvit diamant 57
Malt glass-white pearl 78
Malt glass-brown light 79
Bronseglass herdet ESG 49
Grått parsol glass, herdet 47

Prisgruppe 8
Malt glass – svart 52
Malt glass – hvit 53

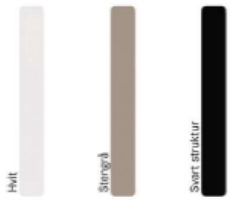
DØRDESIGN



PROFIL



PROFILFARGER



MODELL PLAIN – PROFIL 21

Et eksklusivt system uten ramme, gulvkjørende på kraftige hjul med kulelagre og gummibelagte dobbelthjul med kulelagre I tak. Gulvhjulet er skjult, slik at døren er lik på begge sider. Leveres med poisjonsstopp og softlukk. God walkin-løsning.

DIMENSJONER

- Profil/platetykkelse: 38mm (kraftig europlate)
- Maks. Høyde: 2750mm
- Maks. Bredde: 1219mm
- Maks. Lengde uten skjøt i tak- og gulv skinne: 5850mm
- Overlapp: 10mm

FARGE PÅ SKINNER

- **Sølv (std./02), Hvit (01) og svart matt (06)**

FAKTA

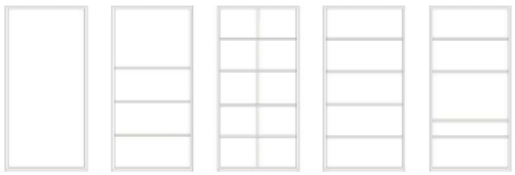
- Levers ikke som skråløsning
- Levers ikke med sprosser
- Tak- og gulvskinne leveres i samme farge som dørprofilene. Tilbys som enkelt-, dobbeltt- eller 3-sporet skinne. Tillegg for 3-sporet skinne.
- Prisen er inkludert tak- og gulvskinne, dobbeltsidig tape, softlukk/posisjonsstopp, skrue til takskinne og anslagsdempere til dørene.
- Skyvedørene kan justeres + 13/ -6 med mer i høyden
- Plassering av gulvskinne 15mm fra forkant gavel
- Sølv gulv og takskinne standard
- Må installeres i rom med jevn temperatur, +10/ +40 garder med maks luftfuktighet på 70.
- For baderom og garasje uten oppvarming er fuktigheten normmalt over 70% i perioder. Her anbefales dører med aluminiumsramme og speil- eller glassfylling

FARGER

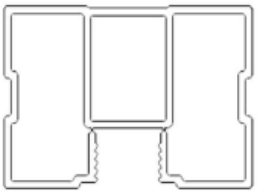
Prisgruppe 0
Hvit 62

Prisgruppe 1
Stengrå 07
Svart struktur 16

DØRDESIGN



PROFIL



PROFILFARGER



MODELL ROMDELER – PROFIL 28

Et ekslusivt system med 30mm aluminiumsrammer med faste seksjoner og skyvedører. Skyvedører gulvkjørende på kraftig hjul med kulelagre og gummibelagte dobbelthjul med kulelagre ved tak. Gulvhjulet er skjult I dørens bunnskinne. Hjulene er midtstilte slik at der gir beste stabilitet. Levers med softlukk.

DIMENSJONER
- **Profil/ramme bredde: 30mm**
- **Maks. Høyde: 2750mm**
- **Merk: 51 Linje glass maks høyde: 2190mm**
- **Maks Bredde: 1219mm**
- **Maks. Lengde uten skjøt i tak- og gulv skinne: 5850mm**
- **Overlapp: 30mm**

SPROSSER
- **Horisontale sprosser, 30mm høye faste (farge følger rammen)**
- **Vertikale sprosser, 30mm høye, løse (farge følger rammen)**

FAKTA
- **Tak- og gulvskinne leveres i samme farge som dørrammen. Skinnene er IKKE inkludert i prisen.**
- **Prisen inkluderer softlukk av dører.**
- **Skyvedørene kan justeres + 13/ -6 med mer i høyden**
- **Dører med dekorfylling må monteres i rom med jevn temperatur, +10/ +40 garder med maks luftfuktighet på 70.**
- **For baderom og garasje uten oppvarming er fuktigheten normmalt over 70% i perioder. Her anbefales speil eller glass**

FARGER

Prisgruppe 0
Hvit 62

Prisgruppe 1
Stengrå 07
Hvit struktur 14
Svart struktur 16
Lys eik 22
Røkt eik 23
Eik struktur 27
Grå 28
Beige 25
Varm valnøtt 64

Prisgruppe 5
Klart glass.deignfylli. 41

Prisgruppe 6
Linje glass, herdet
Satinert glass-designfylling 43

Prisgruppe 7
Bronseglass herdet ESG 49
Grey glass, herdet 47





PRIS EKSEMPEL

Eksempel gjelder:

Garderobe bredde 2m x høyde 2.4m
Dører: 2 stk
Front farge: Hvit 01 (prisgruppe 0)
Skinner/ramme: sølv
Innredning: Dekor eik struktur (prisgruppe 2)
Inkludert: 4 mesh skuffer, 2 x heng + hyller (Bilde under)
Frakt: Inkludert- lev. bakkeplan
(innbæring kommer i tillegg)
***** montering, oppmåling, belysning, gulv/tak og demping på dører er tilvalg og kommer i tillegg om ønskelig

Alu Limbus..... 25 949,- inkl.mva
Alu Light..... 27 986,- inkl. mva
Frame..... 29 656,- inkl.mva
Alu Lux..... 31 957,- inkl.mva
Alu Straight..... 31 957,- inkl.mva
Alu Slim..... 33 438,- inkl.mva
Plain..... 42 115,- inkl.mva

Priseksempel april 2026















Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 42.5 kvm
Total BRA: 42.5 kvm



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

SELVAAG BOLIG

LANDÅSTOPPEN

TNARK

HRTB

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 alle rom som ligger utenfor boenheten men tilhører boenheten (som bod). Romareal er nettoareal innenfor rommets omsluttende vegger. 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 prosjekter.

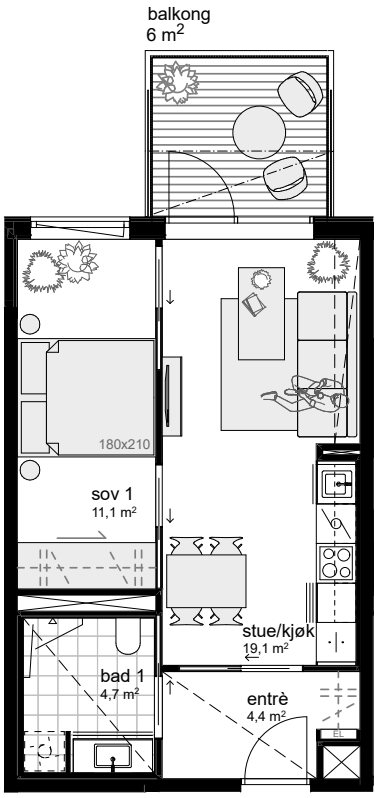
INNREDNING SOM LEVERES HVITEVARER INNGÅR IKKE I LEVERANSE

INNREDNING SOM IKKE LEVERES (MØBLERING)

NEDFORET HIMLING

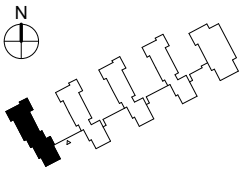
AREAL OVERDEKKET

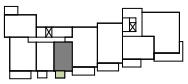
OVERSKAP KJØKKEN



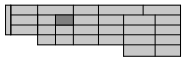
0 5

MÅLESTOKK 1:100 i format A4





PLAN 4



FASADE VEST

A1B-H0402

LEILIGHET 21	BRA-i	42,5 m²	
BOD	BRA-e	2,5 m²	
	BRA	**45 m²**	
BALKONG	TBA	6 m²	

LEILIGHET 21

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0216/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Folabruveien 215, leil. A1-21, 1384 ASKER
Gnr 2, bnr 561, snr 21 (ideell andel 1/1) / Gnr 2, bnr 561, snr 144 (ideell andel 1/162) i Asker kommune

Selger
Terje Halvorsen

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
37 150,- (Dokumentavgift av andel tomteverdi)
6 058,- (Oppstartskapital til sameiet som tilsvarer 2 mnd felleskostnader. Avregnes ikke.)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
44 298,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
57 298,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 334 298,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 347 298,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Avgiftsgrunnlag for dokumentavgift er kr. 1 486 000,-.

Om boligen

Byggeår
2026

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 42.5 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken/stue.
Total BRA: 42.5 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 2.5 kvm. Sportsbod i plan 1 eller 2.
Total BRA: 2.5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod er tinglyst som tilleggsdel til boligen.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppgitt areal er hentet fra utbygger. Arealene må anses som et estimat fra da boligen ikke var ferdigstilt. Det tas forbehold om mindre avvik.

Forklaring av arealbegrep:
BRA (bruksareal): Boligens samlede areal innenfor omsluttende vegger (yttervegger/skillevegger).

BRA består av:
- BRA-i: Boligens interne bruksareal innenfor omsluttende vegger (yttervegger/skillevegger), inkludert innvendige vegger, boder, sjakter etc.
- BRA-e: Ekstern bruksareal, for eksempel bod som ikke er direkte tilknyttet boligen (innvendig adkomst).
- TBA: Areal av terrasse og balkonger som er tilknyttet boenheten.

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.

Arealet som er oppgitt på det enkelte rom på tegningene, er netto gulvareal uten omsluttende vegger. Sum av oppgitt areal på hvert enkelt rom utgjør derfor ikke bruksarealet for boligen. Se info om nye arealregler inntatt som vedlegg i prospekt.

Solforhold
Se utbyggers modell for sol og utsikt under nyttige lenker i annonsen.

Innhold
Entré, bad, soverom, kjøkken/stue.

Standard
I N T E R I Ø R S T I L E R
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.

I N T E R I Ø RVA L G - DEN LYSE
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. Illustrasjonsfoto

Stilretning DEN LYSE er valgt etter tilvalgsmenyen. Boligen leveres som standard utover dette.

GENERELL INFO, NB EVT SPESIFIKASJON I TILVALG GÅR FORAN:

KJØKKEN
Kjøkken fra Studio Sigdal. Type: Uno Palett, lakkert i farge iht. interiørkonsept.

Grep: Edge stål 20 cm 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.

Gulv: 1-stavs Parkett Lyspigmentert mattlakkert 14 mm. eik. 2V- eller 4V-fas. Fotlist tilpasset parkett. Terskler i tilsvarende farge som parkett.
Vegg: Sparklet og malt. Fargekode i tråd med valgt interiørkonsept.
Tak: Sparklet og hvitmalt betong/gipshimling. Ikke taklister Synlig V-fuge i betonghimling.
Elektro: Dimbar belysning integrert (innfelt) under overskap. Egen kurs til stekeovn, 15 A. Egen kurs til induksjonstopp, 25 A. Dimmer for enkel stikk v/ tak. Dobbel stikkontakt over kjøkkenbenk.
Vvs: 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.

BAD
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.

Gulv: Fliser 60x60 cm. Produkt iht. interiørkonsept. Fuger: Iht. interiørkonsept. Dusjsone: Fliser 10x10 cm. Produkt iht. interiørkonsept.
Vegg: Fliser 60x30 cm. Produkt og farge iht. interiørkonsept. Fuger: Iht. interiørkonsept. Totalt tre kostnadsfrie flistyper iht. interiørkonsept.
Tak: Hvitmalt gips/plater/betong. Evt. inspeksjonsluker. Ventilasjonsaggregat montert i himling i entré eller på bad/ wc.
Elektro: 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.
Vvs: 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.

WC
Gulv: Fliser 60x60 cm. Produkt iht. interiørkonsept. Leveres med sokkellist. Fuger: Iht. interiørkonsept.
Vegg: Sparklet og malt. Fargekode i tråd med valgt interiørkonsept.
Tak: Hvitmalt gips/plater/betong. Evt. inspeksjonsluker. Ventilasjonsaggregat montert i himling i entré eller på bad/ wc.
Elektro: Speil med innfelte LED-downlights i tak, med dimmer, som speilbelysning. Hvite innfelte LEDdownlights i tak med dimmer.
Vvs: Vegghengt toalett m/Softclose. Skjult sisterne, innfelt i vegglivet. Servantbatteri: ettgrep med oppløft til propp eller push/open bunnventil.
Annet: 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.

ANDRE OPPHOLDSROM
ENTRÉ
Gulv: 1-stavs Parkett Lyspigmentert mattlakkert 14 mm. eik. 2V- eller 4V-fas. Fotlist tilpasset parkett. Terskler i tilsvarende farge som parkett.
Vegg: Sparklet og malt. Fargekode i tråd med valgt interiørkonsept.
Tak: Sparklet og hvitmalt gipshimling. Ikke taklister Synlig V-fuge i betonghimling. Ventilasjonsaggregat montert i himling i entré eller på bad/wc.
Elektro: To-veis video porttelefon m/farge. Downlights med dimmer.
Annet: Entredør med kikkehull, glatt. Hvitfarget. Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere entreens areal/lagringskapasitet. Sikringsskap kan forekomme.

GANG/ GARDEROBE
Gulv: Som entré.
Vegg: Som entré.
Tak: Sparklet og hvitmalt betong/gipshimling. Ikke taklister Synlig V-fuge i betonghimling.
Elektro: Downlights med dimmer eller stikk ved tak med dimmer.

STUE
Gulv: Som entré.
Vegg: Som entré.
Tak: Sparklet og hvitmalt betong/gipshimling. Ikke taklister Synlig V-fuge i betonghimling.
Elektro: Stikk på vegg ved tak m/dimmer (for taklys).
Annet: TV/data-kontakt og 3 doble stikk.

SOVEROM
Gulv: Som gang/entré.
Vegg: Som gang/entré.
Tak: Som stue.
Elektro: Lampepunkt i tak m/bryter for taklys.
Annet: Det leveres ikke garderobeskap som standard. Det leveres TV/data-kontakt på et av soverommene.

BALKONG/TERRASSE/TAKTERRASSE/ MARKTERRASSE
Gulv: Tremmegulv: trykkimpregnert furu dimensjon 28x120 mm.
Elektro: Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.

INNERDØRER
Annet: 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.

VINDUER
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.

Parkering
Garasjeplass kan kjøpes mot tillegg i prisen.

Portåpner - Automatisk(kr. 29,- mnd), med app eller telefonoppringing.

Kjøper gis rett, men ikke plikt, til å erverve garasjeplassen mot et pristillegg på kr 490 000,- med omkostninger kr 12 250,- (dokumentavgift 2,5 %). Totalsum kr 502 250,-.

Frist for å benytte opsjonen er 2 uker etter aksept av bud. Dersom kjøper ikke ønsker å erverve garasjeplassen, vil denne likevel bli tinglyst sammen med seksjonen ved hjemmelsoverføring. Det vil i så fall bli inngått særskilt avtale regulert i kjøpekontrakten, hvoretter selger beholder den fulle økonomiske og faktiske råderetten over garasjeplassen i en periode på inntil 2 år fra tinglysning. Selger forbeholder seg retten til å tinglyse en avtale vedr. dette på eiendommen. Kjøper forplikter seg i denne perioden til å medvirke til at garasjeplassen kan overføres til annen eier iht. sameiets bestemmelser. Se egne kontraktsbestemmelser om dette inntatt i salgsoppgaven. Se matrikkelinfo vedr. plassen.

Kontakt eiendomsmegler for nærmere informasjon om evt. mulighet kjøp og leie av garasjeplass utover dette.

I garasjeanlegget under og mellom byggene etableres det parkeringsplasser, inkludert HC plasser i henhold til kommunale krav. 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 bli mulighet til å kjøpe ladestasjon for elbil 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.

Kjørehøyde port ca. 220 cm.

Utleie av seksjonseiers p-plass til andre beboere i sameiet
- Det vil bli etablert ordning av type Hamlett, samordning.no eller tilsvarende.
- Dette er en frivillig ordning som gjør det mulig å leie ut parkeringsplassen til andre i sameiet for kortere eller lengre tid.

Gjesteplasser
- Ca. syv garasjeplasser settes av til gjesteparkering.
- Selger tar forbehold om plassering av gjesteparkering i andre felt på Landås.
- Avgiftsbelagt gjesteparkering for L3-L6 , er planlagt etablert på felt L3. Inntil det er bygget etableres midlertidig gjesteparkering på felt L4 (avsatte gjesteparkeringsplasser, som blir totalt 7 stk på L4 når alle 3 trinn er overlevert) Plasser for hjemmesykepleie
- Det er satt av 2 plasser reservert hjemmesykepleie i Asker kommune. Disse må ikke benyttes av andre.

Bildeleparkeringsplass ute
- Det er avsatt plass ute for bildeling. Ordning for dette vil bli avtalt. Mer informasjon blir gitt.

Utover dette er det gateparkering etter områdets gjeldende parkeringsbestemmelser.

GARASJE - teknisk
Gulv: Asfalt eller betong.
Vegg: Betong/mur støvbundet hvit. Kontrastfarger på enkelte vegger/søyler.
Tak: Betong støvbundet hvit. Garasjeisolasjons-himling med duk der det kreves isolasjon.
Elektro: Belysning.
Annet: Automatisk portåpner med mobiltelefon og brikke. P-plasser oppmerkes og nummereres.

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.

SPORTSBOD - teknisk
Gulv: Malt betong.
Vegg: Betong/mur støvbundet hvit. Netting delevegger og tett front.
Tak: Isolasjonshimling eller støvbundet betong.
Elektro: Belysning.
Vvs: Sprinklet.
Annet: 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.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema og overtakelsesprotokoll følger vedlagt salgsoppgaven. Det vises til info fra utbygger. Selger har ikke bodd i boligen og den er ny i juni 2026.

Byggemåte
Teknisk beskrivelse

Det etableres til sammen 143 boliger fordelt på 5 hus, A1 – A5. Felles garasje for parkering delvis under terreng. Prosjektet skjer i tre byggetrinn.
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 tre felt og vil til sammen 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.

Leveranser utføres i henhold til gjeldende teknisk forskrift av 2017, TEK17.
Se romskjema for leveransebeskrivelse for leilighetene og fellesareal i bygget.

TILGANG/NØKLER
UnlocX3 - fellesareal.
Parqio – garasjeport.
Tradisjonell nøkkel til leilighetenX3.
OLU-nøkkel.

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 forskriftsmessig 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.

Solskjerming
Solskjerming med screens leveres til de som har kjøpt dette som tilvalg, Drammen solskjerming av Vestfold. Ettermontering ta kontakt med styre i sameiet.
Informasjon om hva som er
tilbudt i prosjektet blir videreformidlet til styre.
Bakgrunnen for det, er at de som installerer dette i ettertid bruker samme leverandør og farger slik at det forblir enhetlig estetisk. Det er tilrettelagt for montering av dette fasader mot øst, sør og vest.

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

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.

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.

Avfallshåndtering
Prosjektet er tilkoblet nytt avfallssug som eies og driftes av kommunen.
- Terminalen ligger i Lerkeveien og skal betjene ca 1 600 boliger.
- Det er nedkast for hver 4 fraksjoner:
- Matavfall
- Plast
- Restavfall
- Papp og papir (ikke store esker, eks. pizza kartong må rives fra hverandre så den ikke setter seg fast)

Miljøstasjon ved snuplass (BRE1) og Terminalbygg
- Glass og metal.
- Papprive for større esker/kasser.
- Egne pappcontainere settes ut for innflytting.

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.

Merknader til romskjema og tegninger.
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.

HOVEDINNGANG/TRAPPEROM/KORRIDORER
Gulv: 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.
Vegg: Sparklet og malt.
Tak: Systemhimling i inngangsparti og på repos. Øvrige himlinger malt.
Elektro: Ringetablå og to-veis porttelefon med lyd og bilde ved felles inngangsdører. Ringeklokke ved inngangsdør til leiligheten. Belysning i himling.
Annet: 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.

RØMNINGSTRAPP
Vegg: Malt.
Tak: Malt.
Elektro: Belysning.
Annet: Rømningstrapp leveres som ståltrapp med gittertrinn
HEIS
Gulv: Belegg.
Vegg: Børstet rustfritt stål på dører og fronter. Vegger iht. leverandørens leveranse.
Tak: Børstet rustfritt stål.
Elektro: Lamper innfelt i tak.
Annet: Speil på bakvegg. Håndløper på bakvegg og sidevegger.

TEKNISKE ROM
Gulv: Vinylbelegg eller Epoxy
Vegg: Støvbundet gips eller betong/ mur.
Tak: Isolasjonshimling eller støvbundet gips eller betong
Elektro: Belysning Stikk
Vvs: Utslagsvask med armatur bøtterist og armatur. Sluk.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk.

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.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod/garderobe.

VARMEANLEGG/OPPVARMING
Boligene vil få levert 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 elbil. 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.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 029,- pr. mnd.
Inkluderer: Stipulerte felleskostnader inkluderer:
- Felleskostnad leilighet, ca. kr. 47-49,-/kvm BRA-I; ca. kr. 1 998 - 2 083,-.
- Digital-TV/internett fra Global Connect, 1000/1000 Mbit/s og Basis tv-pakke; ca. kr. 436,-.
- Nærvarme, ca. kr. 12,-/kvm BRA-I, inkl. oppvarming/varmtvann, fakturert etter faktisk forbruk; ca. kr. 510,-,

Ved evt. kjøp av garasjeplass, i tillegg:
- Felleskostnad garasjeplass, ca. kr. 150-200,-. Samt oppstartskapital, kr. 300-600,-.

Individuell avregning iht måler. Avregning ved Techem Energitjenester
Kommunalt vann- og avløp kan også bli avregnet dersom individuell måler
Nivå på felleskostnader kan bli endret.

Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Tallene er basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører. Styret i sameiet fastsetter første års driftsbudsjett og felleskostnader. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Det tas forbehold om endringer av tjenester som sameiet rekvirer og beløp. Kostnad til evt. p-plass fordeles med likt beløp pr. p-plass som disponeres. I tillegg kommer kostnader til avlesing og fakturering for varme. Eventuell kommunal eiendomsskatt faktureres som regel direkte til den enkelte sameier.

Kostnad til TV og internett fordeles med likt beløp pr seksjon. Det er mulighet for oppgradering av leveranse fra Global Connect.

OBOS Eiendomsforvaltning AS, org.nr. 934 261 585, er engasjert som forretningsfører for sameiet. Avtalen har ingen bindingstid. Det er seks måneders oppsigelse på avtalen.
Forretningsfører vil på vegne av sameiet, innkreve 2 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet. Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller
tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

Kjøper må selv ordne med innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger. Det samme gjelder strøm.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Landåstoppen Sameie, orgnr. 937496168

Om sameiet
Navn: Landåstoppen Sameie
Org.nr: 937 496 168
Gnr./Bnr.: 2/561 – Asker
Utbygger er Selvaag Bolig Landås AS, org. nr. 996 834 859.

Styret
Leder: Håkon Korsvold
Medlemmer: Roger Hem, Ingvar Solberg, Milly Slotta Karlsen, Lars Bastrup.

Landåstoppen organiseres som eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017.

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.

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 seksjoneres som tilleggsdel til denne.

Fellesgarasjen organiseres 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 organiseres 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. Det tas forbehold om plassering av gjesteparkering i andre felt på Landås. For de leilighetene som har markterrasse på bakkeplan, organiseres 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 vedtekter for boligsameiet og garasjesameiet. 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.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter følger vedlagt.

Dyrehold
Tillatt etter Eierseksjonsloven. Såfremt det ikke er til sjenanse for beboere mv.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3936048

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 12 951 kvm (Eiertomt)
Det kan bli gjennomført justeringer av tomtens grenser og areal uten at dette gir grunnlag for prisavslag/erstatning. Tomten opparbeides 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. 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.

Det gjøres oppmerksom på at endringer i utomhusplanen 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.

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.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visninger.

Radonmåling
Boligen bygges etter TEK17 og radontiltak etter forskriften utføres.

Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Asker og nærområdet
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 ca. ti 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.

Bebyggelse
LANDÅSTOPPEN
Boligprosjektet Landåstoppen er bygges med 143 boliger fordelt på fem hus. Prosjektet organiseres som ett eierseksjonssameie, med forbehold om at utbygger finner annen organisering hensiktsmessig.

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

Landåstoppen: fem nye hus som ligger høyt i terrenget og inntil Hønsveien. Det blir bilfrie grønne fellesområder mellom husene.

PROSJEKTSJEFENS TANKER
Rune M. Thomassen, Regionsdirektør, Selvaag Bolig

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 utearealene, 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!

ARKITEKTENS & LANDSKAPSARKITEKTENS TANKER
Trude Norddal, Arkitekt og Helena Kaae, Landskapsarkitekt

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.

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.

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. Vår visjon: Vi gjør fremtidens byer bedre.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.06.2026.
Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det må søkes om ferdigattest når resterende del av tiltaket er ferdig utført innen 14.08.2026

Det vises til vedtak om midlertidig dispensasjon gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 19-3 fra detaljreguleringen § 4.1 (rekkefølgekrav som gjelder alle felt). Dispensasjonen er en forutsetning for dette vedtaket. Det er lagt til grunn at vilkåret i dispensasjonsvedtaket oppfylles, herunder at SGS1 etableres i samsvar med godkjent områdeplan før det gis ferdigattest for bygning A3 i sak 2024/3545, og uansett senest innen 31.08.2026.

Før vi, kommunen, kan gi ytterligere tillatelser på eiendommen skal eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Kontakt megler for mer info eller se på byggesak i Asker kommune, saksnummer 24/3544.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål, felt L4
BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR HØN-LANDÅS, FELT L3-L6
Reguleringsbestemmelser datert 01.11.2023, revisjon G.
Plankart datert 01.11.2023.

Utbyggingsplan for området ble vedtatt 13.11.2018.
BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR HØN-LANDÅS, ASKER KOMMUNE.
Reguleringsbestemmelser datert 15.10.2018, revidert 20.02.2019, 13.03.2019. Plankart datert 15.10.2018.

Det er flere byggesaker i området som vil innvirke på eiendommen. Ulemper innenfor fastsatte rammer må påregnes.
Felt L4: Landåstoppen har overleveringer fra juni - oktober 2026, fem bygg. Arbeidstid er 07.00-19.00 man-lør.

Felt L5: Syd for eiendommen kommer Landåspynten Pluss med fire bygg.
Det tas sikte på byggestart høst 2026 og innflytting Q2 2028.
Se situasjonsplan fra rammetillatelse inntatt i prospekt.
Hus B1 lengst vest m/6 boligetasjer. Hus B2-4 m/5 boligetasjer.

Felt L3, fire bygg, og L6, seks bygg, vil også kunne innvirke.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/2/561/21:
27.11.1979 - Dokumentnr: 23558 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:33
Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1983 - Dokumentnr: 20636 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:33
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2021 - Dokumentnr: 1468711 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om drift og vedlikehold av gangvei og trappeforbindelse
Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2021 - Dokumentnr: 1469014 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2021 - Dokumentnr: 1469116 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:117
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:118
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:119
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:120
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:121
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:122
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:123
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:124
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:125
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:126
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:127
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:128
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:129
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:130
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:131
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:132
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:133
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:134
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:135
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:136
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:137
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:138
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:139
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:140
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:141
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:142
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:143

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:144
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:145
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:146
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:147
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:148
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:149
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:150
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:151
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:152
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:153
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:154
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:155
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:156
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:157
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:158
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:159
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:160
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:161
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:162
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:163
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:164
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:165
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:166
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:167
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:168
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:169
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:170
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:171
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:172
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:173
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:174
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:175
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:176
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:177
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:178
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:179
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:180
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:181
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:182
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:183
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:184
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:185
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:186
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:187
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:551 Snr:188
Bestemmelse om energibrønner
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2022 - Dokumentnr: 300262 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:303
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Asker kommune
Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2024 - Dokumentnr: 1550257 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2024 - Dokumentnr: 1550311 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Bestemmelse om gang/sykkelveier
Bestemmelse om gatetun
Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2024 - Dokumentnr: 1550311 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2024 - Dokumentnr: 1550311 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2024 - Dokumentnr: 1580820 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr: 971 155 477
Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2025/254106-1/200
Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Pantet slettes i realsameieeiendommen gnr. 2 bnr. 562

03.10.2025 - Dokumentnr: 1186302 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3203 Gnr:2 Bnr:561
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.2026 - Dokumentnr: 433173 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Of Energi AS
Org.nr: 976 325 125
Rett til å ha Energisentralen i bygget og rørføringer, kummer og utstyr tilknyttet Energisentralen
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2026 - Dokumentnr: 163148 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 42/10451

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og byggrengjort stand. Boligen vaskes ikke utover vask fra utbygger.

Byggvask: Sikre at alle overflater er frie for synlig støv, smuss og fett før et bygg tas i bruk. Dette inkluderer grundig fjerning av byggestøv fra alle flater, lister, dører, vinduer, rør og fast innredning, samt fjerning av beskyttelse (som papp/tape) for et trygt inneklima og ferdigstillelse. Dette er ingen husmorsvask.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i

mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11.

Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik

Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Innhenting av tinglyste dokumenter/kr. 290,-/stk kr. 290,-
Markedspakke prosjekt kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging Lta1-21 kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Samlet skal selger betale kr. 86 215,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. juni 2026

Ansvarlig megler
Aleksander Myrvold, Eiendomsmegler / Jurist MNJ / MBA strategi og ledelse
Tlf. 99007542

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Garanti nr. 730510/6806606/1 MAK
Entreprenørgaranti - Bustadoppføringslova § 12, jfr. § 1 første ledd b

Tryg Garanti stiller seg herved overfor

Terje Halvorsen
Solhaugveien 13
1337 SANDVIKA

som selvskyldnerkausjonist for de kontraktsforpliktelser

Selvaag Bolig Landås AS, Organisasjonsnr. 996834859
Postboks 13
0311 Oslo

har i henhold til kontrakt som gjelder **Leil. 21 - Landåstoppen. Landåstoppen byggetrinn 1, 1384 ASKER**

Garantien gjelder for entreprenørens kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger ved mislighold i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Garantien i utførelsestiden gjelder også entreprenørens ansvar for forsinket fullføring.

