



Leangtunet

Velkommen til Leangtunet – et lite stykke idyll i hjertet av Asker. Her bor du i grønne omgivelser, omgitt av skogsholt og natur, samtidig som barnehager, skoler, sentrum og tog bare er minutter unna.

Hjertet i nabolaget er fellestunet – en levende møteplass med lekeplass, grillplass rundt ett hyggelig tuntre. Syd på tomten ligger naturlekeplassen. Her løper barna fritt mellom trær og stammer, mens foreldrene kan slå av en prat over kaffekoppen. Trygt, nært og med rom for både små og store drømmer.

De nye rekkehusene og tomannsboligene kombinerer moderne, nordisk interiør med varme og sjel – akkurat passe stilrent, akkurat passe hjemmekoselig. Her skapes barndomsminner. Her vil dere bo.



4

Område

16

Prosjektet

28

Landskapsplan
og plantegninger

48

Interiør

64

Leveransebeskrivelse
og romskjema

76

Salgsoppgave

En tilbaketrukket oase – tett på alt du trenger



Suset fra trærne forstyrres
bare av lystig barnelatter
og trillende fuglekvitter.
I Leangtunet bor du midt
i naturen, samtidig som
du er tett på alt du trenger
i hverdagen.

Leangtunet ligger idyllisk til, i et veletablert bolig- og grøntområde i Asker. Her skal det nå bygges 2 tomannsboliger og 4 rekkehus på mellom 108 og 147 kvadratmeter.

Flere vakre skogsholdt omkranser tomten, noe som gjør at dere her bor midt i naturen, men samtidig med en umiddelbar nærhet til alt dere trenger i hverdagen.

Landlig idyll og en praktisk nærhet til alt

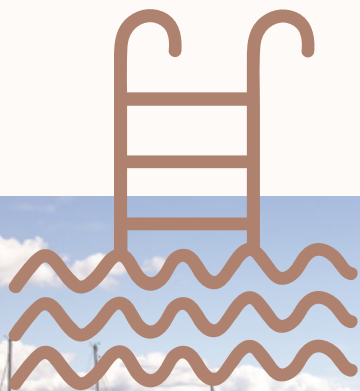
Småhusbebyggelse, flere skogsholdt og et gårdsbruk. Nabolaget byr på en landlig og fredelig idyll, men også en praktisk nærhet til både barnehager, skoler, Asker sentrum og togstasjonen. Idylliske Leangbukten, med både småbåthavn, restaurant og bademuligheter, er bare en kort sykkel tur unna.

De nye boligene i Leangveien kombinerer dermed det beste fra to verdener, landlig idyll og den praktiske nærheten som gjør det enkelt å få hverdagskabalene til å gå opp. I Leangtunet er det godt å bo, både for små og store.

Den sentrale beliggenheten gjør at man her like godt kan sykle som å ta bilen. Utbygger kjøper derfor inn to cargo elsykler, som gjør det enkelt å frakte barna til og fra barnehagen, samt å gjøre unna dagligvarehandelen. I Leangtunet bor du dermed ikke bare tettere på det naturen, du kan også leve mer i pakt med den.







Leangbukten

12-15 min på sykkel





Asker Sentrum

5-6 minutter på sykkel til
shopping, kaféer og tog



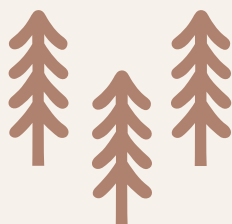
Risenga Skole

5 minutter på sykkel



Barnehage

3-4 min gange



Marka

10 min i bilen til lysløype og
vestmarka



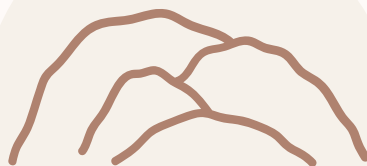
Risenga Idrettspark

5 minutter på sykkel



Dagligvare

10 min gange



Skaugumsåsen

10 min i bil til utfartspark-
eringen til Skaugumsåsen



L

Leangveien



Leangbukten



1

Båstadmyra
barnehage

2

Bleikerfaret
barnehage

3

Morellveien
barnehage



Matbutikk



Asker sentrum



Risenga skole



Risenga idrettspark



16

Prosjektet

Naturlekeplassen

På tomten etableres et bilfritt og trygt område, med en lun og variert naturlekeplass der barn kan utforske, leke og bruke fantasien i samspill med naturen.

Lekeplassen får enkle lekeelementer inspirert av naturens materialer, som stokker, stubber og små balansestokker. For eksempel kan det etableres en hengebro mellom trær, en klatrestamme eller sitteplasser av trestubber.

Området inviterer til aktiv lek, samvær og oppdagelser, uten store fysiske inngrep i naturen. Eksisterende trær bevares og blir en del av opplevelsen – både som skyggegivere, klatremuligheter og en naturlig ramme rundt lekeplassen.

Resultatet blir et trygt, grønt og levende fellesskap der barna får frihet til å være kreative, og nabolaget får møteplasser som skaper trivsel og samhold.





Tunet – hjertet i d



et nye nabolaget



Midt på tunet plantes et tuntre med benk rundt som blir en naturlig samlingsplass for beboerne.

Tunet blir etablert med liten lekeplass, sandkasse, grillplass – et sosialt punkt for små og store som vil møtes over måltider og hyggelige samtaler.





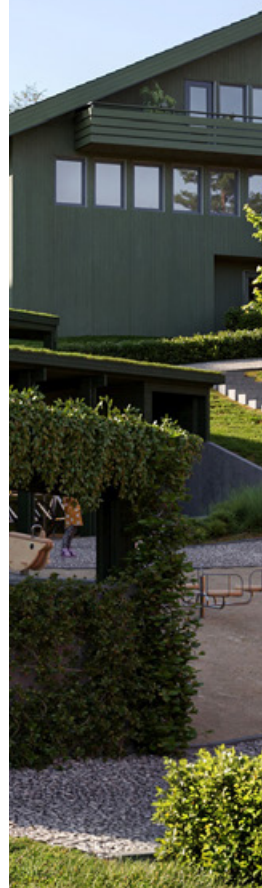
«Prosjektet tar utgangspunkt i tomtens største kvalitet – naturen.

Husenes plassering ivaretar eksisterende trær og topografi, og bebyggelsen trappes ned i terrenget.

Volumtilpasning, plassering og uttrykk er utviklet med inspirasjon fra nærområdet, for å styrke en småhuskarakter.

Boligene er organisert rundt et felles tun med lekeplass, grillplass og mulighet for dyrking. Dette legger til rette for godt naboskap og et trivelig bomiljø. Selv om husene varierer i uttrykk, deler de også felles trekk som skaper en tydelig identitet for nabolaget.»

