KONTRAKTS-DOKUMENT FOR

Kjøpekontraktens vedlegg iht. punkt 4 og 5

4.1 Kjøpekontrakten
4.2 Leveransebeskrivelse med romsskjema datert 21.09.2026
4.3 Kontraktstegning 1:100, (eget vedlegg)
4.4 Etasjeplaner, datert 21.09.2026
4.5 Fasade- og snitt tegninger, datert 21.09.2026
4.6 Foreløpige vedtekter for sameiet og realsameie 09.09.2026
4.7 Foreløpig driftsbudsjett for Landøyveien 09.09.2026
4.8 Salgsoppgave, datert, 19.10.2026
4.9 Situasjonsplan, datert 21.09.2026
4.10 Foreløpig kjellerplan, datert 21.09.2026
4.11 Foreløpig utomhusplan fellesarealer, datert 21.09.2026
4.12 Eventuell kjøpekontrakt for kjøp av biloppstillingsplass (eget vedlegg)
5.1 Reguleringsbestemmelser iht. kommunedelplan for Holmen-Slependen-området, vedtatt 29.01.2013, samt detaljregulering for Landøyveien 5, vedtatt 14.09.2021 med reguleringskart datert 11.06.2026.
5.2 Rammetillatelse datert 02.02.2026
5.3 Endring av rammetillatelse 27.07.2026
5.4 Utskrift av grunnboken for gnr. 39 bnr. 287 datert 25.08.2026
5.5 Utskrift av tinglyste servitutter

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha mottat og satt seg inn i overnenvte dokumenter, samt hatt anledning til å stille spørsmål vedr. disse.

Mottatt: Dato:

KJØPEKONTRAKT

LANDØYVEIEN

HOLMEN

Kjøpekontrakt

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Landøyveien 5A AS — Org nr: 917 138 915
c/o Varde-Eiendom AS
Høvikveien 2A
1363 HØVIK

heretter omtalt som "Selger", og

Fullt navn eller firmanavn: — Fødsels- eller Org nr:
Gateadresse / postadresse:
Postnummer:
Mobil: — E-postadresse:

heretter omtalt som "Kjøper", I fellesskap omtalt som "Partene".
Partene har i dag inngått følgende avtale ("Kjøpekontrakten"):

1 BAKGRUNN

1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av Kjøpekontrakten i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med andel tomt. Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43.

1.2 Selger er utbygger av prosjektet Landøyveien, som i dag utgjør gnr. 39 bnr. 287 i Asker kommune. I forbindelse med utbyggingen kan det skje sammenføyinger og fradelinger slik at Eiendommen får andre gårds- og bruksnumre. Det vil også bli gjennomført seksjonering, og opprettet ett eller flere eierseksjonssameier.

Planlagt bebyggelse for Eiendommen er på til sammen ca. 5 500 kvm BRA. Det er planlagt 53 leiligheter.

1.3 Hjemmelshaver til gnr. 39, bnr. 287 er Landøyveien 5A AS, som er indirekte eiet av Varde Eiendom AS 50%, Rondeslott Eiendom AS 40% og Bjerk Eiendom AS 10%.

1.4 Endelig adresse, gårds- og bruksnummer og seksjonsnummer tildeles på et senere tidspunkt, i takt med utbyggingen.

2 EIENDOMMEN

2.1 Selger overdrar til Kjøper leilighet XXX i X. etasje, i Eiendommen, samt ideell andel av eierseksjonssameiets fellesareal.

2.2 Prosjektet og tomtearealer er ikke ferdig arrondert og organisert ref. pkt. 1.2 og 19.2.

Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av Eiendommen i prosjektet som Selger anser som mest hensiktsmessig. Kjøper er forpliktet til å samtykke i delings-/ sammenslåingsprosesser i den grad Kjøpers samtykke er nødvendig. Dette skal ikke medføre justering av avtalt pris.

Selger forbeholder seg retten til å foreta seksjonering og eventuelt etterfølgende reseksjonering av eierseksjonssameiet for blant annet å opprette eventuelle tilleggsdeler til den enkelte seksjon (f.eks. eksklusivt utomhusareal, boder og biloppstillingsplasser), foreta enkelte justeringer av fellesarealene dersom dette er hensiktsmessig, eller gjøre andre nødvendige justeringer. Kjøper forplikter seg til å samtykke i reseksjonering i den grad Kjøpers samtykke er nødvendig.

2.3 Boder til boligene plasseres i kjelleretasjen. Det medfølger 1 bod pr. leilighet. Råderetten over boden vil defineres av valgt organiseringsform. Selger fordeler og anviser nærmere plassering av bod.

2.4 Det medfølger ikke biloppstillingsplasser. Det planlegges etablert ca. 70-85 salgbare biloppstillingsplasser i egen felles garasjekjeller. Antall plasser tilpasses i forhold til antall salg. Dette kan blant annet bli søkt organisert som tilleggsdel(er), del av fellesareal, eller som del av næringsseksjon.

Biloppstillingsplass i garasjekjeller kan kjøpes av Selger i henhold til egen kjøpekontrakt. Selger forbeholder seg retten til å tildele biloppstillingsplasser ved overtakelse.

2.5 Biloppstillingsplasser til boligene plasseres i kjelleretasjen.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig hvordan biloppstillingsplassene skal organiseres. Dette kan blant annet bli søkt organisert som tilleggsdel(er), del av fellesareal, eller som del av næringsseksjon.

Selger forbeholder seg retten til å tildele biloppstillingsplasser ved overtakelse.

2.6 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2, er heretter omtalt som «Boligen».

3 MEGLER

3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS er valgt som megler på oppdrag av Selger, heretter også omtalt som "Megler". Meglers vederlag betales av Selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

3.2 Eiendomsmeglingsforetak er underlagt hvitvaskingsloven med tilhørende forskrift. Megler skal gjennomføre kundetiltak overfor både Selger og Kjøper, og følge opp kundeforholdet gjennom hele oppdraget. Ved mistanke om at en transaksjon har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller til terrorfinansiering, skal megler stanse transaksjonen og rapportere til Økokrim, uten å kunne holdes ansvarlig for konsekvensene av dette.

3.3 Kjøper plikter å medvirke til at megler får gjennomført kundetiltak. Manglende medvirkning utover 30 dager etter skriftlig anmodning fra megler anses som vesentlig mislighold, og Selger har rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningssalg etter reglene i punkt 8.3.

4 KONTRAKTSDOKUMENTER

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

4.1 Kjøpekontrakten
4.2 Leveransebeskrivelse med romskjema datert 21.09.2026
4.3 Kontraktstegning 1:100, (eget vedlegg)
4.4 Etasjeplaner, datert 21.09.2026
4.5 Fasade- og snitt tegninger, datert 21.09.2026
4.6 Foreløpige vedtekter for sameiet og realsameie 09.09.2026
4.7 Foreløpig driftsbudsjett for Landøyveien 09.09.2026
4.8 Salgsoppgave, datert 19.10.2026
4.9 Situasjonsplan, datert 21.09.2026
4.10 Foreløpig kjellerplan, datert 21.09.2026
4.11 Foreløpig utomhusplan fellesarealer, datert 21.09.2026
4.12 Eventuell kjøpekontrakt for kjøp av biloppstillingsplass (eget vedlegg)

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Er det motstrid mellom bestemmelser i den enkelte dokumentgruppen nevnt ovenfor, går spesielle bestemmelser foran generelle bestemmelser, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

Følgende offentlige dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er å anse som en del av Kjøpekontrakten.

5.1 Reguleringsbestemmelser iht. kommunedelplan for Holmen-Slependen området, vedtatt 29.01.2013, samt detaljregulering for Landøyveien 5, vedtatt 14.09.2021 med reguleringskart datert 11.06.2026.
5.2 Rammetillatelse datert 02.02.2026
5.3 Endring av rammetillatelse 27.07.2026
5.4 Utskrift av grunnboken for gnr. 39 bnr. 287 datert 25.08.2026
5.5 Utskrift av tinglyste servitutter

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter.

6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

6.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør
Kr: Kroner: med bokstaver 00/100.