Garantien begrenses til

NOK 150.000,00
skriver NOK en-fem-null-null-null-null 00/100

som utgjør 3% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor entreprenøren senest ved overtagelsen av kontraktarbeidet. Garantien opptrappes deretter til

NOK 250.000,00
skriver NOK to-fem-null-null-null-null 00/100

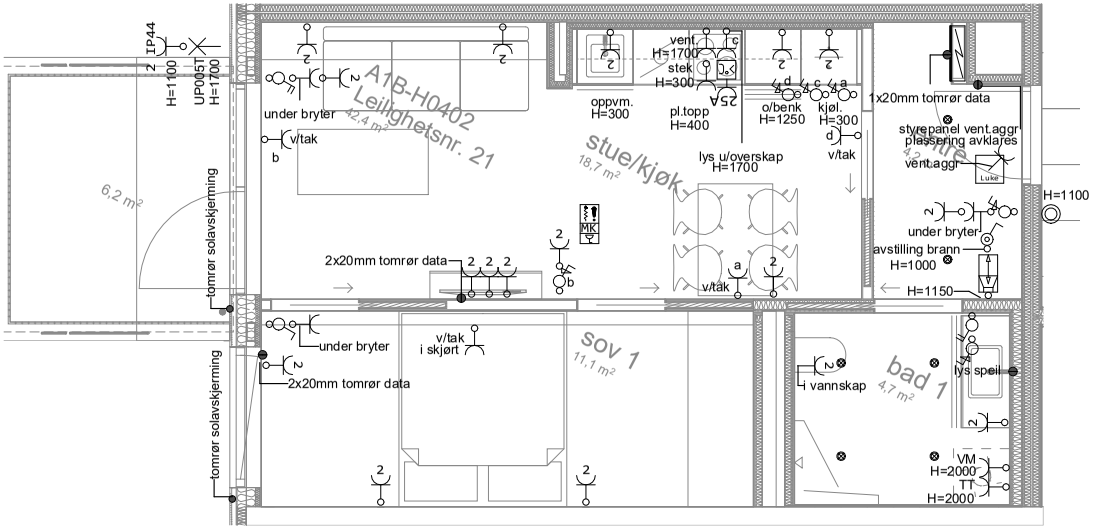
som utgjør 5% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor entreprenøren i løpet av de fem første årene etter overtagelsen av kontraktarbeidet.
Garantien i utførelsestiden og reklamasjonstiden kan samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 5% av vederlaget.
Garantien gjelder inntil krav som forbrukeren har mot entreprenøren, og som er fremsatt mot ham innen de respektive frister, er oppfylt.
Tryg Garanti skal alltid varsles dersom kontrakten mellom forbrukeren og entreprenøren heves. Tvister vedrørende denne garanti behandles ved samme verneting som tvister mellom forbruker og entreprenør.
Garantien kan også gjøres gjeldende av forbrukeren sin rettsetterfølger. Garantisten kan ikke ta forbehold som begrenser denne retten.
Tryg Garanti har etter alminnelige kausjonsregler adgang til å gjøre gjeldende entreprenørens innsigelser mot forbrukerens krav, men på egen risiko. Blir det senere fastslått at entreprenørens innsigelser er uholdbare vil Tryg Garanti utover selve kravet også være ansvarlig over for forbrukeren for forsinkelsesrente med mer etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, som følge av Tryg Garanti's forsinkelse, for perioden fra en måned etter at krav ble framsatt for Tryg Garanti fram til avgjørelsen av tvisten mellom entreprenøren og forbrukeren.

Oslo, 29-05-2024
Tryg Garanti

Mari-Ann Samestad Dag Aamelfot

Tilbakesøkingsretten til ethvert eventuelt beløp som uberettiget kreves av og utbetales til benefisianten under garantien, er tiltransportert Tryg Garanti.

Tryg Garanti | Tryg Forsikring | Strandveien 20 | Postboks 365 | NO-1326 Lysaker
Telefon 23 29 84 80 | post@tryggaranti.no | www.tryggaranti.no | Foretaksregistret | NO 989 563 521 MVA
Filial av Tryg Forsikring A/S | Erhvervsstyrelsen | CVR-nr. 24260666 | Klausdalsbrovej 601 | DK-2750 Ballerup | Danmark



Symbol	Beskrivelse
	Bryter 1-pol / 2-pol innfelt
	Dimmer 1-pol innfelt
	Stikk jordet 2-veis innfelt / påvegg
	Stikk jordet 1-veis innfelt
25A	Komfyrstikk 2x25 A med komyrvakt
2 IP44	Stikk jordet 2-veis innfelt IP44
	Porttelefon innedel
	Utpasseringsknapp påvegg
	Lysarmatur på vegg balkong
	Downlight, innfelt, fast tilkoblet
MK	Multikriteriedetektor med summer
	Avstilling / utkoblingsenhet

MERKNADER:
Plassering av uttak elektro kan avvike fra tegning pga bygningsmessige tilpassninger, med opp til 300mm.
Plassering av uttak på eksakte mål må varsles. Disse uttakene vil da være målsatt på tegning.

Kjøkken:
Kjøkkentegninger må benyttes for eksakt plassering av el-uttak.

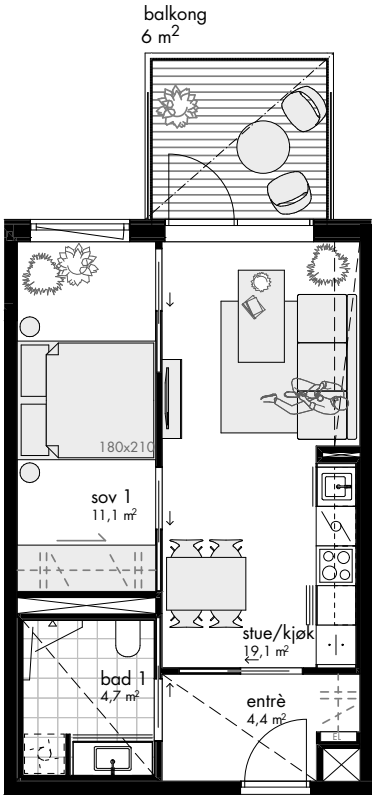
Bad:
Stikk ved speil tilpasses baderomsinnredningen.
Tilførsel lys ved speil tilpasses baderomsinnredning.

Antall rør som skal trekkes inn til leilighet: tilførsel 1x32mm, ams måling 1x20mm, brannalarmanlegg 1x20mm.

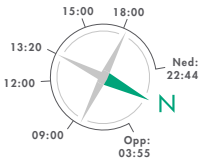
Trekkerør ventilasjon:
1x20mm rør mellom aggregat og ventilator (signal ved forsering).
1x20mm rør mellom aggregat og styrepanel.

Rev	Revisjonstekst	Tegn	Kontr	Dato
A	Salgstegning for tilvalg	MFL	CRO	20250401

Oppdragsgiver	Prosjekt	RIE	Status	Leilighetsnummer	Tegningsnummer	Målestokk	Ark-størrelse	Dato
Ask Elektro AS	Landås L4	fremst	Salgstegning	A1B-H0402	E40-A1B-H0402	1:50	A3	20250401

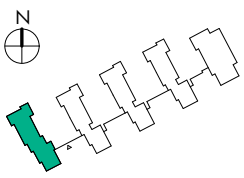


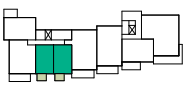
2 ROM
45 M² BRA



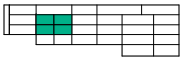
Symbolet viser solens bane 21/6.
Omkringliggende forhold er ikke hensyntatt.

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





PLAN 3 & 4



FASADE SØRVEST

ROMSKJEMA

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.

ROMSKJEMA

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, lak-kert i samme farge som kjøkken iht. interiørkonseptet. Oppvaskkum nedfelt, 1-kums, i rustfritt stål. Oppløft til propp. Ettgreps blandebatteri, sten-geventil 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.

ROMSKJEMA

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			

ROMSKJEMA

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.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK
VINDUER			
OPPVARMING	Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod/garderobe.		
HOVEDINN-GANG/ 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

ROMSKJEMA

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.	

OVERTAKELSE PROTOKOLL AV BOLIG

OPB23

Prosjekt	Landås L4
Prosjekt nr.	466

Opprettet av	Petter Reime, Alento AS
Opprettet	12. jun. 2026, 16:04
Endret av	Darius Gedminas, Alento AS
Endret	26. jun. 2026, 13:16
Status	Påbegynt

Protokoll overtakelse bolig

Det er innkalt til overtakelse

Prosjekt:	Landåstoppen L4 byggetrinn 1
Adresse:	Folabruveien 211-213-215-217
Gnr/Bnr:	2/561
Gjennomført Overtakelse:	26-06-2026 12:15

1.0 Informasjon om leiligheten:

Adresse:
Folabruveien 215
Leilighet nummer:
21
H-nummer:
H0402
Seksjons-nr:
21
Gnr/Bnr:
2/561
P-plass nummer:
10
Bod nummer:
21

2.0 Informasjon om Byggherre:

Navn byggherre:	Selvaag Bolig Landås AS
Telefon nummer:	92664998
e-postadresse:	chrtom@selvaagbolig.no
Organisasjonsnummer:	996834859

3.0 Informasjon kjøper:

Navn kjøper 1:
Terje Halvorsen

Adresse:	
e-postadresse:	
thal44444@gmail.com	
Telefon nummer:	
4792889360	
Navn kjøper 2:	
Adresse:	
e-postadresse:	
Telefon nummer:	

4.0 Totalenterprenør:

Navn Totalentreprenør:	Alento AS
Adresse totalentreprenør:	Sankt Hallvards vei 3, 3414 Lierstranda
Telefonnummer totalentreprenør:	+47 47485446
Organisasjonsnummer totalentreprenør	912 553 620

5.0 Representanter under overtakelse bolig:

Alento:	Darius Gedminas
Byggherre:	
Byggherrens takstmann:	Ståle Eikrem
Byggherrens representant	
Kjøper 1:	
kjøper 2:	
Fullmaktshaver 1	
Fullmaktshaver 2	
Er det fremvist ID	Ja
Er fullmakt fremvist	Ikke aktuelt
Andre deltakere:	

6.0 Følgende er besiktiget

Elementer som er kontrollert under overtakelse. Kjøper er vist og gjort kjent med instruks for håndtering ringeklokke, ventilasjon, brannslukker og vannstopper

Utvendige fasader, balkonger og terrasser	Ja
Synlige overflater (vegg, tak og gulv i alle rom)	Ja
Bad	Ja
Vinduer og dører	Ja
Innredning (kjøkken, garderobe og baderomsinnredninger)	Ja
VVS-utstyr	Ja
Ventilasjon	Ja
Ringeklokke/porttelefon/lys	Ja
Barnnslukker	Ja
Waterguard/vannstopper	Ja

7.0 Måler avlesning

- Strøm

Strømmåler nr:
7359992939207211
Strømmåler målestand:
110



1 - 26. jun. 2026, 12:25

Vannmålere/energimåler

- Kaldtvann

Vannmåler kaldtvann nr:
Vannmålerstand kaldtvann:

- Varmtvann

Vannmåler varmtvann nr:
85733025
Vannmålerstand varmtvann:
250



1 - 26. jun. 2026, 12:22

- Energi varme

Energimåler nr:
72984902
Energimålerstand:

78



1 - 26. jun. 2026, 12:22

8.0 Anmerkninger:

Boligen/kontraktarbeidet er besiktiget på overtakelse og eventuelle feil eller mangler er registrert. Boligkjøper eller dems fullmaktshaver har deltatt på overtakelse og erklærer med dette at boligen er befart.	
Eventuelle registrerte mangler skal utbedres snarest, og seneste 4 arbeids-uker etter overtakelse. (Det tas forbehold om leveringstider.) Eventuelle feil og mangler skal rettes av underentreprenør/entreprenør for hans regning.	
Punkter fra overtakelse plasseres her:	

9.0 Overtakelse av bolig

Kjøper, fullmaktshaver, selger og entreprenør har i dag befart eiendommen. Kunden er forevist alle rom inkludert boder, terrasser og garasjeplass.Kunden er gjort oppmerksom på hvor hovedkran for vann og brannslukkerutstyr befinner seg. Ventilasjonsanlegg, og andre tekniske innretninger er gjennomgått. I forbindelse med overtakelsen er alle overflater, fliser, malte flater, gulv, dører, vindusglass etc. befart. Innredning på kjøkken og bad/evt. WC er gjennomgått.Synlige feil og mangler må bemerkes senest ved overtagelse. Eventuelle skjulte feil og mangler må bemerkes skriftlig innen rimelig tid etter at kjøper oppdager eller burde ha oppdaget den.Reklamasjonsarbeider meldes direkte til totalentreprenøren. Info vedr reklamasjonsfrister ligger i FDV brukermanual som er overlevert på overtakelse.Ny eier må tegnet strømavtale ved overtakelse av bolig senest innen 48 timer etter overtakelse	
Skal kjøper flytte inn	Ja
Brukstilatelse	Midlertidlig brukstilatelse
FDV bekreftes mottatt:	Ja
Overlevert stk nøkler dør:	1 stk OLU (tavlerom), 1stk RFID brikke, 3 stk adgangsbrikker, 3 stk standard nøkler (disse passer entredør + Hengelås til bod og postkasse)
Er tilvalg levert i henhold til bestilt:	Ikke relevant
Betaling og oppgjør:	Kjøper bekrefter at hele kjøpesummen kan utbetales (buoftl.$14/46) fra megler til selger straks overskjøting av eiendommen er gjennomført

Er betaling for tilvalg mottatt:	Ikke solgt
Dato:	26-06-2026
Alento:	



Darius Gedminas

Byggherre:	
Byggherrens takstmann:	



Ståle Eikrem

Byggherrens representant:	
Kjøper:	



Terje Halvorsen

Kjøper:	
Fullmaktshaver 1	
Fullmaktshaver 2	



1 - 26. jun. 2026, 12:25

Dalux Field

Utskrevet 26. jun. 2026, 13:24
Steffan Rank



1 - 26. jun. 2026, 12:22



1 - 26. jun. 2026, 12:22

Dalux Field

Utskrevet 26. jun. 2026, 13:24
Steffan Rank

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Terje Halvorsen	9578-5994-4-566569	2026-06-27 12:46:29

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. juni 2026

Oppdragsnummer
21-0216/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Folabruveien 215, leil. A1-21, 1384 ASKER

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Terje Halvorsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. juni 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 00000000000
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten er helt ny, overtatt for 1. dag siden

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0216/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Terje Halvorsen	**2026-06-27**

Identifikasjon

Terje Halvorsen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Folabruveien 215, 1384 ASKER	
Dato for energimerking **29.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304615**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301425399**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **561**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2026**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **42,4 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,4 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
55,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
55,32 kWh/m²	**2 345 kWh**



Folabruveien 215, 1384 ASKER

Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Nybygg

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2026
Byggstandard	
Byggtype	Nybygg
TEK standard	Energiregler 2016
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.25
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Termoenergi Norge AS
Beregningsdato	29.05.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	
Annet:	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	10,58 m²
Areal tak	12,50 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7,42 m²
Oppvarmet BRA	42,40 m²
Oppvarmet luftvolum	112,40 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,81 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,51 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	165,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,74 h^{-1}
Lekkasjetall dato	30.03.2026
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	83 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,45 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,65 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	DCV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,40 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,06 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,10 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,98	4,24 %
Sentral varmekilde - Elektrisitet	0,97	6,19 %
Sentral varmekilde - Varmepumpe	2,59	89,57 %

	Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme	171,51 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift	21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift	21,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,05
2	Tak	0,04
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	0,14
5	Kuldebroer	0,10
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,33**
6	Infiltrasjon	2,41
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**2,74**
7	Ventilasjon	4,87
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**7,61**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	9,14	3,06	12,19	2,89	4,22
1b Ventilasjonsvarme	1,91	0,00	1,91	0,98	1,95
2 Varmtvann	25,05	5,76	30,82	2,17	14,17
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	5,81	0,00	5,81	1,00	5,81
4b Pumper	0,22	0,00	0,22	1,00	0,22
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**71,07**	**8,82**	**79,89**	**-**	**55,32**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	2 345	55,32
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**2 345**	**55,32**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**2 345**	**55**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	1 483	34,98
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	261	6,17
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	601	14,17
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**2 345**	**55,32**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**2 345**	**55,32**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		**kWh/(m²·år)**
1 Levert elektrisitet	55,32	1,00	55,32
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**55,32**		**55,32**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	55,32 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

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 prisvekster 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

V E D T E K T E R

for

Landåstoppen Sameie
Org.nr

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på eks. ord møte 17.03.2026

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 11.02.2026

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 143 boligseksjoner på eiendommen,1 næringsseksjon parkering, på gnr. 2, bnr. 561 i Asker kommune, som omfatter felt L4 i utbyggingsprosjektet Landåstoppen.

Sameiet omfatter også en Varmesentral i sameiets fellesareal, se vedtektenes punkt 11-6.

(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 hoveddelenes BRA-I. For næringsseksjon parkering fastsettes en vektet sameierbrøk basert på areal/evt antall p-plasser som inngår i seksjonen.

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.

2. Rettslig disposisjonsrett

BESKYTTET

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.

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.

BESKYTTET

(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 er 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.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet har ingen egne p-plasser. Det er 158 parkeringsplasser i garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som en egen næringsseksjon, i tillegg inngår 4 utvendige p-plasser som tilleggsdel til seksjonene. Næringsseksjonen er organisert som et tingsrettslig sameie; Landåstoppen Garasjesameie.

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

BESKYTTET

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. Ca. XX antall p-plasser eies og disponeres av seksjonseiere i Landås L5

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/Selvaag Bolig Landås AS), 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 1.

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

BESKYTTET

- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

Felleskostnader for utvendige p-plasser er halvparten av felleskostnadene for innvendig p-plass.

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Landåstoppens Sameie, jfr og vedtekter for Garasjesameiet vedlegg 1.

Inntekter og kostnader vedr. Garasjesameiet kan føres i et eget underregnskap under Landåstoppens Sameies regnskap, med mindre Garasjesameiet ønsker å ivareta dette selv.

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 sameier i Garasjesameiet å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjesameiet. Det samme gjelder seksjonseier i L5 og L6 som disponerer 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.

(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.

BESKYTTET

(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.

(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.

BESKYTTET

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

(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.

BESKYTTET

(3) Eiere av p-plass i næringsseksjon 144 (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.

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

BESKYTTET

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.

(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.

BESKYTTET

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.

(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.

(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.

BESKYTTET

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 144 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.

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

BESKYTTET

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.
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.

BESKYTTET

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.

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.

BESKYTTET

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. Utomhussameiet kan omfatte felles uteområder, lekeplasser, privat gang /sykkelvei mv.

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 nærvarmeanlegg – MED FORBEHOLD OM ENDRINGER IHT ENDELIG AVTALE SOM INNGÅS MED EIER OG DRIFTER AV VARMESENTRALEN
Det er på eiendommen etablert et nærvarmeanlegg med tilhørende varmepumper, energibrønner, rørføringer, energimålere, tanker, ventiler og øvrig infrastruktur, basert på bergvarme (heretter samlet benevnt "Nærvarmeanlegget"). Nærvarmeanlegget er i hovedsak plassert i teknisk rom i kjeller, mens energibrønner, rørføringer og samlekummer er plassert under bygningen og/eller rundt omkring på uteområdet.

Eier av Nærvarmeanlegget, [bedrift], organisasjonsnummer [org.nr], eller dennes rettsetterfølgere, (heretter benevnt "Energiselskapet") er tildelt eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til å ha Nærvarmeanlegget plassert på sameiets eiendom (og bygninger). Dette omfatter også vederlagsfri rett til å hente ut varme for levering av energi til oppvarming og produksjon av varmt tappevann. Sameiet og seksjonseierne skal sørge for at eier Energiselskapet, eller den denne bemyndiger, vederlagsfritt får nødvendig tilgang for kontroll, ettersyn samt gjennomføring av vedlikehold og reparasjoner av Nærvarmeanleggets infrastruktur. Dette gjelder uavhengig av om infrastrukturen ligger innenfor seksjonene i sameiet, eller i sameiets fellesareal. De beskrevne rettigheter er tinglyst på sameiets eiendom, jf. tinglyst erklæring av [dato].

De ovennevnte rettighetene er betinget av de leveransevilkårene som Energiselskapet kan tilby. Sameiet har både rett og plikt til å kjøpe varme og varmtvann fra Nærvarmeanlegget. Detaljer om leveransevilkår, herunder pris, ansvarsforhold, avgrensning mellom Nærvarmeanlegget og sekundærnett (som eies av sameiet), samt regler for utkjøp og fornyelse ved avtalens opphør, fremgår av den inngåtte energileveranseavtalen datert [dato]. Den som til enhver tid er eier av Nærvarmeanlegget skal for egen regning dekke drifts – og vedlikeholdskostnader og særskilte forsikringskostnader knyttet til Nærvarmeanlegget.

Eier av Nærvarmeanlegget skal ved et eventuelt salg gjøre kjøper oppmerksom på de rettigheter og forpliktelser som fremgår av disse vedtektene. Endring av nårværende vedtektsbestemmelse krever samtykke fra eier av Nærvarmeanlegget

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.

BESKYTTET

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

VEDTEKTER
FOR
LANDÅSTOPPEN GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger Selvaag Bolig Landås AS som hjemmelshaver, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Landåstoppen L4.

Vedtekter tiltredes og aksepteres av ved kjøp av p-plass i prosjektet Landåstoppen – L4

Gnr.2, bnr 561, snr. 144, i Asker kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Landåstoppen Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

BESKYTTET

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 2, bnr. 561, snr. 144, i Asker kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Landåstoppen Sameie. Snr. 144 omfatter også 4 utvendige p-plasser, seksjonert som tilleggsareal i grunn til snr. 144.

Sameierne eier en ideell andel av garasjen i gnr. 2, bnr. 561, snr. 144, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiegjenstanden.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 162 til sammen	162/162

3

Formål

Formål er å drifte og forvalte seksjon 144, parkeringsarealet og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

4 eierandeler gir enerett til bruk av utvendige p-plasser

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen, med utvendige med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiegjenstanden kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

BESKYTTET

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.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Landåstoppen Boligsameie dersom det ikke er egen måler.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til garasjeanlegget, herunder også vedtekter og husordensregler for Landåstoppen Sameie.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet" Landås" Selvaag Bolig Landås AS vil eie og disponere de parkeringsplasser som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 144 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Landåstoppen Sameie eller til garasjesameiets styre eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

BESKYTTET

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

BESKYTTET

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i **garasjeanlegget eller utvendig** i forhold til eierbrøk.

Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger **i** forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

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/Selvaag Bolig Landås AS), eller dennes rettsetterfølger] vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, og står fritt til å selge eller overføre disse til andre.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan styret i Landåstoppen Sameie evt styret i Landåstoppen Garasjesameie når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden i eierseksjonssameiene som er etablert for Landås L4, L5 eller L6 nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at Styret/styret i Garasjesameiet pålegger en annen sameier i Garasjesameiet å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjesameiet. Det samme gjelder seksjonseier i L5 og L6 som disponerer 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.

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

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7

BESKYTTET

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om

BESKYTTET

det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.

3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

BESKYTTET

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styre i Landåstoppen Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 144), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet.

Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameierne 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.

Styret kan også gjøre gjeldende krav sameierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene, eller er felles for parkingsplassene som inngår i sameiet, eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Sameierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

BESKYTTET

§ 12

Ordensregler

Styret i Landåstoppen Sameie kan fastsette ordensregler for bruken av garasjeanlegget med utvendige p-plasser innenfor rammen av formålet.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel i garasjeanlegget, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr p-plass som disponeres. Felleskostnader for utvendige p-plasser er halvparten av felleskostnadene for innvendig p-plass.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

BESKYTTET

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Landåstoppen Sameie skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 144 og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i (Seksjon 144).

Landåstoppen Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Landåstoppen Sameie, elle om Garasjesameie ønsker å ivareta dette selv. Se også vedtektene for Landåstoppen Boligsameie

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Felleskostnader innbetales til Landåstoppen Sameie, jfr §14

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Eiendommen skal være forsikret under forsikringsavtalen for Landåstoppen Sameie. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

BESKYTTET

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av garasje kan skje i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

Sameierne er innforstått med at det er aktuelt å utvide sameiet til å omfatte flere byggetrinn etter at det først er opprettet for noen av byggetrinnene. Det kan tinglyses erklæringer om dette, og sameierne er under enhver omstendighet forpliktet til å medvirke til en slik utvidelse/sammenføyning.

Alternativt kan sameiet bli opprettet som egen anleggseiendom eiendom for hele eller deler av garasjeanlegget, før hele eiendommen er ferdig utbygget. Dersom dette alternativ gjennomføres, har utbygger alene full rådighet over de byggetrinn som til enhver tid ikke er tatt i bruk. For det tilfelle at det blir etablert egen anleggseiendom vil denne utgjøre et tingsrettslig sameie, hvor utbygger har forbeholdt seg retten til å fastsette nærmere vedtekter.

Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht. prinsippene i § 14.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og p-plasser er overlevert til sameierne.

ooOoo

BESKYTTET

BESKYTTET

xx.x Garasjeplassen er organisert som en ideell andel i realsameie og vil ved hjemmelsoverføring bli tinglyst sammen med seksjonen.

Dersom kjøper ikke benytter opsjonen til å erverve garasjeplassen, gjelder følgende:

a) Selger skal ha eksklusiv bruksrett, samt full økonomisk og faktisk rådighet over garasjeplassen i en periode på inntil 2 år fra tinglysning av hjemmel til kjøper.

b) Kjøper kan i denne perioden ikke disponere, leie ut eller på annen måte gjøre bruk av garasjeplassen, og har heller ikke krav på inntekter eller kostnadsdekning knyttet til denne.

c) Selger har rett til å overdra garasjeplassen til en annen iht. sameiets bestemmelser innenfor nevnte periode.

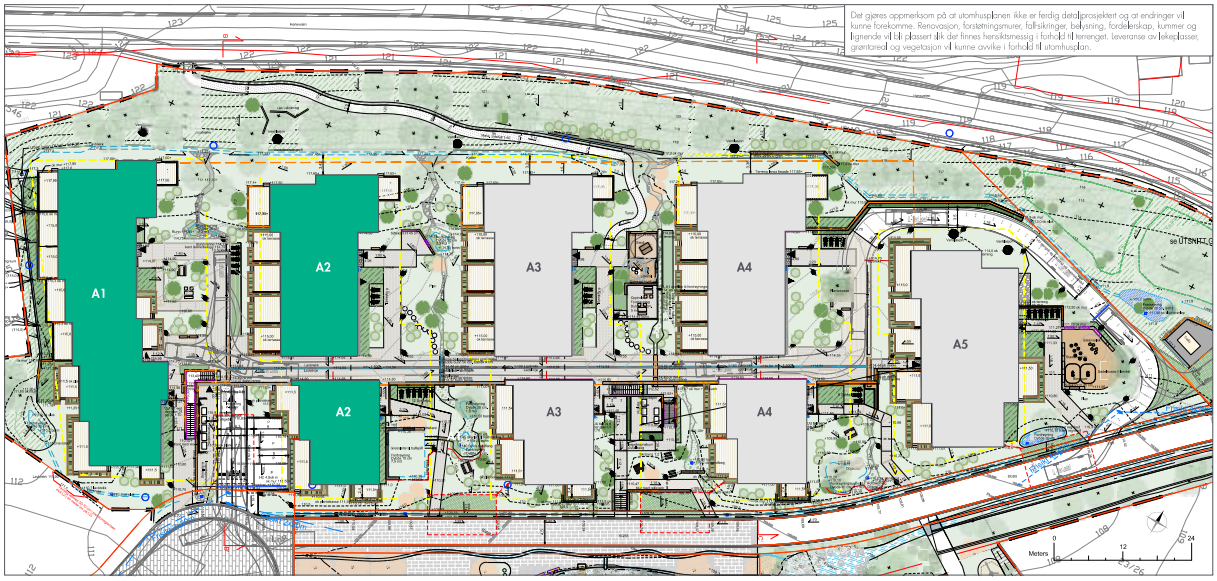
d) Kjøper plikter å medvirke lojalt til slik overføring, herunder signere alle nødvendige dokumenter, erklæringer og skjøter uten ugrunnet opphold.

e) Kjøper gir ved kontraktsinngåelsen en ugjenkallelig fullmakt til selger til å gjennomføre overføring av garasjeplassen, herunder signere på kjøpers vegne dersom kjøper ikke medvirker som forutsatt.

f) Alle kostnader knyttet til overføring av garasjeplassen bæres av selger.

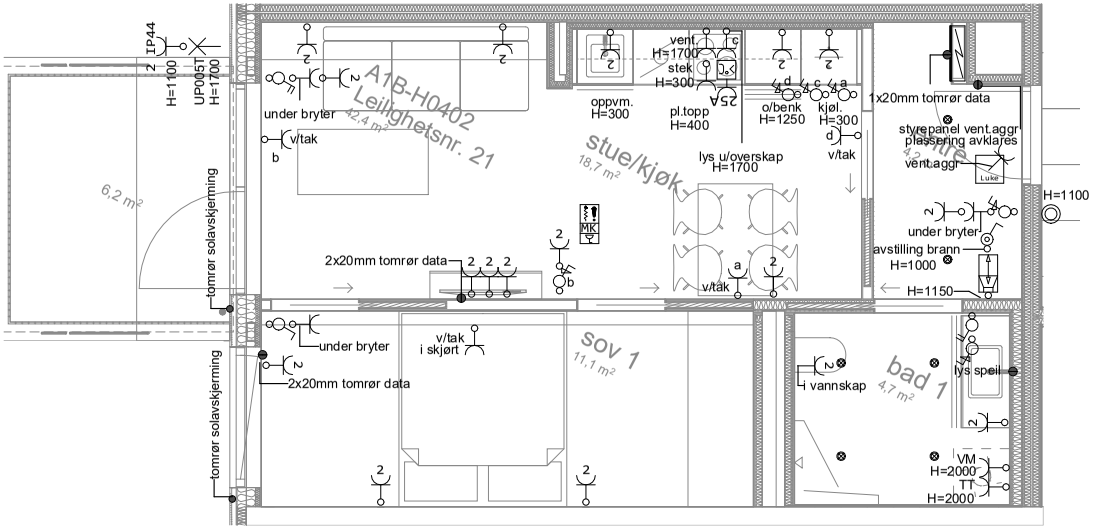
UTOMHUSPLAN

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil kunne forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, forskjønnskap, 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.






Folabruveien 215 og 217
Gnr. Bnr: 2/561
TILLEGGSAREAL
HOVEDDEL
FELLESAREAL
S-NR-18
S-NR-19
S-NR-20
S-NR-21
S-NR-22
S-NR-23
S-NR-24
S-NR-25
= BAD / WC
= BAD / WC
Oppgang B
Folabruveien 215
Oppgang A
Folabruveien 217
N
HUS A1, plan 4
SEKSJONERING
Selvaag Bolig Landås AS
LANDASTOPPEN
Landås, tbl L4
1384 Asker
Gnr/Bnr: 2/561
Tegnet av: SS
Kontrollert: TE
Prosjektfase: SEKSJONERING
Dato: 23.09.2025
Målestokk: 1:200 /A4
Tegning nr.: L4-A1-S-04
Rev:
SELVAAG BOLIG
LANDÅS AS
HRTB



Symbol	Beskrivelse
	Bryter 1-pol / 2-pol innfelt
	Dimmer 1-pol innfelt
	Stikk jordet 2-veis innfelt / påvegg
	Stikk jordet 1-veis innfelt
	Komfyrstikk 2x25 A med komyrvakt
	Stikk jordet 2-veis innfelt IP44
	Porttelefon innedel
	Utpasseringsknapp påvegg
	Lysarmatur på vegg balkong
	Downlight, innfelt, fast tilkoblet
	Multikriteriedetektor med summer
	Avstilling / utkoblingsenhet

MERKNADER:
Plassering av uttak elektro kan avvike fra tegning pga bygningsmessige tilpassninger, med opp til 300mm.
Plassering av uttak på eksakte mål må varsles. Disse uttakene vil da være målsatt på tegning.

Kjøkken:
Kjøkkentegninger må benyttes for eksakt plassering av el-uttak.

Bad:
Stikk ved speil tilpasses baderomsinnredningen.
Tilførsel lys ved speil tilpasses baderomsinnredning.

Antall rør som skal trekkes inn til leilighet: tilførsel 1x32mm, ams måling 1x20mm, brannalarmanlegg 1x20mm.

Trekkerør ventilasjon:
1x20mm rør mellom aggregat og ventilator (signal ved forsering).
1x20mm rør mellom aggregat og styrepanel.