- Fjord Arkitekter









28

Landskapsplan og plantegninger

Boligene

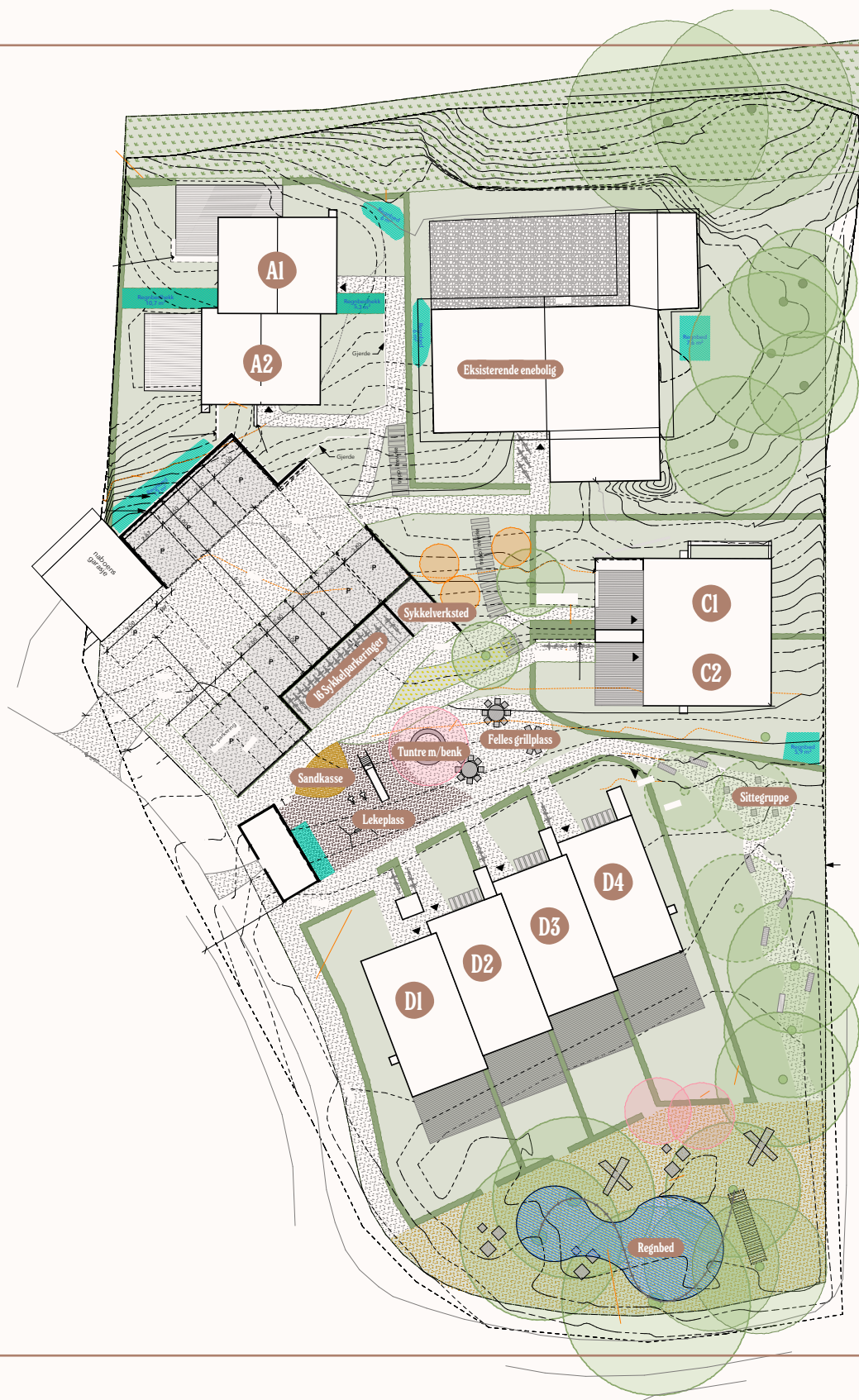


Tomannsbolig

A1 A2 C1 C2

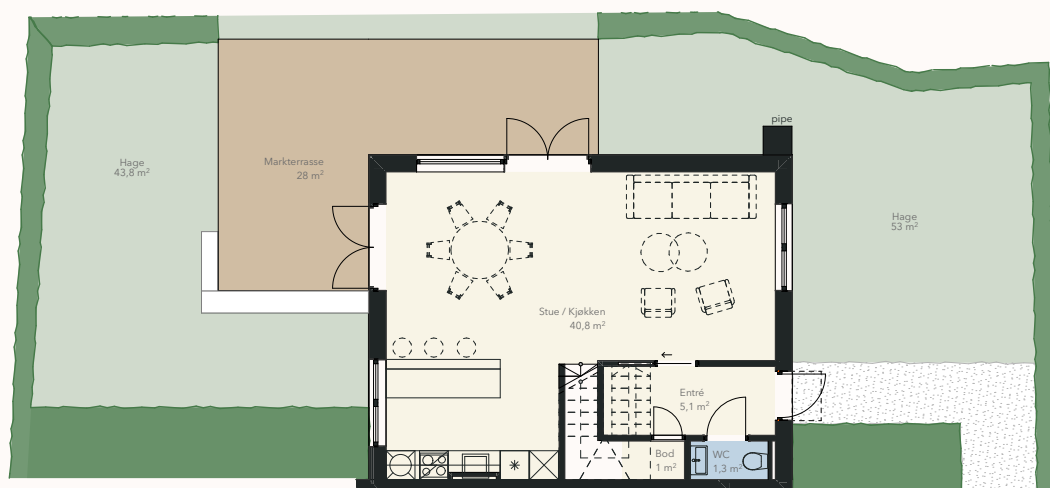
Rekkehus

D1 D2 D3 D4

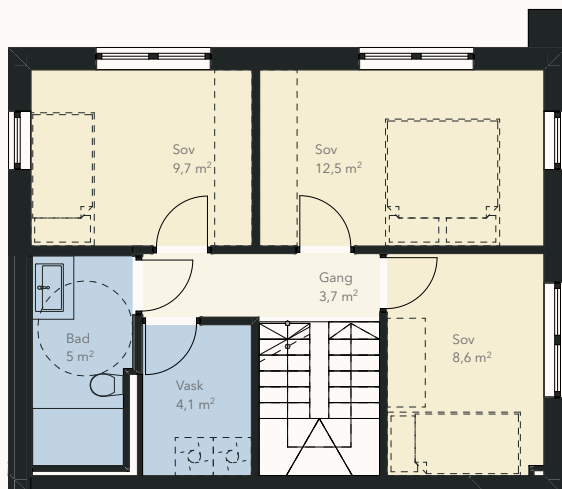
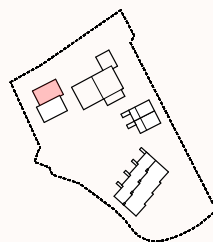


A1 Tomannsbolig

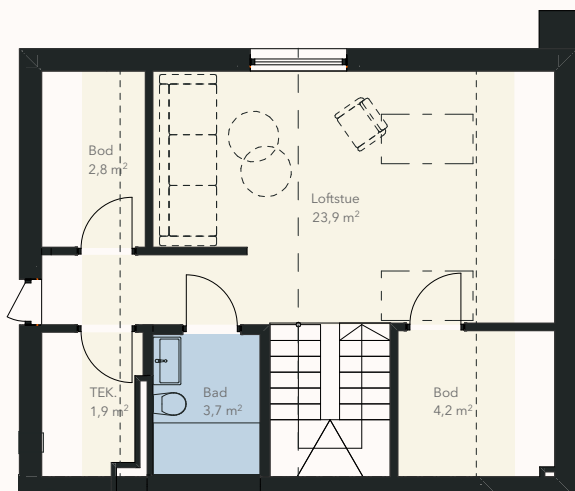
147M² | 28 M² TERASSE | 96 M² HAGE



1. ETASJE



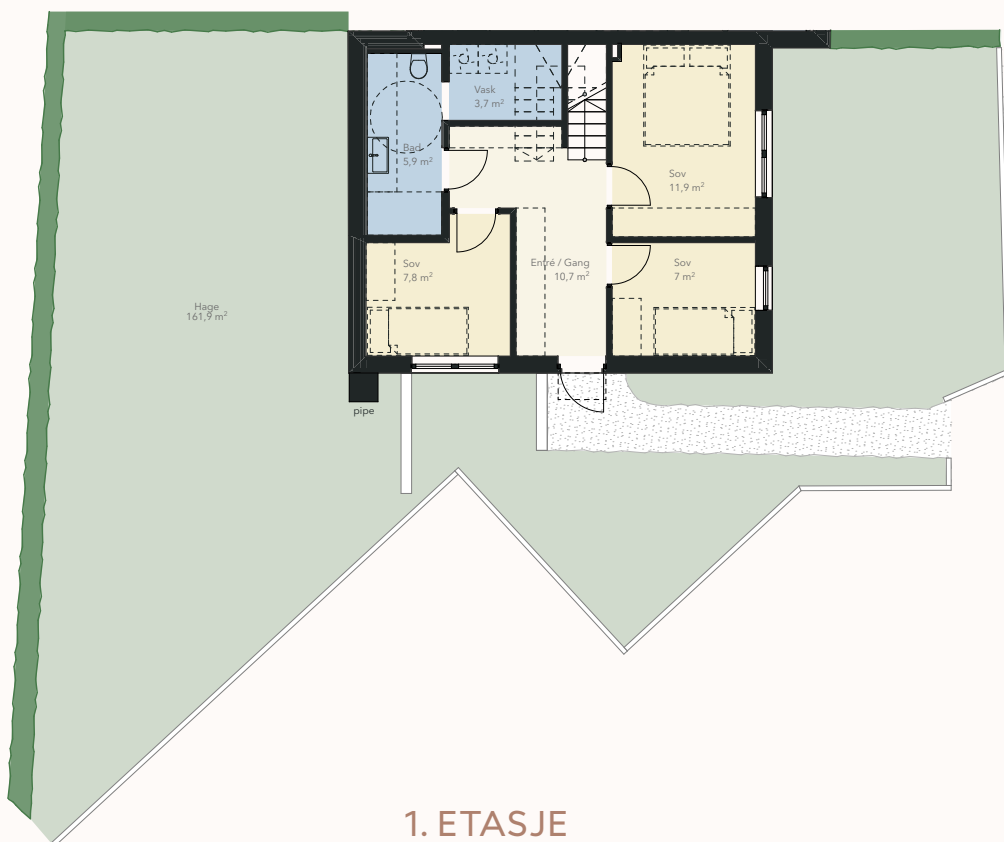
2. ETASJE

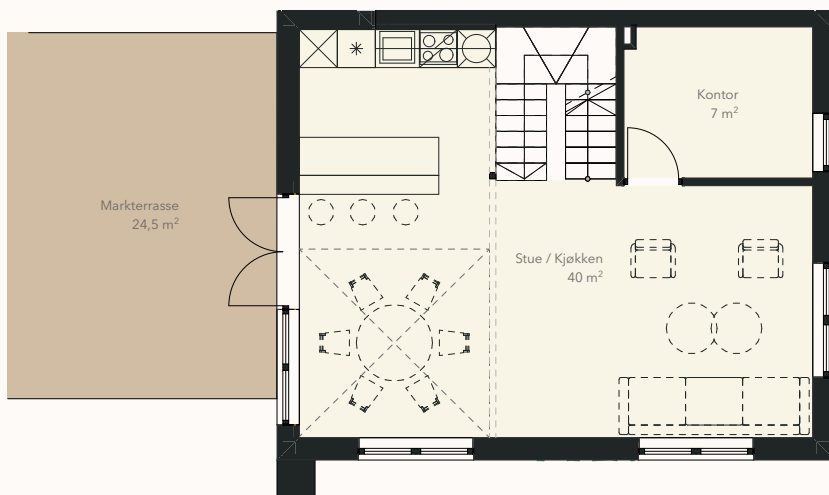
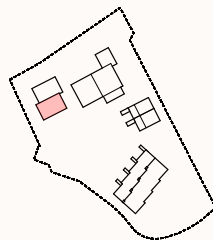


3. ETASJE

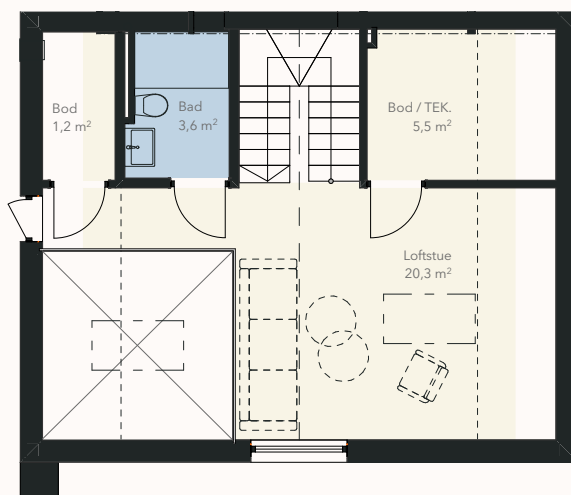
A2 Tomannsbolig

142M² | 25 M² TERASSE | 161M² HAGE





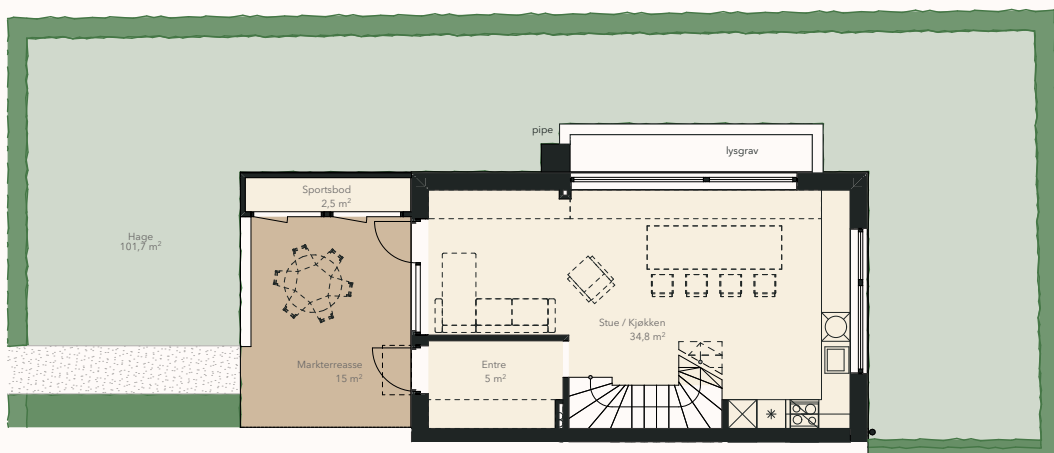
2. ETASJE



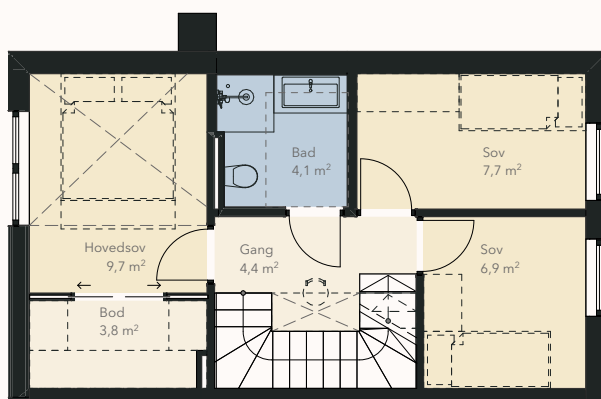
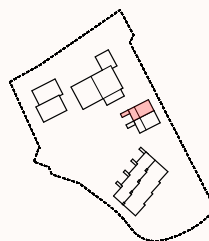
3. ETASJE