6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

* Dokumentavgift til staten, 2,5 % av tomteverdi kr	kr	
*Tinglysingsgebyr for panterettsdokument	kr	
* Tinglysingsgebyr for skjøte	kr	
*Etableringsgebyr forretningsfører	kr	
Sum omkostninger	**kr**	

* Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Det tas også forbehold om endring på størrelse av dokumentavgiftsgrunnlag. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer. Det tas forbehold om at det kan bli aktuelt med E-tinglysing av relevante dokumenter, med hertil endrede gebyrer.

6.3 Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 545,00* pr obligasjon i tinglysingsgebyr.

6.4 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.

6.5 Tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto på bakgrunn av skriftlig avtale mellom Partene og senest samtidig med sluttoppgjøret. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.

6.6 Kjøper er forpliktet til å betale startkapital til sameiet. Startkapital utgjør 2 x mnd felleskostnad og vil kreves inn i tillegg til de ordinære felleskostnadene etter overtakelse.

7 BETALING

7.1.1 Forskudd betales når garanti er stilt i samsvar med punkt 10.3, jf. buofl. § 12	kr	
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00, 3 dager før overtagelse	kr	

7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i Eiendommen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i Meglers bank. Selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stilt tilfaller Kjøper, forutsatt at de overstiger et halvt rettsgebyr, jf. Eiendomsmeglingsforskriften §3-10 tredje ledd.

7.3 Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført til Kjøper, dersom Selger stiller en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.4.

7.4 Røisland & Co Eiendomsmegling AS, eller den Megler utnevner, vil foreta oppgjøret.

7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. <ocliacc> med KID <okidb> i Danske Bank stillet til:
Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Dronning Eufemias gate 16,
0191 Oslo

7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto.

7.7 Alle betalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

8 MISLIGHOLD

8.1 Dersom Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke er oppfylt til avtalt tid kan Selger etter bustadoppføringslova kapittel VII stanse arbeidet, kreve tilleggsvederlag, rente og erstatning for rentetap, heve avtalen og kreve erstatning.

8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling hvis kjøpesummen iht. denne Kjøpekontrakten ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusive tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av Eiendommen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til Kjøpekontrakten.

8.3 Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter Kjøpekontrakten i Kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf. buofl. § 57, annet ledd.

8.4 Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, kan Selger kreve tvangsfravikelse, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (e).

8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.

9 TINGLYSING

9.1 Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.4 nedenfor. Som vederlag i skjøtet føres Kjøpesummen med tillegg av eventuelle tilleggsbestillinger. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen og vederlaget i skjøtet så snart dette foreligger. Blancoskjøte aksepteres ikke.

9.2 Etter overtakelse skal Boligen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på klientkonto.

9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.

9.4 Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at fradeling, sammenslåing eller annen

tomtearrondering og den påfølgende seksjoneringen av Boligen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av Eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

10.1 Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

10.2 Sikringsobligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån/grunninvesteringslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.

10.3 Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten stiller Selger en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse, straks etter at Selgers forbehold i pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12 2. ledd. Beløpet økes ved overtakelse til 5 % av Kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

10.4 Dersom det skal utbetales noen del av Kjøpesummen fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøtet til Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 7.2 og 7.3 og buofl. § 47. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

11 HEFTELSER

Eiendommen overdras til Kjøper fri for panteheftelser.

11.1 Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken, og de tinglyste heftelsene, for gnr. 39 bnr. 287 datert 25.08.2026 og har gjort seg kjent med disse, jf. pkt. 5, vedlegg 5.3. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken.

11.2 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av erklæringer/bestemmelser på Eiendommen knyttet til gjennomføringen av prosjektet Landøyveien. Kjøper aksepterer at Eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det. Kjøper kan heller ikke motsette seg tinglysing av erklæringer/bestemmelser som er nødvendig for den videre utvikling av området/naboeiendommer.

12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper vil få tilbud om tilvalg/endringer innenfor gitte tidsfrister mot tillegg i Kjøpesummen. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggs-bestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.

12.2 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

12.3 Kjøper kan uansett ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som medfører endringer av Selgers vederlag utover et beløp tilsvarende 15 % av Kjøpesummen. Kjøper har heller ikke rett til å kreve endringer eller tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen

12.4 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens.

12.5 Tilleggsbestillinger/endringer som overstiger kr 200.000,- faktureres av Selger eller Selgers representanter/entreprenør før overtakelse, og betales direkte til Meglers klientkonto. Dette forutsetter at Selger stiller nødvendige garantier iht. bustadoppføringslova § 12 og § 47 før Kjøper plikter å betale. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen.

Tilleggsbestillinger blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Tilleggsbestillingene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i Kjøpekontrakt med vedlegg justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.

12.6 Selger har rett til å foreta endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer, tomtetilpasninger og/eller masser som følger av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske og/eller konstruktive løsninger som er nødvendig eller hensiktsmessig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til Kjøper. Slike endringer gir ikke Kjøper rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke Kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsberøyelser. Selger skal bære utgiftene selv, og så langt det er mulig, informere Kjøper om endringer som nevnt over. De valgte tekniske løsningene skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter Selger å varsle Kjøper om endringene.

12.7 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn Eiendommen.

13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

13.1 Byggetiden er forventet å være ca. 18-24 måneder fra igangsetting. Leilighetene forventes å kunne ferdigstilles fra 3. kvartal 2028 til 4. kvartal 2028 uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. En lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Senest 8 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om overtakelsesmåned.
Endelig overtakelsesdato vil varsles Kjøper senest 2 uker før overtakelse. Det er den konkrete datoen som er avtalt overleveringstidspunkt (Overtakelse), jf. bustadoppføringslova § 10.

Forutsatt at det foreligger brukstillatelse vil gjenstående utomhusarbeider og arbeid med fellesarealer ikke være til hinder for at overtakelse gjennomføres. Slike gjenstående arbeider vil ikke utløse krav på dagmulkt.

13.2 Dersom Boligen ikke er klar til overlevering til varslet Overtakelse og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt. 13.3 og 13.4, kan Kjøper kreve dagmulkt i henhold til buofl. § 18. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen korrigert for endringer og tillegg, og regnes for hver kalenderdag frem til Boligen overleveres. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

13.3 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43. Krav om fristforlengelse må kreves av Selger uten ugrunnet opphold.

13.4 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

13.5 Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse.

14 FORHÅNDSBEFARING

14.1 Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor boligen besiktiges av kjøper og selger i fellesskap. Selger/entreprenør fører referat fra forhåndsbefaringen.

15 OVERTAKELSE

15.1 Når Boligen er ferdigstilt (gjelder både seksjonen og fellesarealer, innvendig og utvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. Kjøper har ikke rett til å overta Boligen før hele Kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto, samt at evt. pantedokument(er) er kommet Megler i hende.

15.2 Kjøper aksepterer at eierseksjonssameiets styre overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakten styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.

15.3 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (og fellesarealene).

15.4 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på Meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves deponert.

15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto, utleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse forut for overtakelsesforretningen.

15.6 Boligen anses for ferdigstilt og overtatt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er varslet på den måte som fremgår av buofl. § 15, anses Boligen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.

15.7 Boligen overleveres i byggrengjort stand.

15.8 Inntil utbyggingen av prosjektet er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til vederlagsfri bruk av, og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på, sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på felles uteareal er og i området for øvrig etter Overtakelse.

15. 9 Boligen står fra dato for Overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Boligens utgifter og inntekter avregnes fra dato for Overtakelse.

15.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av naturlig krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøperen etter overtakelse. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.

15.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen. Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter Overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

16 REKLAMASJON

16.1 Kjøper må skriftlig reklamere ovenfor Selger, i Selgers reklamasjonsportal, innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, jf. buofl. § 30 (1). Vil Kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på overtakelsesforretning, må det skriftlig reklameres så snart som mulig, jf. buofl. § 30 (2). Det samme gjelder ved ettårsbefaring, jf. buofl. § 30 (3).

16.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Eiendommen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.

16.3 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf. buofl. § 32.

16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer, jf. punkt 15.10 ovenfor,

b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr, og

c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for

16.5 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av Eiendommen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtagelse skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.