Rev	Revisjonstekst	Tegn	Kontr	Dato
A	Salgstegning for tilvalg	MFL	CRO	20250401

Oppdragsgiver	Prosjekt	RIE	Status	Leilighetsnummer	Tegningsnummer	Målestokk	Ark-størrelse	Dato
Ask Elektro AS	Landås L4	fremst	Salgstegning	A1B-H0402	E40-A1B-H0402	1:50	A3	20250401

Informasjonsmøte før overlevering Landåstoppen

Thon Hotel Asker

29.04.2026

SELVAAG BOLIG

Praktisk møteinformasjon

- Møte vil vare i ca. 2 timer
- Det vil bli mulighet til å stille spørsmål på slutten av hvert innlegg
- Vi ber om at spørsmål som stilles er generelle
- Individuelle spørsmål kan stilles etter den offisielle delen av møtet
- Vi vil sende ut presentasjonen i løpet av neste uke

Deltakere

- **Selvaag Bolig**
  - Christian Tømmernes
  - Anne Helen Jahrsengene

- **Alento**
  - Steffan Rank
  - Petter Reime

- **GlobalConnect**
  - Snorre Steen

Deltakere

- **Selvaag Eiendomsoppgjør**
  - Anita Måna

- **Obos Eiendomsforvaltninng**
  - Espen Jørgensen

Agenda

- Orientering om prosjektet
- Fremdrift
- Prosedyre for ferdigbefaring og overleveringsforretning
- Reklamasjon og ettårsbefaring
- Innbetalinger, garantier og skjøte
- GlobalConnect – Nett/TV
- Diverse praktiske forhold
- Ekstraordinært Årsmøte med valg av styre

SELVAAG BOLIG

Landås Oversikt



SELVAAG BOLIG

Landås



SELVAAG BOLIG

Felt L4 «Landåstoppen»

Nøkkelinfo
- 5 hus med underliggende p-kjeller
- 143 leiligheter
- P-kjeller, boder+tekniske rom i kjeller

Fremdrift
- 3 byggetrinn
- Trinnvis ferdigstillelse , også av utomhusarealer
- Første overlevering trinn1; slutten av juni 26
- Siste overlevering trinn3; oktober 26

Annet
- Nærvarmeanlegg

Salgsstatus
Det er solgt 72 stk av 143 leiligheter pr dd





Kommer: Nabofelt Felt L5 «Landåspynten Pluss»

Nøkkelinfo

- 4 hus med underliggende p-kjeller
- 147 leiligheter
- P-kjeller, boder+tekniske rom i kjeller
- Selvaag Pluss, 400 m² serviceareal i hus 4.



Fremdrift

- Salgsstart trinn1 oktober 25
- Antatt byggestart: Høst 2026, men helt avhengig av salget framover
- 3 byggetrinn



Annet

- Nærvarmeanlegg
- Utomhusarbeider inkl støttemur, bekk og grøntdrag GN2 opparbeidelse

SELVAAG BOLIG

Kommer: Nabofelt Felt L6

- 6 bygg
- Ca 108 Leil
- Rammesøk: desember – antatt rammetillatelse antas i mai 2026





SELVAAG BOLIG

Kommer: Nabofelt Felt L3

- 4 bygg
- Ca 75 Leil
- Byggestart: ikke satt, avhenger av salg på øvrige trinn



SELVAAG BOLIG

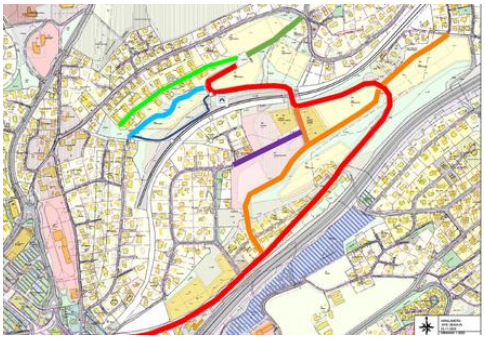
Gangveier i nabolaget

Status infrastrukturanlegget

- Avfallssuget etablert

Videre arbeid Infrastrukturanlegget

- Gangvei foran L4 (SGS5) fullføres sammen med siste byggetrinn L4.
- Grøntområde (kommunen sitt) på siden av L4 mot Hønsveien (o_GN1) fullføres også sammen med siste byggetrinn L4



SELVAAG BOLIG

Sport og sykkelbod

Tildeling av sportsboder

- Sportsbodene er tilleggsdel til boligen og følger seksjoneringen.
- Vi har tildelt sportsboder i samme bygg så langt det har vært mulig.
- Ekstra sportsboder er nødvendigvis ikke i samme bygg.
- Det er ikke og skal ikke installeres stikkontakter i sportsbodene.
- Sportsboder benyttes til gjenstander som tåler litt fuktig miljø. NB ikke lagring på gulvet.

Sykkelparkering

- Det er fellesrom i byggene for parkering av sykler med stativer for fastlåsing.
- Sykkelvask i garasjekjeller

P-plasser

Tildeling av P-plasser

- Prioritet på de som har dokumentert behov for HC- plass.
- Plassene er forsøkt fordelt slik at man skal ha den i nærhet av egen inngang.

Gjesteplasser

- Avgiftsbelagt gjesteparkering for L3-L6 , er planlagt etablert på felt L3. Inntil det er bygget etableres midlertidig gjesteparkering på felt L4 (avsatte gjesteparkeringsplasser, som blir totalt 7 stk på L4 når alle 3 trinn er overlevert)

Plasser for hjemmesykepleie

- Det er satt av 2 plasser reservert hjemmesykepleie i Asker kommune. Disse må ikke benyttes av andre.

Ordning for deling av parkeringsplasser

Utleie av seksjonseiers p-plass til andre beboere i sameiet

- Det vil bli etablert ordning av type Hamlett, samordning.no eller tilsvarende.
- Dette er en frivillig ordning som gjør det mulig å leie ut parkeringsplassen til andre i sameiet for kortere eller lengre tid.

Utleie av våre p-plasser (usolgte)

- Det sees på en løsning for utleie av våre usolgte p-plasser.
- Ved interesse for å eventuelt benytte seg av dette, så er det mulighet for å sette seg på liste.

Bildeleparkeringsplass ute

- Det er avsatt plass ute for bildeling. Ordning for dette vil bli avtalt. Mer informasjon blir gitt.

Avfallshåndtering

Prosjektet er tilkoblet nytt avfallssug som eies og driftes av kommunen.

- Terminalen ligger i Lerkeveien og skal betjene ca 1 600 boliger.
- Det er nedkast for hver 4 fraksjoner:
  - Matavfall
  - Plast
  - Restavfall
  - Papp og papir (ikke store esker, eks. pizza kartong må rives fra hverandre så den ikke setter seg fast)

Miljøstasjon ved snuplass (BRE1) og Terminalbygg

- Glass og metal.
- Papprive for større esker/kasser.
- Egne pappcontainere settes ut for innflytting.



Solskjerming

Solskjerming med screens leveres til de som har kjøpt dette som tilvalg (Drammen solskjerming av Vestfold)

Ettermontering ta kontakt med styre i sameiet. Informasjon om hva som er tilbudt i prosjektet blir videreformidlet til styre. Bakgrunnen for det, er at de som installerer dette i ettertid bruker samme leverandør og farger slik at det forblir enhetlig estetisk. Det er tilrettelagt for montering av dette fasader mot øst, sør og vest.





Flyttebil

- Vi oppfordrer til å gjøre innflytting via garasjekjeller. Kjørehøyde port 220 cm.
- Benytt primært egen parkeringsplass til flyttebil.
- Vi vil for hvert byggetrinn markere område med noen få p-plasser som kan benyttes for lossing frem til ca. en mnd. etter siste overlevering i det enkelte byggetrinnet.

For ordens skyld:

- Det er ikke anledning til å stå på snuplassen, inngangen til garasjekjelleren eller HC-gjesteplass eller plasser avsatt til hjemmesykepleien.

Velger man allikevel å gjøre det for et kort tidsrom. Vil det være lurt å legger en lapp i frontruten med telefonnummer, slik at man ev. kan kontaktes så bilen blir flyttet.

Vi tar ingen ansvar dersom det blir bøtelegging.



AGENDA

Fremdrift til overlevering

Samlet fremdrift, utomhus, befaring, nøkler, strømmåler og praktisk informasjon

Orientering rund ferdigbefaring og overlevering

Samlet orientering

Reklamasjoner og 1-års befaring

Prosess for reklamasjonshandtering, Dalux, 1-års befaring og utbedringer

ALENTO

FREMDRIFT I OVERLEVERING

Samlet fremdrift - hva skjer videre frem til overlevering for de forskjellige byggetrinnene

- Byggetrinn 1: Egenkontroll 1 er ferdig og punkter er lukket fra de forskjellige fagene, Egenkontroll 2 er ferdig gått fra Alento sin side, de forskjellige leverandørene holder nå på og lukke disse punktene. Utomhusarbeider går for fult for å ferdigstille medio Mai.
- Byggetrinn 2: Holder på og ferdigstille utvendige fasader, innvendig er det straks ferdig med innredningsarbeider, Alento har startet og vaske ut de første etasjene.
- Byggetrinn 3: Pussarbeider på fasadene har akkurat startet, det arbeides innvendig med og lukke vegger med gips, maler er godt i gang i begge blokker.

ALENTO

UTENOMHUSPLAN



UTENOMHUSPLAN





ALENTO

SPESIELLE FORHOLD

- Når BT1 overleveres vil det fortsatt være byggearbeider på Landåstoppen, på resterende byggetrinn.
- Arbeidstid er 07.00-19.00 Mandag til og med Lørdag.
- Som vist på neste slides så vil det være satt opp byggegjerder for avgrensing av de resterende byggetrinnene, disse vil bli fjernet så snart de neste byggene overleveres.
- Saker som kan påvirke allerede innflyttede kjøpere, som igangkjøring av brannalarmanlegg mm. På respektive byggetrinn vil det bli sendt ut informasjon i forkant til dere.

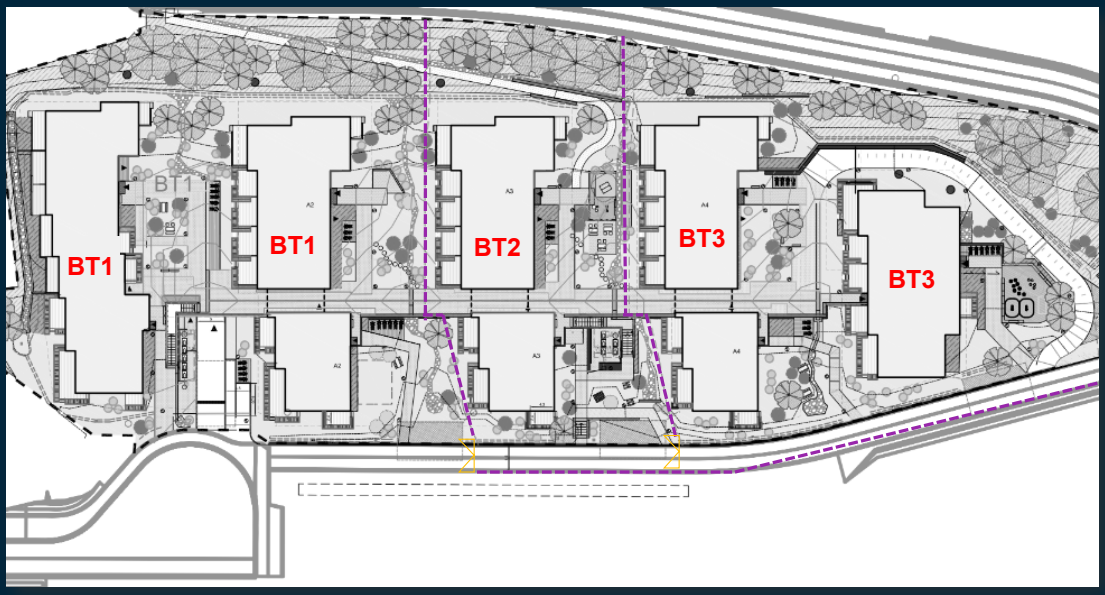
ALENTO

Symbol oversikt

Byggegjerde

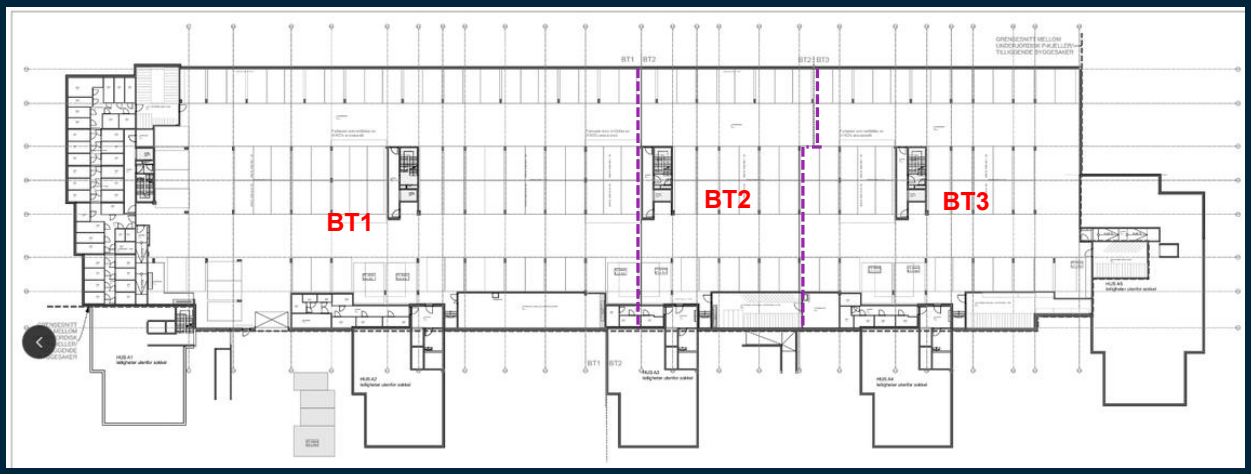
Kjøreport

Byggetrinn **BT**



ALENTO

PARKERINGSKJELLER



Symbol oversikt – Byggegjerde ------- Byggetrinn **BT**

ALENTO

Prosedyre for ferdigbefaring og overleveringsforretning

- Innkalling til befaringene er sendt og tidspunktene for befaringene er låst.
- Det er et stort apparatet rundt gjennomføringen av befaringene. Entreprenøren skal følge opp og tilrettelegge for gjennomføring av 286 befaringer med kjøper, fordelt på 143 leiligheter
- Entreprenørens aktiviteter som er knyttet til tidspunkter for befaringene er:
  - Kontrollbefaringer
  - Utbedringer
  - Kontroll av utbedringer
  - Byggrengjøring
  - Oppfølging av protokoller fra ferdigbefaringen mot leverandører
  - Kontroll av utbedringer etter ferdigbefaringen
  - Klargjøring til overlevering
  - Administrasjon av nøkler

SELVAAG BOLIG

Perioder det pågår befaringer i leilighetene

Landåstoppen BT. 1

- Ferdigbefaring 18.05.26 t.o.m 28.05.26
- Overlevering 22.06.26 t.o.m. 01.07.26

Landåstoppen BT. 2

- Ferdigbefaring 17.08.26 t.o.m 20.08.26
- Overlevering 15.09.26 t.o.m. 18.09.26

Landåstoppen BT. 3

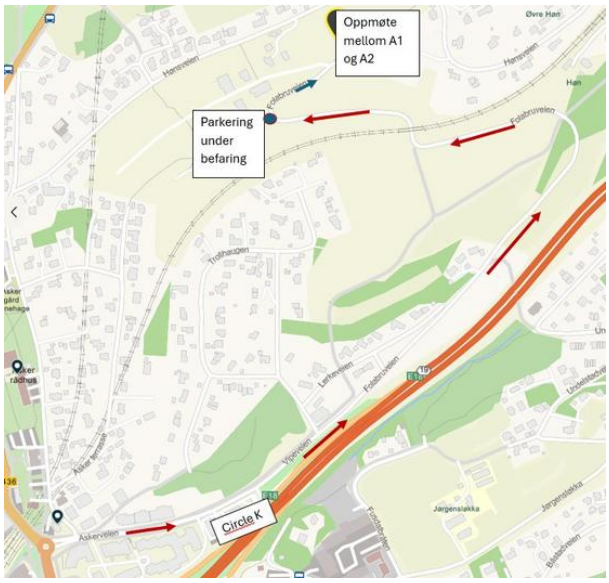
- Ferdigbefaring 31.08.26 t.o.m 08.09.26
- Overlevering 19.10.26 t.o.m. 27.10.26

Dere må forholde dere til innkallingsbrevet som er mottatt.

SELVAAG BOLIG

Gjennomføring av befaringene

- Til befaringene BT. 1 er oppmøte mellom Hus A1 og A2. For BT. 2 og 3 møter man opp utenfor sin egen oppgang til begge befaringene.
  - Husk å beregne god tid slik at man kommer tidsnok.
- Adkomst og parkering som vist på kartet dere har mottatt sammen med innkallingen.
- Dersom man ikke kan stille til befaringen, må den som representerer der ha med fullmakt utstedt av kjøper(e).
- Er det to kjøpere i kontrakten og en stiller, må det fremlegges fullmakt fra den som ikke deltar.
- Skjema for fullmakt kan man få ved henvende til oss. Vi ber om at fullmakten sendes inn i god tid før befaring. Den må også medbringes til befaringene.



SELVAAG BOLIG

Gjennomføring av befaringene

- Møter ingen til befaringen vil entreprenøren og vår takstmann gjennomføre befaringen alene.
- Fokus på det som skal skje på ferdigbefaring og overlevering
- Husk at alle må vise ID på befaringene.
- Vi oppfordrer dere til å ta med dokumentasjon på deres bestillinger, så dere ser at leveransen er riktig.
- Viktig å påpeke feil og mangler på befaringen. Overflatefeil vil være vanskelig å få akseptert som reklamasjon etter overlevering.
- Avlesning av målere blir gjort på overtagelse. Den enkelte MÅ selv inngå avtale med strømleverandør innen 48 timer etter overtagelsen er gjennomført.
- Selvaag Eiendomsoppgjør bekrefter når alt er i orden med oppgjøret så nøkler/brikker kan utleveres.
- Det blir gått befaringer av fellesarealet med styre i sameiet.

SELVAAG BOLIG

NØKLER, TILGANG OG STRØM

Nøkkelsystem

- Unloc - leilighet og fellesareal
- Parqio - garasje
- Tradisjonell nøkkel til leiligheten

Strøm og varme

- Avlesning/overføring av strømmåler
- Varmt tappevann / fjernvarme
- Registrer strømavtale for innflytting

Parkering og flytting

- Håndtering av flytteavfall
- Ta hensyn til øvrige beboere
- Heis kles inn beskyttes mot skader mens flytting pågår

ALENTO

NØKKELSYSTEM

- Unloc - fellesareal
  - 3x brikker per enhet, disse brikkene har tilgang til fellesdører beboerne skal ha tilgang til.
- Parqio – garasjeport
  - Parqio er valgt for å få tilgang til deres p-plass, mer info kommer senere i kveld..
- Tradisjonell nøkkel til leiligheten
  - Hver leilighet vil bli gitt 3 stk nøkler, disse går til leilighetsdøren/postkasse/hengelås på boden, det vil også gis 1 stk OLU nøkkel for å komme inn i avsatt plass der strømmåleren er plassert.

ALENTO

BYGGVASK



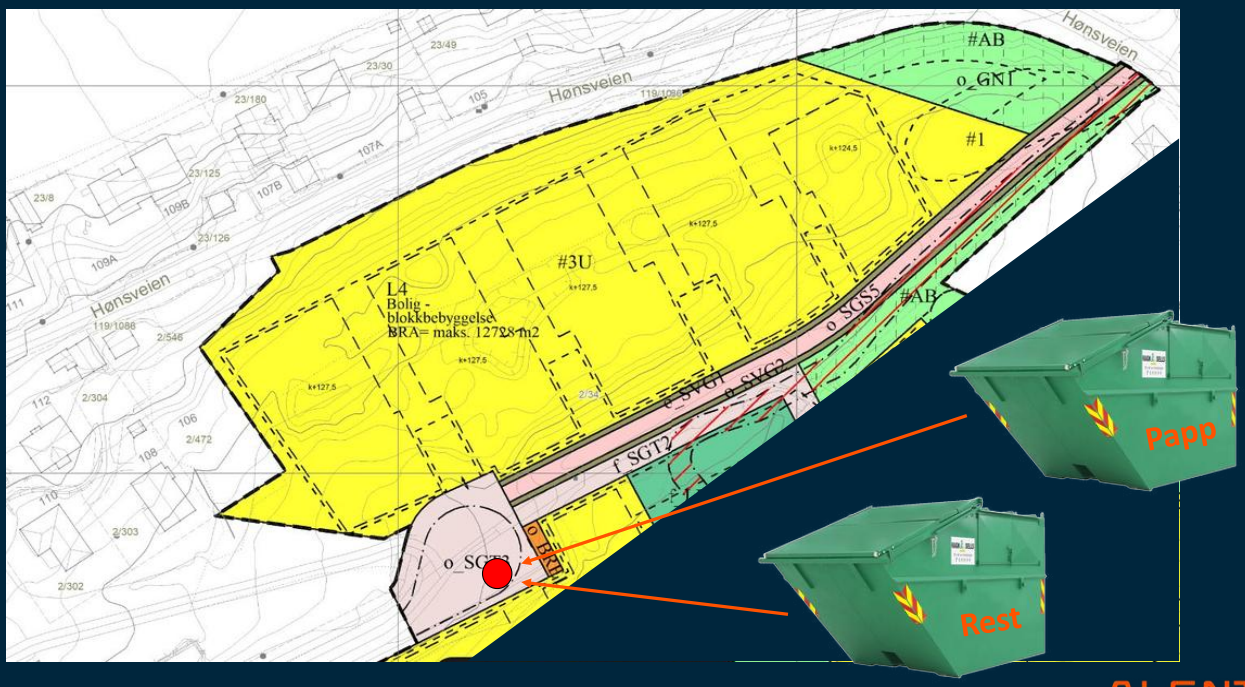
Sikre at alle overflater er frie for synlig støv, smuss og fett før et bygg tas i bruk. Dette inkluderer grundig fjerning av byggestøv fra alle flater, lister, dører, vinduer, rør og fast innredning, samt fjerning av beskyttelse (som papp/tape) for et trygt inneklima og ferdigstillelse. Dette er ingen husmorsvask.

ALENTO

GENERELL INFORMASJON

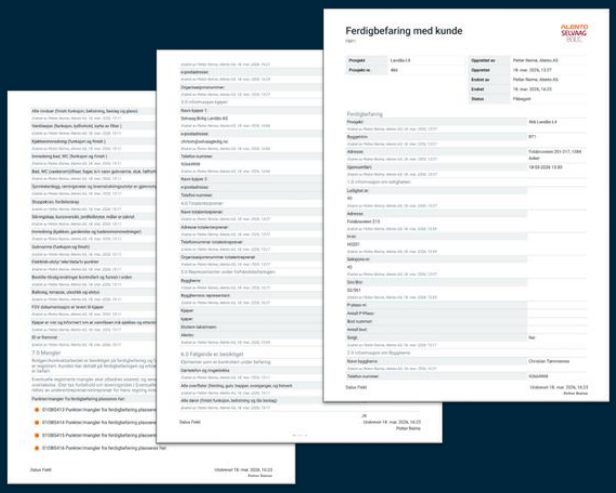
- Heis: heisen vil ikke være operativ ved ferdigbefaring, dette fordi heisen ikke er befart og overlevert sameiet, Alento vil kle inn heisstolen før overlevering, for å forminske eventuelle skader grunnet flytting.
- Flytteavfall: Alento vil plassere ut 1 stk container for restavfall og 1 stk container for papp, disse vil bli plassert i hjørnet på snuplassen, disse containerne vil være plassert der i 4 uker fra innflytting. Viktig at pappesker blir brettet flatt for ikke å ta opp unødvendig plass for de neste som kommer. Alento vil tømme disse med gjevne mellomrom. Farlig avfall skal ikke kastes i disse containerne. Ei hellller møbler og annet inventar fra deres gamle bolig. Dette for å sikre at deres nye naboer også har plass til flytteavfall. Se neste side for eksakt plassering

ALENTO



Ferdigbefaring

- Ferdigbefaring: Gjennomføringer foregår slik at vi går samlet gjennom alle overflater, for en visuell kontroll og eventuelt protokollfører de mangler som måtte være.
- Protokollen skrives elektronisk og vil bli sendt ut på e-post.
- Eventuelle feil og mangler vil bli lukket av de forskjellige aktørene.
- Ved etterleveranse som for eksempel. Kjøkkenfront vil det være en leveringstid, det kan da hende at den ny fronten ikke er på plass til overleving. Etter leveranse av denne vil bli avtalt med den særskilte kunde, i ordinær arbeidstid.
- Gjennomgang av tekniske komponenter vil blir gjort etter at den visuelle kontrollen er gjennomført.



ALENTO

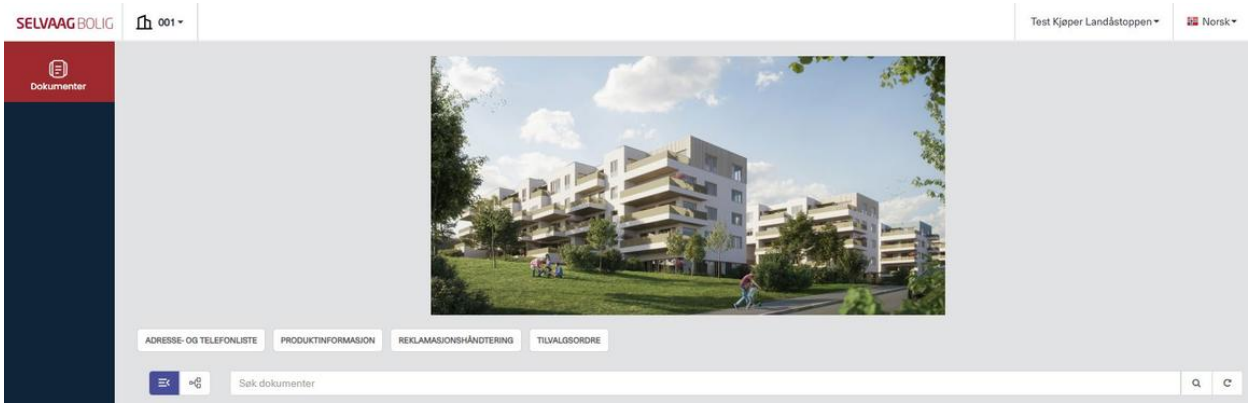
Overlevering

- På overleveringsdagen vil vi før vi går opp i leiligheten vise dere hvor boden er plassert, samt eventuell parkeringsplass.
- I leiligheten vil vi gå igjennom punkter fra ferdigbefaring, det er i utgangspunktet disse punktene som vi går igjennom.
- Avslutningsvis så leser vi av vannmålere og strømmåler som vi protokollfører.

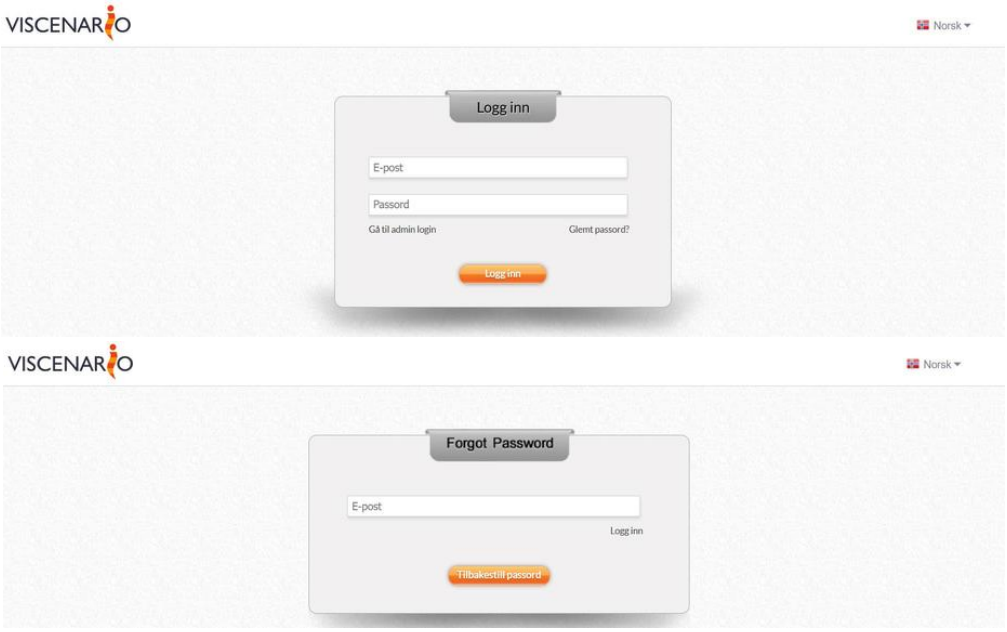
ALENTO

FDV på «Min side» i Viscenario

- Dere får tilgang før ferdigbefaring.
- Invitasjon med brukernavn og passord vil dere få fra Info@viscenario.com.

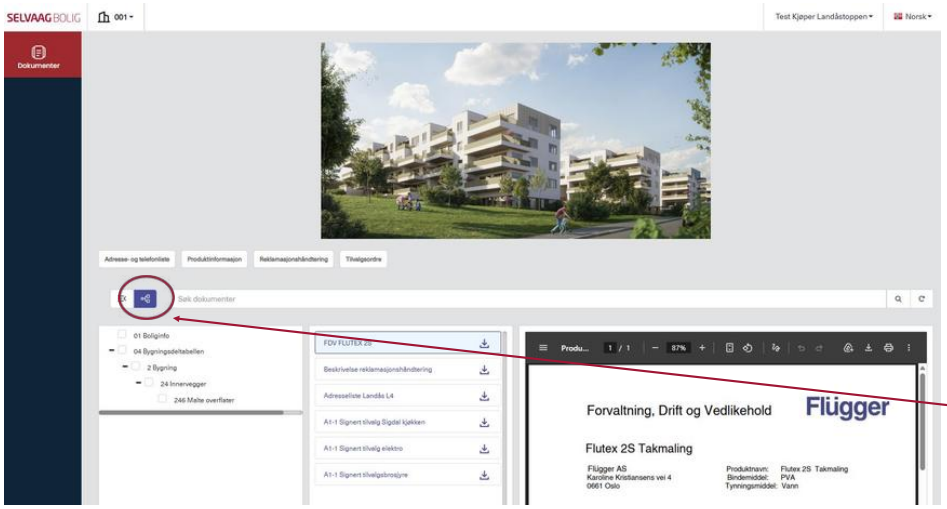


Pålogging og glemt passord



SELVAAG BOLIG

FDV- «Min side» - Viscenario

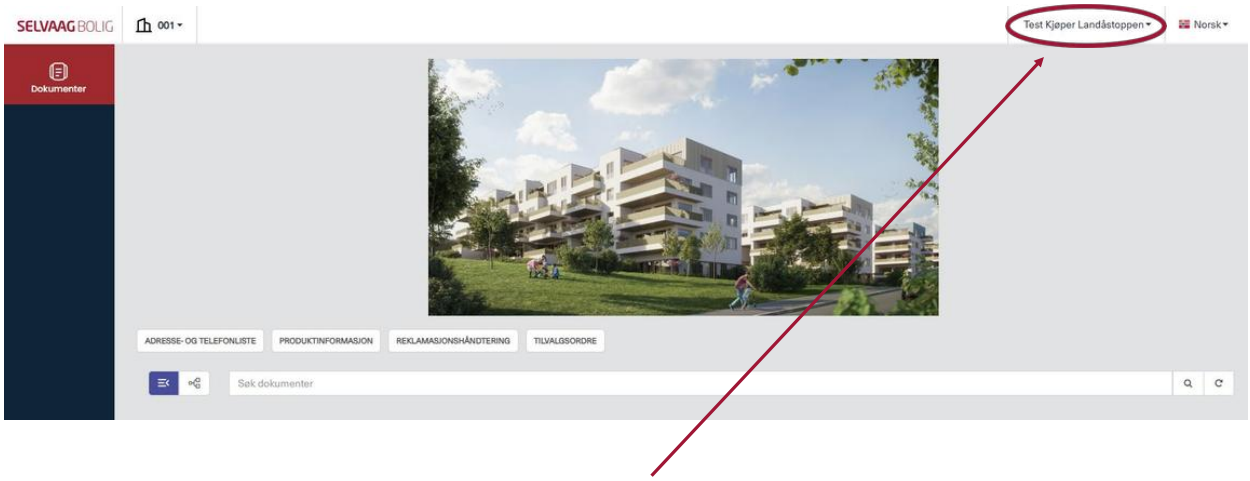


For å finne informasjon:

- Se under fanene
- Benytt søkefelt
- Benytt bygningsdelstabellen

SELVAAG BOLIG

Overføre «Min side» til ny eier ved salg av leiligheten.