C1 Tomannsbolig

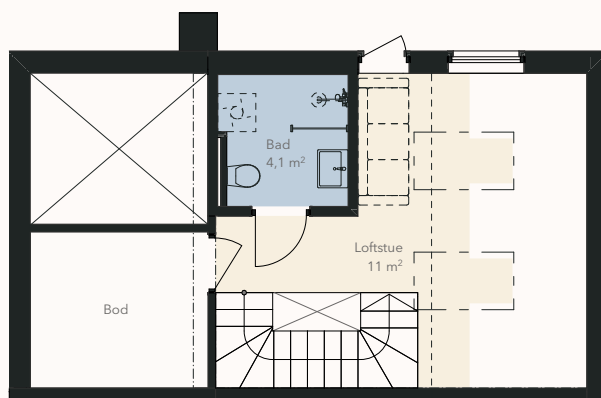
108 M² | 15 M² TERASSE | 101 M² HAGE



1. ETASJE



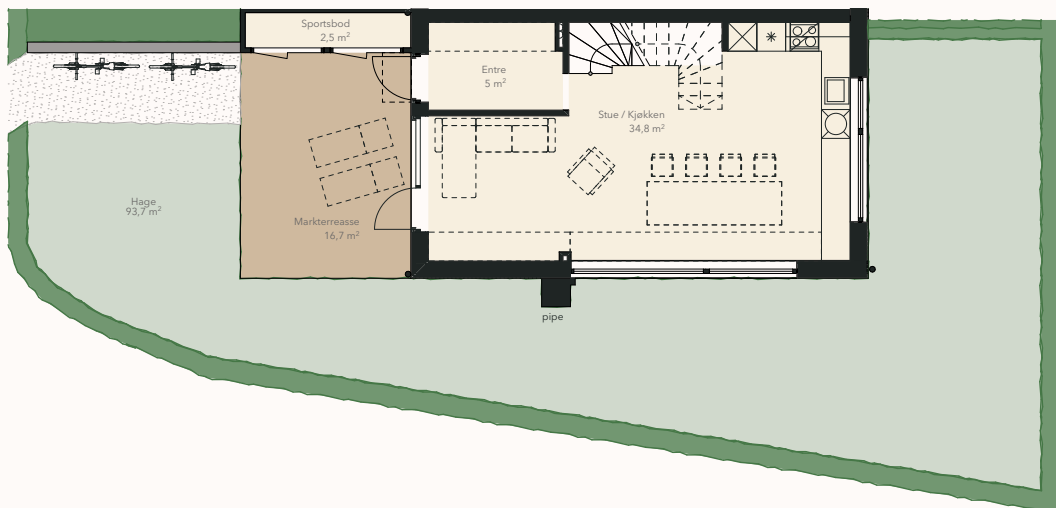
2. ETASJE



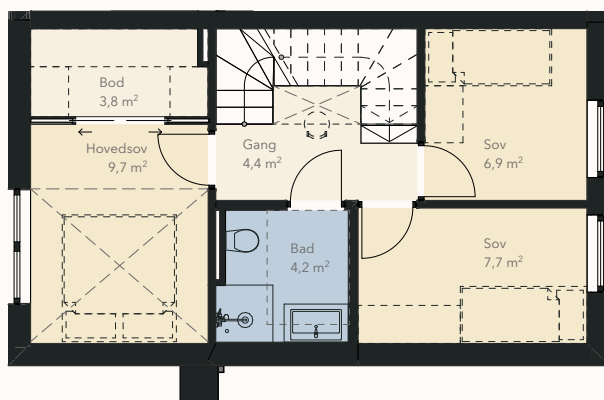
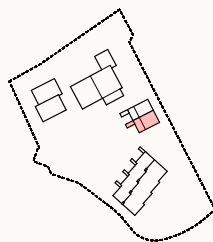
3. ETASJE

C2 Tomannsbolig

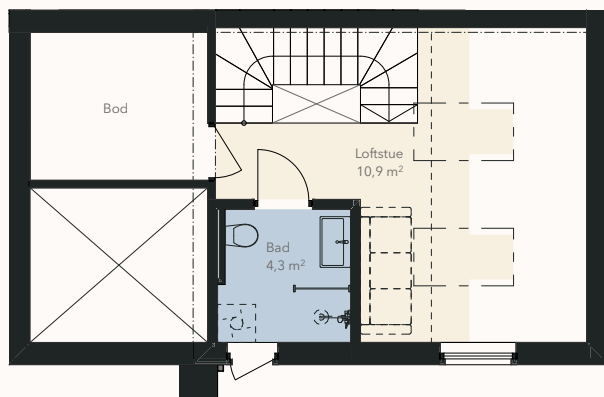
108M² | 17 M² TERASSE | 93 M² HAGE



1. ETASJE



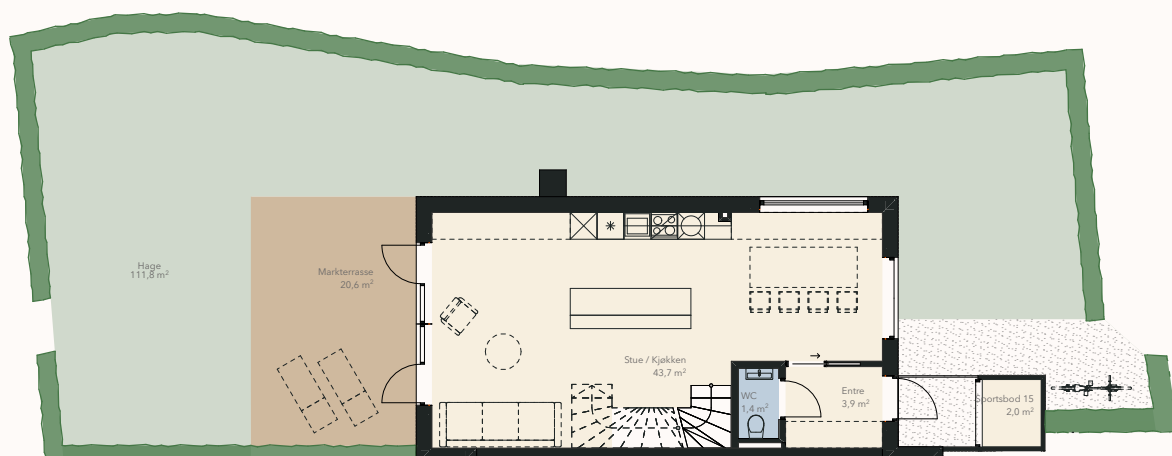
2. ETASJE



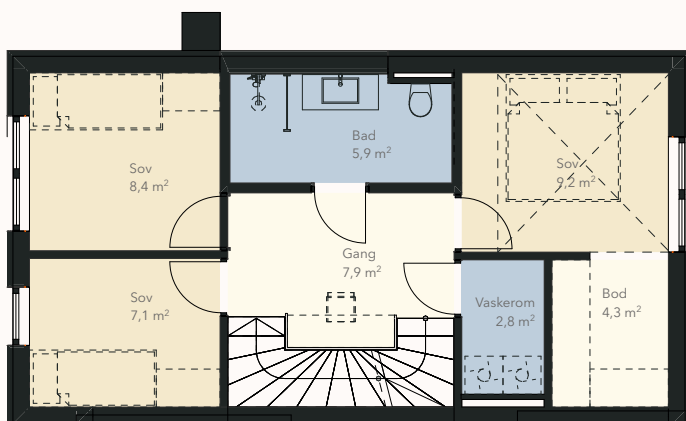
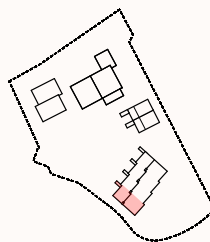
3. ETASJE