16.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter Overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

17 ETTÅRSBEFARING

17.1 Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt. 15.10 og 16.4. Ved ettårsbefaringen skal Selger føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen.

17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

18.1 Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at det vil forekomme byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv, redusert fremkommelighet med mer en periode etter overlevering. Selger har intet ansvar for ev. ulemper som følger av den videre utbygging ut over det som fremgår av punkt 15.8 ovenfor. Selger har videre intet ansvar for eventuelle ulemper som følge av at utbyggingsplanene i området endres. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via bl.a. Asker kommune v/Plan og bygningsetaten.

18.2 Kjøper som er forbruker kan transportere kjøpekontrakten med Selgers skriftlige samtykke. Kjøper som ikke er forbruker kan ikke transportere kjøpekontrakten, men kan foreta profesjonelt videresalg av leiligheten etter bustadoppføringsloven, og forblir da ansvarlig overfor Selger for sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten frem til hjemmelsoverføring.
Ved transport og ved profesjonelt videresalg skal Kjøper betale kr 50 000,- til Selger for merarbeidet.

Ved transport er det en forutsetning for Selgers samtykke at ny kjøper opprettholder delinnbetalinger, overtar bestilte endringer og at Selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille ytterligere betingelser, for eksempel om tidspunkt for videresalg.

Transportkontrakt må være Selger i hende senest fire uker etter at Selger har varslet overtagelsesmåned jf. Punkt 13.1.

Kjøper gjøres oppmerksom på at han hefter for sitt kontraktsforhold inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget, nødvendige innbetalinger fra ny Kjøper foreligger og Selger har samtykket til transporten.

Alle som skal stå som eiere iht. kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Endring av eierskap ved hjemmelsendring fra Kjøpers side etter budaksept vil medføre en kostnad for registrering av nye hjemmelshavere på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Slik endring må være megler i hende senest fire uker etter at Selger har varslet overtagelsesmåned iht. punkt 13.1, og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om regelendringer frem mot overtagelsen som gjør at endringer som nevnt ikke kan gjennomføres.

Transport av kjøpekontrakten, profesjonelt videresalg og endring av hjemmelshaver krever selgers skriftlige samtykke. Selger kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Gis ikke samtykke, skal Boligen overskjøtes til Kjøper i henhold til Kjøpekontrakten.

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

18.4 Selger og Kjøper har ingen krav mot hverandre dersom Boligens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

18.5 Kjøper kan avbestille Boligen inntil Overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova § 53, som innebærer at Kjøper skal dekke hele Selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særlig oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bla. avhengig av markedsutvikling etter inngåelse av kjøpekontrakten.

18.6 I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befaring vil dermed begrenses. Kjøper må forhåndsavtale med selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

19 FORBEHOLD

19.1 Selger kan kansellere inngått kjøpekontrakt frem til 1.10.2027 dersom ikke nødvendig eller tilfredsstillende finansiering er oppnådd. Videre kan Selger kansellere dersom styrets godkjenning, igangsettingstillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen eller annen offentlig myndighet ikke gis innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig, sammen med angivelse av endelig tidspunkt for overlevering (Overtakelse). Dersom Selger ikke har sendt skriftlig varsel om kansellering innen 1.10.2027, bortfaller forbeholdene og Kjøpekontrakten er bindende for begge parter.

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt skriftlig meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får Kjøper tilbakebetalt eventuelt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter, forutsatt at rentene overstiger ½ R. For øvrig kan Kjøper ikke fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen. Selger stiller garanti i medhold av buofl. § 12 straks etter at samtlige forbehold i dette punkt 19.1 er løftet.

19.2 Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av prosjektet ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert i prosjektet eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Selger forbeholder seg derfor retten til å dele opp prosjektet i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal slik at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles). Dette kan medføre endringer i planlagt fasade; herunder blant annet plassering av vinduer. Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Det tas også forbehold om at hele eller deler av adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering

Innenfor det enkelte eierseksjonssameiet vil deler av fellesarealet kunne være forbeholdt til eksklusiv bruk, drift og vedlikehold for boligseksjonene, hvilket i tilfellet vil beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter, seksjonering og/eller ved tinglysing av rettigheter. Alle seksjoner skal uansett ha vederlagsfri rett til rømning og/eller nødvendig adkomst til innvendige og utvendige tekniske anlegg og bruksarealer som er eksklusive for den enkelte seksjon over alle fellesarealer på Eiendommen.

19.3 Kjøper er kjent med at Kjøpekontrakten er utarbeidet på et tidlig tidspunkt i utbyggingen av Eiendommen og prosjektet Landøyveien og det tas forbehold om endringer i dokumentene opplistet under pkt. 4.2 – 4.11. Det tas også forbehold om endringer i offentlige dokumenter, jf. punkt 5.

19.4 Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og leveransebeskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/ bilagene til kjøpekontrakten. Det presiseres særskilt at vinduer, dører og søyler ved fasader ikke er detaljprosjektert og at inndeling, plassering og størrelse vil bli justert og tilpasset i detaljprosjektering. Følgelig er plasseringer og inndelinger på kjøpekontrakt å anse som foreløpig, og vil kunne bli endret.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Prosjektets uteareal blir trinnvis ferdig opparbeidet. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i utomhusplanen, og det tas forbehold om at endelig tilpasning av terreng og utforming av fellesarealer i forbindelse med utbyggingen vil føre til endringer i forhold til illustrasjoner i salgsmaterialet. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets kjelleretasje. Prosjektets kjellerareal er ikke ferdig prosjektert eller planlagt. Det tas forbehold om at endelig tilpasning av fellesarealer, boder, parkering, fellesrom vil kunne føre til endringer av illustrasjoner i salgsmaterialet. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige kjellerplanen som gjelder som bilag til 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.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår

av leveransebeskrivelse samt kontraktstegninger. 3D og VR-modellen er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil skje.

19.5 Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer i kjøpekontrakten med vedlegg, og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

20 FORSIKRING

20.1 Eiendommen holdes fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til Overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av sameiet og for sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstillelse.

20.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger. Selger plikter på sin side å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.

20.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

21 ETABLERING AV EIERSEKSJONSSAMEIE

21.1 Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier/seksjonseier i henhold til lov om eierseksjoner. Kjøper har rett og plikt til å følge den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov, tinglyste seksjonering/avtaler/erklæringer og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

21.2 Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av eierseksjonssameiet. Fellesutgiftene inkluderer blant annet forretningsførsel, kommunale avgifter, fellesforsikring, renhold av innvendige fellesarealer, vedlikehold av utvendige fellesarealer, vaktmestertjenester og snørydding. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr. 36 per kvm BRA-i pr måned. Kostnader til renovasjon og kommunale avgifter er estimert til kr 962 pr mnd. I tillegg kommer a-konto forbruk varme og varmtvann kr. 8 per kvm BRA-i pr måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg. Det vil bli inngått kollektiv avtale for bredbånd og TV. Dette er stipulert til ca. kr. 320,- pr. mnd. Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

21.3 Ved kjøp av biloppstillingsplass er det estimert fellesutgifter på 75,- pr biloppstillingsplass pr mnd

21.4 For eierseksjonssameiet er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.6. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til første overtakelse av boligseksjon i eierseksjonssameiet, og vil bl.a. endre vedtektene for nødvendige tilpasninger i forbindelse med prosjektorganiseringen, og for øvrig i samsvar med eventuelle endringer i eierseksjonslovgivningen forut for ekstraordinært årsmøte. Selger innkaller til ekstraordinært årsmøte ca. 1 måned før overtagelse av boligseksjonene for å velge styre til eierseksjonssameiet. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte seksjoner. Kjøpere av de solgte seksjonene har rett til å stemme på ekstraordinært årsmøte selv om overtakelse ikke er gjennomført.

21.5 For at eierseksjonssameiet skal være i drift ved Overtakelsen vil Selger engasjere bl.a. forretningsfører, leverandør for tele/data og pålagte serviceavtaler for sameiet og for sameiets regning. Slike avtaler kan ha flere års bindingstid. For øvrig legges det til rette for at sameiet selv kan inngå serviceavtaler med prosjektets leverandører ved overtakelse.