Selges leiligheten må «Min side» overføres til ny eier. Oppe i høyre hjørne vil du se navnet ditt står. Her går du inn for å gi tilgang til ny bruker.

SELVAAG BOLIG

Viscenario «Min side»

- Endre mobilnummer kan dere gjøre selv på «Min side».
- Endring av mailadresse må meldes oss.
- Vi minner om viktigheten av at dere gjør dere kjent med innholdet i leilighetens FDV.

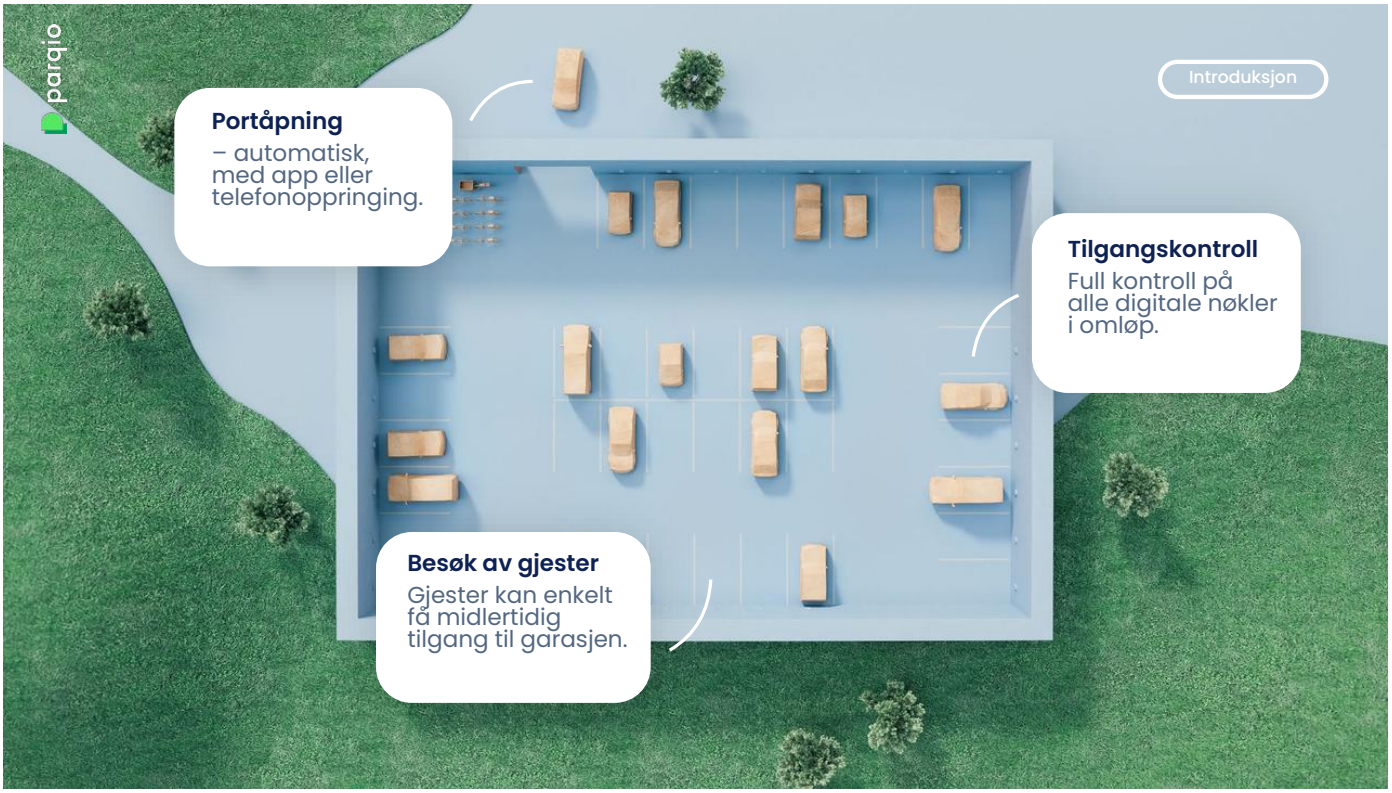
SELVAAG BOLIG

FDV fokusområder

- Komfyrvakt – gjør dere kjent med FDV i forhold til å koble den opp etter montering av hvitevarer.
- Ventilasjon – balansert – kjøkkenhetta. Filter og spjeld må vedlikeholdes/vaskes. Gjør dere kjent med FDV informasjonen i forhold til bruk.
- Filterbytte på ventilasjonsanlegg.
- Waterguard – lekkasjevarsler/stopper i kjøkkeninnredning/på WC og i sjakt. Stenger vannet for den sløyfa den har slått ut på.
- Parkett
  - Gå til innkjøp av hygrometer
  - Relativ fuktighet bør ligge mellom 30-60 %
  - Parkett trives best i romtemperatur på 18-23 grader.
  - Tunge møbler etc. kan hindre gulvets bevegelser og oppsprekking eller knirkelyder kan forekomme.

SELVAAG BOLIG







Portåpning

Åpne garasjen på flere måter: automatisk*, med app, med tale (Siri) og oppringning.

Gjesteplasser i garasjen?

Gi gjester midlertidig tilgang. Gjestene kan åpne porten med app eller oppringning.

Automatisk portåpning

*Gratis prøveperiode. Deretter 29,-/mnd for de som ønsker å fortsette med tjenesten.



Hvordan kommer dere inn i garasjen?

1. Motta SMS fra Parqio
(du kan da ringe porten åpen på 23506888)

2. Last ned **Parqio**-appen

3. Logg inn med mobilnummer og engangskode
(du kan da åpne porten fra appen)

4. Legg inn navn og e-post

5. Gå til «portåpning» og aktiver automatisk portåpning. Da vil porten åpne seg automatisk når du kommer kjørende mot den, så lenge telefonen din er i bilen (29,-/mnd per telefon)

Du vil motta en invitasjon på SMS fra **Parqio** fredagen før overtakelse



REKLAMASJONER OG 1-ÅRS BEFARING

Reklamasjonsprosess

- Alle reklamasjoner skal registreres digitalt
- Pålogging via Dalux for a melde feil

Dalux brukes til registrering og håndtering av reklamasjoner i reklamasjonstiden.

ALENTO

REKLAMASJONER OG 1-ARS BEFARING

Reklamasjonsprosess

- Alle reklamasjoner skal registreres digitalt
- Pålogging via Dalux for a melde feil

Last ned Dalux appen på din mobiltelefon eller nettbrett og skann QR koden på innsiden av ditt strømskap for å registrere din bruker. Deretter kan du opprette saker.



ALENTO

REKLAMASJONER OG 1-ÅRS BEFARING

Hva haster?

- Vannlekkasje og strøm tas umiddelbart
- Reklamasjoner

ALENTO

REKLAMASJONER OG 1-ÅRS BEFARING

Hva haster?

- Vannlekkasje og strøm tas umiddelbart
- Reklamasjoner

Alle vil få utdelt en brukerhåndbok som beskriver hva man skal gjøre om det skulle oppstå noe uønsket i forbindelse med dette.

Vakttelefon ved vannlekkasje:
474 82 391



ALENTO

REKLAMASJONER OG 1-ÅRS BEFARING

Hva haster?

- Vannlekkasje og strøm tas umiddelbart
- Andre punkter kan vente til 1-års befaring

Ved feil på strømanlegget ring vakttelefon: 32755080



ILLUSTRASJONSBILDE

ALENTO

REKLAMASJONER OG 1-ÅRS BEFARING

Hva haster?

- Vannlekkasje og strøm tas umiddelbart
- Reklamasjoner

Alle forhold må sendes fortløpende, men vi forbeholder oss retten til å rette i forbindelse med 1-års befaring. Henvendelser på sms/e-post vil ikke blir besvart.

Punkter på fellesarealer er det styret som må reklamere på.

Det opprettes 1 sak per forhold.

Utbedring av reklamsjoner skjer innenfor normal arbeidstid 08.00- 16.00.

ALENTO

REKLAMASJONER OG 1-ÅRS BEFARING

1-års befaring

Entreprenøren gjennomfører 1-års befaring.ca. 1 år etter innflytting. Punkter som ikke er akutte kan samles til denne befaringen. Alle reklamasjoner må uansett varsles løpende, selv om utbedring kan vente.

ALENTO

OPPSUMMERING

- Befaringer gjennomføres med elektroniske protokoller
- Nøkkelsystem: Unloc (leilighet/fellesareal) og Parqio (garasje)
- Husk avlesning/overføring av strøm og fjernvarme
- Reklamasjoner meldes via Dalux
- Vannlekkasje og strøm tas umiddelbart

ALENTO

SELVAAG
EIENDOMSOPPGJØR

Kort innføring i betaling og oppgjør i forbindelse med overtagelse av bolig på Landåstoppen

SELVAAG BOLIG

SELVAAG
EIENDOMSOPPGJØR

Før overtagelse

- Kjøper får tilsendt en e-post fra Selvaag Eiendomsoppgjør senest 4 uker før overtagelse av boligen. Den inneholder:
  - Sluttfaktura som viser restbeløp, omkostninger og evt tilvalg
  - Viktig informasjon om innbetaling, matrikkel og overtagelsesdato
  - Fullmakt ifm overtagelse

  Kjøper får samtidig med dette også tilsendt en egen e-post fra Visma med link til utfylling av nytt oppgjørsskjema.

- Husk:
  - Oppgjørsskjema må fylles ut og signeres med BankID **senest 1 uke før overtagelse**
  - Fullmakt må fylles ut dersom andre enn kjøper møter på overtagelse
  - Faktura må sjekkes slik at tilvalgsbeløpet samsvarer med det som er bestillt

SELVAAG BOLIG

Innbetaling av restoppgjør

SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR

- Fullt oppgjør innbetales innen forfallsdato på fakturaen, som er senest **2 virkedager** før overtagelse. Kid nr bes benyttes.
- Alle innbetalinger må komme fra kjøper eller fra kjøpers norske bankforbindelse
- Faktura og viktig informasjon bes videresendt til deres bankforbindelse dersom kjøpet er lånefinansiert.
- Evt. pantedokument må være oss i hende, **i original, 2 virkedager** før overtagelse, men senest til overtagelsestidspunkt.
- Kjøper får sms fra oss når fullt oppgjør er mottatt eller hvis det er noe som mangler.
- Selgers representant får bekreftelse på e-post om oppgjør er mottatt eller ikke.

Informasjon om Husbankfinansiering

SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR

Husbanken har andre rutiner og lengre behandlingstid enn vanlige banker. For at prosessen skal gå smidig og dere motta nøkler på overtagelsesdagen, anbefaler vi følgende:

- Tilsagnsbrevet fra Husbanken gjennomgås nøye og alle vilkår og forutsetninger overholdes i tråd med det som fremgår der
- Pantedokument leveres til Selvaag Eiendomsoppgjør AS **14 dager før overtagelse**
- Innbetaling av egenkapital bør gjøres **14 dager før overtagelse**

Selvaag Eiendomsoppgjør AS må bekrefte ovenfor Husbanken at både pantedokument og egenkapital er mottatt før Husbanken behandler saken videre.

Vi har ikke mulighet til å påvirke behandlingstiden hos Husbanken, og anbefaler at du som kjøper er ute i god tid med finansieringen.

Nøkler blir ikke utlevert før fullt oppgjør og pantedokument er mottatt.

SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR

På overtagelse

- Møt opp på avtalt sted og til avtalt tidspunkt
- Gyldig ID må fremvises
- Dersom du ikke selv møter på overtagelse, må gyldig fullmakt medbringes og ID fremvises av den som har fått fullmakt
- Overtagelsen gjennomføres og overtagelsesprotokoll fylles ut og signeres av både kjøper og selger
- **Nøkler blir kun utlevert dersom fullt oppgjør er innbetalt og evt. pantedokument i original er mottatt.**

SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR

Etter overtagelse

- Skjøte blir tinglyst på kjøper
- Fullføring og reklamasjonsgaranti iht. Bustadoppføringslova §12 forhøyes til 5 % av kjøpesummen fra overtagelsesdato
- Alle kjøpere har tilgang til **kundeweb**;
  https://sb.webtopsolutions.com/tide/#/innlogging
  Innlogging med telefonnummer.
- Tinglyst skjøte og oppgjørsoppstilling vil bli delt med kjøper på hver enkelt sin kundeweb. Originalt skjøte sendes ikke ut. Kjøpekontrakt, garanti og protokoll blir også å finne på kundeweb.

Kontaktinfo - oppgjør

SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR

Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Tlf. 915 02 224

Epost: post@selvaagoppgjor.no

SELVAAG BOLIG

GlobalConnect

Global Connect

Snorre Steen

Public

Snorre Steen
25.03.2025

Vi er GlobalConnect

Tilstedeværelse

Norge, Sverige, Danmark, Finland og Tyskland

Hovedkontorer

Oslo, København og Stockholm

Privatkunder Norge (2026)

~140.000

Bedriftskunder Norge (2026)

~20.000

Dekning

215 000 km fiber i Norden.

>50% av all datatrafikk inn og ut av Norden går via GC sin fiber.

Hele 99,95% oppetid på nettet.

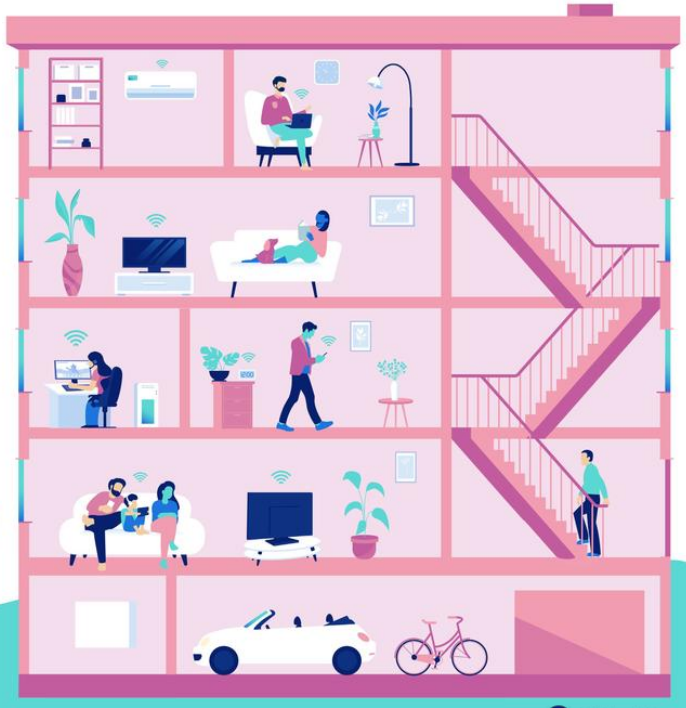


GlobalConnect

GlobalConnect

Punkt til punkt fiber

- **GC strekker fiber til svakstrømsskap i leilighet. Der monteres hjemmesentral.**
- **GC kabler ut til 1 stk datapunkt i stue**
- **GC leverer inkl 1 stk Wifi aksesspunkt, som kan kobles til datapunkt i stue.**
- **Dekoder leveres ved ønske.**



Fibernettets estimerte kostnad er KR [fyll inn], GlobalConnect dekker i dag hele denne kostnaden!

GlobalConnect

GlobalConnect

RiksTV Favoritter 6

basiskanaler + 6 valgfrie

RiksTV er tilgjengelig på AppleTV/GoogleTV/Smart Tver. Dekoder må bestilles dersom man ønsker det.

GlobalConnect

Enkel og prisgunstig TV-pakke

Inkludert i Favoritter fiber:

Velg seks TV-kanaler:

Inkludert i Favoritter

Velg dine seks TV-kanaler og endre disse når du vil via Min side på rikstv.no. Totalt 12 TV-kanaler,

Fellesavtale – Full Fart

1000/1000 Mbit/s og Basis tv-pakke

- Registreringsskjema er sendt ut. Husk å huke av for det man ønsker;
- Flere wifi-aksesspunkter
- Tv-pakker og dekoder
- På mine sider kan man se faktura, bestilte tjenester og styre nettverksinnstillinger for sitt nett.



Telefon
Mandag – Fredag 08:00-21:00
Tlf: 38 99 01 00

Chat
Mandag- Fredag 09:00-21:00
Helg: 10:00-15:00

GlobalConnect

GlobalConnect

Praktisk informasjon

- Mål Heis

  Dybde: 210cm.

  Høyde: 220 cm.

  Bredde:110 cm – redusert mål der det er håndløper. Det er håndløpere på hver side som stikker 5 cm ut fra vegglivet.

  Lysåpning dør 90x210 cm.

  Heisen kles inn med plater, så målene vil være noe mindre når dere flytter inn.

Praktisk informasjon

Bruk av heis ved innflytting.

- Bær inn det som skal flyttes og sett det foran heisen, før dere kaller på den.

- Heisen er utstyrt med flyttenøkkel.
  - Vri nøkkelen i posisjon 2. Dørene står i åpen stilling, så dere kan laste inn i heisen.
  - Døren forblir åpen helt til nøkkelen vris tilbake i posisjon 1 og heisen kan benyttes til ønsket etasje.
  - Når heisen er fremme settes nøkkelen i posisjon 2 slik at dørene blir stående åpne til innholdet er lastet ut på gangen.
  - Sett nøkkelen tilbake i posisjon 1 før flyttelass bæres inn i leiligheten, slik at andre kan benytte heisen.

- Ikke hold dørene åpne på annen måte, da dette kan skape problemer med heisen og heisstopp.
- Flyttenøkkelen må ikke tas ut av heisen og det må alltid sørges for at den står i posisjon 1 når heisen forlates.
  NB! Det finnes ikke reservenøkkel
- De som benytter flytteselskap må gi informasjon om dette til de som er engasjert til flyttejobben.

Heisen er overlevert til Landåstoppen Sameie og en heisstans p.g.a. feil bruk vil medfører kostnad for sameiet.

Praktisk informasjon - container

- Plasseres som anvist i presentasjonen til Alento.
- Pakk sammen esker før de legges i containeren.
- Skal ikke benyttes til ting som skulle vært kastet før dere flytter, det leverer dere på gjenvinningsstasjonen.

Praktisk informasjon

- Kjørehøyde på garasjeporten er 220 cm
- Flyttetraller settes tilgjengelig i garasjen. Husk å sett den på plass i garasjen etter bruk. Ikke sett den igjen i oppgangen, da beboere i annet hus/oppgang ikke vil ha tilgang til din oppgangen.
- Sameiet har tatt over bygget når dere flytter inn. Det er derfor viktig at man er forsiktig under innflytting slik at man ikke påfører skader. Skader vil medfører kostander for sameiet.



Praktisk informasjon

- Merking postkasser – Vi vil be om tilbakemelding fra dere om hva dere ønsker skal stå på postkassen. For de vi ikke mottar tilbakemelding fra merker vi med seksjonsnummer.
- Ringetablå merkes med seksjonsnummer.
- Montering dørskilt avklares med styre i sameiet.
- Adresse og postnummer er sendt ut til kjøpere på BT. 1. Når tiden nærmer seg vil det bli sendt ut til BT. 2 og BT. 3 også.
- Flyttemelding – husk å flytte abonnement som avis, tidsskrifter etc.
- Adgang garasjeanlegg – SMS fra Parqio fredag uken før overlevering.
- Husk å tegne innboforsikring.

Praktisk informasjon

- Tilleggsbestilling av brikker til fellesdører må gjøres ved å henvende seg til styret i Landåstoppen Sameie.
- Mistede brikker må meldes til styret i Landåstoppen Sameiet, slik at de kan meldes ut av systemet.
- Ekstra nøkler til leilighetsdør, hengelås og postkasse kan man slipe opp.
- Etterbestilling av el-bil lader kontakt styret i Landåstoppen Sameiet.
- Hold oss orientert om endringer av mobilnummer, adresse, mailadresse frem mot overtagelse.

  Vi fraråder dere å benyttes jobbmail, da mailen er pålogging til «Min Side»

KTI – hvordan er opplevelsen av å kjøpe bolig

- 1-2 måneder etter overlevering og ett-års-befaring sender vi ut informasjon om gjennomføring av kundeundersøkelse.
- Prognosesenteret sender ut undersøkelsen per e-post
- Undersøkelsen er anonym, men inneholder også et aktivt valg om å gi kommentarer til oss hvor vi kan se hvem som svarer.
- Vi setter stor pris på de som tar seg tid til å svare og ber samtidig om at det blir lagt inn kommentar. Dere velger selv om den skal være anonym.
- Deltakerne i undersøkelsen er med i trekningen av gavekort.

Prognosesenteret

Før forretningsfører fortsetter benytter vi anledningen til å takk for fremmøte og ønske dere vel hjem

SELVAAG BOLIG

Landåstoppen Sameie

Infomøte/eks. ord årsmøte 29.04.2026

Espen Jørgensen
Prosjektansvarlig nybygg
OBOS Eiendomsforvaltning AS



Eks. ord årsmøte
Agenda

- Konstituering
- Forretningsførsel
- Organisering
- Vedtekter
- Budsjett og felleskostnader
- Forsikring
- Beboerportal – Vibbo
- Valg av styre

Forretningsførsel

- Forretningsførsel ved OBOS Eiendomsforvaltning
  - Innkreving av felleskostnader og betaling av fakturaer
  - Føring av regnskap og utarbeidelse av budsjett
  - Årsregnskap og tredjepartsopplysninger til eierne
  - Deltagelse på årsmøte
  - Håndtering av forsikringssaker
  - Rådgivning av generell karakter
  - Eierskifter
  - Styreportal
  - Beboerportal – Vibbo.no



Organisering

- Landåstoppen Sameie
- Eierseksjonssameie med 143 boligseksjoner
- 3 byggetrinn, fordelt på 5 bygg
- Gnr 2 Bnr 561, Asker
- Garasjeanlegg med utendørs p-plasser organisert i egen næringsseksjon
- Eget garasjesameie
- Drift- vedlikehold og administrasjon ivaretas av styret i Landåstoppen Sameie
- Sportsboder - seksjonert som tilleggsareal
- Felles driftsforening for felles utomhusområder



Vedtekter

- Fastsatt av utbygger ved seksjonering
- Følger eierseksjonslovens bestemmelser
- Øverste myndighet – Årsmøtet
- Styret – sørge for forsvarlig drift og vedlikehold fellesareal og bygningsmasse, oppfølging beboersaker
- Seksjonseier – ansvar for vedlikehold av egen bolig
- Særskilt bestemmelse om Varmesentral

Felleskostnader

Skal dekke alle av sameiets kostnader

- Drift og vedlikehold
- Serviceavtaler
- Styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar
- Bygningsforsikring
- Kollektiv TV/bredbåndsavtale
- Felles utomhusområder
- Driftskostnader for bodarealer, tekniske rom mv
- Drifts- og administrasjonskostnader
- Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann) individuell avregning v/ Techem
- Kommunale avgifter

Budsjett og felleskostnader

Budsjettforslag utarbeides av forretningsfører i samarbeid med utbygger. Vedtas av styret

Ca. nivå på felleskostnader:

• Felleskostnader pr kvm pr mnd		kr	47-49
• Digital-Tv/bredbånd pr seksjon mnd	kr	436	
• Akonto nærvarme*		kr	12
• P-plass pr plass pr mnd**	kr	150-200	

*Individuell avregning iht måler. Avregning ved Techem Energitjenester

*Kommunalt vann- og avløp kan også bli avregnet dersom individuell måler

** Kun for de som har kjøpt p-plass

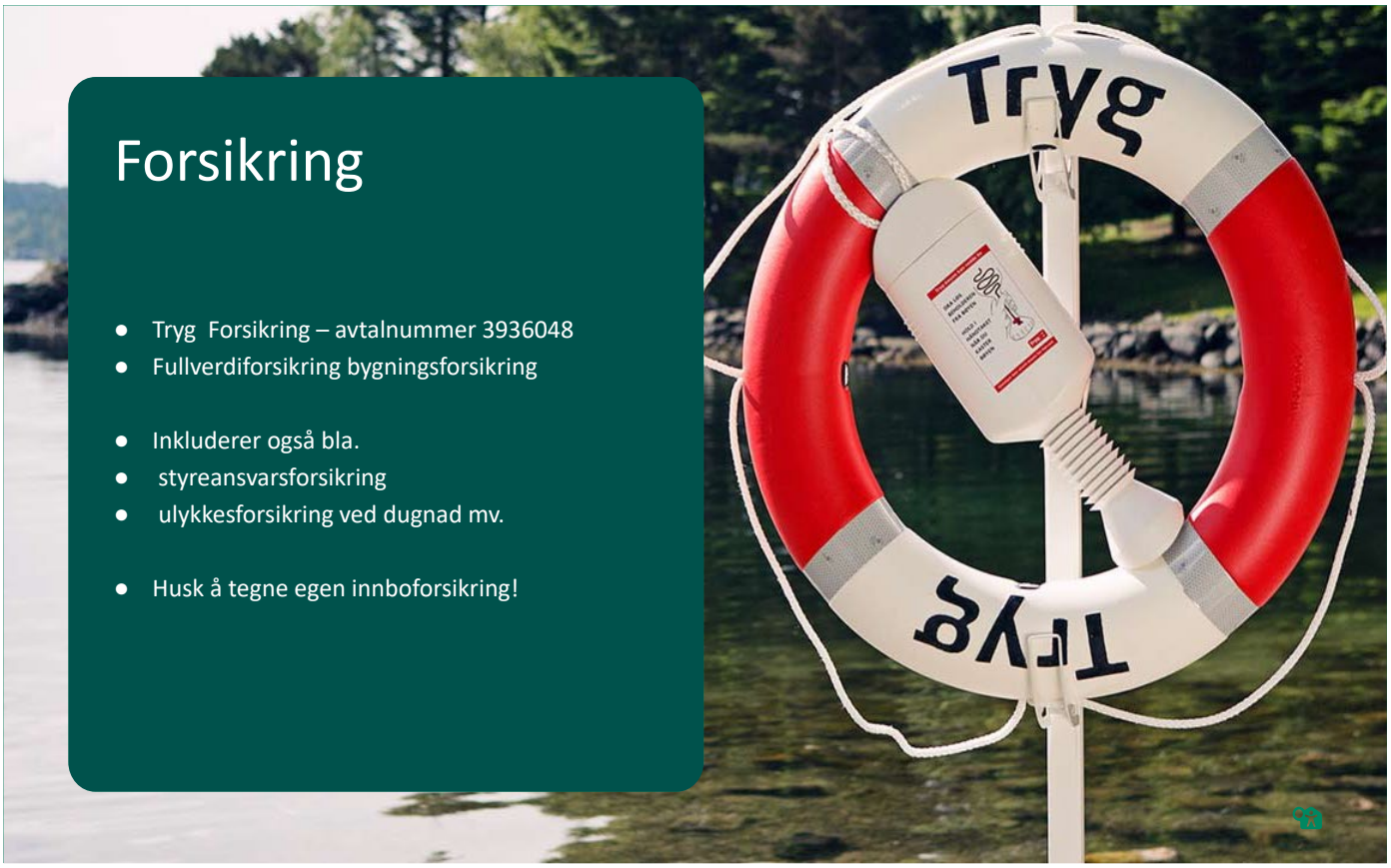
Nivå på felleskostnader kan bli endret.

Startkapital

Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet.

Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

Forsikring



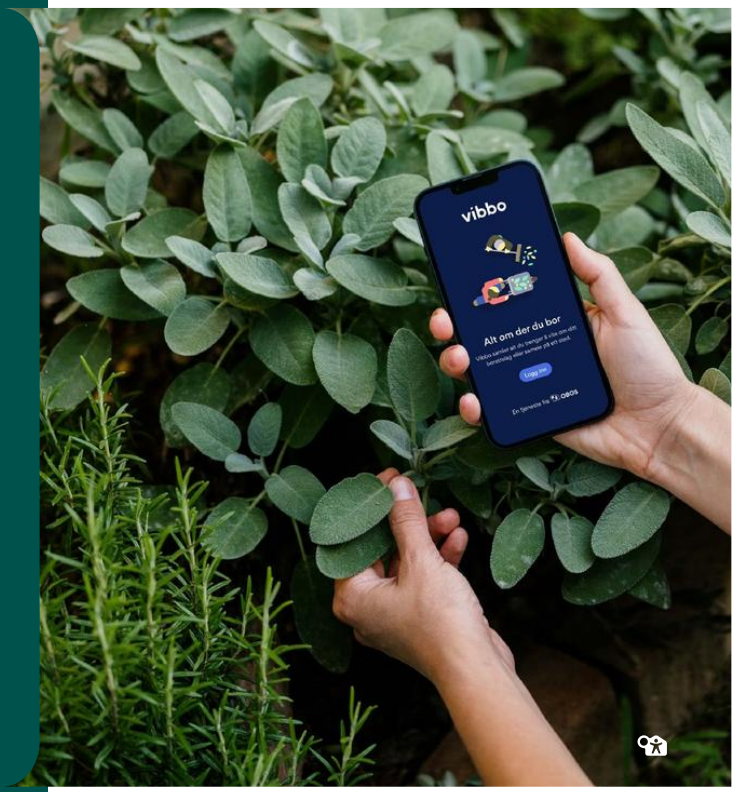
- Tryg Forsikring – avtalnummer 3936048
- Fullverdiforsikring bygningsforsikring

- Inkluderer også bla.
- styreansvarsforsikring
- ulykkesforsikring ved dugnad mv.

- Husk å tegne egen innboforsikring!

Vibbo

- Vibbo samler alt som skjer i sameiet
- Følg med på styrets nyheter og viktige varsler
- Finn relevant informasjon organisert etter ulike temaer
- Bruk vibbo.no som din kilde til all nødvendig informasjon om sameiet
- Få en oversikt over kontaktpersoner og deres ansvarsområder
- Hold din egen kontaktinformasjon oppdatert
- Opprett egne oppslag



Valg av styre

Styret oppgaver

- Overtakelse av fellesarealer
- Sørge for drift og forvaltning av sameiet
- Oppfølging/inngåelse av service- og driftsavtaler
- Oppfølging av beboersaker
- Oppfølging av utbygger, evt. reklamasjon fellesareal
- Økonomi og fakturabehandling
- Velges for ett år

Kandidater

Følgende ble valgt som styre:

Leder – Håkon Korsvold

Medlemmer

Roger Hem

Ingvar Solberg

Milly Slotta Karlsen

Lars Bastrup

Asker kommune

SIV. ING. STENER SØRENSEN AS
Grønland 53
3045 DRAMMEN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Roar Fuglerud	2024/3544-13	2/561/0/0	12.06.2026

Delegasjonssak 1598/26

2/561 Folabruveien - Landås felt L4 - Boligblokk A2 - Midlertidig brukstillatelse (MB1)

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 19.05.2026. Søknaden var komplett til behandling etter innsendelse av søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplanen den 08.06.2026.

Søknad om midlertidig brukstillatelse godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 14.08.2026.

Det vises til vedtak om midlertidig dispensasjon gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 19-3 fra detaljreguleringen § 4.1 (rekkefølgekrav som gjelder alle felt). Dispensasjonen er en forutsetning for dette vedtaket. Det er lagt til grunn at vilkåret i dispensasjonsvedtaket oppfylles, herunder at SGS1 etableres i samsvar med godkjent områdeplan før det gis ferdigattest for bygning A3 i sak 2024/3545, og uansett senest innen 31.08.2026.