D1 Rekkehus

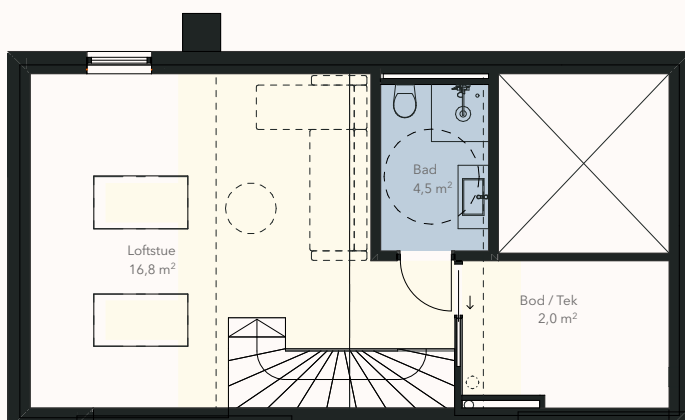
135 M² | 21 M² TERASSE | 111 M² HAGE



1. ETASJE



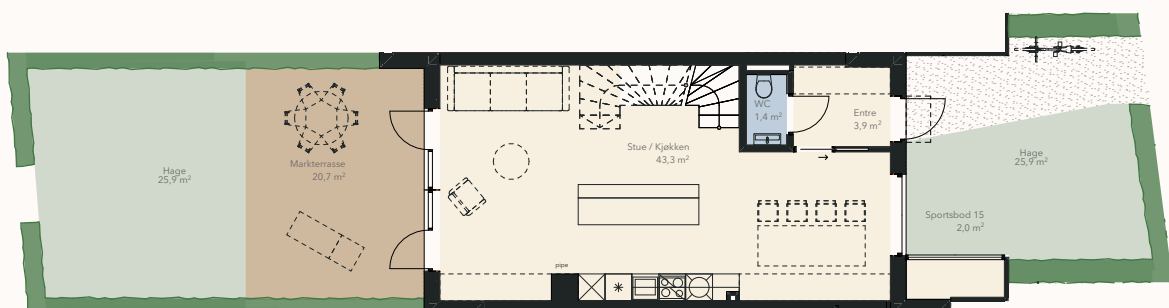
2. ETASJE



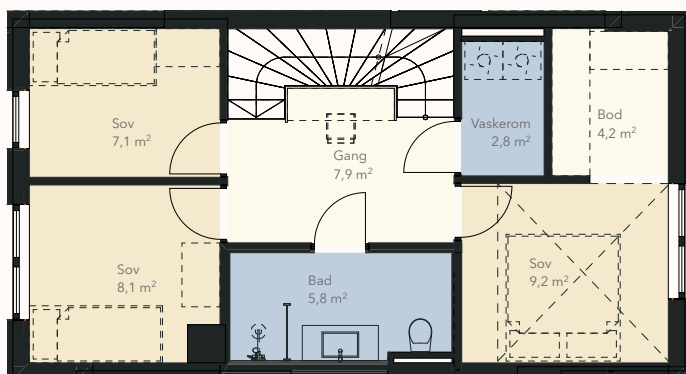
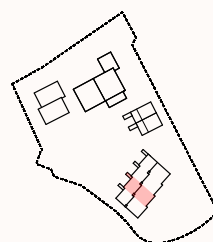
3. ETASJE

D2 Rekkehus

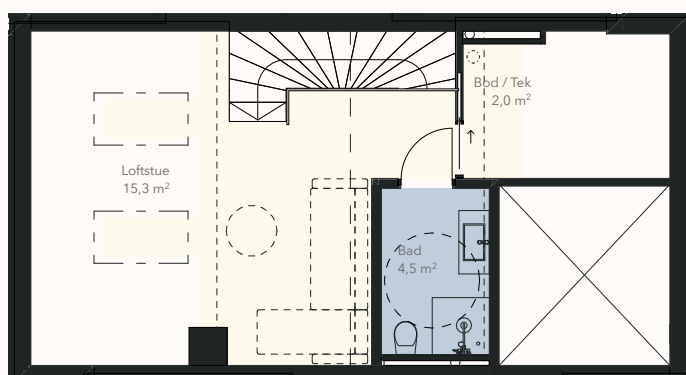
135 M² | 21M² TERASSE | 51M² HAGE



1. ETASJE



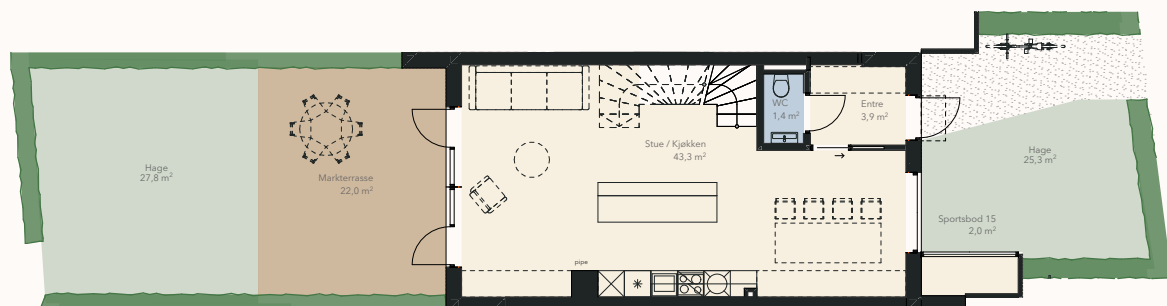
2. ETASJE



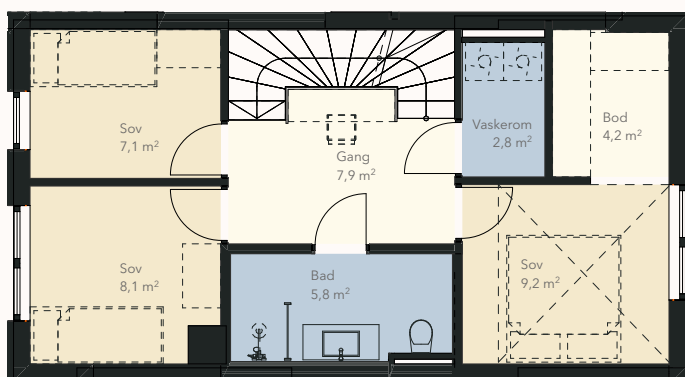
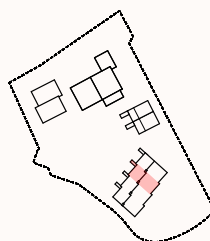
3. ETASJE

D3 Rekkehus

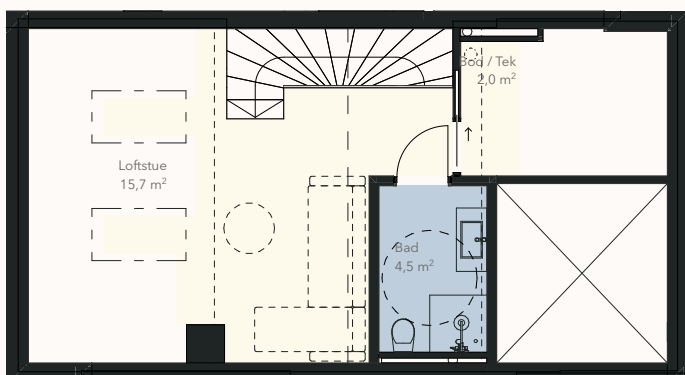
135 M² | 22 M² TERASSE | 53 M² HAGE



1. ETASJE



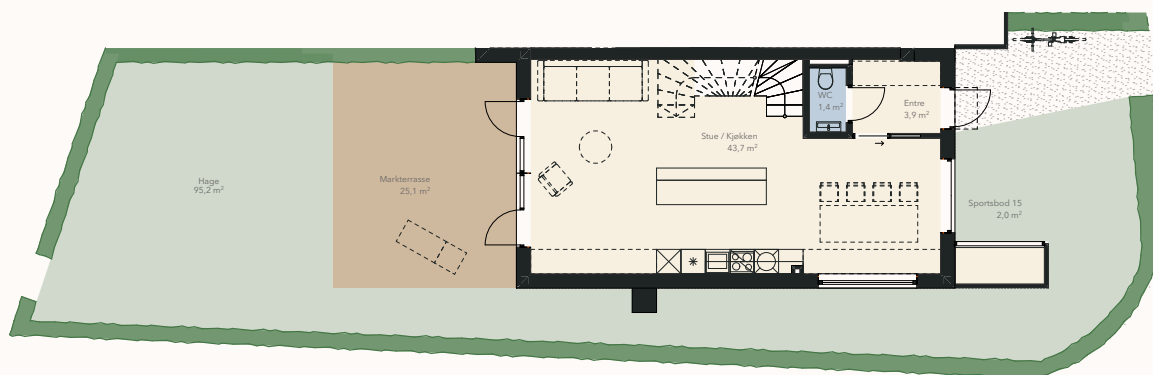
2. ETASJE



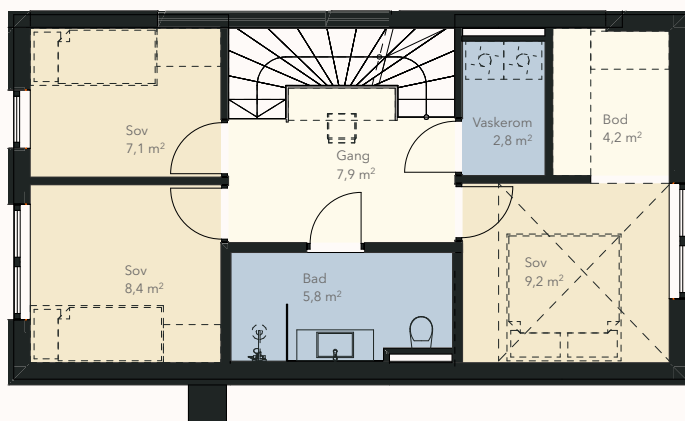
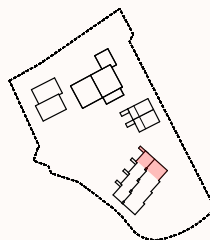
3. ETASJE

D4 Rekkehus

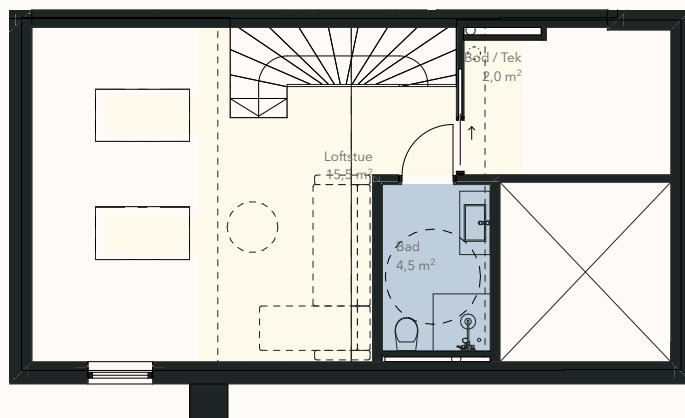
135 M² | 25 M² TERASSE | 85 M² HAGE



1. ETASJE



2. ETASJE



3. ETASJE

48

Interiør





Moderne nordisk interiør med muligheter for tilpasning

Interiøret i både rekkehusene og tomannsboligene preges av en moderne, nordisk stil – lyst og stilrent, men samtidig varmt og harmonisk, perfekt tilpasset de grønne omgivelsene. Materialene er nøye utvalgt: 60×60 fliser i hall og på bad, 1-stavs eikeparkett i stue, kjøkken, gang og soverom, samt eikedører. Disse detaljene skaper et tidløst uttrykk og en helhetlig følelse av kvalitet.