21.6 Kjøper er kjent med at de andre seksjonseierne har lovfestet panterett i Eiendommen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. I henhold til ny eierseksjonsloven § 31 tilsvarer panteretten 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden.

21.7 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for eierseksjonssameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.

21.8 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.7 utføres, kan det mellom styret og Selger avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

22 PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING

22.1 Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/eierseksjonssameier i området. Dersom et slikt vel etableres har seksjonseierne plikt og rett til å være medlem av velet. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.

Det er p.t. ikke etablert, men det har vært et tema om det skal dannes et veilag for Landøyveien med øvrige naboer.

22.2 Kjøper er kjent med at bestemmelser om pliktig velmedlemsskap kan bli tinglyst på Eiendommen.

22.3 Den enkelte eiendom/det enkelte eierseksjonssameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

23 E-POSTKOMMUNIKASJON

23.1 Partene er enige om at e-postkommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes om skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a. Kommunikasjon som vedrører tilvalg, skal skje gjennom tilvalgsportalen og eventuelle reklamasjoner gjennom reklamasjonsportal.

24 TVISTER

24.1.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. pkt. 4 og 5, og er enige om at den utgjør den fullstendige avtale mellom Partene. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet eller reflektert i Kjøpekontrakten med bilag, anses ikke avtalt mellom Partene.

24.1.2 Tvister angående forståelse av Kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom Partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

*****

Denne Kjøpekontrakt blir signert digitalt med BankID. Kjøper får tilsendt et signert eksemplar pr. e-post etter at begge parter har signert.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

Oslo, den xx. xx. xxxx

Selger:

Landøyveien 5A AS

Kjøper:

Fult navn

Kontaktinfo



Karoline Cecilie Michaelsen
Telefon: 951 830 57
E-post: karoline@roislandco.no

Ingrid Anne Fossli
Telefon: 938 857 78
E-post: ingrid@roislandco.no

Røisland & Co

LEVERANSEBESKRIVELSE

Denne leveransebeskrivelsen er vedlegg til kjøpekontrakten og angir avtalt teknisk standard og hovedinnholdet i Selgers leveranse. Leveransen skal ses i sammenheng med kjøpekontrakten, kontraktstegningen og øvrige kontraktsdokumenter.

Ved motstrid mellom kontraktsdokumentene gjelder dokumentrekkefølgen angitt i kjøpekontrakten. Bestemmelser i kjøpekontrakten går foran leveransebeskrivelsen.

Prosjektet prosjekteres og utføres i samsvar med offentligrettslige krav som gjelder for tiltaket, herunder TEK17. Toleranser og utførelse vurderes etter kontraktsdokumentene og relevante norske standarder for den enkelte bygningsdel. Malerarbeider leveres i estetisk klasse 2 iht. NS 3420-T:2019/AC:2020, med sparklede gipsskjøter og malte overflater.

Detaljprosjektering vil pågå etter at salg er påbegynt. Selger kan foreta nødvendige eller hensiktsmessige endringer i konstruksjoner, tekniske løsninger, materialvalg, føringsveier, sjakter, nedforinger, innkassinger og tomtetilpasninger, forutsatt at boligens samlede kvalitet og funksjon ikke reduseres. Vesentlige endringer skal varsles til Kjøper. 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder, tilvalgspresentasjoner og annet markedsføringsmateriell er av illustrativ karakter og kan vise innredning, beplantning, tilvalg og detaljer som ikke inngår i avtalt leveranse. Avtalt leveranse fremgår av kjøpekontrakten, denne leveransebeskrivelsen og kontraktstegningen.

Vinduenes plassering, format og mål i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer og fasader, som følge av blant annet den arkitektoniske utforming og/eller tekniske løsninger og avhengigheter.

Som kjøper av leilighet i Landøyveien 5 kan det velges mellom flere fastsatte interiørkonsepter, uten tillegg i pris. Konseptene er satt sammen for å tilby en samlet leveranse, med et gjennomgående tema og fargepalett for hele leiligheten.

Nedenfor beskrives byggenes hovedelementer med angivelse av typer og kvalitet:

KONSTRUKSJON OG FASADE

Leilighetsbygget vil bli utført med bærekonstruksjon i stål og betong. Fasadevegger vil bli utført som isolerte klimavegger med dampsperre, mineralullisolasjon og vindsperre. Fasadekledning leveres i hovedsak som skjermtegl eller tradisjonell tegl. Sokkel på husene, over

ganger og utvendig inngangsparti vil ha materialitet i tråd med øvrig fasade- og fargekonsept etter arkitektens beskrivelse. Samme farge på vinduskarmer, beslag og øvrige elementer i fasaden.

BALKONGDØRER OG VINDUER

Utvendig leveres balkongdører og vinduer i farge etter arkitektens valg, tilpasset øvrige farger og materialiteter i fasaden. Det leveres aluminiumsbeslåtte vinduer og dører utvendig.

Innvendig leveres balkongdører og vinduer i tre, malt i NCS farge etter arkitektens valg, tilpasset øvrige fargevalg.
Balkongdører og vinduer leveres med gipset, sparklet og malte smyg.

Det leveres energiglass iht. TEK 17 og prosjektets energiberegning.

Endelig utforming av vinduer og balkongdører vil kunne påvirkes av detaljprosjektering, herunder akustiske beregninger, og brukbarhet med tanke på møblering. Dette vil også gjelde lufteløsning. Lufteløsning er planlagt som smale åpningsbare vinduer. Se kontraktstegning og salgsplaner for illustrasjoner.

Grunnet byggets arkitektur og utforming må vindusvasken påregnes som rutinemessig fellesvask for sameiet, håndtert fra utsiden med egnet utstyr for tilkomst.

Det vil forekomme søyler foran/mellom vinduer i noen leiligheter. Disse er prinsipielt vist i salgstegningene. Plassering og dimensjoner kan bli justert i detaljprosjekteringen.

SOLSKJERMING

Der det fremgår av kontraktstegninger eller annen prosjektspesifikk dokumentasjon, leveres utvendig solskjerming (screens) som en del av standardleveransen. Type, utførelse og farge fastsettes av utbygger som del av detaljprosjekteringen.

For øvrige relevante vinduer og balkongdører vil bygget, der teknisk og arkitektonisk hensiktsmessig, bli forberedt for senere montering av utvendig solskjerming (screens). Slik solskjerming vil kunne tilbys som tilvalg i prosjektets tilvalgsprosess. Endelig omfang av standardleveranse, tilvalgsmuligheter og tekniske løsninger fastsettes av utbygger.

UTEROM

Terrasser leveres med tremmegulv av vedlikeholdsvennlig treverk, type Alvdal Royal eller tilsvarende

Underside av balkonger leveres med himling av trepanel eller spiler. Farge og uttrykk etter arkitektens valg, tilpasset øvrige farger og kvaliteter.

Rekkverk på balkonger og inntrukne terrasser har et tett felt nederst med fasadekledning utvendig, og glassrekkverk over. Endelig utforming avklares i detaljprosjekt.

Private uterom leveres med plantekasser der disse er markert på kontraktstegningen. Endelig detaljering, dimensjonering, plassering og beplantning fastsettes gjennom detaljprosjekteringen.

Det leveres pergola der dette er vist på kontraktstegningen. Pergola utføres i materialer og med uttrykk tilpasset prosjektets arkitektur. Endelig detaljering, dimensjonering og materialvalg fastsettes av Selger. Pergola er et estetisk og romskapende element og skal ikke anses som en tett eller værbeskyttende konstruksjon.

Der salgstegninger, kontraktstegninger eller illustrasjoner viser utekjøkken og/eller grill, er dette kun en illustrasjon av mulig plassering. Utekjøkken og grill medfølger ikke som standardleveranse.

Felles uterom leveres med harde flater bestående av marktegl, asfalt, belegningsstein eller singel på adkomst og områder for gående, samt oppholdssoner i gårdsrommet. Videre vil det bli etablert grusstier ut mot offentlig turvei og i deler av gårdsrommet med mer hagepreg.

Kjørearealer inkl. nedkjøring til p-kjeller og områder for renovasjon, vil bli utført med asfalt og/eller betongoverfalte.