Før vi kan gi ytterligere tillatelser på eiendommen skal eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Gjenstående arbeider

Det gjenstår ingen arbeider, men det vises til rekkefølgekrav.

Rekkefølgekrav

Det fremgår av søknaden at gjeldende rekkefølgekrav er oppfylt, og det er søkt dispensasjon fra kravet om ferdigstilt permanent gang- og sykkelvei SGS1.

Frist for ferdigstillelse

Dere har oppgitt i søknad om midlertidig brukstillatelse at tiltaket skal være ferdigstilt innen 14.08.2026.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2024/3544. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se gebyrskjema på siste side i dette brevet. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:
Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Håkon Johansen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

1 16393 Som Bygget - Bygg 1 og 2 - 14.04.26 – Kopi
2 Gjennomføringsplan versjon 5
3 Gjennomføringsplan

Til

SIV. ING. STENER SØRENSEN AS

Kopi til

SELVAAG BOLIG LANDÅS AS

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til gebyrforskriften.

Gebyrpost	Kr
2026-02020101 (§ 2.2.) - Grunngebyr i alle vedtak	2570,00
2026-02090102 (§ 2.9.1. b.) - Midlertidig brukstillatelse	16250,00
SUM	**18820,00**

Asker kommune

SIV. ING. STENER SØRENSEN AS
Grønland 53
3045 DRAMMEN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Roar Fuglerud	2024/3543-16	2/561/0/0	12.06.2026

Delegasjonssak 1595/26

2/561 Folabruveien - Landås felt L4 - Boligblokk A1 - Midlertidig brukstillatelse (MB1)

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 19.05.2026. Søknaden var komplett til behandling etter innsendelse av søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplanen den 08.06.2026.

Søknad om midlertidig brukstillatelse godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 14.08.2026.

Det vises til vedtak om midlertidig dispensasjon gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 19-3 fra detaljreguleringen § 4.1 (rekkefølgekrav som gjelder alle felt). Dispensasjonen er en forutsetning for dette vedtaket. Det er lagt til grunn at vilkåret i dispensasjonsvedtaket oppfylles, herunder at SGS1 etableres i samsvar med godkjent områdeplan før det gis ferdigattest for bygning A3 i sak 2024/3545, og uansett senest innen 31.08.2026.

Før vi kan gi ytterligere tillatelser på eiendommen skal eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Gjenstående arbeider

Det gjenstår ingen arbeider, men det vises til rekkefølgekrav.

Rekkefølgekrav

Det fremgår av søknaden at gjeldende rekkefølgekrav er oppfylt, og det er søkt dispensasjon fra kravet om ferdigstilt permanent gang- og sykkelvei SGS1.

Frist for ferdigstillelse

Dere har oppgitt i søknad om midlertidig brukstillatelse at tiltaket skal være ferdigstilt innen 14.08.2026.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2024/3543. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se gebyrskjema på siste side i dette brevet. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:

Helena Langeland	Håkon Johansen
avdelingsleder byggesak	*saksbehandler byggesak*

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

1 16393 Som Bygget - Bygg 1 og 2 . 14.04.26 – Kopi
2 Gjennomføringsplan versjon 5
3 Gjennomføringsplan

Til

SIV. ING. STENER SØRENSEN AS

Kopi til

SELVAAG BOLIG LANDÅS AS

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til gebyrforskriften.

Gebyrpost	Kr
2026-02020101 (§ 2.2.) - Grunngebyr i alle vedtak	2570,00
2026-02090102 (§ 2.9.1. b.) - Midlertidig brukstillatelse	16250,00
SUM	**18820,00**

Asker kommune

SIV. ING. STENER SØRENSEN AS
Grønland 53
3045 DRAMMEN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Roar Fuglerud	2024/3549-16	2/561/0/0	12.06.2026

Delegasjonssak 1596/26

2/561 Folabruveien - Landås felt L4 - Garasjeanlegg - Midlertidig brukstillatelse (MB1) for garasje tilhørende bygg A1 og A2 (byggetrinn 1)

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 15.05.2026. Søknaden var komplett til behandling etter innsendelse av søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplanen den 08.06.2026.

Søknad om midlertidig brukstillatelse godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket:

- Byggetrinn 1 (BT1), Garasje tilhørende boligblokk A1 (sak 2024/3543) og A2 (sak 2024/3544)

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 18.09.2026.

Det vises til vedtak om midlertidig dispensasjon gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 19-3 fra detaljreguleringen § 4.1 (rekkefølgekrav som gjelder alle felt). Dispensasjonen er en forutsetning for dette vedtaket. Det er lagt til grunn at vilkåret i dispensasjonsvedtaket oppfylles, herunder at SGS1 etableres i samsvar med godkjent områdeplan før det gis ferdigattest for bygning A3 i sak 2024/3545, og uansett senest innen 31.08.2026.

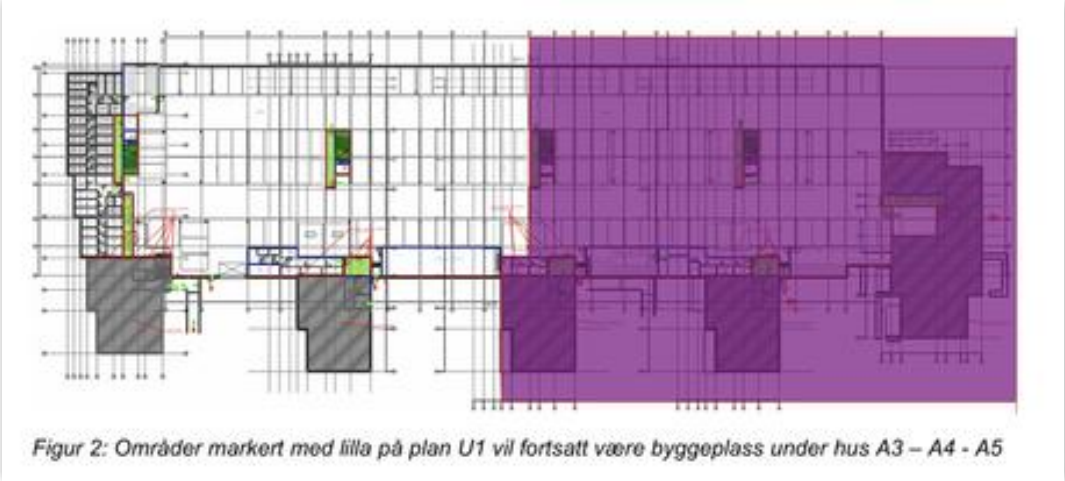
Før vi kan gi ytterligere tillatelser på eiendommen skal eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Det er også opplyst mindre ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på tegninger, mottatt 15.05.2026.

Arealer som godkjennes tatt i bruk i denne tillatelsen

Se plan for Garasjekjeller U1 som viser areal det gis det brukstillatelse for. Areal som fortsatt byggeplass er markert med lilla:



Figur 2: Områder markert med lilla på plan U1 vil fortsatt være byggeplass under hus A3 – A4 - A5

Gjenstående arbeider

Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest kan gis:

- Resterende garasje tilhørende boligblokk A3 (sak 2024/3545), boligblokk A4 (sak 2024/3546) og boligblokk A5 (sak 2024/3548)

Søker har bekreftet at følgende arbeider er utført (oppgitt i søknaden skal utføres innen 29.05.2026):

- Skille/gjerde mellom byggetrinn 1 og 2, ref. vedleggene E1 og Q3.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf pbl § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Rekkefølgekrav

Det fremgår av søknaden at gjeldende rekkefølgekrav er oppfylt, og det er søkt dispensasjon fra kravet om ferdigstilt permanent gang- og sykkelvei SGS1.

Frist for ferdigstillelse

Det er oppgitt i søknad om midlertidig brukstillatelse at tiltaket skal være ferdigstilt innen 18.09.2026.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2024/3549. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se gebyrskjema på siste side i dette brevet. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:

Helena Langeland	Stig Sørum
avdelingsleder byggesak	*Saksbehandler*

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

1 E1_L4-S-00 L4, PARKERING OVERSIKT_AS IS
2 Gjennomføringsplan
3 G1_Gjennomforingsplan versjon 7

Til

SIV. ING. STENER SØRENSEN AS

Kopi til

SELVAAG BOLIG LANDÅS AS

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til gebyrforskriften.

Gebyrpost	Kr
2026-02020101 (§ 2.2.) - Grunngebyr i alle vedtak	2570,00
2026-02090102 (§ 2.9.1. b.) - Midlertidig brukstillatelse	16250,00
SUM	**18820,00**

Asker kommune

SIV. ING. STENER SØRENSEN AS
Grønland 53
3045 DRAMMEN

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Roar Fuglerud	2024/3550-16	2/561/0/0	12.06.2026

Delegasjonssak 1564/26

2/561 Folabruveien - Landås felt L4 - Utomhus - Midlertidig brukstillatelse (MB1)

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 15.05.2026.Søknaden var komplett til behandling etter innsendelse av søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplanen den 08.06.2026.

Søknad om midlertidig brukstillatelse godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket:

- Byggetrinn 1 (BT1), uteområde tilhørende bygg A1 (sak 2024/3543) og bygg A2 (sak 2024/3544)

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 18.09.2026.

Det vises til vedtak om midlertidig dispensasjon gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 19-3 fra detaljreguleringen § 4.1 (rekkefølgekrav som gjelder alle felt). Dispensasjonen er en forutsetning for dette vedtaket. Det er lagt til grunn at vilkåret i dispensasjonsvedtaket oppfylles, herunder at SGS1 etableres i samsvar med godkjent områdeplan før det gis ferdigattest for bygning A3 i sak 2024/3545, og uansett senest innen 31.08.2026.

Før vi kan gi ytterligere tillatelser på eiendommen skal eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Mindre endringer

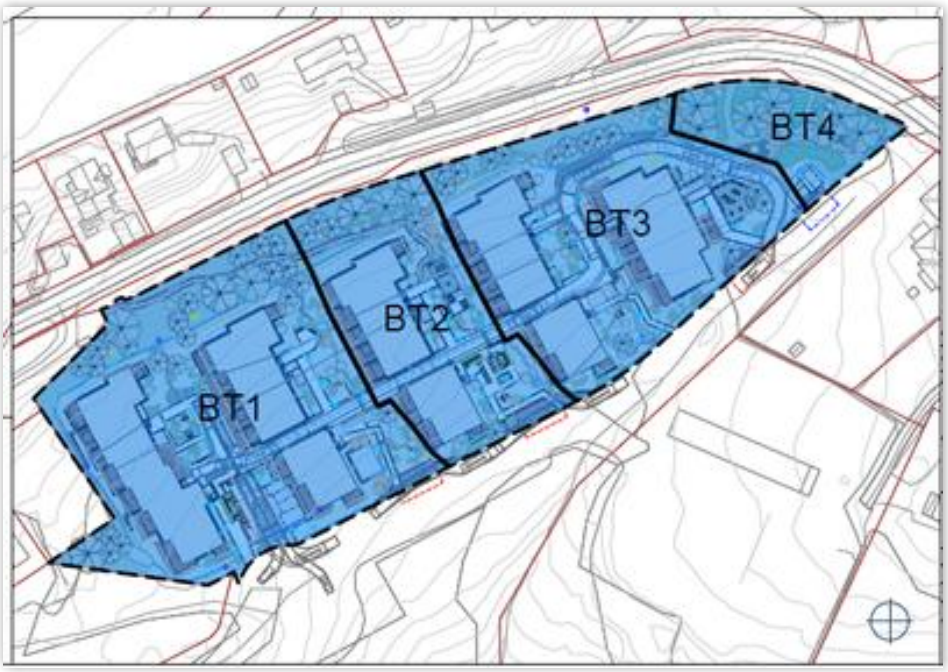
2

Det er også opplyst mindre ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på tegninger, mottatt 15.05.2026:

- Mur langs vestsiden av boligblokk A1
- Opprettholdelse enkelte arealer med naturterreng
- Trappeløsning ved adkomst til boligblokk A1

Arealer som godkjennes tatt i bruk i denne tillatelsen

Se plan for utomhusområder som viser areal BT1 som det gis det brukstillatelse for. Arealer merket BT2, BT3 og BT4 er fortsatt byggeplass:



Tegningen viser byggetrinnene (byggetrinn 3 er vist som 3 og 4).



Figur 1: Utearealer som må være opparbeidet og intakt ved innflytting av hus A1 og A2. Områder markert med lilla vil fortsatt være byggeplass.

Gjenstående arbeider

Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest kan gis:

- Resterende uteområder tilhørende boligblokk A3 (sak 2024/3545), boligblokk A4 (sak 2024/3546) og boligblokk A5 (sak 2024/3548).

Søker har bekreftet at følgende arbeider er utført (oppgitt i søknaden skal utføres innen 29.05.2026):

- Gjerde mellom byggetrinn 1, Uteområde tilhørende boligblokk A1 (sak 2024/3543) og boligblokk A2 (sak 2024/3544).

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf pbl § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Rekkefølgekrav

Det fremgår av søknaden at gjeldende rekkefølgekrav er oppfylt, og det er søkt dispensasjon fra kravet om ferdigstilt permanent gang- og sykkelvei SGS1.

Frist for ferdigstillelse

Det er oppgitt i søknad om midlertidig brukstillatelse at tiltaket skal være ferdigstilt innen 18.09.2026.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no og merkes med saksnummer 2024/3550. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se gebyrskjema på siste side i dette brevet. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:

Helena Langeland	Stig Sørum
avdelingsleder byggesak	*Saksbehandler*

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

1 E1_17112_Landås L4_Utomhusplan 27-04-2026
2 G1_Gjennomforingsplan versjon 5
3 Gjennomføringsplan

Til

SIV. ING. STENER SØRENSEN AS

Kopi til

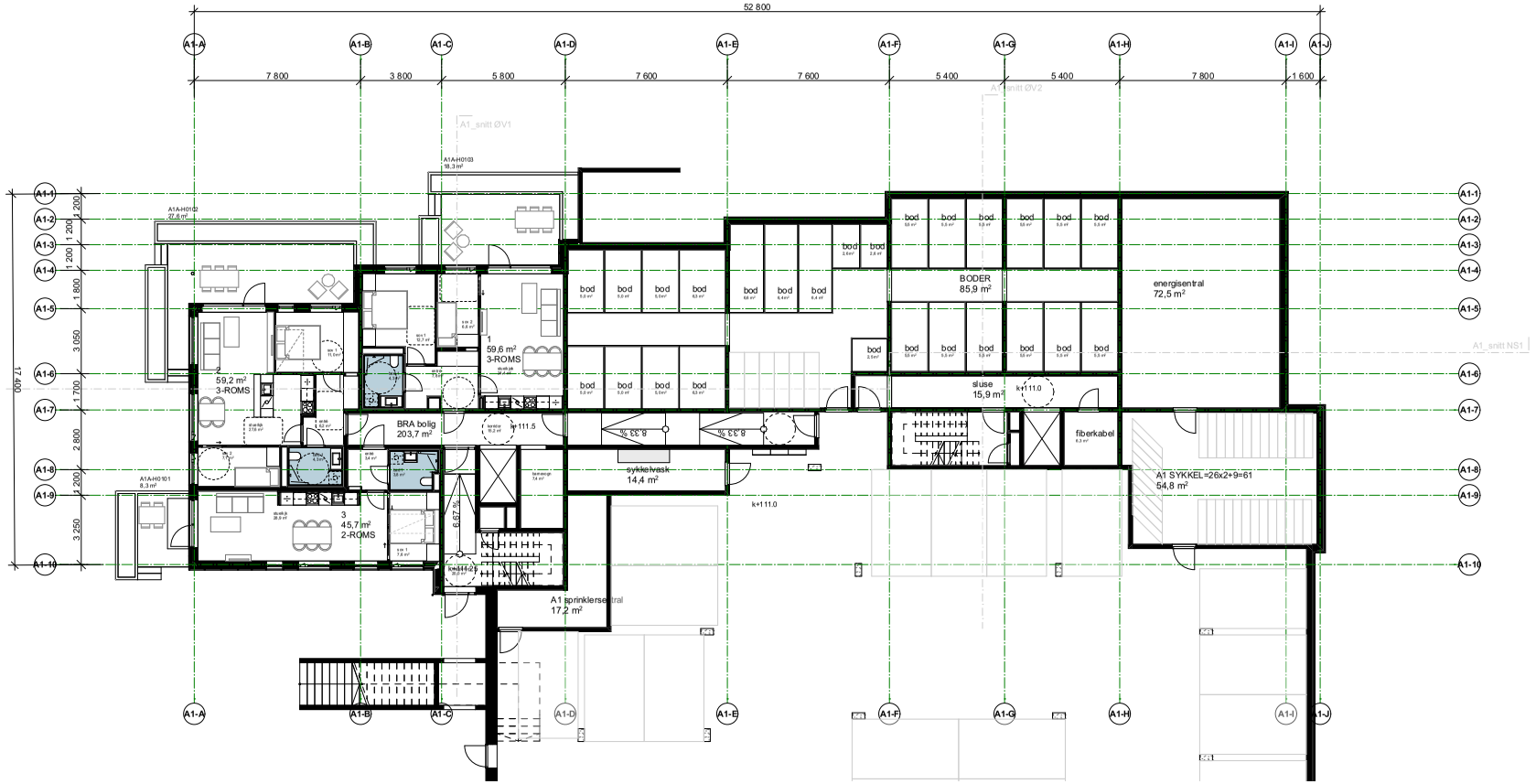
SELVAAG BOLIG LANDÅS AS

5

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til gebyrforskriften.

Gebyrpost	Kr
2026-02020101 (§ 2.2.) - Grunngebyr i alle vedtak	2570,00
2026-02090102 (§ 2.9.1. b.) - Midlertidig brukstillatelse	16250,00
SUM	**18820,00**



HRTB

ARKITEKT:
HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestredet 28
N-0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
UNDERLEVERANDØR:
Trude Norddal Arkitektur AS

TILTAKSHAVER:
SELVAAG BOLIG
LANDÅS AS
Silurveien 2,
Pb 13, N-0311 OSLO
Telefon: +4791502224
E-post: post@selvaagbolig.no
www.selvaag.no
NO 996 834 859 MVA

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Selvaag Bolig Landås AS

Landåstoppen

Landås felt L4
1384 Asker
Gnr/Bnr : 2/34

A1, plan 1 k+111.5

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
TN	TCE	RAMMESØKNAD	16.05.2024	1:200 /A3	L4A1-A20-01	

Asker kommune

Situasjonskart

Eiendom: 2/34

Adresse:

Utskriftsdato: 19.02.2024

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



ARKITEKT:
HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
N-0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
UNDERLEVERANDØR:
Trude Norddal Arkitektur AS

TILTAKSHAVER:
SELVAAG BOLIG
LANDÅS AS
Silurveien 2,
Pb 13, N-0311 OSLO
Telefon: +4791502224
E-post: post@selvaagbolig.no
www.selvaag.no
NO 996 834 859 MVA

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Trafo flyttet fra o_GN1 til L4	26.08.24	TCE	RF

Tegnet av: TCE | Kontrollert: RF | Prosjektfase: RAMMESØKNAD

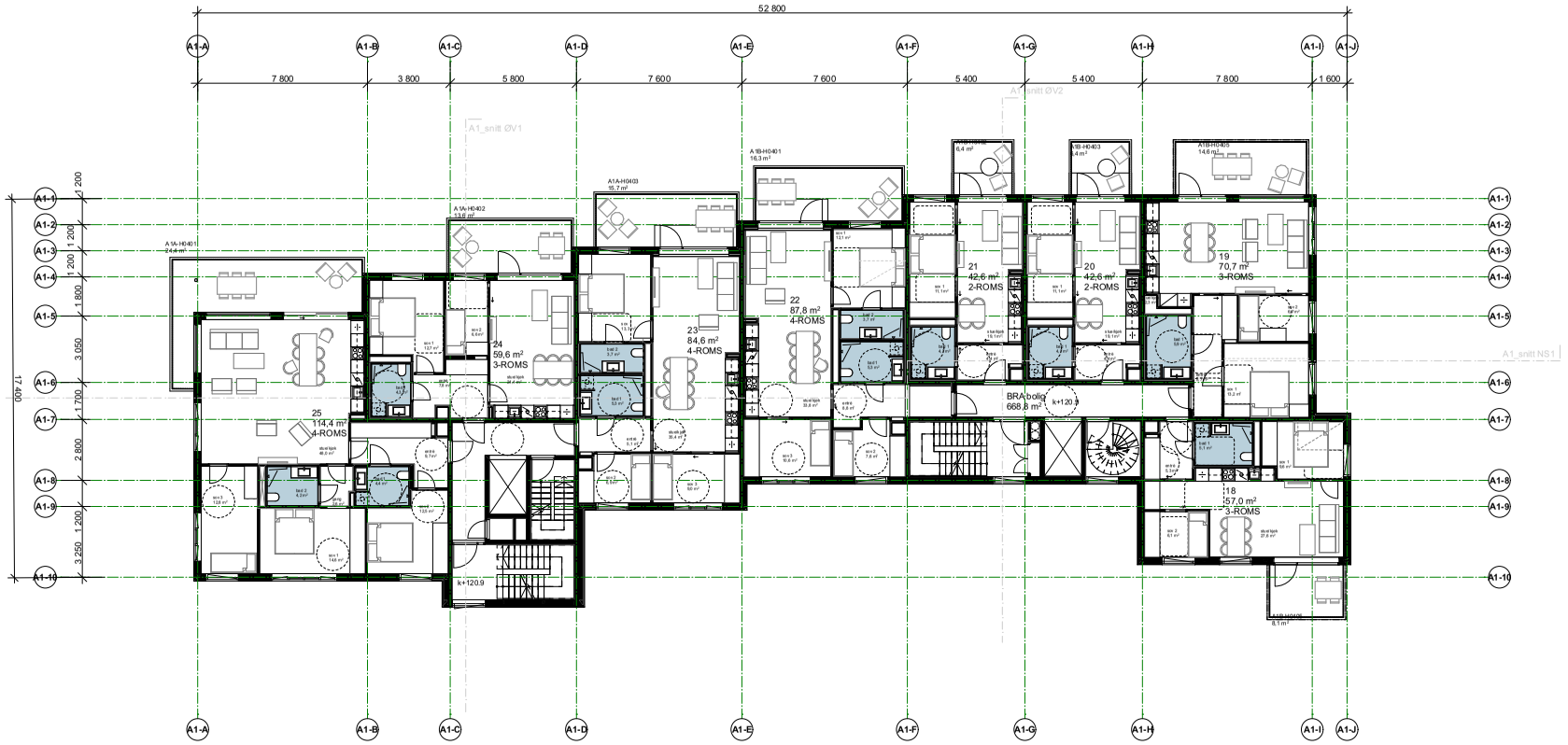
Selvaag Bolig Landås AS

LANDÅSTOPPEN

Landås felt L4
1384 Asker
Gnr/Bnr : 2/34

L4 Situasjonsplan

Dato: 18.04.2024 | Målestokk: 1:1000/A3 | Tegning nr.: A10-01 | Rev: A



ARKITEKT:
HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestredet 28
N-0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
UNDERLEVERANDØR:
Trude Norddal Arkitektur AS

TILTAKSHAVER:
SELVAAG BOLIG
LANDÅS AS
Silurveien 2,
Pb 13, N-0311 OSLO
Telefon: +4791502224
E-post: post@selvaagbolig.no
www.selvaag.no
NO 996 834 859 MVA

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Selvaag Bolig Landås AS

Landåstoppen

Landås felt L4
1384 Asker
Gnr/Bnr : 2/34

A1, plan 4 k+120.9

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
TN	TCE	RAMMESØKNAD	16.05.2024	1:200 /A3	L4A1-A20-04	


SV4
GN1
L4
SGS5
G8
SGT2
SGT3
L6
L5
SV3
GN2
Oppholdsplass
Lekeplass
Naturlek
Fordrøyning
Turstier
Eksisterende terreng og vegetasjon bevares så langt det er mulig
Flomvei gjennom bekk
Flomvei gjennom gangsone
Flomvei gjennom gangsone
Flomvei gjennom gangsone


TEGNFORKLARING
Horn-Landås, gbnr. 204 mfl.
PlanID:
2016011

Situasjonskart

Asker kommune

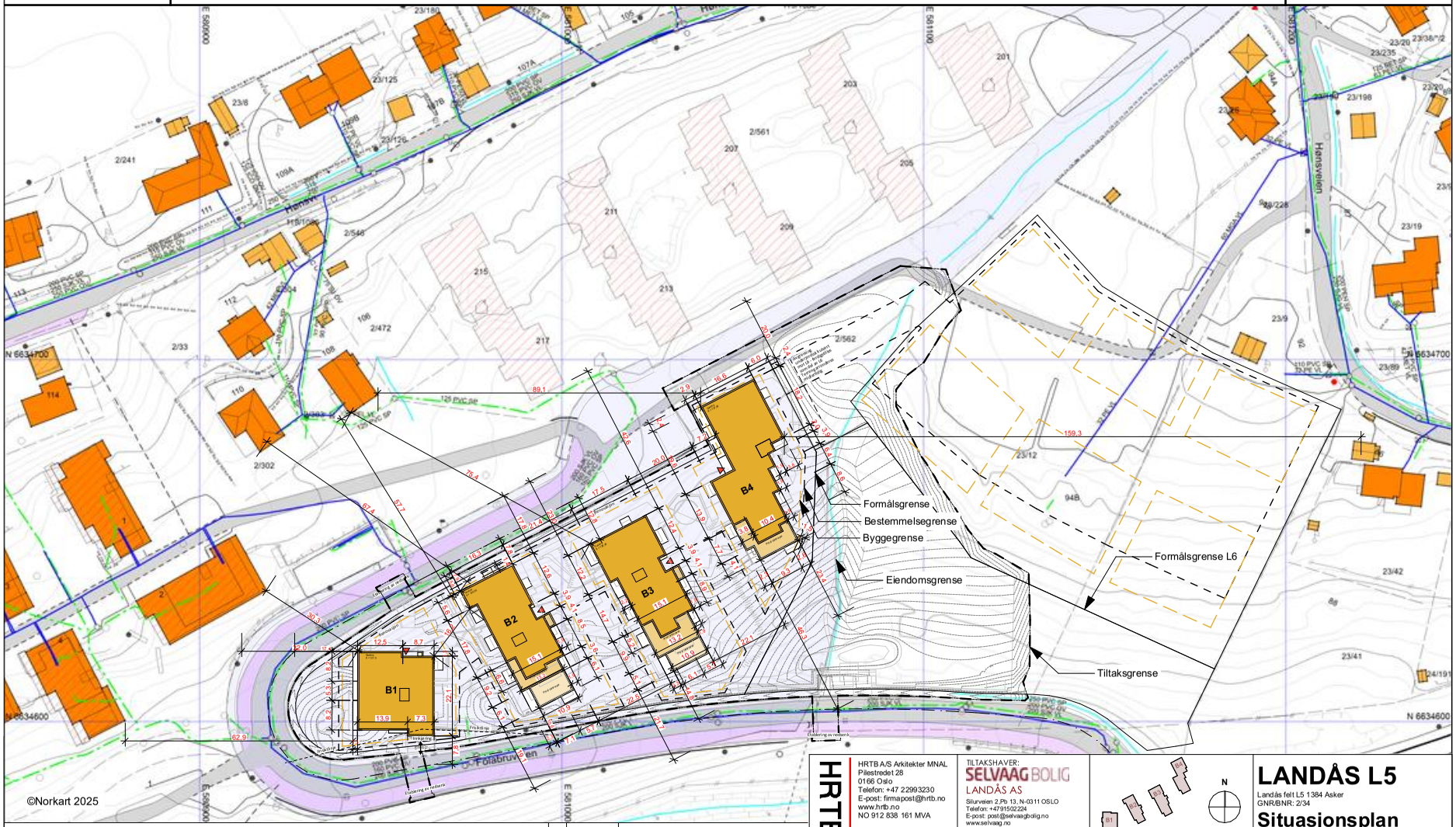
Eiendom: 2/34

Adresse:

Utskriftsdato: 11.04.2025

Målestokk: 1:1000

UTM-32



A	19.05.25	Endret utstrekning toppetasje B2, B3 og B4. Angitt utstrekning kulvert under terreng mot L6

HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

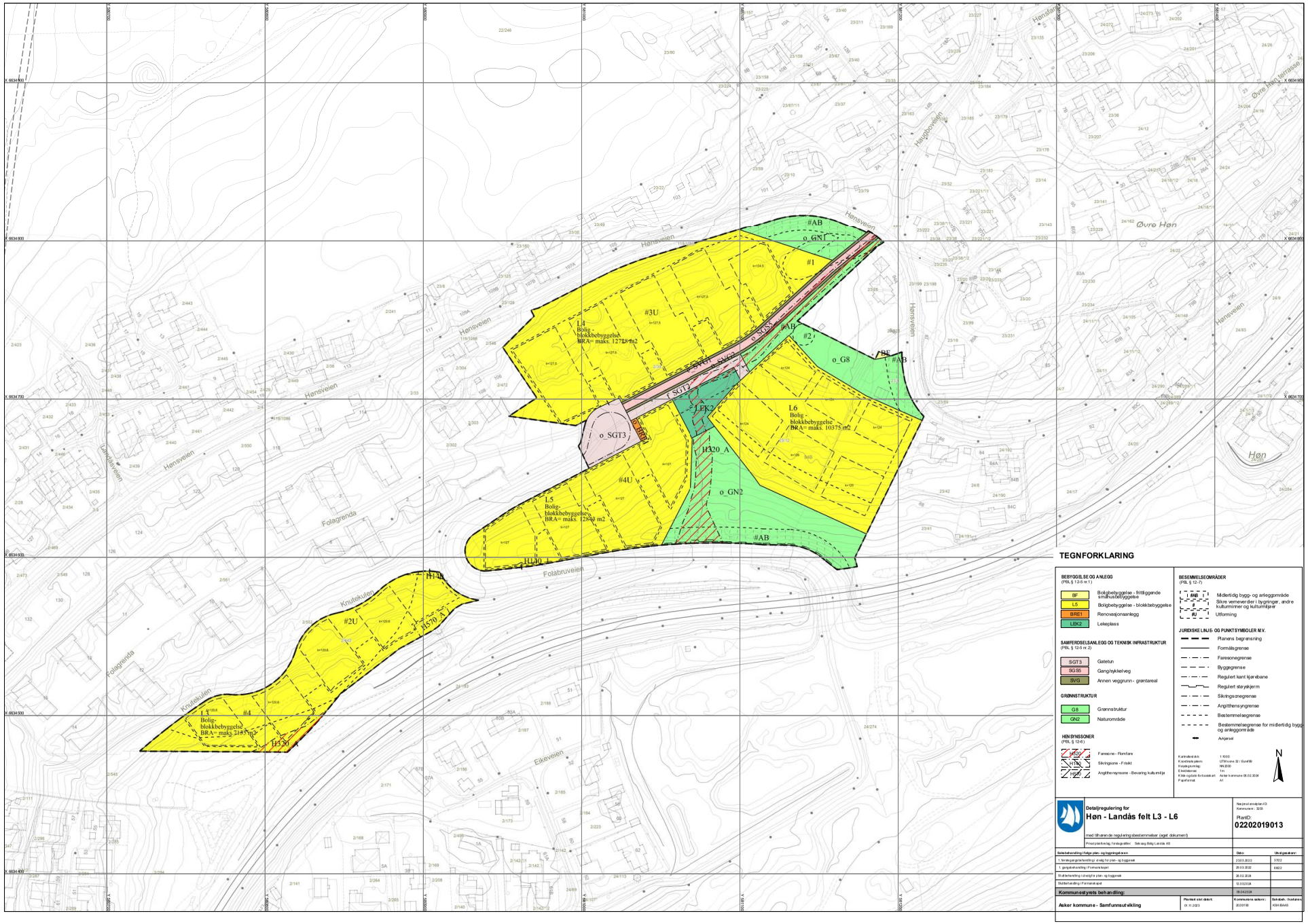
TILTAKSHAVER:
SELVAAG BOLIG
LANDÅS AS
Silurveien 2,Pb 13, N-0311 OSLO
Telefon: +4791502224
E-post: post@selvaagbolig.no
www.selvaag.no
NO 996.834.659 MVA

LANDÅS L5

Landås felt L5 1384 Asker
GNR/BNR: 2/34

Situasjonsplan

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Rev:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:
TW	TCE	RAMMESØKNAD	A	02.05.2025	1:1000 /A3	A10-01



TEGNFORKLARING

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

- BF — Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- L5 — Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- BRE1 — Renovasjonsanlegg
- LEK2 — Lekeplass

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

- SGT3 — Gatetun
- SGS5 — Gang/sykkelveg
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal

GRØNNSTRUKTUR

- G8 — Grønnstruktur
- GN2 — Naturområde

HENSYNSSONER
(PBL § 12-6)

- H320 — Faresone - Flomfare
- H140 — Sikringssone - Frisikt
- H570 — Angitte hensyne - Bevaring kulturmiljø

BESTEMMELSEOMRÅDER
(PBL § 12-7)

- #AB — Midlertidig bygg- og anleggområde
- #BE — Sikre vernemverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
- #U — Utforming

JURIDISKE LINJE- OG PUNKTSYMBOLER M.V.