I tillegg får du muligheten til å sette ditt personlige preg på boligen. Med vår tilvalgsliste kan du tilpasse blant annet kjøkken, gulv og farger, slik at hjemmet blir skreddersydd etter dine ønsker og behov.

























64

Leveransebeskrivelse
og romskjema

GRUNNARBEIDER / UTVENDIGE ARBEIDER

Innkjøringen vil asfalteres. På gangstier vil det bli lagt stabilisert grusdekke. Plenarealer skal tilsås, eventuelt legges som ferdigplen. I bratt terreng benyttes sådd blomstereng. Det vil bli plantet tre trær og tre frukttrær, samt hekker og busker. Kjøper må selv pleie og vedlikeholde tilsådde arealer etter overtakelse og ivareta gode vekstforhold. For å håndtere overvann vil det etableres regnbed og grøfter.

På fellestunet skal det opparbeides en lekeplass med sandkasse, huske og lignende. Sør på tomten vil det opparbeides en naturlekeplass.

Murer leveres i betong, sprøytebetong eller granitt.

KONSTRUKSJONER

Boligene bygges med trevirke fra dekke til og med takkonstruksjonen, foruten vegger under terreng. Brann- og lydskillevegger bygges som kontinuerlige doble trestendervegger.

Bebyggelse under eller delvis under bakken er tiltenkt i en betongkonstruksjon for mothold av terrengforskjellen (jackson 350 thermomur, sprøytebetong eller lignende), med fundamenter i såleblokk, betongplate eller lignende.

Etasjeskillere og sperrekonstruksjoner i limtre

eller l-bjelker. Taket skal bygges som en luftet takkonstruksjon.

BALKONG / TERRASSER

Terrassegulv på markterrasser og balkonger samt utvendige trapper leveres i standard impregnert 28 x 120 dekke skrudd med synlig innfesting. Terrassebordene er laget av naturmateriale, og vil med tiden endre utseende som følge av vær og bruk. Det er normalt at treverket gråner, samt at det kan oppstå bevegelser i form av sprekker, svelling og kuving. For å bevare farge, redusere sprekkdannelse og forlenge den estetiske levetiden, anbefales jevnlig vask og overflatebehandling – for eksempel med beis, olje eller egnet terrassevask. Første behandling bør utføres innen første driftsår.

GULV

Fliser i størrelse 60x60 på gulv i entré, bad og vaskerom, av typen Antica White fra Fagflis, eller annen flis av tilsvarende kvalitet og uttrykk. Lys grå sementfuge i bredde 3-5 mm. Det leveres 1-stavs eikeparkett i resterende rom, Eik Norden fra Harmoni eller tilsvarende. Gulv i våtrom (bad og vaskerom) og WC leveres standard med Grespor Antica white 60x60 eller tilsvarende. Fuges med lys grå sementfuge. Fugebredde 3-5 mm. Overganger fuges med silikon i tilnærmet samme farge.

Slukrist leveres standard 20x20 cm sluk

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres fra anerkjent leverandør, tilsvarende Svane, HTH eller lignende kvalitet, i moderne utførelse iht. salgstegninger.

Fronter leveres i hvit utførelse med integrerte håndtak. Kjøkkenøy leveres med overflate i eikefiner, med deksider i valgt kjøkkenfarge.

Benkeplate leveres i laminat, hvit utførelse, 20 mm tykkelse. Kjøkkenkran fra Vikingbad, krom.

Hvitevarer leveres fra Siemens, Electrolux eller tilsvarende leverandør.

Det kan bli nødvendig å justere plassering av enkelte tekniske punkter, som vask eller stekeovn, i forbindelse med endelig kjøkkentegning.

VINDUER, DØRER & LISTVERK

Vinduer og terrassedører leveres med energiglass og i to farger som bestemmes senere. Vinduer leveres ALU-beslått utvendig og hvite innvendig. Vinduer og terrassedører leveres listfritt med sparklet og malt foring. Vindusforinger males i lik farge som vindu. Foringen skal gå ca 1,5 cm ut fra vegg.

Ytterdører leveres i samme farge som vinduer.

Innvendige dører leveres som Swedoor Stabel natur eik med dempelist. De fleste dører leveres uten terskler. Det vil forekomme nivåforskjell/

terskel fra innvendige arealer til terrasser og markterrasser. Foringer og listverk rundt dører leveres i samme farge som vegg (standard farge).

Merk: Dersom kjøper bestiller endret veggfarge, vil listverk måtte tilpasses tilsvarende. Eventuelle merkostnader for slik tilpasning belastes kjøper.

Det leveres listfri overgang mellom vegg og himling. Gulvlister leveres i fargetilpasset utførelse til gulvet. I entré med fliser leveres hvitmalte gulvlister med synlige spikerhull. På WC og vaskerom leveres sokkelflis i samme type som gulvflis, silikonert mot vegg.

FASADER, TAK & BESLAG

Husene er planlagt med trekledning malt i forskjellige fargenyanser. Det vil bli lagt stående spiler på utsiden av trekledning i første etasje. Beslag og vannbrett i samme farge som vinduene.

Taket vil tekkes takstein (rødbrun), med gavlestein og mønestein.

Gjennomføringer på taket skal være i form av enkle runde takhatter i rødt eller forsøkes samlet i en kasse som kles med samme farge som taket.

Takrenner, rennekroker, nedløpsrør og holdere for nedløpsrør leveres i pulverlakkert stål, og skal ha samme farge som vindu.

RØRLEGGERARBEID / SANITÆRUTSTYR

Fordeling av varmt og kaldt vann legges skjult i bjelkelag og vegger. Alle vannledninger leveres som "rør i rør" system i plast. Endelig plassering av rørfordelingsskap bestemmes av rørlegger i forbindelse med detalj prosjektering.

Fordelingsskapet kan plasseres utenfor våtrom der dette er hensiktsmessig. Rørføringer på yttervegg kan legges åpent. Til bereder brukes synlige rør mellom vegg og bereder. Rør kan bli innkledd i synlig kasse.

På bad leveres vegghengt toalett og servant med underskap. Vaskerom og bad leveres med sluk i gulv. Det leveres opplegg for vann og avløp til vaskemaskin på bad eller eget vaskerom.

Det leveres 1 stk frostsikker utekran med kaldtvann for hver bolig.

Varmtvannsbereder leveres på 200 liter m/ekspansjon og er plassert på egnet sted etter utbyggers vurdering.

Armatyr på bad og kjøkken fra Vikingbad.

ELEKTROARBEID

Det elektriske anlegget leveres etter gjeldende norm for elektriske lavspenningsinstallasjoner (NEK 400). Det legges opp

skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter type innfelt hvit dobbel m/i 1,5 boks. Automatsikringer i eget sikringsskap i klassisk hvit med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter. Det leveres utvendig strømskap iht. krav.

- Det leveres ELKO Plus/SG innfelt eller tilsvarende.
- Det leveres downlights i hver bolig med følgende fordeling:
Hus A 10 stk. pr. bolig
Hus C 10 stk. Pr. Bolig
Hus D 8 stk pr. bolig
Det leveres 2 dimmere pr bolig.

Det blir lagt tomrør inn til huset fra vei/tomtegrense, klargjort for trekking av bredbåndskabel. Røropplegg for tv-og bredbånd legges til teknisk rom. Eventuelt uttak i stue kan leveres som tilvalg. Tilkobling, installasjon og kabelabonnement må bestilles hos kabeloperatør og besørges av kjøper.

Boligene vil bli elektrisk oppvarmet med gulvvarme og panelovner med nattsinking. Det leveres ringeklokke montert ved hovedinngang.

Det vil legges opp tomrør til EL-bil lader for hver P-plass – Selve ladestasjon kan velges i tilvalgs prosessen.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning med separat aggregat i hver bolig. Avtrekk fra kjøkken som føres ut via fasadevegg

med en enkel rist blir malt i tilnærmet farge som fasade. Avtrekksvifte på kjøkken kobles til balansert aggregat og gir luftmengder i henhold til kravene i TEK17. Mulighet for benkeventilator med direkte utkast i det fri vil vurderes for hver enkelt bolig og tillys som tilvalg der hvor dette er hensiktsmessig og mulig.

Endelig plassering av aggregat avklares under detaljprosjekteringen, i alle hovedsak legges føringer i dekker og vegger, men i noen tilfeller kles kanalene inn med kasser

TRAPP

Innvendige trapper leveres med 1-stavs eikeparkett tilsvarende gulv. Vanger, rekkverk og håndløper leveres i malt furu.

Utvendige trinn leveres som trapper i impregnert trevirke eller i form av naturstein/ granitt.

INNREDNING & UTSTYR

Innredning og utstyr vil bli oppgitt i romskjema. Plassering av utstyr og innredninger kan ikke flyttes uten en at det vurderes av arkitekt.

BRANNSIKKERHET

Det monteres seriekoblede røykvarslere for hver bolig i henhold til forskrift og brannkonsept. Hvis behov leveres det utføllbar brannstige - Sørlandstigen eller tilsvarende

- i samme farge som vinduene (hvis nødvendig). Stilles det ikke krav til brannstige bortfalles denne i sin helhet.

PARKERING

Parkering etableres i carport. Én parkeringsplass er plassert på terreng.

BOD / SYKKELPARKERING

Det leveres utvendige konstruksjoner avsatt til sykkelparkering. Boder leveres med malte gipsplater på vegg og i tak. Innvendige boder leveres med parkett.

TILVALG

Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og totalentreprenør. Tilvalg og endringer faktureres via megler og innbetales til meglers klientkonto ved forfall. Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter, vil uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris grunnet totalentreprenørens kostpris (hensyntatt rabatter).

Tilvalg skal begrenses til å gjelde for tilvalg på overflater og endringer av bad og kjøkkeninnredning. Endringer i planløsninger, bærekonstruksjoner og fasader inkl. vindusplasseringer, dørplasseringer og justering av antall og størrelser tillates ikke. Boligkjøpers rett til og mulighet for tilvalg ivaretas

av totalentreprenøren, Det legges til rette for dette som en løsning med digital plattform og/eller kundemøter. Grunnlaget for tilvalg er bustadoppføringslova. Ettersom produksjonen er basert på serieproduksjon vil det bli satt frister for tilvalg, som kan være overskredet ved boligkjøpstidspunkt.

For forespørsel om spesielle tilvalg som krever omprosjektering, tverrfaglig koordinering eller endring av tegninger forbeholder TE seg rett til å kreve et oppstartsgebyr overfor kunde på 12000,- inkl. mva. Dette beløp må sluttkunde betale uansett om forespørsel ikke resulterer i bestilling. Dette gjelder alle tilvalg utenom det som fremkommer av tilvalgsliste utarbeidet av TE.