Det etableres hekker som skille mellom private markterrasser og fellesområder.

Fellesområdene beplantes med plen og engvegetasjon, prydbusker og frukttrær, samt annen vegetasjon som tydeliggjør de indre fellesarealene og overgangen mellom fellesarealene mot Neselva og den offentlige turstien.

Det planlegges plassbygde og fastmonterte sittemøbler og enkelte aktivitetselementer med naturlig uttrykk i fellesarealene, herunder petanquebane i det sentrale uterommet mellom bygg A og bygg B. Endelig omfang, utforming og plassering fastsettes gjennom detaljprosjekteringen.

Oppstillingsplasser for sykler ved inngangspartiene. Endelig antall, utforming og plassering fastsettes gjennom detaljprosjekteringen.

Videre etableres det funksjonsbelysning i fellesområdene som sikrer trygg adkomst og bevegelse i uteområdene på kveldstid.

INTERIØRKONSEPT

I samarbeid med RCO Interiørdesign er det utarbeidet tre ulike interiørkonsepter for Landøyveien 5. Konseptene er satt sammen for å tilby en samlet leveranse, med et gjennomgående tema og fargepalett for hele leiligheten.

Det kan velges fritt mellom de tre fastsatte konseptene uten tillegg i pris.

Innhold og kvaliteter i det enkelte konsept er nærmere beskrevet i prospektet.

GULV

Gulv i gang, stue/kjøkken/spisestue, garderobe, innvendig bod og soverom leveres med 1-stavs eikeparkett av god kvalitet.

Rettkant eikelist, i utførelse tilpasset parkettvalget mht. farge. Mot tillegg i pris (tilvalg) kan et utvalg av andre parkettyper og gulvlister velges.

Det leveres gulvfliser på bad, wc og entré av god kvalitet, i format 60x60cm.

I vaskerom leveres gulvfliser i format 30x30 cm eller 15x15 cm avhengig av fall mot sluk.

Farger og uttrykk på fliser og parkett er illustrert i salgsmaterialet og beskrevet nærmere i romskjemaet. Materialprøver vil være tilgjengelige i forbindelse med tilvalgsprosessen. Ved motstrid gjelder leveransebeskrivelsen og romskjema foran illustrasjoner.

I felles kjeller og sportsbod leveres gulv med støvbundet betong.

VEGGER

Vegger utføres som sparklet og malt betong og/eller isolerte gipsvegger. Veggene oppfyller forskriftskrav med hensyn til lydreduksjon og brannspredning.

I felles kjeller og sportsbod leveres vegger med hvit støvbundet betong.

Veggfarger og nærmere beskrivelse av veggfliser fremkommer av romskjema.

HIMLING

Himling i leilighetene leveres som sparklet og malt gipshimling. Mellom kjøkkenets overskap og himling leveres nedforet/innkasset sparklet og malt gips i samme farge som vegg.

Overgangene mellom tak/vegg i oppholdsrom leveres listfrie, sparklet, fuget og malt. Taket males i farge hvit takmatt NCS S-0500N som males ca. 2 cm ned på vegg.

Det kan forekomme ekstra nedforing som følge av teknisk løsninger.

Himling på bad leveres med downlights.

Alle leiligheter leveres med downlights med dimmer i nedforet himling i wc, bad, gang og entré.

I vaskerom og bod leveres takpunkt uten belysning som standard.

LED downlights i stue og soverom kan bestilles som tilvalg. Uten tilvalg leveres veggstikk plassert oppunder himling, i tråd med gjeldende forskrifter og prosjektering.

Det tilstrebes god himlingshøyde i alle rom. 2,7m i oppholdsrom og 2,6m i øvrige rom mot fasade.

Markert nedsenket himling på kontraktstegning ca. 2,4m. I enkelte rom vil det forekomme himling ned mot 2,2m grunnet tekniske føringer.

INNGANGSDØRER OG INNVENDIGE DØRER

Inngangsdøren til leilighetene leveres i utførelse iht. arkitektens valg i samme farge på begge sider, med dørkikkert og FG-godkjent låskasse og i henhold til gjeldende krav mht. lyd og brann.

Innvendige dører leveres som kompaktdører. Fabrikkmalt i fargen NCS S 0500-N klassisk hvit. Dør mellom entré og stue/kjøkken leveres som kompaktdør med glass og med karm/ramme i fargen NCS S 0500-N klassisk hvit. Dørvridere i børstet stål, type Habo eller tilsvarende.

Listverk og utforing rundt innvendige dører leveres i fargen NCS S 0500-N klassisk hvit og med synlig stift. Dørene leveres med dempelist, flat terskel tilpasset parkett og luftespalte for ventilasjon.

For enkelte skyvedører kan plassering og utførelse bli tilpasset for å oppfylle gjeldende krav til sidefelt og betjeningsareal. Dette kan medføre lokale tilpasninger av vegg, karm og dørbeslag. På grunn av krav til sidefelt vil det for enkelte skyvedører være inntrukket skyvedørsskål på dørbladet.

KJØKKEN

Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH eller tilsvarende anerkjent leverandør, med ulik standard leveranse tilpasset hvert enkelt interiørkonsept utarbeidet av RCO Interiørdesign. Det blir integrerte hvitevarer fra Bosch/Siemens eller tilsvarende. Det leveres kjøkkenbatteri fra Tapwell, eller tilsvarende anerkjent leverandør. Det presiseres at plantegningen kan avvike med tanke på innredningen som leveres. Illustrasjoner i prospektet og salgs-/kontraktstegninger viser nødvendigvis ikke den reelle leveransen. Tegninger av kjøkken vil presenteres av kjøkkenleverandøren ifm. tilvalgsprosessen.

Farger og uttrykk på kjøkken er illustrert i salgsoppgaven, og er nærmere beskrevet i romskjema. Materialprøver vil også være fysisk tilgjengelig i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner, avløp, vanntilførsel eller ventilasjon. Dette gjelder dermed plassering av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og kjøkkenventilator.

Der koketopp er plassert på kjøkkenøy leveres denne med integrert nedtrekksventilator (downdraft) og kullfilter.

Som tilvalg kan det tilbys andre hvitevarer innenfor samme målbegrensninger. Det vil bli utarbeidet egne pristilbud på slike tilvalg.

Som tilvalg kan det også velges blant andre typer kjøkkenbatterier.

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap som standard.

Der salgstegningene viser stiplede skap, er dette kun å regne som en illustrasjon av skappotensialet i boligen.

Garderobeskap/skyvedørsgarderober kan bestilles som tilvalg, mot tillegg i pris.

BAD

Bad leveres som plassbygget leveranse, eller ferdige typegodkjente/prefabrikkerte baderomsmoduler.

På bad leveres baderomsinnredning fra kjøkkenleverandør med heldekkende servantplate* og skuffeinnredning i tråd med utarbeidete konseptpakker.

*Heldekkende servant betyr alltid bare at servanten leveres som ett stykke, i hele innredningens bredde. Ikke vegg til vegg.

Vegghengt toalett med soft-close toalett sete og innbygget sisterne leveres på alle bad.

Badene prosjekteres individuelt ut fra den enkelte leilighets planløsning. Størrelse og utforming på dusjsoner kan derfor variere. I enkelte boliger kan dusjsonen være mindre enn 90 x 90 cm, samtidig som badet oppfyller gjeldende krav til funksjonalitet og tilgjengelighet.

Som tilvalg er det mulig å velge blant andre toalettyper, dusjvegger, dusjbatterier/-garnityr, servantbatterier og servantmøbler innenfor plassbegrensningene og gjeldende regler.

VASKEROM

Der boligen har eget vaskerom, leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Enkel utslagsvask med servantbatteri. Vaskemaskin, tørketrommel og løs innredning medfølger ikke.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske anlegg, rør, føringsveier, sjakter og nedforinger/innkassinger/himlinger blir i hovedsak lagt over nedsenket himling eller i vegg.

Det leveres fordelerskap for samling og distribusjon av boligens vann- og varmerør. Fordelerskap plasseres og utføres slik at eventuelle lekkasjer kan oppdages og håndteres på en sikker måte. Disse kan bli plassert i bod, vaskerom, bad, entre og gang,

Det kan benyttes løsning fra Unopax, eller tilsvarende anerkjent leverandør, tilpasset boligens øvrige rørinstallasjoner.