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

Kartinformasjon
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN2000
Ekvidistanse: 1m
Kilde digitalt forelagt kart: Asker kommune 06.03.2024
Papirformat: A1

1:1000

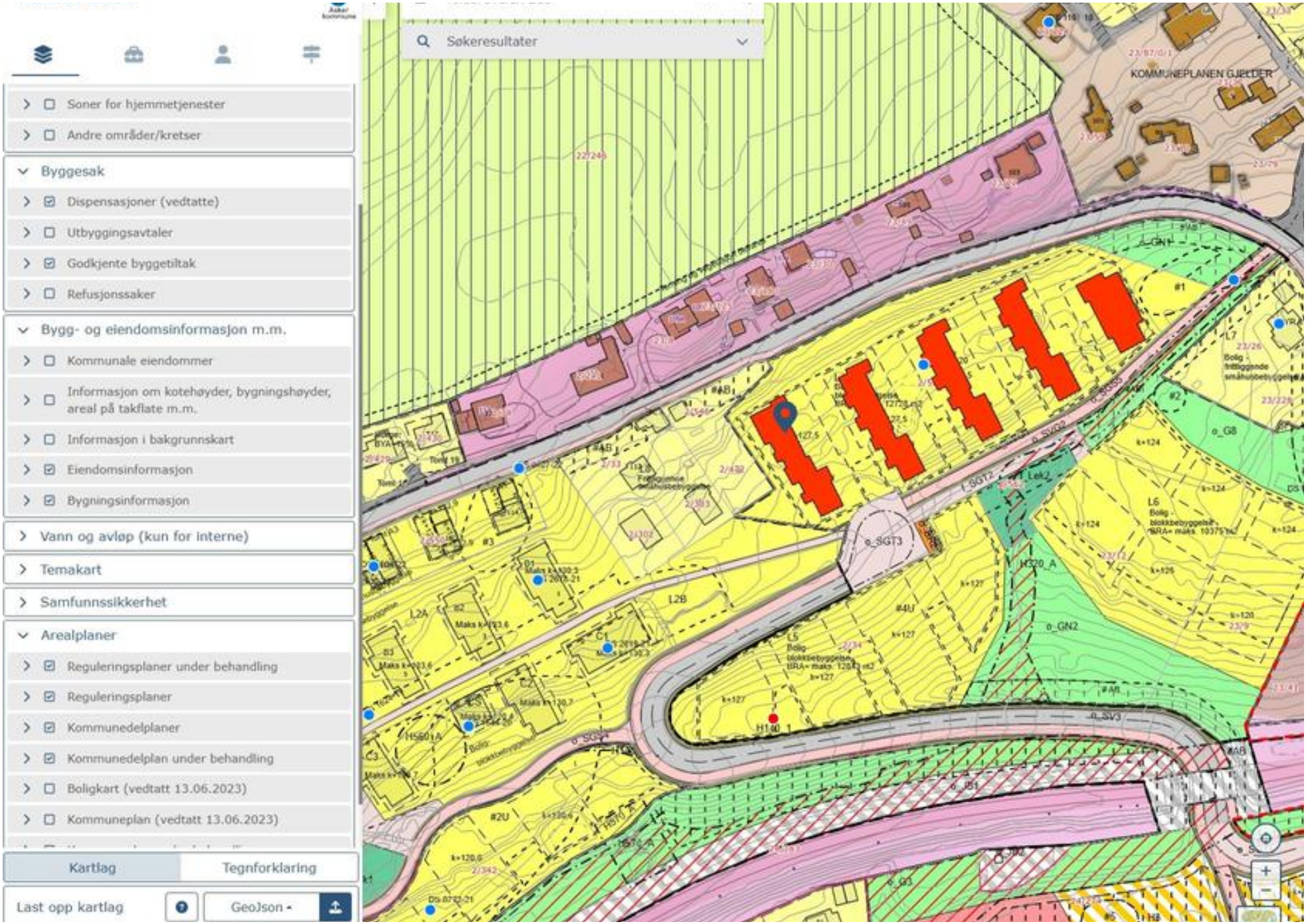
Detaljregulering for
Høn - Landås felt L3 - L6
med tilhørende reguleringsbestemmelser (egen dokument)

Nasjonal arealplan-ID
Kommunenr.: 3025
PlanID:
02202019013

Privat planforslag, Forslagsstiller: Selvaag Bolig Landås AS

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato:	Utvalgssaksnr:
1. behandling gjennomføringsvedtak til utlegg for plan- og byggesak	23.03.2022	37/22
1. gangs høringsvedtak i Formannskapet	29.03.2022	64/22
Ny saksbehandling i utlegg for plan- og byggesak	26.02.2024	
Sluttbehandling i Formannskapet	12.03.2024	
Kommunestyrets behandling:	09.04.2024	

Asker kommune - Samfunnsutvikling	Planked sist datert:	Kommunens saksnr.:	Saksbeh. / kontaktinfo:
	01.11.2023	2020/180	KSH/BAAS


Søkeresultater
Soner for hjemmetjenester
Andre områder/kretser
Byggesak
Dispensasjoner (vedtatte)
Utbyggingsavtaler
Godkjente byggetiltak
Refusjonssaker
Bygg- og eiendomsinformasjon m.m.
Kommunale eiendommer
Informasjon om kotehøyder, bygningshøyder, areal på takflate m.m.
Informasjon i bakgrunnskart
Eiendomsinformasjon
Bygningsinformasjon
Vann og avløp (kun for interne)
Temakart
Samfunnssikkerhet
Arealplaner
Reguleringsplaner under behandling
Reguleringsplaner
Kommunedelplaner
Kommunedelplan under behandling
Boligkart (vedtatt 13.06.2023)
Kommuneplan (vedtatt 13.06.2023)
Kartlag
Tegnforklaring
Last opp kartlag
GeoJson
KOMMUNEPLANEN GJELDER

0220 2016011
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13. november 2018 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For rådmannen

Marte H. Lie

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR HØN-LANDÅS, ASKER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 15.10.2018, revidert 20.02.2019, 13.03.2019.
Plankart datert 15.10.2018

Innholdsfortegnelse

§ 1 Planens hensikt.....

§ 2 Formål og hensynssoner.....

§ 3 Delområder og feltinndeling.....

§ 4 Rekkefølgebestemmelser .....

§ 5 Plan-, utrednings- og dokumentasjonskrav.....

§ 6 Fellesbestemmelser.....

§ 7 Bebyggelse og anlegg.....

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....

§ 9 Grønnstruktur .....

§10 Hensynssoner.....

§11 Bestemmelsesområder.....

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utviklingen av et av Askers største utbyggingsområder, med umiddelbar nærhet til Asker sentrum. 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. Samtidig etterstrebes en tilpasning til naboskapets eksisterende småhusbebyggelse. Sentralt i området etableres et nærsenter med servicesenter, barneskole og barnehage. Området skal framstå som den sentrale møteplassen på Høn/Landås. Reguleringsplanen skal tilrettelegge for:

- ambisiøse mål, basert på kommunens temaplan for energi, klima og miljø. Deler av nærsenteret utvikles som et forbildeområde, mens det etableres minst et forbildeprosjekt på Landås og i Fusdalskogen.
- 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.
- et nærsenter som dekker befolkningens daglige behov for varer, service og tjenester.
- et barnehage- og barneskoletilbud med flerbrukshall og utvendige idrettsanlegg.
- 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 – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Barnehage (1161)
- Undervisning (1162)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Lekeplass (1610)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)
- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun/ gågate (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Avfallssug (2150)
- Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800)
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med annet angitt formål – lekeplass (2900)

2.3 Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)
- Grønnstruktur (3001)
- Naturområde - grønnstruktur (3020)
- Turveg (3031)

2.4 Hensynssoner (pbl §12-6)
- Flomfare (H320)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Hensynssone tunnel (H190)

2.5 Bestemmelsesområde (pbl §12-7)
- Utforming
- Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer
- Anlegg- og riggområde

§ 3 Delområder og feltinndeling

Områder for bebyggelse og anlegg består av 3 delområder: L (Landås), H (Høn) og F (Fusdalskogen). Områdene er inndelt i felt med avgrensning som vist på plankartet.

<u>Landås</u>	
Felt L1 og L7-L8	Bolig (frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse)
Felt L2-L6	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt Lek 1 og Lek 2	Felles lekeplasser
Felt BRE1	Renovasjonsanlegg (returpunkt kildesortering)
<u>Høn</u>	
Felt H1	Undervisning og idrett
Felt H2	Barnehage
Felt H3-H4	Bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting
Felt H5-H8	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt H9-H10	Bolig (frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse)
Felt ST1	Torg

Fusdalskogen	
Felt F1-F2	Bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting
Felt F3-F4	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt ST2	Torg
Felt K1	Terminal for stasjonært avfallssug/lekeplass

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

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Utbyggingsrekkefølge

Felt som ikke krever detaljreguleringsplan jfr. 5.2.2 kan bygges først. Dette betyr at etappe 1 blir Landås vest med felt L2 før felt L1. Felt H9b (Høn gård) kan først bygges ut når Lerkeringen (SV2) og nødvendig støyskjerming langs E18 er etablert.

Videre utbygging skal skje i etapper, med start på Landås (L3-L6). Utbyggingsrekkefølgen for boligområdene etter dette er ikke fastsatt. Utbyggingstidspunkt for skole og barnehage (H1 og H2) avklares av kommunen basert på kapasitetsbehov.

Ingen utbygging i områdene L2, L3, L4, L5 og L6 kan skje før kulvert under jernbane og anleggsvei over Hønsjordet er etablert. Anleggsveien skal etableres i trase for SGS1. For etablering av kulvert under jernbanen tillates anleggstrafikk fra krysset Hønsveien/ Haugboveien. Denne anleggstrafikken skal tas inn via Haugboveien.

4.2 Rekkefølgekrav som gjelder alle felt

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

- Lokal håndtering av overvann inne på de respektive feltene og håndtering av tilflytende overvann innenfor hensynsone H320_A og H320_B, jfr. § 10.1.1.
- 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, jfr. § 6.1
- Nødvendige støytiltak utenfor omsøkt område, jfr. § 6.6
- Dokumentasjonskrav i henhold til § 5.4 skal være tilfredsstilt

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

- Tilstrekkelig barneskolekapasitet i gang-/sykkelavstand.
- Tilstrekkelig barnehagekapasitet i gang-/sykkelavstand.
- Tilknytning til stasjonært avfallssug med terminal på felt K1.
- Tilstrekkelig kapasitet på avløpsnettet.
- Nødvendige arealer for deponering av overskuddsmasser innenfor planområdet.
- Nødvendige tiltak som sikrer ønsket reisemiddelfordeling.

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.
- 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 og H320_B, jfr. § 10.1.1. Deler av etablering kan være midlertidig.
- Tilknytning til stasjonært avfallssug med terminal på felt K1.
- Nødvendige støyskjermingstiltak.
- Nødvendige tiltak som sikrer ønsket reisemiddelfordeling, jfr. § 5.4.1 og overordnet mobilitetsplan, datert 26.02.2018

4.2.1 Rekkefølgekrav knyttet til Kulturminner, bestemmelsesområde (#3, #4, #1 og #6)

I planområdet er det registrert automatisk fredete bosetningsspor – id121497, id121503, id121524 og id121599, som er markert som bestemmelsesområde #3, #4, #1 og #6 i plankartet.
Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før øvrige tiltak skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes

- Før tiltak iht. til planen innenfor delområde Landås (nord for jernbanen), skal det utføres arkeologiske utgravninger av de automatisk fredete bosetningssporene - id 121497, id 121503 og id 121524, som er markert som bestemmelsesområde #3, #4 og #1i plankartet.

- Det tillates midlertidig tildekking av det automatisk fredete kulturminnet id 121599, markert som bestemmelsesområde # 6 i plankartet, for etablering av kulvert, herunder midlertidig anleggsvei i fremtidig SGS1 og riggområde, rett sør for jernbanen. Det forutsettes at id 121599, bestemmelsesområde # 6, sikres mot skader ved at matjorden blir liggende og dekkes til med fiberduk, og at det kultes opp med et bærelag i traseen. Sikring og tildekking skal godkjennes av Kulturminnevernseksjonen i Akershus fylkeskommune

- Utover midlertidig tildekking i perioden for etablering av kulvert, skal det utføres arkeologisk utgravning av id 121599, markert som bestemmelsesområde # 6, før tiltak iht. til reguleringsplanen innenfor delområde Høn (sør for jernbanen) kan iverksettes.

4.3 Rekkefølgekrav som gjelder for de enkelte byggefelt
Rekkefølgekravene er utarbeidet på bakgrunn av vist utbyggingsrekkefølge jf. §. 4.1. Ved en annen utbyggingsrekkefølge skal rekkefølgekravene for de enkelte byggefelt vurderes på nytt i samarbeid med Plan- og bygningsavdelingen.

4.3.1 Rekkefølgekrav for felt L2
Før det kan gis rammetillatelse for bebyggelse og anlegg i felt L2 skal følgende være sikret og godkjent av kommunen:
- Kulvert under jernbanen.
- Midlertidig anleggsvei i trase for fremtidig gang-/sykkelvei, SGS1. Anleggsveien skal anlegges på en kulvert som sikrer gjennomføring av bekken.
- Midlertidig fortau langs Askerveien (SV1), frem til Vipeveien

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt L2 skal følgende være sikret (godkjent byggeplan og rett til nødvendig grunn):
- Kjørevei med midlertidig sykkelvei med fortau i Askerveien SV1 (sykkelvei med fortau skal ha en bredde på 5,5 meter og kan anlegges på areal avsatt til grøntrabatt)
- Midlertidig brøytbar gang-/sykkelforbindelse mellom L2 og Askerveien SV1(trasé fastsettes i dialog med plan- og bygningsavdelingen på søknadstidspunktet)
- Midlertidig gangsti mellom L2 og Asker terrasse, SV7 (trasé fastsettes i dialog med plan- og bygningsavdelingen på søknadstidspunktet)
- Kjørevei med fortau over Landås inkludert snuplass/gatetun, SV3, SGT3 og BRE1.
- Gang-/sykkelvei over Landås øst, SGS5
- Gang-/sykkelvei over Landås vest, SGS4
- Felles lekeplass Lek1 og felles gatetun SGT1

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt L2 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Kulvert under jernbanen
- Midlertidig anleggsvei i trase for fremtidig gang-/sykkelvei, SGS1. Anleggsveien skal anlegges på en kulvert som sikrer gjennomføring av bekken.

Midlertidig fortau langs Askerveien (SV1), frem til Vipeveien
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn i felt L2 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:

- Kjørevei med fortau over Landås inkludert snuplass/gatetun (SV3, SGT3 og BRE1). For feltene L2 og L3 kan det utføres en midlertidig opparbeiding av SGT3 i påvente av detaljregulering for L4-L6.
- Kjørevei med midlertidig sykkelvei med fortau i Askerveien SV1 (sykkelvei med fortau skal ha en bredde på 5,5 meter og kan anlegges areal avsatt til grøntrabatt)
- Gang-/sykkelvei over Landås øst, SGS5
- Midlertidig brøytbar gang-/sykkelforbindelse mellom L2 og Askerveien SV1(trasé fastsettes i dialog med plan- og bygningsavdelingen på søknadstidspunktet)
- Midlertidig gangsti mellom L2 og Asker terrasse, SV7 (trasé fastsettes i dialog med plan- og bygningsavdelingen på søknadstidspunktet)

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for byggene B5 og C4 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Felles gatetun SGT1 opp til Hønsveien, gangforbindelse med kombinasjon av trapp og rampe. Rampe skal ha maksimal stigning 1:7.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn (bygg B8 og C6) i felt L2 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Permanent kjørevei med fortau over Høn, SV2
- Permanent gang-/sykkelvei over Høn, SGS1
- Gang-/sykkelvei over Landås vest, SGS4
- Felles lekeplass Lek1

4.3.2 Rekkefølgekrav for Felt L1
Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger i felt L1 skal følgende være sikret (godkjent byggeplan og rett til nødvendig grunn):
- Fortau og nødvendige utbedringer langs Hønsveien fra Askerveien til Haugboveien, SV4. Fortauet må sikres en naturlig tilkopling til Askerveien.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger i byggefelt L1 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Fortau og nødvendige utbedringer langs Hønsveien fra Askerveien til Haugboveien, SV4. Fortauet må sikres en naturlig tilkopling til Askerveien.

4.3.3 Rekkefølgekrav for felt F2, F3 og H6
Detaljregulering og utbygging av feltene F2, F3 og H6 kan ikke finne sted før detaljreguleringsplan for ny E18 er vedtatt.

4.3.4 Rekkefølgekrav for felt H1, H2, H3, H4, og H5
Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt H1, H2, H3, H4 og H5 skal følgende være sikret med godkjent byggeplan og rett til nødvendig grunn:
- Gang-/sykkelvei over Høn, SGS2 og SGS3.
- Torg i nærsenteret ST1 (rekkefølgebestemmelsen begrenses til felt H1, H2, H3 og H4).

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt H1, H2, H3, H4, og H5 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Gang-/sykkelvei over Høn, SGS2 og SGS3.
- Torg i nærsenteret ST1 (rekkefølgebestemmelsen begrenses til felt H1, H2, H3 og H4).

4.3.5 Rekkefølgekrav for felt F1, F2 F3 og F4
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg i felt F1, F2, F3 og F4 skal følgende være etablert i henhold til godkjent byggeplan:
- Permanent opparbeiding av SV1 og SGS6, inklusiv grøntrabatt.

§ 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.

5.2 Plankrav

5.2.1 Krav til detaljreguleringsplan

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 og 20-2 (tiltak som krever søknad og tillatelse) kan ikke finne sted før det aktuelle arealet inngår i en detaljreguleringsplan. Dette kravet gjelder for samtlige deler av planområdet, unntatt de arealer som fremgår av §. 5.2.2.

Detaljreguleringsplan skal utføres i tråd med kommunens retningslinjer for planarbeid og øvrige krav og føringer som fremgår av områdereguleringsplanen.

5.2.2 Områder som ikke omfattes av plankravet

Følgende felt er vurdert detaljert tilstrekkelig i områdeplanen og ytterligere detaljregulering kreves derfor ikke for:

- Felt L1
- Felt L2
- Felt SGT1 (felles gatetun) og Lek1 (felles lekeområde).
- Kjørevei SV1-SV8 og kulvert under jernbanen
- Gang og sykkelvei SGS1, SGS4, SGS5 og SGS6
- G1 og G2
- K1 – avfallsug/lekeplass
- Felt H9 - Høn gård

5.2.3 Avgrensning av nye reguleringsplaner innenfor området

Kommunen kan ved detaljregulering stille krav om helhetlig planlegging av flere byggefelt og tilgrensende grønnstruktur og samferdselsanlegg. Dette gjelder også på tvers av delområder, slik at man sikrer gode sammenhenger i funksjoner, gang-/sykkelforbindelser, stiforbindelser, grøntstrukturer og fellesområder. Planavgrensning for nye reguleringsplaner innenfor planområdet skal fastsettes av kommunen. Det er spesielt aktuelt med helhetlig planlegging for følgende byggefelt:

- Felt L4, L5, L6, SGT3 (offentlig gatetun), SGT2 (felles gatetun) og Lek 2 (felles lekeplass)
- Felt H1, H2, H3, H4 og H5

5.3 Miljø

Deler av Høn nærsenter (felt H3, H4 og H5) skal utvikles som et forbildeområde med ekstra fokus på miljø, herunder materialbruk, energi og transport. Høn nærsenter skal også inneholde en minigjenvinningsstasjon.

Innenfor delområdene Landås (L) og Fusdalskogen (F) skal det etableres minst et forbildeprosjekt. Prosjektene skal utvikles med ekstra fokus på materialbruk, energi og transport.

Videre prosess og gjennomføring avklares gjennom utbyggingsavtalen.

5.4 Utrednings- og dokumentasjonskrav

5.4.1 Trafikkforhold og mobilitetsløsninger

I kommende detaljreguleringsplaner skal transportutredning og detaljert mobilitetsplan utarbeides som del av plandokumentene. Hensikten er å sikre at plangrep og reguleringsbestemmelser bidrar til flere syklister, fotgjengere og kollektivreisende fremfor økt personbiltransport.
Transportutredningen skal belyse hvordan generert trafikk fra planområdet påvirker veinettet rundt Asker sentrum. Samlet transport fra både etablert og planlagt bebyggelse skal inngå, fordelt på alle transportmidler.

Overordnet mobilitetsplan for Høn Landås, datert 26.02.2018 skal legges til grunn for videre saksbehandling. I kommende detaljreguleringsplaner skal detaljert mobilitetsplan utarbeides som del av plandokumentene. Denne skal ta utgangspunkt i samlet transport fra planområdet, både eksisterende og planlagt bebyggelse, og beskrive tilrettelegging for bil- og sykkeldeling, samt andre nødvendige mobilitetstiltak for å oppnå bærekraftig mobilitet og nullvekst i personbiltrafikken.

Mobilitetsplanen skal beskrive løsninger for fotgjengertrafikk, sykling, kollektivtransport og biltransport, og dokumentere følgende:
- Antall boenheter og beboere
- Samlet transport fra planområdet Høn Landås
- Fordeling av transport gjennom døgnet
- Fordeling av reguleringsplanens samlete transport fordelt på alle transportmidler
- Tiltak som sikrer attraktive og effektive løsninger for kollektivtransport, sykling og gange
- Tiltak som reduserer biltrafikk fra området

Basert på transportutredning og detaljert mobilitetsplan, skal reguleringsbestemmelser som reduserer biltransport, og sikrer økt gange, sykling og kollektivtransport, innlemmes i detaljreguleringsplanen.

5.4.2 Energiutredning
Det er utarbeidet en overordnet energiutredning, datert 19.09.2017, som synliggjør mulige energiløsninger for planområdet. Ved søknad om rammetillatelse kreves en redegjørelse for energiforsyningen til det enkelte delfeltet. Energiutredningen skal synliggjøre forventet energibruk til ulike formål, egenproduksjon av energi, eksternt tilført energi, klimagassberegninger i et livsløpsperspektiv samt analyse av livsløpskostnader. Tiltak for energiløsninger i området skal inngå i miljøoppfølgingsplaner for området.

5.4.3 Grunnforhold
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan stabilitet og setningsfare innenfor tiltaksområdet er ivaretatt for samtlige tiltak. 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.

5.4.4 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 igangsettelsestillatelse.

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

5.4.5 Støyutredning
Støyfaglig utredning for hele planområdet, datert 04.07.17. 2017 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.

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

5.4.6 Helhetlig plan og detaljert plan for teknisk infrastruktur
Det er utarbeidet en overordnet plan for teknisk infrastruktur, datert 23.01.2018.
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 og tilknytning til overordnet infrastruktur. Den detaljerte planen for infrastruktur for hvert delfelt skal bygge på en helhetlig plan for hele planområdet som er detaljert nok til å sikre helheten på en god måte. Den helhetlige planen og detaljert plan for teknisk infrastruktur for omsøkt tiltak, skal være godkjent av kommunen før det kan gis rammetillatelser.

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. Områder med flere enn 250 boenheter skal ha tosidig vannforsyning.
- 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. Det skal være et godt samvirke mellom flomsikringstiltak og øvrige tiltak knytet til vann og avløp. Eksisterende bekker skal holdes åpne som 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 sentral for avfallssug, nedkastpunkt og rørføringer. Løsningene skal baseres på renovasjonsteknisk norm for avfallssug og avfallsbrønner.
- Returpunkt for glass/metall og tekstiler.

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

5.4.7 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 illustrasjonsplan av 15.10.2018, overordnet miljø- og kvalitetsprogram av 15.10.2018 og overvannsnotat av 24.01.2018 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 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:

- Felt L1, L2, Lek1, G1, SGS4, SV3, SV4 langs L1
- Felt L3, SGS4, SV3 og G2
- Felt L4, L5, L6, SGS5, SV3, SV4 (langs L4), SV5, SGT3, SGT2, Lek 2, G8, GN1 og GN2.
- Felt H1, H2, H3, H4, Torg (ST1), SGS1, SV2, G3 og G11 (del).
- Felt H5, SGS2, SV2, G10 og G11 (del).
- Felt F3, F4, K1, SGS1, SV1/SGS6 (del) og G5
- Felt H6, SGS1, SV2 og G5
- Felt H7, SV2, G5 og G11
- Felt H8, SGS3, SV2, G7
- Felt F1, F2, SV1, SGS6, GN3, G4 og SV6

5.4.8 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 kryssingspunkter.
- 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, skal dette så langt det er mulig gjøres med tilsvarende avstand og størrelse, og med god kvalitet. Ved etablering av midlertidige lekeplasser kan det tillates avvik fra plassering på plankartet og i kvalitetsprogram.
- Gang- og sykkelvei SGS1 tillates opparbeidet som midlertidig kjørevei i anleggsperioden.

5.4.9 Krav til miljø- og kvalitetsprogram

Ved detaljregulering skal det utarbeides et detaljert miljø- og kvalitetsprogram for bebyggelse og utomhusanlegg. Slikt kvalitetsprogram skal i omfang og detaljeringsgrad baseres på foreliggende miljø- og kvalitetsprogram for felt L1 og L2 datert 05.03.2018. Overordnet miljø- og kvalitetsprogram datert 15.10.2018 legges til grunn for løsningene.

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

5.4.10 Skjøtselsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt tilliggende naturområder GN1-GN3, skal det sendes inn en skjøtselsplan med retningslinjer for hvordan området skal skjøttes for best mulig ivaretakelse av naturverdiene. Skjøtselsplanen må inneholde tiltak mot spredning av fremmede arter. 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.

5.4.11 Plan for anleggsperioden (rigg- og marksikringsplan)

Sammen med søknad om igangsettelsestillatelse 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 § 6.6.5.

For felt/utbyggingsetapper som har behov for å bruke Hønsveien/Haugboveien som anleggsvei, skal planen inneholde avbøtende tiltak, for eksempel i form av begrensning på anleggstrafikk ved skoledagens begynnelse, skjerming av myke trafikanter og fartsreduserende tiltak. Dette gjelder også for anleggstrafikk som krysser Lerkeveien og Vipeveien.

5.4.12 Plan for massedepot og massebalanse

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for deponering av overskuddsmasser, basert på at massene skal deponeres innenfor planområdet. Planen skal sikre minimal inn-/utkjøring av masser.

Planen skal også omfatte eksterne områder som brukes til rigg- og massedeponi. Slik bruk skal hensynta naturkvaliteter og dagens bruk, selv om denne er midlertidig. Overskuddsmasser kan benyttes til terrengbearbeiding i delfelt H8 og G7 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.

5.4.13 Dokumentasjon parkering

Ved søknad om rammetillatelse 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.

5.4.14 Redegjørelse for trafikksikkerhet

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

- Alle krysningspunkter mellom ulike trafikantgrupper, fotgjengere, syklister og biler.
- Gatetun, nærsenter, torg og andre områder hvor blandet trafikk kan være aktuelt og bilkjøring tillates.
- Parkeringsplasser og varelevering i tilknytning til nærsenter, skole og barnehage.
- Nedkjøring til P-kjellere.
- Midlertidige gang- og sykkelanlegg til skole, barnehage, leke- og møteplasser.
- Vareleveringspunkter.

Trafikksikkerhet skal vektlegges særskilt høyt ved krysningspunktene:

- Landås vest ved innkjøring til parkeringskjeller for felt L2, fra kjørevei SV3.
- Landås vest ved innkjøring til parkeringskjeller for felt L3, fra kjørevei SV3.
- Landås øst ved innkjøring til parkeringskjeller for felt L4, fra snuplass/gatetun SGT2.
- Innkjøring til nærsenter, fra SV2, ved kulvert syd for jernbanen.
- Innkjøring til H4 og H5.
- Høn øst der gang/sykkelvei SGS2/SGS3 krysser kjørevei SV2
- Høn vest, der gangbro SGS7 krysser kjørevei SV2
- Fusdalskogen øst i krysset mellom Askerveien SV1/SGS6 og Vipeveien SV6.
- Det midlertidige krysset mellom Askerveien SV1/midlertidig anleggsvei over Hønsjordet SGS1 og dagens Lerkevei.

Redegjørelsen skal omhandle: transportmiddelfordeling, trafikkbelastning, frisikt, renovasjonstrafikk og varelevering (kjøremønster og styring av leveransetidspunkt) 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 og felles takterrasser 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 igangsettelsestillatelse.

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 kommunalteknisk avdeling.

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 hensynstas, jfr. § 11.3.

6.4 Utforming

6.4.1 Overordnet miljø- og kvalitetsprogram

Overordnet miljø- og kvalitetsprogram datert 15.10.2018 er retningsgivende for de delene av områdereguleringsplanen som har krav til ytterligere detaljregulering. Ved detaljregulering skal det utarbeides et detaljert miljø- og kvalitetsprogram som tar for seg energiløsninger og mobilitetstilbud, samt utforming av bebyggelse og uteområder.

6.4.2 Detaljert miljø- og kvalitetsprogram

Detaljert miljø- og kvalitetsprogram for L1 og L2, datert 05.03.2018 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 publikums- og arbeidsbygninger og utearealer, der terrenget muliggjør dette.

6.4.4 Minste uteoppholdsareal

For blokkbebyggelse i Fusdalskogen (F1, F2, F3, og F4) skal det avsettes minimum 30 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet. For de øvrige feltene, med unntak av felt H9b skal det avsette minimum 50 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet. Felles takterrasses kan medregnes i uteoppholdsareal med en faktor på 0,5 (1m2 takterrasse = 0,5 m2 uteoppholdsareal). Private uteplasser, balkonger og terrasser på terreng eller tak, inngår ikke i minste uteoppholdsareal. For felt H9b skal det avsettes minimum 80 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet.

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. Størrelsen på disse arealene i Fusdalskogen (F1, F2, F3 og F4) avklares gjennom detaljregulering.

Gatetun 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. For felt H9b er kravet 5 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.

Eneboliger skal minimum ha 200 m2 privat uteoppholdsareal og 50m2 for sekundærleilighet. For tomannsbolig skal det avsettes minimum 150 m2 privat uteoppholdsareal per boenhet.

6.4.6 Beplantning

Ved ny beplantning må det sikres 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.

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.

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.

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. § 11.3.