Kjøpers rett til å bestille endringer og tilleggsarbeider er begrenset til 15 % av kjøpesummen for boligen, jf. bustadoppføringslova § 9.

Selger har rett til vederlag for utarbeidelse av tilbud, vurderinger og annet tilsvarende arbeid knyttet til kjøpers ønsker om endringer og tilvalg, jf. bustadoppføringslova § 44.

Eventuelle endringer og tilvalg kan medføre fristforlengelse for overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 11.

Endringer som krever endring av byggetillatelse tillates ikke.

Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egenhånd før overtakelse. Kjøper har ikke anledning til å trekke ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Tekniske forskrifter av 2017 gjelder for utførelsen. Generelt leveres boligen med toleranseklasser iht NS3420 med normalkrav for anliggende bygningsdeler. Malerarbeider leveres i klasse K2. Flatene er ikke helsparklet og det må påregnes struktureforskjell i slepelys. Gipsplater leveres med strimlete og sparklete skjøter. Listverk leveres behandlet fra fabrikk og kan ha synlige spikerhoder. Bygningsmaterialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelse i materialene uten at dette medfører rett til reklamasjon. Fasade leveres grunnet med 1 strøk maling/beis. Det må påregnes maling/beising av fasade etter 2 år. Beskrevet oppbygning av konstruksjonene angir kun et generelt konstruksjonsprinsipp. Dette kan avvike avhengig av hvilken entreprenør eller husfabrikant som velges. Norske forskriftskrav gjelder.

Det vil kunne bli behov for ytterligere innkassinger og/eller nedforinger av tak og vegger utover det som kommer frem på tegning, på grunn av tekniske installasjoner og tilpasninger til byggets bærende konstruksjoner.

Det tas forbehold om endringer med tilsvarende kvalitet. Plassering av tekniske installasjoner er faste. Dersom kjøper har trukket ut hele eller deler av leveransen må kjøper selv stå for tilkoblinger og flytting av tekniske installasjoner (vann- og avløpsrør, opplegg for elektro, vifter etc).

Det leveres ikke garderobeskap til boligene. Plassering vist på tegningene er forslag til plassering. Det utføres ikke spesielle byggetekniske tiltak slik som spikerslag eller lignende til disse.

Terrenglinjer på tegninger er kun illustrerende og derfor ikke retningsgivende for hvordan endelig tomtearronding blir. Det kan bli nødvendig å etablere trapper som ikke fremkommer på tegning. Stiplede linjer i plantegninger er forslag til innredning og leveres ikke. Tekniske installasjoner kan komme i konflikt med disse løsningsforslagene. Innredninger og møbler som er tegnet på tegninger er ikke inkludert hvis det ikke

er beskrevet i romskjemaet. Skisser, 3D bilder og illustrasjoner i salgsmateriell og annonser viser ting som avviker fra standard leveransen. Romfølelse og omgivelser kan oppleves ulikt fra tegning til ferdig bygget. Ved avvik gjelder denne leveransebeskrivelse og romskjema. Dataanimerte bilder er kun ment som illustrerende modell for huset. Leveransen kan avvike fra dette både når det gjelder produkter, materialvalg, løsninger og farger. Tegninger i kjøpsprospekt er nedkopiert og ikke måleriktige. Arealer på tegninger (selv om disse er angitt med desimaler) er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme.

Hvert av rekkehusene i felt C har én sykkelparkeringsplass. I tillegg etableres et felles sykkelkur iht. utomhusplan. Totalt skal det være 16 sykkelparkeringsplasser der to av dem skal være tilpasset lastesykler i eget sykkelkur.

Det leveres tre nøkler til hver bolig. Postkasser med separat låssystem og med tre nøkler.

Det planlegges en enkel konstruksjon med felles avfallsdunker. Antall og type dunker leveres iht. krav til kildesortering i Asker kommune.

FDV leveres på digital plattform.

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	ELEKTRO
ENTRÉ	Fliser av typen Grespor Antica white 60x60 eller tilsvarende. Fuges med lys grå sementfuge. Fugebredde 3-5 mm Overganger fuges med silikon i tilnærmet samme farge	Gips Sparklet og malt Farge NCS 1203-Y19R	Gips Sparklet og malt Farge NCS 1203-Y19R	Antall stikk i henhold til krav i NEK 400
BAD/WC	Fliser av typen Grespor Antica white 60x60 eller tilsvarende. Fuges med lys grå sementfuge. Fugebredde 3-5 mm Overganger fuges med silikon i tilnærmet samme farge Mosaikkfliser i dusj (gulv) Slukrist leveres standard 20x20 cm sluk	Vegger på bad leveres med Grespor Antica white 60x60 eller tilsvarende. Fuges med lys grå sementfuge. Fugebredde 3-5 mm Overganger fuges med silikon i tilnærmet samme farge.	Gips Sparklet og malt Farge NCS 1203-Y19R	Antall stikk i henhold til krav i NEK 400
BOD	1 stavs Eikeparkett, natur – Eik Norden fra Harmoni e.l	Gips Sparklet og malt Farge NCS 1203-Y19R	Gips Sparklet og malt Farge NCS 1203-Y19R	Antall stikk i henhold til krav i NEK 400
TEKNISK ROM	1 stavs Eikeparkett, natur – Eik Norden fra Harmoni e.l	Gips Sparklet og malt Farge NCS 1203-Y19R	Gips Sparklet og malt Farge NCS 1203-Y19R	Antall stikk i henhold til krav i NEK 400

VENTILASJON	DØR/VINDU	LISTVERK	Oppvarming	ANNET
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning med separat aggregat i hver bolig.	Innvendige dører skal være av typen Swedoor Stabel natur eik med dempelist. Foringer og listverk leveres lik farge som vegg. Vindusforinger rundt alle vinduer males i lik farge som vindu. Skal gå 15 mm ut fra veggliv	Listefritt mellom tak og vegg. Gulvlister og lister rundt dører males i lik farges som vegg.	Gullvarme – Varmefolie/ varmekabler	
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning med separat aggregat i hver bolig.	Innvendige dører skal være av typen Swedoor Stabel natur eik med dempelist. Foringer og listverk leveres lik farge som vegg. Vindusforinger rundt alle vinduer males i lik farge som vindu. Skal gå 15 mm ut fra veggliv	Listefritt mellom tak og vegg Sokkelflis på gulv av typen Grespor Antica white 60x60 eller tilsvarende. Fuges med lys grå sementfuge. Fugebredde 3-5 mm. Overganger fuges med silikon i tilnærmet samme farge. Lister og foringer rundt dører males i samme farge som vegg (Farge NCS 1203-Y19R)	Gullvarme – Varmefolie/ varmekabler	Innredning på bad leveres som vegghengte skap med slagdører og helstøpt enkeltvask fra Sigdal e.l. Overflate på fronter og skrog er eik. Størrelse i henhold til standardmål og avsatt plass på plantegninger
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning med separat aggregat i hver bolig.	Innvendige dører skal være av typen Swedoor Stabel natur eik med dempelist. Foringer og listverk leveres lik farge som vegg. Vindusforinger rundt alle vinduer males i lik farge som vindu. Skal gå 15 mm ut fra veggliv	Listverk på gulv leveres i eik, tilpasset til gulvets farge med synlig spikerhull. Taklister leveres hvite med synlig spikerhull	Opplegg for panelovn	
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning med separat aggregat i hver bolig.	Innvendige dører skal være av typen Swedoor Stabel natur eik med dempelist. Foringer og listverk leveres lik farge som vegg. Vindusforinger rundt alle vinduer males i lik farge som vindu. Skal gå 15 mm ut fra veggliv	Taklister leveres hvite med synlig spikerhull Lister rundt dører males i lik farges som vegg. Listverk på gulv leveres i eik, tilpasset til gulvets farge med synlig spikerhull.	Opplegg for paneolvn	

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	ELEKTRO
STUE	1 stavs Eikeparkett, natur – Eik Norden fra Harmoni e.l	Gips Sparklet og malt	Gips Sparklet og malt	Antall stikk i henhold til krav i NEK 400
KJØKKEN	1 stavs Eikeparkett, natur – Eik Norden fra Harmoni e.l	Gips Sparklet og malt Farge NCS 1203- Y19R	Gips Sparklet og malt Farge NCS 1203- Y19R	Antall stikk i henhold til krav i NEK 400
GANG	1 stavs Eikeparkett, natur – Eik Norden fra Harmoni e.l	Gips Sparklet og malt Farge NCS 1203- Y19R	Gips Sparklet og malt Farge NCS 1203- Y19R	Antall stikk i henhold til krav i NEK 400

VENTILASJON	DØR/VINDU	LISTVERK	Oppvarming	ANNET
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning med separat aggregat i hver bolig.	Innvendige dører skal være av typen Swedoor Stabel natur eik med dempelist. Foringer og listverk leveres lik farge som vegg. Vindusforinger rundt alle vinduer males i lik farge som vindu. Skal gå 15 mm ut fra veggliv	Listefritt mellom tak og vegg. Lister rundt dører males i lik farges som vegg. Listverk på gulv leveres i eik, tilpasset til gulvets farge med synlig spikerhull.	Gullvarme – Varmefolie/ varmekabler	Innvendige trapper leveres med 1-stavs eiketrinn tilsvarende gulv. Vanger, rekkverk og håndløper leveres i lakkert/malt furu. Trappen leveres av Trapperingen (eller tilsvarende leverandør) Eikerekverk og vange kan tilbys som tilvalg
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning med separat aggregat i hver bolig.		Listverk på gulv leveres i eik, tilpasset til gulvets farge med synlig spikerhull.	Gullvarme – Varmefolie/ varmekabler	Kjøkkeninnredning leveres fra anerkjent leverandør, tilsvarende Svane, HTH eller lignende kvalitet, i moderne utførelse iht. salgstegninger. Fronter leveres i hvit utførelse med integrerte håndtak. Kjøkkenøy leveres med overflate i eikefiner, med dekk sider i valgt kjøkkenfarge. Benkeplate leveres i laminat, hvit utførelse, 20 mm tykkelse. Kjøkkenkran fra Vikingbad, krom. Hvitevarer leveres fra Siemens, Electrolux eller tilsvarende leverandør. Det kan bli nødvendig å justere plassering av enkelte tekniske punkter, som vask eller stekeovn, i forbindelse med endelig kjøkkentegning.
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning med separat aggregat i hver bolig.	Innvendige dører skal være av typen Swedoor Stabel natur eik med dempelist. Foringer og listverk leveres lik farge som vegg. Vindusforinger rundt alle vinduer males i lik farge som vindu. Skal gå 15 mm ut fra veggliv	Listefritt mellom tak og vegg. Lister rundt dører males i lik farges som vegg. Listverk på gulv leveres i eik, tilpasset til gulvets farge med synlig spikerhull.	Gullvarme – Varmefolie/ varmekabler	