Utekran med kaldtvann leveres på egnet sted for markterrasser og takterrasser.

BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNING

Det vil bli levert ett desentralisert ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinning pr. leilighet.

Ventilasjonsaggregat blir vegg-/takmontert i bod, vaskerom, entre, gang eller bad.

SPRINKLERANLEGG

Hele bygget med fellesarealer, leiligheter og bodanlegg/kjeller blir fullsprinklet iht. gjeldende brannforskrifter ved igangsettingstillatelse (IG).

Sprinklerhoder kan bli plassert både i tak/himling og i vegg oppunder tak.

OPPVARMING

Romoppvarming i leilighetene dekkes ved termostatstyrt vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom, med unntak av baderom/vaskerom/WC hvor det kan bli aktuelt med elektriske varmekabler.

Der salgstegningen viser peis, er dette en anvisning av mulig plassering. Peis medfølger ikke som standard, men kan kjøpes som tilvalg mot tillegg i pris. Aktuell modell og leverandør vil presenteres i forbindelse med tilvalgsprosessen.

For energiforbruk til varmt tappevann og vannbåren gulvvarme er systemet forberedt slik at sameiet på et senere tidspunkt kan bestille målere (mot tillegg) med fjernavlesning.

Energiforbruk til fellesarealer inngår i felleskostnadene som fordeles i sameiet.

STRØM OG LYS

Alle leiligheter utstyres i samsvar med gjeldende forskrifter og normer for elektro på tidspunkt for rammetillatelse.

På grunn av at leilighetene får store vinduer, vil muligheten for plassering av kontakter mot yttervegg være begrenset.

Antall EL-punkter vil være i henhold til gjeldende regelverk (NEK 400). Sikringsskap og skap til bredbånd og WIFI plasseres på egnet sted i hver enkelt leilighet, og leveres enten som kombinert skap eller 2 separate skap.

SG innfelt brytere og kontakter leveres som standard i leiligheten.

INTERNETT, TV OG TLF

Utbygger vil fremforhandle avtale med anerkjent fiberleverandør, om opplegg for leveranse av internett/bredbånd. Avtalen vil sikre leveranse av signaler til TV og bredbånd. Fremforhandlet avtale vil bli overført til sameiet. For å sikre gode avtalevilkår, vil det måtte forventes bindingstid på avtalen.

Det leveres ett stk tv/internettpunkt per bolig, i stue. Dette avviker fra NEK700 om antall punkt pr. kvm.

PORTTELEFON

Det leveres porttelefon med kamera ved utvendig hovedinngangsdør til leilighetsbygget. I hver leilighet leveres det porttelefon med monitor.

FELLESAREALER, INNGANGSPARTI, TRAPPER OG GANGER

I samråd med Code Arkitekter og RCO Interiørdesign vil det bli utarbeidet et eget konsept for prosjektets fellesarealer i detaljprosjektfasen.

Trapper i betong/terrazzo/flis. Sammenhengende rekkverk på trapp, trappeøye og rundt trapp i hver etasje. Materialpalett og farger i samsvar med øvrige kvaliteter, etter arkitekt og utbyggers valg.

Terrazzo eller flis på gulv i 1. etasje, teppe/flis i øvrige etasjer.

Vegger kan bli eksponert betong, sparklet malt gips/betong og/eller innslag av tre/tegl.

Himling i 1. etasje er planlagt med bruk av spiler/treverk/systemhimling. I øvrige etasjer er det planlagt med bruk av systemhimling.

Integrerte postkasser og sitteplass/benk i inngangsparti.

Endelige beslutninger tas i detaljprosjektering.

Det planlegges fellesarealer for sambruk og aktivitet, eksempelvis trimrom, hobbyrom og servicerom for sykkel/ski. Endelig omfang, plassering, areal, innredning og bruk fastsettes gjennom detaljprosjekteringen. Foreløpige kjellerplaner og illustrasjoner kan bli endret.

Fellesarealer søkes ferdigstilt i takt med boligene. Gjenstående arbeider av mindre betydning på fellesarealer og tekniske anlegg er ikke til hinder for overtakelse av boligen når nødvendig brukstillatelse foreligger.

Utomhusarealene søkes ferdigstilt i takt med boligene, eller så snart årstiden og prosjektets fremdrift tillater det. Gjenstående og sesongavhengige utomhusarbeider er ikke til hinder for overtakelse når nødvendig brukstillatelse foreligger.

Felles el-skap med strømmålere plasseres i fellesarealene iht. energinetteiers gjeldende bestemmelser.

GARASJEANLEGG/PARKERING

Det planlegges etablert felles garasjeanlegg med ca. 70–85 salgbare parkeringsplasser. Endelig antall og utforming av parkeringsplasser fastsettes gjennom detaljprosjektering og tilpasses prosjektets gjennomføring og salg. Parkeringsplass medfølger ikke boligen, men kan kjøpes separat i henhold til egen avtale. Selger forestår fordeling og anvisning av parkeringsplassene ved overtakelse.

Det planlegges i tillegg 5 gjesteparkeringsplasser i felles parkeringskjeller og minst én plass til bilpool/delebil. Endelig antall, plassering, organisering og vilkår fastsettes gjennom detaljprosjektering, vedtekter, avtaler og eventuelle tinglyste bestemmelser.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget er prosjektert med minimum bredde på ca. 2,6 meter og lengde ca. 5,0 meter.

Ladeboks til EL-bil kan bestilles som tilvalg.

Garasjeanlegget får dekke av betong eller asfalt. Minimum takhøyde i kjøresoner i garasjen er ca. 2,1 m. Det må påregnes bæresøyler som begrenser bredden i skillet mellom parkeringsplassene. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan utformingen av garasjeanlegget bli endret.

Fri høyde på p-plasser vil normalt være ca. 2,1 m men det kan forekomme tekniske installasjoner i taket eller på vegg som kan begrense høyden på parkeringsplassens innerste del og/eller langs vegg. Tekniske installasjoner / føringer blir synlige i himlingen og på vegg.

Garasjeport med motordrift og kodetablå og ståldører leveres etter arkitektens fargevalg. Det leveres 1 stk. portåpner pr. garasjeplass for åpning av garasjeport, eventuelt leveres det med appstyring. Det leveres belysning med sensor.

Eventuelt rømningstrapp fra garasjeanlegget til terreng utføres i betong eller stål. Rekkverk i galvanisert utførelse. Trapperommet bygges helt eller delvis inn, for å skjerme mot regn, snø mm. Takoverbygg og vegger leveres utvendig i materialer og utførelse som harmonerer med boligene. Innvendige vegger og tak leveres i betong og gips/fiberplater som støvbindes i hvitt. Skjolder vil kunne forekomme. Gulv leveres malt eller med gulvbelegg. Det leveres belysning med sensor.

Garasjeanlegget er beregnet for tørt vedlikehold uten fall og sluk. Det må tidvis påregnes vann på gulvet som følge av bl.a. snøsmelting fra biler. Garasjeanlegget vil være avtrekksventilert og leveres uoppvarmet. Parkeringsplassene merkes og nummereres. Kondens på overflater vil kunne forekomme under visse forhold.

SYKKELPARKERING

Areal til sykkelparkering avsettes i tilknytning til parkering-/bodanlegg og utomhus.

BODER

Sportsbodene leveres med himling og gulv av støvbundet betong.

Skillevegger mellom sportsbodene vil bli utført med nettingvegger type Troax eller tilsvarende for gjennomgående branndetektering, belysning, kabelføring og sprinkling, samt balansert ventilasjon. Felles bodbelysning, sprinkling og branndetektering fra tak i bodkorridor.

Det medfølger én sportsbod/lagringsbod i kjeller per leilighet. Selger fordeler og anviser bodens plassering ved overtakelse. Bodens endelige organisering og Kjøpers råderett fastsettes gjennom seksjonering, vedtekter, tinglyst bruksrett eller annen hensiktsmessig organiseringsform. Plassering og utforming kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering og organisering av kjellerarealene.