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
I utformingen av bebyggelsen skal det være variasjon mellom de ulike felt og delområder. Monotone fasadeuttrykk skal unngås. Det skal etableres variasjoner innenfor delområde gjennom volumoppbygning, materialbruk og eller fargebruk. 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.

Første etasje innenfor feltene F1, F2, H3 og H4 skal tilrettelegges for utadrettet virksomhet i første etasje. Netto etasjehøyde for første etasje skal minimum være 4 meter fra gatenivå. Fasadene skal utformes med vekt på estetiske kvaliteter. Boliginngangene ut mot offentlig område skal markeres på en tydelig måte med glassfelt o.l.

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 takhager og 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 takterrasser, solfangere eller tekniske takoppbygg skal dekkes av sedum, tilsvarende levende materiale eller anlegg for håndtering av overvann.

6.4.12 Gang-/sykkelbro over bekken på Hønsjordet
Gang-/sykkelbroen skal uformes som et identitetsskapende element. Det skal legges opp til en høy standard med hensyn til utforming, funksjonalitet, materialbruk og belysning. Bro over bekken i GS1 skal dimensjoneres for brøytebiler og ha en bredde på 5,5 m. Gangbroen skal ha lette konstruksjoner som gir minst mulig inngrep i bekkens kantsoner og bunn. Endelig plassering av bro kan justeres ved innsending av utomhusplan.

6.4.13 Kulvert under jernbanen
Kulvert skal utformes med høy estetisk og miljømessig kvalitet der det legges vekt på materialitet og belysning.

6.4.14 Renovasjonsanlegg

Renovasjon skal løses som stasjonært avfallssug for alle felt, bortsett fra felt L1, L7, L8, H9 (H9b kobles til dersom dette er hensiktsmessig) og H10. Avfallsterminal skal plasseres innenfor felt K1.

6.4.15 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 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).

Ved senere detaljreguleringer innenfor planområdet skal ny parkeringsnorm fastsettes, basert på regionale forventninger og vedtatte målsetninger.

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser	Antall sykkelplasser	Merknader
Bolig	3-roms og større	Maks: 1,2 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til gjesteparkering Minimum 5 % av beboerparkeringen og 10 % av gjesteparkeringsplasse ne skal tilpasses til forflytningshemmede.	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. Parkering for kommunale hjemmetjenester etc sikres som andel av gjesteparkering på terreng.
Bolig	1-2 roms	Maks: 0,5 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til gjesteparkering Minimum 5 % av beboerparkeringen og 10 % av gjesteplassene skal tilpasses forflytningshemmede.	Min: 2 50 % av plassene skal ha takoverbygg. For 1-2 roms kan 1 plass avsettes i sportsbod, hvis denne er min. 5 m^2. 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. Parkering for kommunale hjemmetjenester etc sikres som andel av gjesteparkering på terreng.
Bolig	Enebolig	Min 2,0	Min: 2	Maks 2 bilparkeringsplasser i garasje

Kombinert formål (ikke bolig)				P-norm for bil og sykkel skal fastsettes ved detaljregulering, basert på Klimaløftet og Asker kommunes nullutslippsmål (kommuneplan).
Barnehage				P-norm for bil og sykkel skal fastsettes ved detaljregulering, basert på Klimaløftet og Asker kommunes nullutslippsmål (kommuneplan).
Barneskole				P-norm for bil og sykkel skal fastsettes ved detaljregulering, basert på Klimaløftet og Asker kommunes nullutslippsmål (kommuneplan).

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.

6.5.3 Delebilordning
Innenfor hvert enkelt delfelt skal etablering av delebilordning (bilpool) etterstrebes. Parkeringsplasser for bilpool skal løses innenfor maksimumskravene til boligparkering.

6.5.4 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
Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 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 for å oppfylle lydkrav til fasade der det ikke kan løses med andre tiltak.
- Støynivåer på private uteoppholdsarealer skal ikke overstige Lden =55dB.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 5.4.5. 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. § 5.4.5. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

6.6.3 Støykrav til skole og barnehage
Det tillates etablert skole og barnehage i gul støysone forutsatt at følgende krav er oppfylt;

- Bebyggelsen skal planlegges med minimum en stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Undervisningsrom med støynivå over Lden 55 dB utenfor fasade skal ha mekanisk balansert ventilasjon og mulighet for forsert ventilasjon.

- Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade der det ikke kan løses med andre tiltak.
- Støynivå på uteoppholdsareal for barnehage, skole og bygninger til undervisningsformål skal ikke overstige Lden =55dB.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 5.4.5. Alle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

6.6.4 Refleksjonsstøy
I felt med fasader mot E18 skal fasadeutforming og materiale sikres mot refleksjonsstøy. Løsninger skal fremgå i støyutredning og i rammesøknad.

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

6.6.6 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
Høn gårdstun og Fålabrua skal bevares som kulturmiljøer/kulturminner.

For øvrige registrerte kulturminner, hvor det skal foretas arkeologiske utgravinger, bestemmelsesområde (#3, #4, #1 og #6), henvises det til rekkefølgebestemmelser, Jfr.§ 4.2.1.

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.

6.8 Urbant jordskifte
Arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet fordeles etter prinsipp for fordeling av planskapt netto verdiøkning jf. jordskifteloven kap. 3 V. Dette gjelder innenfor følgende felt:

Landås

Felt L1 og L7-L8	Bolig (frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse)
Felt L2-L6	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt Lek 1	Felles lekeplass
Felt BRE1	Renovasjonsanlegg (returpunkt kildesortering)
Felt f_SGT2	Gatetun

Høn

Felt H1	Undervisning og idrett
Felt H2	Barnehage
Felt H3-H4	Bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting
Felt H5-H8	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt H9-H10	Bolig (frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse)
Felt o_ST1	Torg

Fusdalskogen

Felt F1 – F3	Bolig, forretning og offentlig/privat tjenesteyting
Felt F4 og F5	Bolig (blokkbebyggelse)
Felt Lek 2	Offentlig lekeplass
Felt K1	Terminal for stasjonært avfallssug/lekeplass

Felles for flere områder

Felt o_G 1 – 9	Grunnstruktur
Felt o_GN 1-4	Naturområde
o SV1-4	Veg

o_SGS1-4	gang/sykkelveg
o_JB1-2	Jernbaneformål

§ 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.

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 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.

For felt L1 og H9 tillates bygg oppført innenfor maksimal gesimshøyde angitt på plankartet. Det tillates ikke takoppbygg ut over angitt høyde.

For felt L2 skal bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder som er vist på plankartet. Heissjakt og trappehus på inntil 6 m2 tillates oppført inntil 2 meter over maks høyde. Boligbebyggelsen skal trappe seg ned mot nabobebyggelse og hovedtakflate skal maksimalt utgjøre 75% av byggets grunnflate, dette gjelder ikke for byggene B1 og B4 som tillates med full toppetasje.

For de utbyggingsområder som omfattes av plankravet, jf. § 5.2.1, fastsettes endelig byggehøyde gjennom ny detaljreguleringsplan.

7.1.3 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Boligstørrelsene for bebyggelsen innenfor hvert delområde skal fordeles på følgende måte:

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

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 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 og voksne.

Lekeplassene skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte, med tematisk variasjon i innhold/program, og med egnet lekeutstyr samt sittemøbler for voksne. 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.

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

7.2 Boligområder

7.2.1 Delområde Landås (L)

Grad av utnytting og arealbruk.

Felt L1 – konsentrert småhusbebyggelse (kjedet enebolig)

Maks BRA = 2 800 m2

Felt L2 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 21 700 m2

Felt L3 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 5 800 m2

Felt L4 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 12 500 m2

Felt L5 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 12 500 m2

Felt L6 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 10 000m2

Felt L7 – frittliggende småhusbebyggelse
Eksisterende bebyggelse, omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Felt L8 – frittliggende småhusbebyggelse
Eksisterende bebyggelse, omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Deponering og riggområde
Felt L4-L6 tillates benyttet som deponi og riggområde under bygging av L1-L3 i henhold til § 6.6.5.

7.2.2 Delområde Høn (H)

Grad av utnytting og arealbruk

Felt H5 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 16 000 m2

Felt H6 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 10 000 m2

Felt H7 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 10 000 m2

Felt H8 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 16 000 m2

Felt H9 – frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse
Utnyttelse angitt i § 7.2.2.1

Felt H10 – frittliggende småhusbebyggelse
Maks BRA = 500 m2

Deponering og riggområde
Byggeområdene på Høn (H1-H8) tillates benyttet som deponi og riggområde under bygging av delområde H, L og F i henhold til § 6.6.5.

7.2.2.1 Egne bestemmelser for felt H9

Eksisterende bebyggelse

- Eksisterende bygningsmiljø i tun skal bevares. Bygninger som skal bevares, reguleres med eksisterende etasjetall og høyder.

- Kommunen kan tillate mindre tiltak og ombygginger under forutsetning av at tiltaket tilpasses bygningens og anleggets opprinnelige hovedform, dimensjoner, material- og fargebruk, og detaljering eller bidrar til tilbakeføring til opprinnelig utrykk og volum. Tilbygg som vist med byggegrenser på plankart kan tillates.

- Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forbedringer utføres etter den enkelte huseiers ønske forutsatt at bygningslovens bestemmelser forøvrig oppfylles.

- Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende kulturmiljø i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygg.

Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse kan oppføres innenfor angitte byggegrenser på plankart. For nye boliger skal bebyggelsens plassering og møneretning være i henhold til prinsippene i illustrasjonsplan datert 24.10.17.

- Tilbygg til eksisterende boliger skal være plassert som vist på illustrasjonsplan datert 24.10.17 og ha bruksareal i tilknytning til boligenes 1 etasje. For eksisterende bolig i felt H9b tillates det anlagt terrasse med utgang fra 2. etasje i nytt tilbygg.

- For nytt leilighetsbygg på felt H9b skal grad av utnytting ikke overstige BYA = 440 m2 boligbebyggelse. Garasjekjeller under terreng medregnes ikke. I tillegg tillates inntil 80 m2 BYA overbygg for nedkjøring, renovasjonsanlegg, trapper og mindre konstruksjoner.

- For ny tomannsbolig på felt H9a skal grad av utnytting ikke overstige BYA = 230 m2 boligbebyggelse. I tillegg tillates inntil 30 m2 BYA for trapper, takutstikk eller mindre konstruksjoner.

- For eksisterende våningshus på felt H9a tillates oppført ny garasje med BYA inntil 50m2. Det tillates også tilbygg til inngangsparti inntil 10 m2 BYA.

- For eksisterende bolighus på felt H9b tillates tilbygg på inntil 10 m2 BYA.

- Ny tomannsbolig på felt H9a samt nytt leilighetsbygg på felt H9b skal ha tak med takvinkel mellom 32 og 38 grader.

- For nytt leilighetsbygg på felt H9b skal utbyggingen prosjekteres og gjennomføres i ett byggetrinn. Det skal oppføres boliger i ett volum med hovedform som en låve. Bebyggelsen skal i hovedsak ha fasader i tradisjonell låverød farge og tak i sort eller mørk grå farge.

- For ny tomannsbolig på felt H9a skal utbyggingen prosjekteres og gjennomføres i ett byggetrinn. Det skal oppføres ett volum med hovedform som kårbolig. Bebyggelsen skal ha fasader med tilsvarende hvit farge som våningshuset og tak skal tekkes med takstein i sort eller mørk grå farge.

- På nytt leilighetsbygg på felt H9b tillates 1 takterrasse pr. bolig plassert ved innhugg i takets hovedform. Mot tunet kan takterrassene utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Mot sydvest kan takterrassene utgjøre maksimalt 15 % av takflaten.

- Ny garasje på område 1 skal ha flatt tak med terreng/ beplantning eller skiferheller som øverste dekke.

7.2.3 Delområde Fusdalskogen (F)

Grad av utnytting og arealbruk.

Felt F3 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 3 650 m2

Felt F4 – blokkbebyggelse
Maks BRA = 3 500 m2

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

7.4 Lekeplass
Eieforhold er markert på plankart.

Felt Lek1 er felles lekeplass for feltene L1, L2 og L3, og skal utformes i henhold til detaljert miljø og kvalitetsprogram for Landås vest, datert 15.10.2018 .

Felt Lek2 er felles lekeplass for feltene L4. L5 og L6. Bekk i felt G8 og GN2 skal føres åpen gjennom feltet.

7.5 Offentlig/privat tjenesteyting
Grad av utnytting og arealbruk.

Felt H1 – undervisning (barneskole)
Maks BRA = 7 400 m2

Felt H2 – barnehage
Maks BRA = 1 500 m2

7.6 Kombinert bebyggelse og anlegg
Grad av utnytting og arealbruk.

Felt H3 – bolig, forretning og offentlig- og privat tjenesteyting
Maks BRA bolig (blokkbebyggelse) = 5 500 m2
Maks BRA forretning og offentlig- og privat tjenesteyting = 1 200 m2

Felt H4 – kombinert bebyggelse og anleggsområde
Maks BRA bolig (blokkbebyggelse) = 8 600 m2
Maks BRA forretning og offentlig- og privat tjenesteyting = 1 300 m2

Felt F1 – kombinert bebyggelse og anleggsområde
Maks BRA bolig (blokkbebyggelse) = 15 400 m2
Maks BRA forretning og offentlig- og privat tjenesteyting = 400 m2

Felt F2 – kombinert bebyggelse og anleggsområde
Maks BRA bolig (blokkbebyggelse) = 3 500 m2
Maks BRA forretning og offentlig- og privat tjenesteyting = 400 m2

Forretning og offentlig- og privat tjenesteyting skal være utadrettet virksomhet og ligge i 1. etasje mot offentlig areal.

§ 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 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 Vei
Oppbygging av SV1, SV2, SV3, SV4 og SV5 med kjørebane, sykkelfelt, fortauer og kantsoner er vist i snitt på plankart. Grøfteareal er vist som annen veigrunn på reguleringsplankartet.

SV1 utformes med 3 meter bred grøntrabatt mot sykkelvei med fortau (SGS6). Rabatten skal ha trebeplantning. Det tillates kantparkering og parkering for sykkel i grøntrabatten på deler av strekningen.

SV6 har samme bredde som dagens vei men tillegges fortau på 2,5 meter på vestsiden.

SV7 har samme utforming som dagens private vei. Veien omreguleres fra privat til offentlig vei.

SV8 er felles adkomstvei for ny bebyggelse på felt H9. Eksisterende bebyggelse på felt H9b skal også ha rett til bruk av veien. Veien reguleres til veiklasse B1.

8.3.2 Sykkelvei med fortau

SGS1, SGS2 og SGS3 opparbeides med adskilt gang- og sykkelbane i en bredde på 5,5 meter, eks. driftsareal. Samlet reguleringsbredde for veiareal er 8,5 meter.

SGS6 opparbeides med adskilt gang- og sykkelbane i en bredde på 5,5 meter, eks. driftsareal. Mot kjørevei SV1 etableres en tre meter bred grøntrabatt. Se SV1.

Sykkelvei SGS1 skal gå i bro over grøntstruktur G3/G5. Det stilles krav til utforming, jfr. § 6.4.12

8.3.3 Gang-/sykkelvei
SGS4 og SGS5 opparbeides med en bredde på 4,5 meter, eks. driftsareal. Samlet reguleringsbredde for veiareal er 7 meter.

SGS7 er eksisterende gangbru over E-18. Den kobles inn på fortau langs SVS2 med trafikksikker kryssing.

SGS8 er en eksisterende gang- sykkelvei med bredde på 3,5 meter eks, driftsareal. Samlet reguleringsbredde for veiareal er 6 meter.

SGS9 opparbeides som gang-sykkelvei på 2 meter bredde. Samlet reguleringsbredde varierer fra 4 til 3 meter.

8.3.4 Gatetun

Felt SGT1
Gatetunet skal være felles for alle boliger i felt L2.

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 og fungere som snuplass for biltrafikk. Gatetunet kan opparbeides midlertidig som snuplass. Ved tiltak i felt i felt L4, L5 eller L6 skal gatetunet detaljeres og opparbeides som gatetun, jfr. § 4.3.

Felt SGT4
Gatetunet skal være fellesareal for eksisterende boenheter innenfor felt H9, og det tillates kjøring til disse. Gatetunet skal være et samlende rom for bebyggelsen i planområdet. Alle eiendommene innenfor felt H9 skal ha gangrett over tunet. Det tillates biloppstillingsplass for eksisterende bolig på felt H9b.

Felt SGT5
Gatetunet skal være offentlig og fungere som shared space/ myldreområde for Høn nærsenter. Gatetunet kan opparbeides midlertidig som ordinær kjørevei med fortau. Ved regulering av felt H1-H4, skal gatetunet inngå.

8.3.5 Torg
Torg skal være offentlig og tilrettelegges for aktivitet for alle aldersgrupper.

Over torg ST1 tillates det kjøring av nødvendig nyttetransport for skole og flerbrukshall.

Det skal etableres returpunkt for kildesortering i tilknytning til torg ST1.

Det skal sikres en gangforbindelse gjennom ST2 til GN3.

8.3.6 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 grøftareal. 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.

Areal mellom støyskjerm og E18 skal reetableres med stedegen vegetasjon.

Det tillates inngrep i eksisterende støyskjermer for ytterligere støyskjermingstiltak.

Grøntareal mellom kjørebane og sykkelvei med fortau i felt V1 skal beplantes med allétrær. Det skal benyttes allergivennlig vegetasjon.

8.3.7 Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Innenfor JB1 tillates tiltak i området for å sikre god håndtering av overvann, jfr. § 5.4.6 og § 10.1.1.

Arbeider og sikringstiltak og mot jernbane må godkjennes av Bane Nor. Arealer som ikke er avsperret skal være offentlig tilgjengelig.

8.4 Teknisk infrastruktur

8.4.1 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med annet angitt formål – lekeplass

I Felt K1 tillates etablert sentral for stasjonært avfallssug og returpunkt for kildesortering.

Maks BRA = 550 m2

På tak av bygningsanlegg tillates etablert lekeplass. Lekeplass skal sikres mot veier og forplass med tilstrekkelig høye gjerder. Det skal også anlegges en vegetasjonssone rund anlegget langs SV6 og SGS6.

Anlegget skal gis høy arkitektonisk kvalitet og hensynta planlagt omkringliggende bebyggelse. Overordnet miljø- og kvalitetsprogram, datert 15.10.2018 og Asker kommunes norm for avfallssug skal legges til grunn for utformingen.

§ 9 Grønnstruktur

9.1 Grøntstruktur G1 – G11
Ved bearbeiding av områdene skal eksisterende bekkeløp og vegetasjon i størst mulig grad ivaretas. Ferdig opparbeidet skal områdene framstå som en naturlig del av grøntstrukturen forøvrig. Ved skade/felling av trær med omkrets > 40cm skal det plantes nye trær av god størrelse.

Felt G1 og G2
Det tillates terrengarrondering for å tilpasse landskap og bebyggelse mot felt L1, L2 og L3 på en naturlig måte.

Felt G2, G3, G4 og G5
Det tillates tiltak for å sikre god håndtering av overvann, jfr. § 54.6 og § 10.1.1.

G6 og G7
I områdene tillates etablert støyskjerm/støyvoll.

G7 tillates benyttet til deponering av masser ved utbygging av delområde L og H. Det tillates også deponering av rene, lokale snømasser innenfor område G7.

G8
Eksisterende bekk skal føres i blågrønt drag/kanal langs gang- og sykkelvei SGS5.

G9
Markering av grøntstruktur langs gang-sykkelvei SGS3.

G10
Eksisterende naturkvaliteter skal i så stor grad som mulig tas vare på.

G11
Området skal tilrettelegges for rekreasjon. Eksisterende naturkvaliteter skal i så stor grad som mulig tas vare på.

9.2 Naturområder felt GN1-GN3
Eksisterende bekker skal holdes åpne, og tilliggende eksisterende vegetasjon skal bevares.

Det tillates ikke tiltak eller anleggsarbeider i disse feltene, ut over der det er angitt bestemmelsesområde for midlertidig anleggstiltak, jfr. 11.3. Etter at midlertidige anleggstiltak er ferdige, skal naturområde reetableres med naturlig arrondering og vegetasjon.

9.3 Turveier
Turveier er markert på plankart og angir hvor gangforbindelser skal tilrettelegges/opparbeides.

§ 10 Hensynssoner

10.1 Flomfare

10.1.1 Hensynssone flom
Faresone Pbl. § 12-6. Flomfare (H320) er angitt på plankartet Hensynssonen skal sikre flomveier ved store nedbørsmengder, slik at hensynet til risiko og sikkerhet for personer, bygninger og anlegg ivaretas.

I forbindelse med byggeplanen skal det redegjøres for forholdet til avrenning fra området før og etter utbygging. Det skal beskrives hvordan regnvann og overflatevann skal håndteres. Forventet nedbør skal beregnes fra ferske data generert fra Metrologisk institutt. Intensitet for nedbør bestemmes ut fra mest ugunstige tilfelle. Beregnet gjentaksintervall for overbelastning av overvannsystemet for et område eller et enkelt tiltak skal følge pre aksepterte verdier, f.eks. fra Norsk Vann eller NS-EN 752. I tillegg til intern håndtering med infiltrasjon og fordrøyning, skal det planlegges med trygge flomveier. Nye tiltak skal ikke hindre eksisterende flomveier.

Ledninger/kulverter ifm. nye tiltak i flomveien, som skal overtas og driftes av kommunen, skal dimensjoneres for en 200 års flom med påslag på 50 % (klimafaktor) pga. forventet nedbørsøkning. Det tillates ikke å lukke bekker eller flombekker annet enn ved etablering av kryssende veier. Ved regulering av områder eller ved søknad om tiltak der bekker tidligere er lukket, skal bekker søkes gjenåpnet der det er økonomisk og teknisk forsvarlig.

Bebyggelse innenfor flomsonen for 200-års flom på plankartet skal sikres i tråd med krav i sikkerhetsklasse 2 (TEK). Søknad om ny bebyggelse må dokumentere at bebyggelsen er tilstrekkelig sikret mot flom.

10.1.2 Flomsikringstiltak og øvrig teknisk infrastruktur
Flomsikringstiltak for ekstremnedbørsituasjoner skal implementeres i detaljert plan for teknisk infrastruktur (jfr. § 5.4.6).

10.2 Bevaring Naturmiljø

Hensynssonen H560_A skal sikre bevaring av eksisterende eiketre i felt L2. Terreng og vegetasjon skal bevares i hensynssonen som vist i plankart. Det tillates ingen inngrep, bebyggelse eller anleggstrafikk i hensynssonen.

10.3 Bevaring kulturmiljø

Hensynssone H570_A, Høn gårdstun, skal bevares med hovedbygning, sidebygning og tun. Gårdstunet kan suppleres med ny boligbebyggelse i henhold til § 7.2.2.1. Ny bebyggelse skal i størst mulig grad reetablere tidligere tiders gårdsbebyggelse ved plassering, skala, form, materialbruk og uttrykk. Ved byggetiltak innenfor hensynssonen skal det dokumenteres at hensyn og tilpasning til eksisterende bebyggelse og tun er ivaretatt.

Hensynssone H570_A, Fålabrua, sikrer bevaring av brukonstruksjon. Det tillates ingen inngrep, bebyggelse eller anleggstrafikk i hensynssonen. Det kan etableres tursti over brua.

10.4 Hensynssone tunnel

Innenfor hensynssonen H190 skal reguleringsbestemmelsene til reguleringsplanen for nytt dobbeltspor Bærum grense – Hønsveien, vedtatt 20.06.2001, plan id: 4D_U, legges til grunn for all saksbehandling.

§ 11 Bestemmelsesområder

11.1 Utforming (#1U)

Innenfor bestemmelsesområdet 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 - #7)

Før igangsetting av tiltak i medhold av planen, jf. Rekkefølgekrav § 4.2.1 skal det utføres arkeologisk utgravning av de automatisk fredete bosetningssporene – id121497, id 121503, id 121524 og id 121599, markert som bestemmelsesområde #3, #4, #1 og #6 i plankartet. Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjonen av de berørte automatisk fredete kokegropene – id 121549, id 223120 og id 221785, som er markert i plankartet.

11.3 Anlegg- og riggområde

Områder som er markert 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. Bestemmelsene om de midlertidige anleggsområdene opphører når kommunen har fått melding om at anlegget er ferdigstilt.

Arbeider i anleggsområde i tilknytning til etablering av vei og kulvert innenfor JB1 vil måtte avtales spesielt med Bane NOR.

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

~~U~~tformingen 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/163148/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 10:14

Melding til tinglysing

Dokn: 163148 Tinglyst: 11.02.2026
STATENS KARTVERK

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614887310
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE		Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3203	2	561

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	2	561	0	1	59 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	2	59 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	3	46 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	4	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	5	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	6	88 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	7	85 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	8	59 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	9	115 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	10	57 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	11	71 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	12	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	13	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	14	88 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	15	85 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	16	59 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	17	115 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	18	57 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	19	71 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 163148 Tinglyst: 11.02.2026
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/163148/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 10:14

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	2	561	0	20	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	21	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	22	88 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	23	85 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	24	59 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	25	115 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	26	57 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	27	71 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	28	74 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	29	78 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	30	110 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	31	125 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	32	65 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	33	62 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	34	46 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	35	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	36	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	37	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	38	83 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	39	65 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	40	114 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	41	57 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	42	90 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	43	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	44	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	45	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	46	83 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	47	65 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	48	114 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	49	57 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	50	90 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	51	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	52	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/163148/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 10:14

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	2	561	0	53	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	54	83 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	55	98 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	56	131 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	57	108 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	58	74 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	59	115 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	60	90 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	61	121 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	62	65 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	63	114 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	64	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	65	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	66	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	67	83 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	68	65 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	69	114 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	70	57 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	71	90 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	72	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	73	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	74	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	75	83 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	76	65 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	77	114 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	78	57 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	79	90 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	80	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	81	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	82	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	83	83 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	84	98 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	85	131 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/163148/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 10:14

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	2	561	0	86	108 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	87	74 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	88	115 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	89	90 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	90	121 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	91	65 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	92	114 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	93	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	94	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	95	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	96	83 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	97	65 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	98	114 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	99	57 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	100	90 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	101	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	102	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	103	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	104	83 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	105	65 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	106	114 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	107	57 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	108	90 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	109	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	110	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	111	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	112	83 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	113	98 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	114	131 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	115	108 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	116	74 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	117	115 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	118	90 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/163148/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 10:14

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3203	2	561	0	119	121 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	120	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	121	91 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	122	63 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	123	59 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	124	87 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	125	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	126	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	127	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	128	91 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	129	55 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	130	59 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	131	87 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	132	58 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	133	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	134	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	135	91 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	136	55 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	137	59 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	138	87 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	139	58 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	140	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	141	42 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	142	91 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	143	55 / 10451	Boligseksjon	Ja	Nei
3203	2	561	0	144	162 / 10451	Næringsseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Asker	Kathrinesvei 20, 3440 Røyken	Lin Knive

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Selvaag Bolig Landås AS	996 834 859		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PB 13 Øver Ullern	0311	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3203	ASKER	2	561	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
920 125 298	Asker Kommune	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	SE	VEDLE		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
4/11-25	Øystein Klungland

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **1** av **4**

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift	
4/11-25		Øystein Klungland

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **2** av **4**

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift	
4/11-25		Øystein Klungland

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **4** av **4**

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4

Gnr 2, Bnr 561, ASKER kommune

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

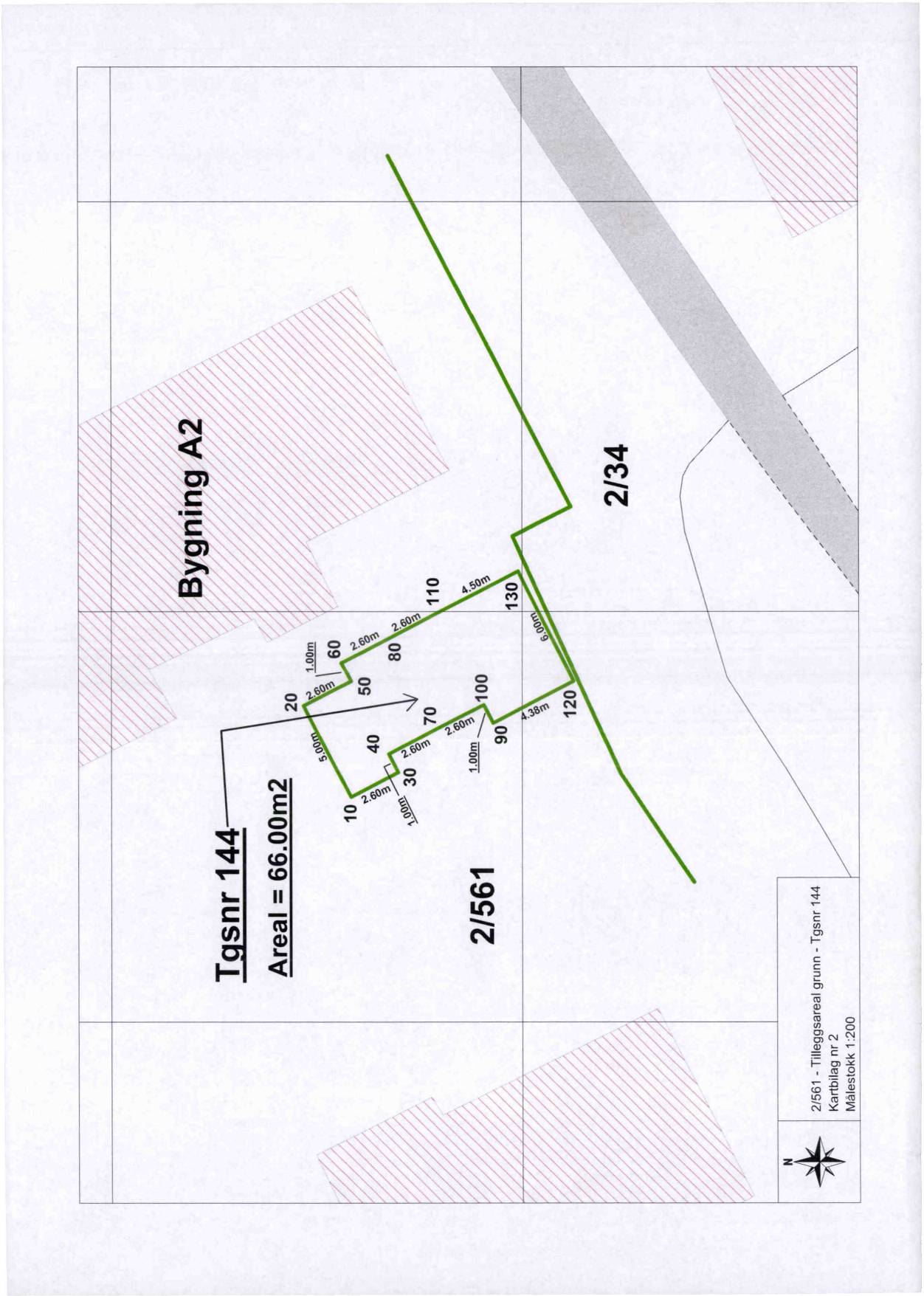
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebruk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	59	B	36	B	42	B	71	B	90	B	106	B	114	B	141	B	42	B				
2	B	59	B	37	B	42	B	72	B	42	B	107	B	57	B	142	B	91	B				
3	B	46	B	38	B	83	B	73	B	42	B	108	B	90	B	143	B	55	B				
4	B	42	B	39	B	65	B	74	B	42	B	109	B	42	B	144	N	162	BG				
5	B	42	B	40	B	114	B	75	B	83	B	110	B	42	B								
6	B	88	B	41	B	57	B	76	B	65	B	111	B	42	B								
7	B	85	B	42	B	90	B	77	B	114	B	112	B	83	B								
8	B	59	B	43	B	42	B	78	B	57	B	113	B	98	B								
9	B	115	B	44	B	42	B	79	B	90	B	114	B	131	B								
10	B	57	B	45	B	42	B	80	B	42	B	115	B	108	B								
11	B	71	B	46	B	83	B	81	B	42	B	116	B	74	B								
12	B	42	B	47	B	65	B	82	B	42	B	117	B	115	B								
13	B	42	B	48	B	114	B	83	B	83	B	118	B	90	B								
14	B	88	B	49	B	57	B	84	B	98	B	119	B	121	B								
15	B	85	B	50	B	90	B	85	B	131	B	120	B	42	B								
16	B	59	B	51	B	42	B	86	B	108	B	121	B	91	B								
17	B	115	B	52	B	42	B	87	B	74	B	122	B	63	B								
18	B	57	B	53	B	42	B	88	B	115	B	123	B	59	B								
19	B	71	B	54	B	83	B	89	B	90	B	124	B	87	B								
20	B	42	B	55	B	98	B	90	B	121	B	125	B	42	B								
21	B	42	B	56	B	131	B	91	B	65	B	126	B	42	B								
22	B	88	B	57	B	108	B	92	B	114	B	127	B	42	B								
23	B	85	B	58	B	74	B	93	B	42	B	128	B	91	B								
24	B	59	B	59	B	115	B	94	B	42	B	129	B	55	B								
25	B	115	B	60	B	90	B	95	B	42	B	130	B	59	B								
26	B	57	B	61	B	121	B	96	B	83	B	131	B	87	B								
27	B	71	B	62	B	65	B	97	B	65	B	132	B	58	B								
28	B	74	B	63	B	114	B	98	B	114	B	133	B	42	B								
29	B	78	B	64	B	42	B	99	B	57	B	134	B	42	B								
30	B	110	B	65	B	42	B	100	B	90	B	135	B	91	B								
31	B	125	B	66	B	42	B	101	B	42	B	136	B	55	B								
32	B	65	B	67	B	83	B	102	B	42	B	137	B	59	B								
33	B	62	B	68	B	65	B	103	B	42	B	138	B	87	B								
34	B	46	B	69	B	114	B	104	B	83	B	139	B	58	B								
35	B	42	B	70	B	57	B	105	B	65	B	140	B	42	B								
Sum tellere:		10 451				Nevner =		10 451															