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	ELEKTRO
SOV	1 stavs Eikeparkett, natur – Eik Norden fra Harmoni e.l	Gips Sparklet og malt Farge NCS 1203-Y19R	Gips Sparklet og malt Farge NCS 1203-Y19R	Antall stikk i henhold til krav i NEK 400
VASKEROM	Fliser av typen Grespor Antica white 60x60 eller tilsvarende. Fuges med lys grå sementfuge. Fugebredde 3-5 mm Overganger fuges med silikon i tilnærmet samme farge	Gips Sparklet og malt Farge NCS 1203-Y19R	Gips Sparklet og malt Farge NCS 1203-Y19R	Antall stikk i henhold til krav i NEK 400

VENTILASJON	DØR/VINDU	LISTVERK	Oppvarming	ANNET
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning med separat aggregat i hver bolig.	Innvendige dører skal være av typen Swedoor Stabel natur eik med dempelist. Foringer og listverk leveres lik farge som vegg. Vindusforinger rundt alle vinduer males i lik farge som vindu. Skal gå 15 mm ut fra vegg/liv	Listefritt mellom tak og vegg. Lister rundt dører males i lik farges som vegg. Listverk på gulv leveres i eik, tilpasset til gulvets farge med synlig spikerhull.	Opplegg for panelovn	
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning med separat aggregat i hver bolig.	Innvendige dører skal være av typen Swedoor Stabel natur eik med dempelist. Foringer og listverk leveres lik farge som vegg. Vindusforinger rundt alle vinduer males i lik farge som vindu. Skal gå 15 mm ut fra vegg/liv	Taklister og lister rundt dører males i lik farges som vegg. Sokkelflis lik type som gulvflis, Fuges med lys grå sementfuge. Fugebredde 3-5 mm Overganger fuges med silikon i tilnærmet samme farge.	Gullvarme – Varmefolie/ varmekabler	

76

Salgsoppgave

ADRESSE OG MATRIKKELNUMMER

Leangveien 65, Gnr. 48, bnr. 15
i Asker kommune.

PROSJEKTET

Boligprosjektet Leangtunet vil bestå av to tomannsboliger og fire rekkehus, utvendige fellesarealer, samt biloppstillingsplasser i carport på terreng. På tomten ligger også en eksisterende enebolig som blir en del av prosjektet. Denne vil selges på et senere tidspunkt. Eiendommen planlegges organisert som et sameie. Sameiet vil bestå av 9 boligseksjoner (inkludert enebolig). Endelig seksjonsnummer foreligger på et senere tidspunkt.

EIER/SELGER

Lvn 65 AS, org.nr. 928 883 957, er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Leangtunet. Selskapet er eid av Pecunia Eiendomspartner AS og Sequoia Partners AS.

HJEMMELSHAVER

Hjemmelshaver til eiendommen er Jan-Henrik Sæther. Selger Lvn 65 AS er eier av eiendommen, og innehar generalfullmakt og blancoskjøte fra hjemmelshaver.

TOMT OG GRUNNAREAL

Eiendommen vil få eiet tomt. Tomtens areal utgjør ca. 4210 kvm. Det tas forbehold om mindre justeringer av tomtarealene i forbindelse med utbyggingen.

PRIVATE UTEAREALER/ HAGER

Deler av utearealet skal tillegges hver seksjon ved at arealet seksjoneres som tilleggsdel til seksjonen eller som eksklusiv bruksrett av fellesareal.. Det er anmerket på utomhusplan hva som er fellesarealer og hvilke arealer som skal tilhøre hver seksjon. Størrelser på uteareal tilhørende den enkelte seksjon fremgår av kontraktstegningene, Selger tar forbehold om at det kan bli noe endringer i tomtestørrelse og utforming av utearealene. Det tar forbehold om endelig organisering.

PARKERINGSPLASSER / SYKKELPARKERING

Det vil bli 11 biloppstillingsplasser i carport på terreng. Av disse er 2 plasser gjesteplasser, hvorav én kan benyttes som HC-plass ved behov i tråd med offentlige krav og dokumentert behov. Det følger med 1 biloppstillingsplass per bolig.

Seksjonseierne vil få rett til å disponere én biloppstillingsplass. Endelig organisering av parkeringsarealer (som fellesareal, egne matrikkelenheter, vedtektsfestet bruksrett, tinglyste erklæringer, realsameie, velforening eller annen hensiktsmessig ordning) vil besluttes av selger. Bruksrett kan etter eierseksjonsloven § 25 femte

ledd stiftes for en periode på inntil 30 år, og fornying må da skje av de til enhver tid seksjonseiere. Selger fordeler parkeringsplasser før overlevering.

Eventuelle kjøpere som får tildelt HC-plass uten dokumentert behov, må i henhold til vedtektene akseptere pålegg fra styret om å bytte plass dersom annen seksjonseier kan dokumentere behov for HC-plass.

Det legges tomrør frem til parkeringsplassene som forberedelse til montering av elbillader. Selve ladestasjonen inngår ikke i leveransen, men kan bestilles som tilvalg. Det legges opp til et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom ladestasjoner i bruk. Strømkostnader for ladning av el-bil belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk. Hvert av rekkehusene i felt C har én sykkelparkeringsplass. I tillegg etableres et felles sykkelkur iht. utomhusplan med ca. 16 p-plasser etableres i sykkelkur. To sykkelparkeringsplasser skal være tilpasset lastesykler.

TINGLYSTE HEFTELSER

På eiendommene gnr. 48, bnr. 15 er følgende heftelser tinglyst:

1926/900752-1/100 28.05.1926

BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Forbud mot benyttelse av en veg

Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

1989/34825-3/100 11.10.1989

ERKLÆRING/AVTALE

Vedr. privat felles vann- og
spillvannsledning

Med flere bestemmelser

1993/21764-1/100 23.09.1993

ERKLÆRING/AVTALE

Ang dobbeltgarasje

Med flere bestemmelser

Tinglyste heftelser
fremkommer på
grunnboksutskriften, som
er et vedlegg til denne
salgsoppgaven.

Kjøper er forelagt utskrift av
grunnboken for Eiendommen
gnr. 48 og bnr. 15 datert
03.09.2025 og har gjort seg
kjent med denne.

Tinglyste heftelser på
eiendommen er i sin helhet
tilgjengelig hos megler.
Heftelser/servitutter som
ikke lenger er gjeldende vil bli
forsøkt slettet.

UTINGLYSTE HEFTELSE

Kjøper er kjent med at sameiet
vil ha legalpanterett i andelene
for felleskostnader og andre
krav fra sameieforholdet, jf.
eierseksjonsloven. § 31.

Det kan bli behov for
tinglysning av ytterligere
heftelser på Eiendommen
i form av bruksretter,
atkomstrettigheter mv. i
forbindelse med endelig
organisering og utvikling
av prosjektet, og Selger
kan tinglyse nødvendig

erklæringer knyttet til
atkomstretter og lignende
som er nødvendig eller
hensiktsmessig for
gjennomføringen av
prosjektet, herunder
bestemmelser som vedrører
sameiet, naboforhold eller
forhold pålagt av offentlig
myndighet.

Kjøper kan ikke motsette
seg eller kreve prisavslag/
erstatning for tinglysing av
nødvendige erklæringer
knyttet til gjennomføringen
av prosjektet. Kjøper
aksepterer videre at
eiendommen kan påheftes
nye private og offentlige
rådighetsinnskrenkninger
dersom offentlige
myndigheter krever det.

BYGGEMÅTE

Boligene utføres i hovedsak
med bærekonstruksjon i
tre. Murer leveres i betong,
sprøytebetong eller granitt
av nordisk opphav. Utvendige
rekkverk leveres i pulverlakkert
stål. Boligene bygges med
trevirke fra dekke til og med
takkonstruksjonen, foruten
vegger under terreng. Brann-
og lydskillevegger bygges
som kontinuerlige doble
trestendervegger.
Etasjeskillere og
sperrekonstruksjoner
i limtre eller I-bjelker.
Taket skal bygges som en
luftet takkonstruksjon.
Balkonger og terrasser
leveres med tredekke. Se
leveransebeskrivelse
for ytterligere informasjon.

REGULERINGSPLAN OG – BESTEMMELSER

Eiendommen er iht
reguleringskartet regulert til
småhusbebyggelse.

Reguleringsbestemmelser
og reguleringskart datert
11.04.2025 ligger som vedlegg
til denne salgsoppgaven.

RAMMETILLATELSE

Det foreligger ikke
rammetillatelse for tiltaket,
men søknaden er til
behandling hos kommunen.

VIDERESALG/ENDRING AV EIERSKAP

Eventuell transport av
Kjøpekontrakten for forbruker
før ferdigstilling av Boligen
skal godkjennes av Selger,
som kan nekte samtykke til
transport på fritt grunnlag.
Selger kan stille visse
betingelser for gjennomføring
av transport. Selger anbefaler
at prosjektets megler
benyttes. Ved overdragelse av
Kjøpekontrakten skal Kjøper
i tillegg betale kr 50.000 til
Selger for merarbeidet. Denne
sum kan trekkes av Kjøpers
eventuelle innbetalinger på
klientkonto. Ny kjøper vil
være bundet av eventuelle
bestillinger av tilvalg. Signert
transportkontrakt må være
Selger i hende innen en måned
før varslet overtagelse.
Profesjonelle kjøpere har ikke
adgang til å transportere
kjøpekontrakten. Ved
videresalg/direkte overskjøting
for profesjonelle, vil det påløpe
et gebyr til selger på kr. 50
000,-. Signert kontrakt må

være selger i hende senest innen (én) måned før varslet overtagelse.

Alle som skal stå som eiere iht. kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Eventuell endring av eierskap eller navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke, som kan nektes på fritt grunnlag. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr 25.000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Endringen må være megler i hende innen to måneder før varslet Overtakelse. Endringen kan kun omfatte familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot Overtakelsen som gjør at slike endringer ikke kan gjennomføres. Det tas forbehold om endring av gebyrsatser.