HEIS

Heis til alle leilighetsetasjer fra underetasje.

FELLES UTEOMRÅDE

Endelig utomhusplan er ikke ferdig behandlet eller prosjektert. Utomhusanlegget skal opparbeides med private og felles utearealer i hovedsak i samsvar med prosjektets landskapskonsept. Angitte materialer, vegetasjon, møblering, aktivitetselementer, belysning og plasseringer er foreløpige og kan justeres gjennom detaljprosjekteringen. Endringer kan gjøres når dette er nødvendig eller hensiktsmessig, forutsatt at uteområdenes samlede funksjon og kvalitet opprettholdes.

BÅTPLASS

Holmen Slipp med ca. 330 båtplasser er nærmeste nabo til prosjektet. Ta kontakt med megler eller Marineservice Oslo AS på telefon 22 25 60 70 eller e-post brygge@holmenslippen.no for nærmere opplysninger om leie av båtplass.

AVFALLSHÅNDTERING

Endelig valg og plassering av avfallsløsning etter avklaring med renovasjonsetaten.

KJØPERS ENDRINGER OG TILVALG

Det vil innenfor gitte rammer og tidsfrister være mulig å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Mulighet for tilvalg og endringer kan medføre tillegg i pris. Selger/totalentreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning og bestilling vil fremkomme, samt om tilvalget vil kunne ha betydning for overtakelsestidspunktet.

Etter at byggingen har startet, tas det forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres da innkjøpene og byggingen kan ha kommet for langt. Det kan ikke gjøres

endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet. Kjøper vil bli kontaktet for tilvalgmeny på et senere tidspunkt, etter at kjøpekontrakt er inngått.

Dersom kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av selger eller den selger måtte oppnevne. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget med 15 % eller mer. Selger

er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Bestilling, prising, fakturering, betaling og eventuell garantistillelse for endringer og tilvalg reguleres av kjøpekontrakten og den enkelte skriftlige tilvalgsavtale. Selger har rett til å ta betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44. Selger har ikke rett eller plikt til å utføre endringer eller tilvalg som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere. Ved motstrid gjelder kjøpekontrakten.

Endringer og tilvalg må bestilles skriftlig innen de frister selger eller den selger måtte oppnevne av hensyn til prosjektets fremdrift.

BYGGESTART/OVERTAKELSE

Byggetiden er forventet å være ca. 18-24 måneder fra igangsetting. Leilighetene forventes å kunne ferdigstilles fra 3. kvartal 2028 til 4. kvartal 2028, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. En lengre byggetid enn forventet kan medføre senere overtakelse.

Ca. 8 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om overtakelsesmåned.

Endelig overtakelsesdato vil varsles Kjøper senest 2 uker før overtakelse. Det er den konkrete datoen som er avtalt overleveringstidspunkt (Overtakelse) jf. bustadoppføringslova § 10

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider som påvirker byggetiden, eller dersom vilkårene nevnt i Bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Det kan bli varierende ferdigstillelse av de ulike leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy og evt. støv fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å

ferdigstille prosjektet. Utbygger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering, eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen. Kjøpesummen vil i slike tilfeller bli stående på meglers klientkonto inntil kjøper er sikret hjemmel.

Boligen leveres i byggrengjort stand.

FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD (FDV)

Ved overtakelse vil det bli overlevert en leilighetstilpasset FDV-dokumentasjon (brukerveiledning) til hver enkelt boenhet. FDV-dokumentasjon kan leveres webbasert.

Det vil også bli overlevert en prosjekttilpasset FDV-dokumentasjon for eiendommens fellesarealer og tekniske anlegg til sameiets styre. For tekniske anlegg kreves det inngått drifts- og serviceavtaler for å oppnå tilfredsstillende drift og ivaretakelse av garantiforutsetninger. Slike avtaler vil derfor bli fremforhandlet og inngått av utbygger på vegne av eierseksjonssameiet med de aktuelle leverandører før overtakelse for å sikre tilfredsstillende drifts- og garantiforutsetninger fra det tidspunkt anleggene tas i bruk.

PÅREGNELIG SVINN OG KRYMPING

I nyoppførte bygninger må det forventes svinn og krymping av byggematerialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