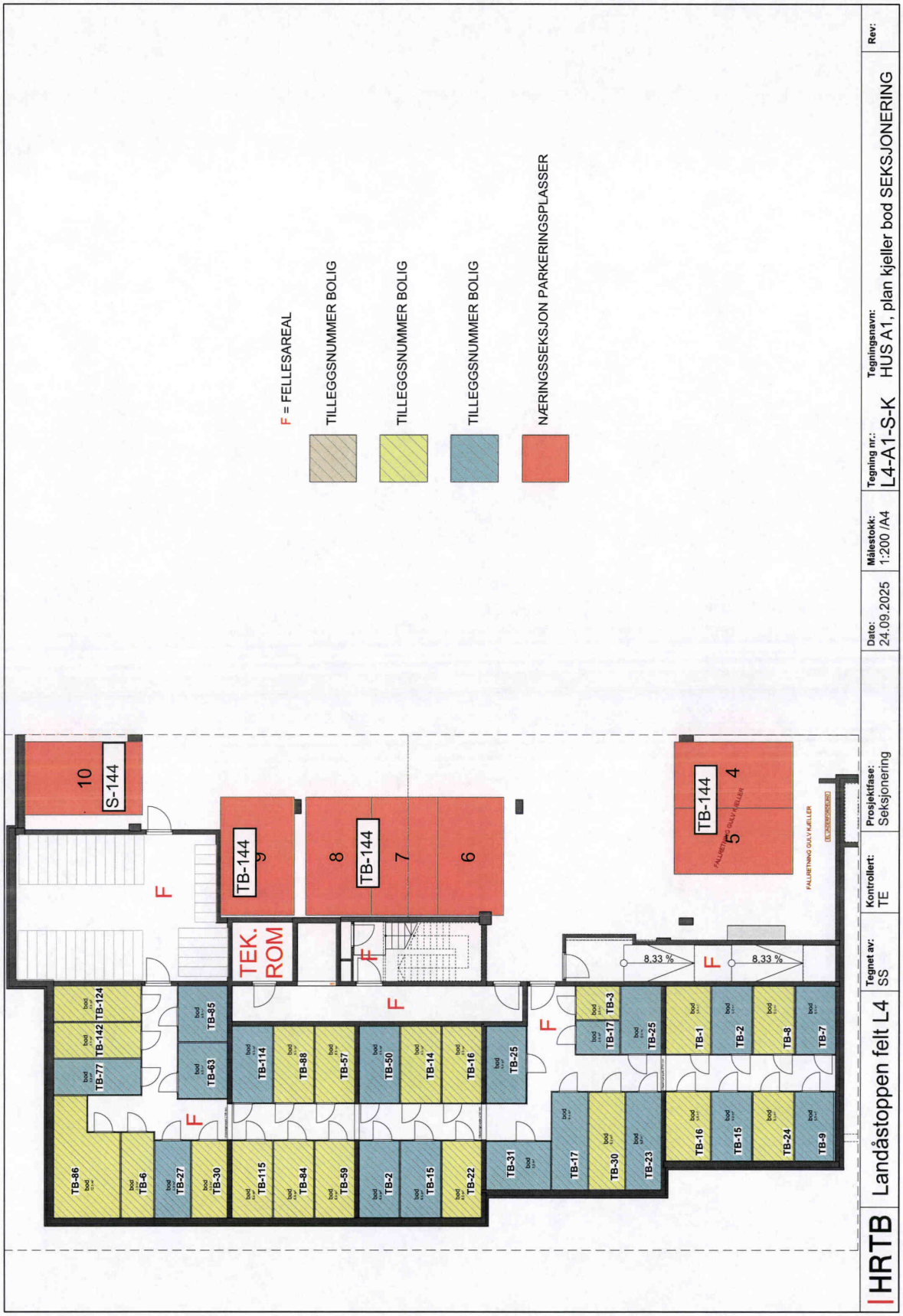
Oslo 4/11-25

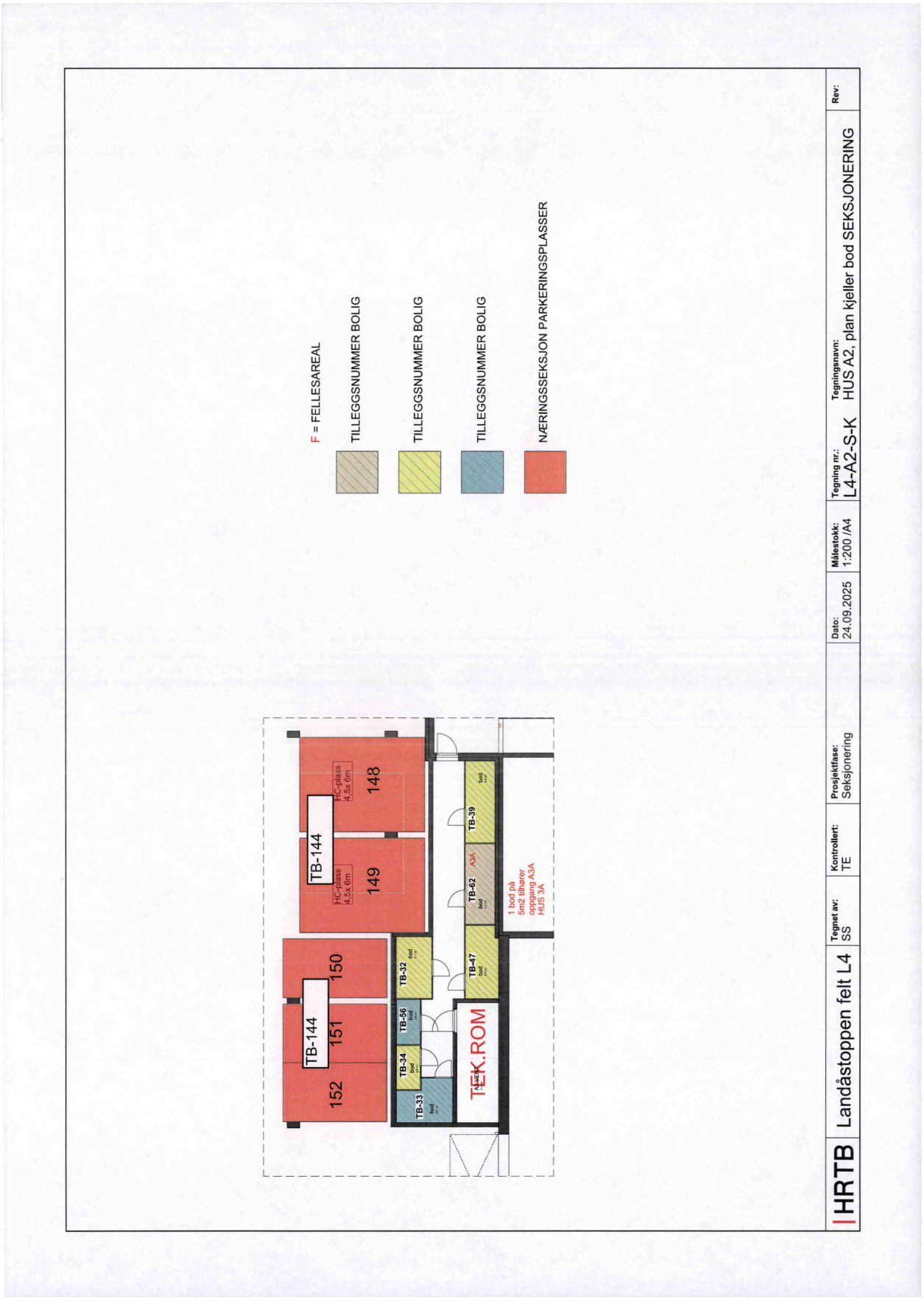
iht fullmakt Øystein Klungland

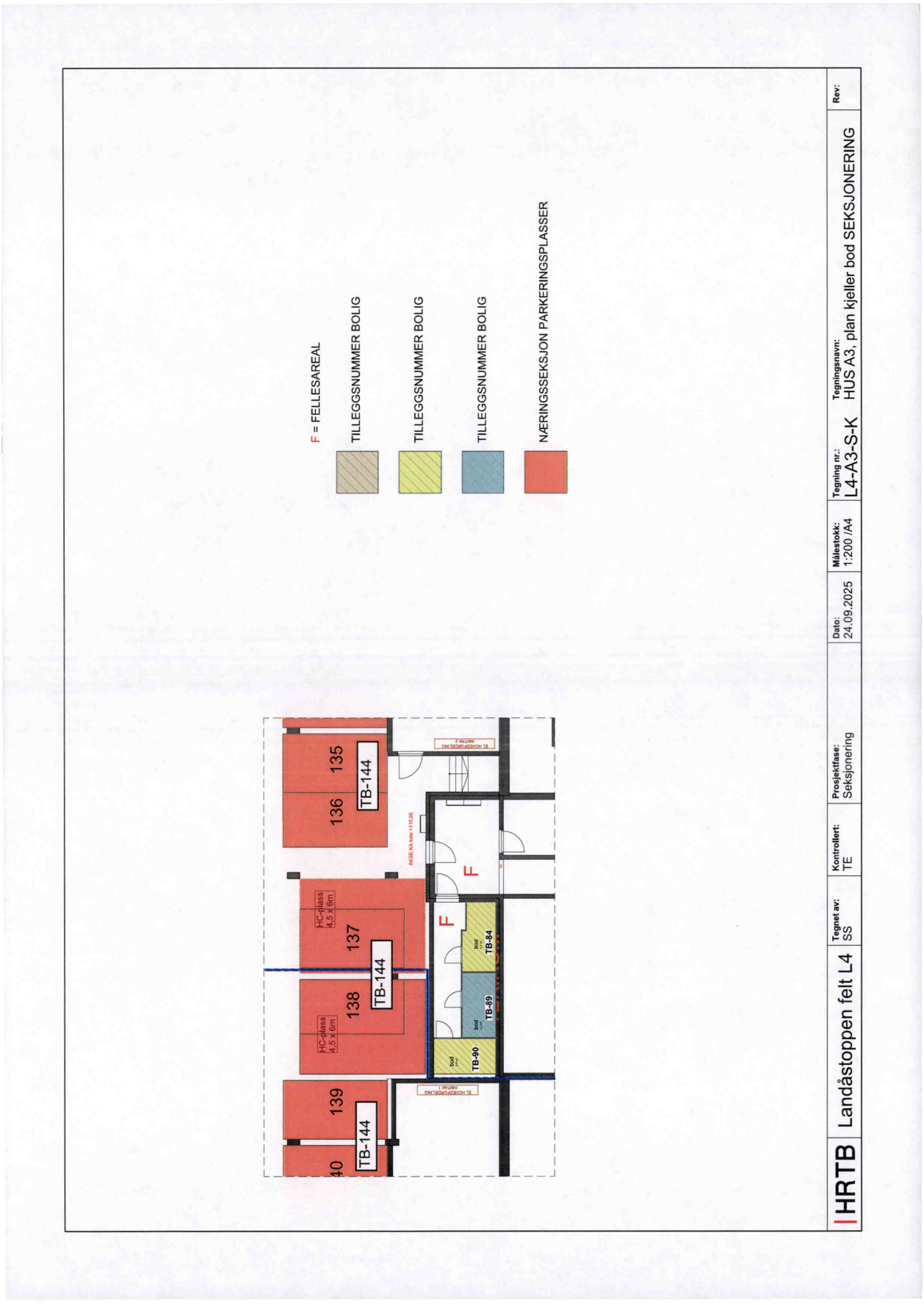
BESKYTTET

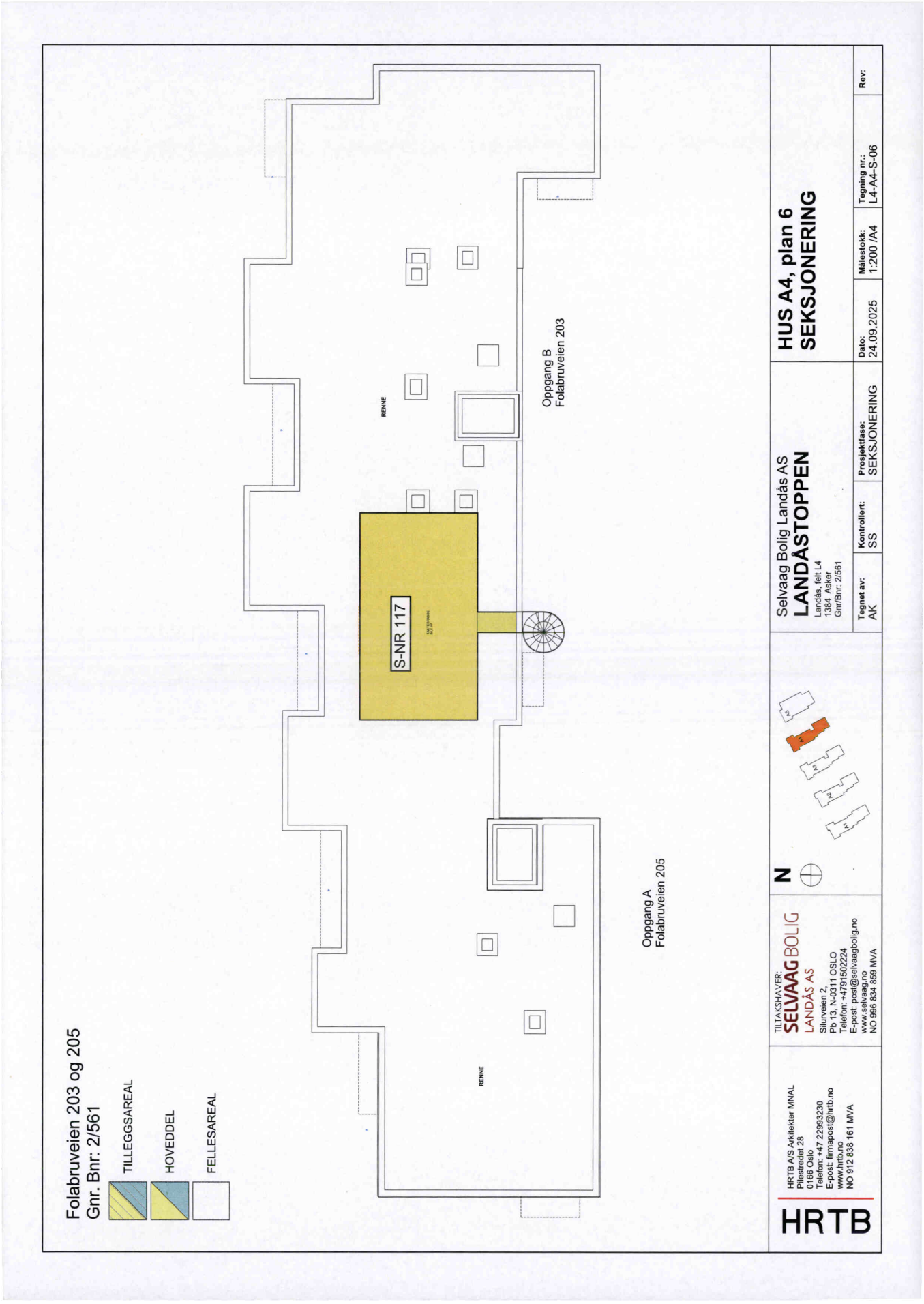

Bygning A2
2/34
2/561
Tgsnr 144
Areal = 66.00m2
10
20
30
40
50
60
70
80
90
100
110
120
130
2.60m
1.00m
5.00m
4.50m
6.00m
4.38m
2/561 - Tilleggsareal grunn - Tgsnr 144
Kartbilag nr 2
Målestokk 1:200
N

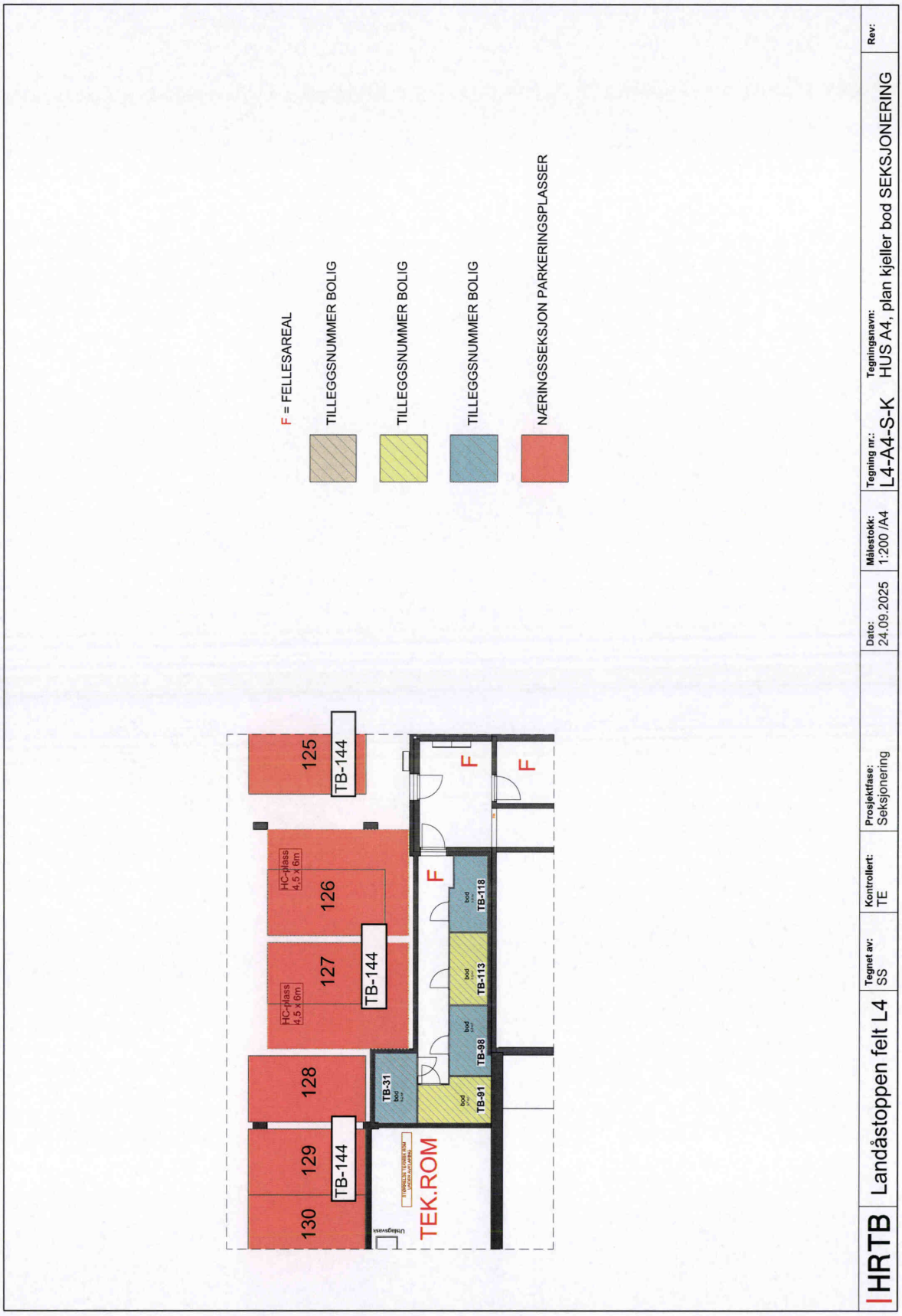

Situasjonskart
Asker kommune
Eiendom: 2/561
Adresse: Folabruveien 201
Utskriftsdato: 04.06.2025
Målestokk: 1:1000
UTM-32
N
Koordinat tabell
Nummer Nord Øst
1 6 634 708,357 581 010,965
2 6 634 710,664 581 015,400
3 6 634 706,050 581 012,165
4 6 634 706,514 581 013,056
5 6 634 708,357 581 016,600
6 6 634 708,821 581 017,491
7 6 634 704,207 581 014,256
8 6 634 706,514 581 018,692
9 6 634 701,439 581 014,569
10 6 634 701,900 581 015,457
11 6 634 704,208 581 019,892
12 6 634 697,446 581 016,646
13 6 634 700,216 581 021,969
Hønsveien
TG 144
2/561
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL
P-PLASS PÅ TERRENG
Oppstillingsplass brannbil
Brannvegen
Fortauskant
HRTB
TILTAKSHAVER:
SELVAAG BOLIG
LANDÅS AS
Selvaag Bolig Landås AS
LANDÅSTOPPEN
Landås felt L4
1384 Asker
Gnr/Bnr : 2/561
L4 Situasjonsplan seksjonering
Dato: 24.09.2025
Målestokk: 1:1000/A3
Tegning nr.: A10-01
Rev:
Tegnet av: SS
Kontrollert: SS
Prosjektfase: SEKSJONERING


F = FELLESAREAL
TILLEGGSNUMMER BOLIG
TILLEGGSNUMMER BOLIG
TILLEGGSNUMMER BOLIG
NÆRINGSSEKSJON PARKERINGSPLASSER
HRTB
Landåstoppen felt L4
Tegnet av: SS
Kontrollert: TE
Prosjektfase: Seksjonering
Dato: 24.09.2025
Målestokk: 1:200 /A4
Tegning nr.: L4-A1-S-K
Tegningsnavn: HUS A1, plan kjeller bod SEKSJONERING
Rev:
TEK. ROM
8.33 %
8.33 %


F = FELLESAREAL
TILLEGGSNUMMER BOLIG
TILLEGGSNUMMER BOLIG
TILLEGGSNUMMER BOLIG
NÆRINGSSEKSJON PARKERINGSPLASSER
HRTB
Landåstoppen felt L4
Tegnet av: SS
Kontrollert: TE
Prosjektfase: Seksjonering
Dato: 24.09.2025
Målestokk: 1:200 /A4
Tegning nr.: L4-A2-S-K
Tegningsnavn: HUS A2, plan kjeller bod SEKSJONERING
Rev:
TB-144
152
151
150
149
148
HC-plass 4,5x 6m
HC-plass 4,5x 6m
TB-33
TB-34
TB-56
TB-32
TB-47
TB-62
TB-39
TEK.ROM
1 bod på 5m2 tilhører oppgang A3A HUS 3A


F = FELLESAREAL
TILLEGGSNUMMER BOLIG
TILLEGGSNUMMER BOLIG
TILLEGGSNUMMER BOLIG
NÆRINGSSEKSJON PARKERINGSPLASSER
135
136
TB-144
137
HC-plass 4,5 x 6m
138
TB-144
139
TB-144
F
F
bod
TB-84
bod
TB-89
bod
TB-90
HRTB
Landåstoppen felt L4
Tegnet av: SS
Kontrollert: TE
Prosjektfase: Seksjonering
Dato: 24.09.2025
Målestokk: 1:200 /A4
Tegning nr.: L4-A3-S-K
Tegningsnavn: HUS A3, plan kjeller bod SEKSJONERING
Rev:


Folabruveien 203 og 205
Gnr. Bnr: 2/561
TILLEGGSAREAL
HOVEDDEL
FELLESAREAL
S-NR 117
RENNE
RENNE
Oppgang B
Folabruveien 203
Oppgang A
Folabruveien 205
N
HRTB
HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
TILTAKSHAVER:
SELVAAG BOLIG
LANDÅS AS
Silurveien 2,
Pb 13, N-0311 OSLO
Telefon: +4791502224
E-post: post@selvaagbolig.no
www.selvaag.no
NO 996 834 859 MVA
Selvaag Bolig Landås AS
LANDÅSTOPPEN
Landås, felt L4
1384 Asker
Gnr/Bnr: 2/561
Tegnet av: AK
Kontrollert: SS
Prosjektfase: SEKSJONERING
Dato: 24.09.2025
Målestokk: 1:200 /A4
Tegning nr.: L4-A4-S-06
Rev:
HUS A4, plan 6
SEKSJONERING


F = FELLESAREAL
TILLEGGSNUMMER BOLIG
TILLEGGSNUMMER BOLIG
TILLEGGSNUMMER BOLIG
NÆRINGSSEKSJON PARKERINGSPLASSER
HRTB
Landåstoppen felt L4
Tegnet av: SS
Kontrollert: TE
Prosjektfase: Seksjonering
Dato: 24.09.2025
Målestokk: 1:200 /A4
Tegning nr.: L4-A4-S-K
Tegningsnavn: HUS A4, plan kjeller bod SEKSJONERING
Rev:
TEK.ROM
TB-144
TB-31
TB-91
TB-98
TB-113
TB-118
HC-plass 4,5 x 6m
125
126
127
128
129
130
F


LANDÅSTOPPEN
HRTB
BODER - SE TEGNING:
L4-A3-S-A1 HUS A1 | plan kjeller bod SEKSJONERING
BODER - SE TEGNING:
L4-A3-S-A2 HUS A2 | plan kjeller bod SEKSJONERING
BODER - SE TEGNING:
L4-A3-S-A3 HUS A3 | plan kjeller bod SEKSJONERING
BODER - SE TEGNING:
L4-A3-S-A4 HUS A4 | plan kjeller bod SEKSJONERING
BODER - SE TEGNING:
L4-A3-S-A5 HUS A5 | plan 1 SEKSJONERING
FELLESAREAL
TEK.ROM
TB-NR 144
S-NR 144
TG-NR 144
BT1
BT2
BT3
HUS A1 leiligheter utenfor sokkel
HUS A2 leiligheter utenfor sokkel
HUS A3 leiligheter utenfor sokkel
HUS A4 leiligheter utenfor sokkel
HUS A5 leiligheter utenfor sokkel

SELVAAG BOLIG

LANDÅSTOPPEN

TNARK

HRTB

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 alle rom som ligger utenfor boenheten men tilhører boenheten (som bod). Romareal er nettoareal innenfor rommets omsluttende vegger. 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 prosjekter.

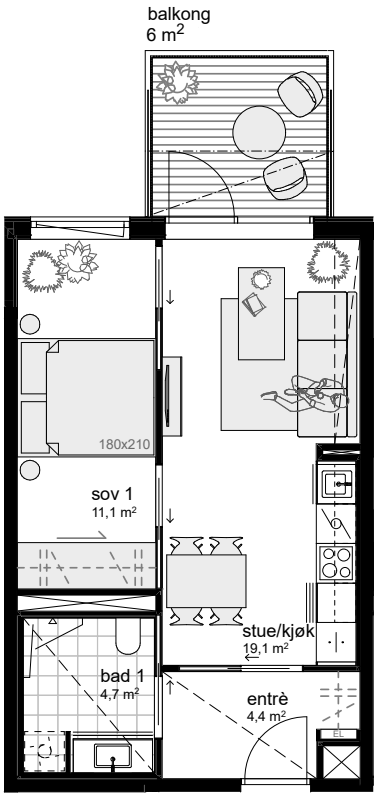
INNREDNING SOM LEVERES HVITEVARER INNGÅR IKKE I LEVERANSE

INNREDNING SOM IKKE LEVERES (MØBLERING)

NEDFORET HIMLING

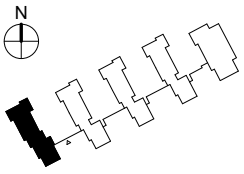
AREAL OVERDEKKET

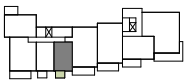
OVERSKAP KJØKKEN



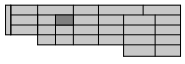
0 5

MÅLESTOKK 1:100 i format A4





PLAN 4



FASADE VEST

A1B-H0402

LEILIGHET 21	BRA-i	42,5 m²	
BOD	BRA-e	2,5 m²	
	BRA	**45 m²**	
BALKONG	TBA	6 m²	

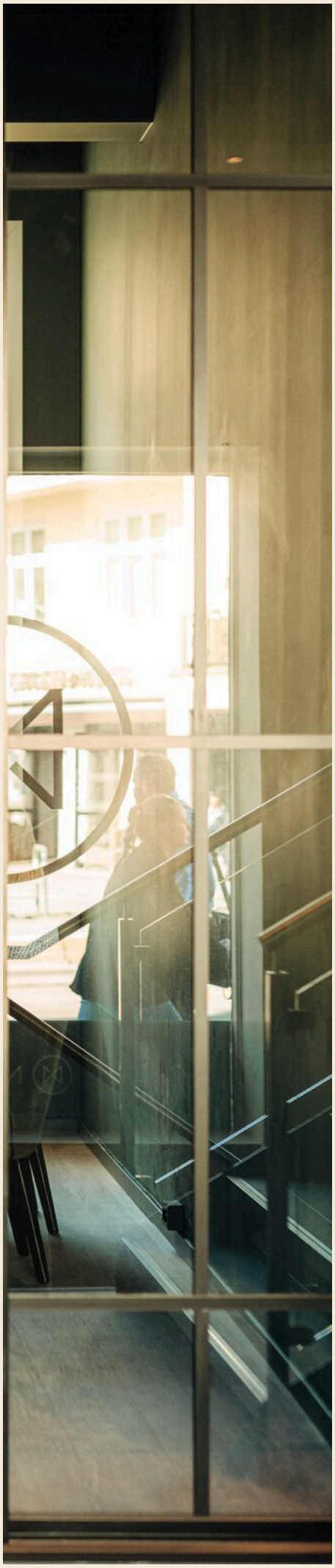
LEILIGHET 21

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301


Ringi

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0216/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Folabruveien 215, leil. A1-21 1384 ASKER
Matrikkel: Gnr 2, bnr 561, snr 21 (ideell andel 1/1) / Gnr 2, bnr 561, snr 144 (ideell andel 1/162) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Aleksander Myrvold

Eiendomsmegler / Jurist MNJ / MBA
strategi og ledelse
Nordvik Løren
a.myrvold@nordvikbolig.no
990 07 542