OVERTAKELSE

Boligen planlegges ferdigstilt 1. halvår 2027, under forutsetning av om vedtak om byggestart (igangsettingstillatelse) foreligger innen 01.11.2025. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulk.

Selger tar forbehold om igangsetting av prosjektet slik som fremkommer under punktet «Forbehold» i denne

salgsoppgaven. Dersom forbeholdene ikke er løftet eller avklart innen den 01.06.2026 skal Selger varsle om antatt tidspunkt for igangsetting, byggeperiode og ferdigstillelse. Antatt tidspunkt for ferdigstillelse er veiledende og således utgjør ikke antatt tidspunkt for ferdigstillelse en bindende frist for overlevering.

Selger skal deretter informere Kjøper hvis det blir grunn til å anta betydelige endringer i den antatte perioden for overtakelse.

Kjøper aksepterer overtakelse inntil 4 måneder tidligere enn varslet av Selger ved frafall av forbehold.

Ca. 10 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om bindende overtagelsestidspunkt (Overtakelse) og overtakelsesforretning iht. buofl. § 15. Denne datoen er bindende og er dagmulktsbelagt, jf. buofl. § 18. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har Selger likevel krav på fristforlengelse selv om skriftlig varsel om Overtakelse er gitt, jf. buofl. § 11.

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

KONSESJON

Kjøp av bolig i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

FERDIGATTEST/ BRUKSTILLATELSE

Det prosjekteres og bygges i henhold til offentligrettslig godkjenning fra Asker kommune og gjeldende byggetekniske krav.

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en god stund etter overtakelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse, gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest.

Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

EIER- OG ORGANISASJONSFORM

Eiendommen vil bli seksjonert i henhold til eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Selger besørger og bekoster seksjoneringen. Endelig seksjonsnummer av boligene vil fremkomme av tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Som seksjonseier vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin bolig. Eneretten til bruk omfatter også tilhørende

terrasse og hageareal for boligene. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesarealer som innkjøring, gangveier, lekeplass, sykkelbod, og eventuell planlagt fellesbod.

Den eksisterende eneboligen vil ikke få bruksrett til sykkelboden eller fellesboden. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om seksjoneringen ikke skulle være tinglyst på overtakelsesdagen. Kjøpesummen vil i så fall bli stående på meglers klientkonto inntil seksjonering er tinglyst og kjøper er sikret hjemmel, med mindre selger stiller garanti iht. bustadoppføringslova § 47.

VEDTEKTER

Utkast til vedtekter inngår i som vedlegg i kontraktstvedleggene. Vedtektene regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold. Kjøper må sette seg inn i vedtektene før bud inngis, og plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet (felleskostnader). Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av eierseksjonsloven.

Selger tar forbehold om endringer i vedtektene som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

FELLESKOSTNADER

Størrelsen på fellesutgiftene fastsettes av sameiet. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets fellesutgifter i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Det legges opp til mest mulig individuell økonomi per hus, hvor hver bolig har ansvar for egne kommunale avgifter, strøm, vedlikehold av egne uteområder, inn- og utvendig vedlikehold av egen bruksenhet, installasjon og abonnement for internet/TV. Dette faktureres direkte til hver enkelt seksjonseier. Dersom kommunen ikke åpner for slik løsning, kan avgiftene kreves inn via sameiet, som deretter fordeler kostnadene til den enkelte seksjonseier.

Fellesutgiftene skal blant annet dekke strøm til fellesarealer, forretningsførsel, snømåking, gressklipping av fellesarealer, fellesforsikring av carport, fellesforsikring av boligene, avsetning til fremtidig vedlikehold, styrehonorar.

Fellesutgiftene er stipulert til kr 183.900 per år for hele sameiet. Estimerte fellesutgifter for den enkelte

bolig fremgår av prislisten og boligvelger

Det understrekes at flere faktorer påvirker den endelige størrelsen på fellesutgiftene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter. Det vil være opp til styret i sameiet å beslutte om det er ønskelig å etablere ytterligere fellestjenester.

FORRETNINGSFØRSEL, REVISJON M.M.

Utkast til vedtekter og driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av Usbl som er valgt forretningsfører.

BETALING

Forskudd på kr. 100.000,- betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12.

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

Innbetalingen av forskudd skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers

finansiering av håndpenger.

Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.

Dersom det skal utbetales noen del av kjøpesummen fra meglers klientkonto før boligen er overskjøttet til kjøper, skal selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres jf. buolf. § 47

TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Les mer om tilvalg og endringer i kvalitetsbeskrivelsen.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting kan frister for tilvalg og endringer derfor være utgått. Dersom kjøper forutsetter at tilvalg eller endringer skal være mulig å få gjennomført oppfordres i så fall kjøper til å ta forbehold om dette i budet. Alle tilleggsbestillinger/ endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/

endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte. Ved kjøp av bolig som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi. Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 288,- pr. kvm. BRA-i (se punkt «Arealer definisjoner» i denne Salgsoppgaven). For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr kr. 545,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr. 545,- i omkostninger pr. pantedokument.

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

Totale omkostninger for hver enkelt bolig fremkommer i prislisten og i boligvelgeren.

KOMMUNAL EIENDOMSSKATT

Det er p.t. ikke eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Asker kommune.

AREALER DEFINISJONER

Fra 1. januar 2024 trådte en ny arealstandard i kraft "Areal og Volumberegninger for bygninger" som ble publisert

av Norsk Standard 26.10.23. De nye arealbegrepene oppgis som ulike former for BRA, som forklart under. Arealene er oppgitt i hele tall iht. avrundingsregler:

BRA-i
Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttete vegger.

BRA-e
Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

TBA
Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

BRA
Boligens fulle areal eksklusive ytterveggene, altså summen av BRA-i. BRA-e og BRA-b.

De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

PLANTEGNINGER

Salgstegninger og kontraktstegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger. Oppgitt areal på boliger, rom og balkonger/terrasser

er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens bruksareal.

AREALER UTMOMHUS

Fellesutomhusarealer på eiendommen disponeres i fellesskap av alle boligene. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av sameiene. Boliger som har eksklusiv bruksrett til hele/deler av uteområder, skal for egen regning dekke normalt løpende vedlikehold av dette utearealet. I sameiets vedtekter vil det bli fastsatt at eier må ha styrets samtykke før det kan foretas permanente endringer av terrasser/balkonger (f.eks. sette opp gjerde eller andre faste innretninger).

BUSTADOPPFØRINGSLOVA/ GARANTIER

Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem- år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdatab.no.

FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kjøpekontrakten:

- a) 50% av Eiendommens salgsverdi iht. prisliste er solgt.
- b) Nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggingsarbeidene er gitt.
- c) Selger oppnår en fornuftig entreprise i prosjektet
- d) Styret i utbyggerselskapet vedtar byggestart.

Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 01.06.2026 har partene rett til skriftlig å kansellere kjøpekontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt eventuelle opptjente renter over ½ rettsgebyr på klientkonto tilbakebetalt. Ut over dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper. Ved enighet mellom partene kan fristene forlenges. Selger vil i et slikt tilfelle fremlegge ny skissert tidsplan for ferdigstillelse. Selger kan i ny skissert tidsplan fastsatte betingelser for gjennomføring av prosjektet. Kjøpekontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

Kjøper aksepterer ved signering av Kjøpekontrakten at Selger fritt kan transportere Kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.

Kjøper er videre forpliktet til å godta endringer for boligen, eiendommen og

prosjektet kostnadsfritt som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet samt også det som følger av generell forbeholdstekst i Salgsoppgaven (og vedlegg til denne), samt kjøpekontrakten.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgspresentasjon og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

FØLGENDE DOKUMENTER ER EN DEL AV DENNE SALGSOPPGAVEN:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse med romskjema
- Plantegning
- Fasade- og snitt tegninger
- Landskapsplan
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Foreløpige vedtekter
- Driftsbudsjett for sameiet
- Grunnboksutskrift
- Tinglyste servitutter

ENERGIATTEST

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er prosjektert

iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

FORMUESVERDI

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil i 2024 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien 2024 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud.

ADGANG TIL Utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet. Korttidsutleie er imidlertid begrenset til inntil 90 dager pr. år, se nærmere foreløpige sameievedtekter vedlagt salgssoppgaven.

HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot

hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Hvitvaskingsloven pålegger blant annet eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll.

Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det anbefales at kjøper innbetaler kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Selger forbeholder seg også retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

EIENDOMSMEGLER

Røisland & Co
Eiendomsmegling AS,
org. 994 194 410
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

EIENDOMSMEGLERS

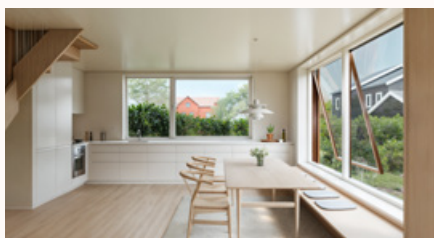
VEDERLAG:

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til 0,70% av salgssum pr. solgte enhet, - samt oppgjørshonorar på kr. 5 700,- eks. mva. pr. solgte enhet.

ANSVARLIG OG UTFØRENDE EIENDOMSMEGLER:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli. Hun vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Karoline Cecilie Michaelsen, Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Andreas Øvsthus og Eiendomsmegler Renate Markussen.

Oslo, 16.09.2025



Utbygger

Sequoia ønsker å bidra til bærekraftig og smart byutvikling. Fokuset vårt er på å skape gode bomiljøer, og det er viktig for oss å utvikle stedstilpassede prosjekter der mennesker kan leve gode liv, og der prosjektene løfter omgivelsene. Vårt verdigrunnlag legger premisser for hvordan vi planlegger og gjennomfører prosjekter; vi transformerer heller enn å rive, og vi prosjekterer og bygger på en måte som sikrer at prosjektene blir så gode at de skal stå seg i lang tid. Prosjekter som kan tilrettelegge for mennesker i ulike livssituasjoner, og hvor vi kombinerer det gamle med det nye, er vi spesielt glade i.

SEQUOIA

Smart byutvikling

Selges av

Røisland & Co er et kompetansehus innenfor utvikling og salg av nye boliger i Oslo og Viken som ble startet av folk fra Asker. Leangtunet selges av eiendomsmegler og salgsleder Ingrid Anne Fossli.

Lyst til å vite mer om prosjektet ? Ring eller send en e-post til Ingrid.



Ingrid Anne Fossli

Eiendomsmegler/ Salgsleder

+47 938 85 778

ingrid@roislandco.no

Røisland & Co