Høvik, datert 21.09.2026

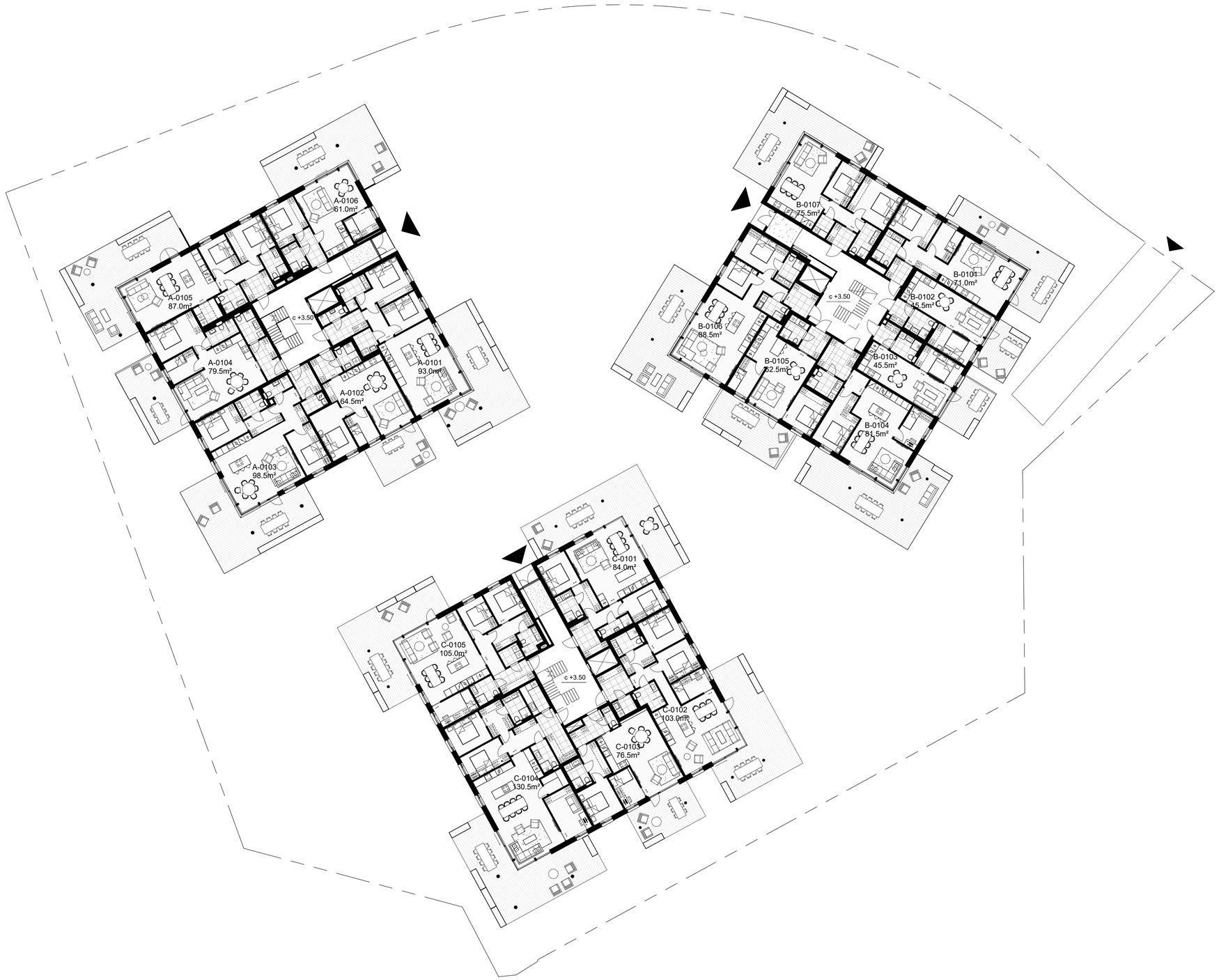
Landøyveien - Romskjema

Rev. 21.09.26

Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro	Varme/Sanitær	Ventilasjon	Innredning	Hvitevarer	Annet
Kjøkken	1-stavs eikeparkett med 2-sidig fas og lyspigmentert overflate. Plankebredde ca. 180 mm. Endelig produkt kan avvike, men vil holde tilsvarende kvalitet, utseende og karakter. Fotlister rettkant laminert eik med tilsvarende fargenyanse som gulv med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips. Malingstype akryl <u>Farger</u> **KONSEPT SKJÆR:** Kalk NCS 1603-Y31R **KONSEPT HOLME:** Frostrøyk NCS 1002-Y24R **KONSEPT STRAND:** Frostrøyk NCS 1002-Y24R	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N Malingstype akryl, helmatt. Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges	Iht. gjeldende NEK Brytere og stikk, SG Innfelt, hvit. Kjøkken med kjøkkenøy leveres med tvist søyle elle pop-up i kjøkkenbenk Egen kurs for induksjonstopp, 25A Elektrotegninger oversendes kjøper under tilvalgsprosessen For takbelysning leveres enkeltstikk på vegg, oppunder himling.	Kjøkkenkran Tapwell ARM185 i krom eller tilsvarende kvalitet. Avstengning for oppvaskmaskin Aquastopp Vannbåren gulvvarme med digital bryter i hvit Pop-up sprinkel	Balansert ventilasjon Slimline kjøkkenventilator fra Røroshetta. Integrert Komfyrvakt. Koketopp i kjøkkenøy, leveres med nedtrekksventilator og kullfilter. Ventilasjonsrister leveres i hvit utførelse.	Kjøkkeninnredning HTH, eller tilsvarende (Sigdal, JKE, Drømmekjøkkenet) Overskap leveres med gripelist og innfelt LED stripe, hjørneskap leveres uten belysning. Hvite skrog med synlige sider og forkanter tilsvarende kjøkkenfront. Sokler tilsvarende farge som front. Foring over kjøkkenskap utført i gips malt i samme farge som vegg. Det leveres demping på alle skap og skuffer. Søppelsortering i skuff under vask og rundell i hjørneskap. Fronter i farge og utførelse tilpasset interiørkonseptet. **KONSEPT SKJÆR:** Kjøkkenfront leveres i farge Haze. Benkeplate i leiligheter større enn 100 m2, Silesteon Lime Delight Suede. Tykkelse 20 mm. Underlimt vask i stål. Benkeplate leiligheter mindre enn 100 m2, 671 Pietra Fanano light grey laminat. Tykkelse 20 mm. Nedfelt vask i stål. Grep Lounge antikk brun. **KONSEPT HOLME:** Kjøkkenfronter leveres i Mosegrønn NCS S5005-G50Y. Benkeplate i leiligheter større enn 100m2, Caesarstone Woodlands. Tykkelse 20 mm. Underlimt vask i stål. Benkeplate leiligheter mindre enn 100 m2, 597 612 Grå marmor laminat. Tykkelse 20 mm. Nedfelt vask i stål. Grep Lounge antikk brun. **KONSEPT STRAND:** Kjøkkenfronter leveres i Beige NCS S2005-Y20R. Benkeplate i leiligheter større enn 100 m2, Cæsarstone Celestial Sky. Tykkelse 20 mm. Underlimt vask i stål. Benkeplate i leiligheter under 100 m2, 638 Kandi Marble laminat. Tykkelse 20 mm. Nedfelt vask i stål. Grep Aqua Rama sand.	Helintegrerte hvitevarer fra Siemens eller likeverdig. Kombiskap, induksjon platetopp, komfyr med pyrolyse og oppvaskmaskin med lav desibel. Det tas forbehold om avvikende plassering av hvitevarer.	Innvendige kompaktdører Swedoor Stable Advance Line GW1 med klart glass mellom stue/entrè fabrikkmalt i NCS S0500-N klassisk hvit. Gerikter rundt dør i samme farge som dør med synlige spikerhull. Terskel tilpasses parkett i fargetonen. Dørhåndtak i rustfritt stål. Vinduer leveres uten gerikter med gipset smyg, malt i samme farge som vegg.
Stue/spisestue	1-stavs eikeparkett med 2-sidig fas og lyspigmentert overflate. Plankebredde ca. 180 mm. Endelig produkt kan avvike, men vil holde tilsvarende kvalitet, utseende og karakter. Fotlister rettkant laminert eik med tilsvarende fargenyanse som gulv med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips. Malingstype akryl <u>Farger</u> **KONSEPT SKJÆR:** Kalk NCS 1603-Y31R **KONSEPT HOLME:** Frostrøyk NCS 1002-Y24R **KONSEPT STRAND:** Frostrøyk NCS 1002-Y24R	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N Malingstype akryl Glansgrad 02 Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges	Iht. gjeldende NEK Brytere og stikk, SG Innfelt, hvit. TV-punkt For takbelysning leveres enkeltstikk på vegg, oppunder himling.	Vannbåren gulvvarme med digital bryter i hvit Pop-up sprinkel	Balansert ventilasjon Ventilasjonsrister leveres i hvit utførelse.			Innvendige kompaktdører Swedoor Stable Advance Line GW1 med klart glass mellom stue/entrè fabrikkmalt i NCS S0500-N klassisk hvit. Gerikter rundt dør i samme farge som dør med synlige spikerhull. Terskel tilpasses parkett i fargetonen Dørhåndtak i rustfritt stål Vinduer leveres uten gerikter med gipset smyg, malt i samme farge som vegg.
Entré	**KONSEPT SKJÆR:** Flis Living Ceramics Bera og Beren sand 60x60 cm med sokkelflis. Fug tilpasses farge på flis. **KONSPET HOLME:** Flis Living Ceramics Bera og Beren light grey. 60x60 cm med sokkelflis Fug tilpasses farge på flis **KONSEPT STRAND:** Flis Bera&Beren Sand 60x60 cm med sokkelflis. Fug tilpasses farge på flis	Sparklet og malt gips. Malingstype akryl <u>Farger</u> **KONSEPT SKJÆR:** Kalk NCS 1603-Y31R **KONSEPT HOLME:** Frostrøyk NCS 1002-Y24R **KONSEPT STRAND:** Frostrøyk NCS 1002-Y24R	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N Malingstype akryl Glansgrad 02 Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges	Iht. gjeldende NEK Brytere og stikk, SG Innfelt, hvit. Downlights i tak med dimmer, antall tilpasset rommets størrelse.	Vannbåren gulvvarme med digital bryter i hvit. Pop-up sprinkel	Balansert ventilasjon Ventilasjonsrister leveres i hvit utførelse.	Avsatt plass til garderobe Det leveres ikke garderobe som standard		Innvendige kompaktdører Swedoor Stable Advance Line GW1 med klart glass mellom stue/entrè fabrikkmalt i NCS S0500-N klassisk hvit. Gerikter rundt dør i samme farge som dør med synlige spikerhull. Terskel tilpasses parkett i fargetonen Dørhåndtak i rustfritt stål
Gang	1-stavs eikeparkett med 2-sidig fas og lyspigmentert overflate. Plankebredde ca. 180 mm. Endelig produkt kan avvike, men vil holde tilsvarende kvalitet, utseende og karakter. Fotlister rettkant laminert eik med tilsvarende fargenyanse som gulv med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips. Malingstype akryl <u>Farger</u> **KONSEPT SKJÆR:** Kalk NCS 1603-Y31R **KONSEPT HOLME:** Frostrøyk NCS 1002-Y24R **KONSEPT STRAND:** Frostrøyk NCS 1002-Y24R	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N Malingstype akryl Glansgrad 02 Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges	Iht. gjeldende NEK Brytere og stikk, SG Innfelt, hvit. Downlights i tak med dimmer, antall tilpasset rommets størrelse.	Vannbåren gulvvarme med digital bryter i hvit. Pop-up sprinkel	Balansert ventilasjon Ventilasjonsrister leveres i hvit utførelse.			Innvendige kompaktdører Swedoor Stable Advance Line GW1 med klart glass mellom stue/entrè fabrikkmalt i NCS S0500-N klassisk hvit. Gerikter rundt dør i samme farge som dør med synlige spikerhull. Terskel tilpasses parkett i fargetonen Dørhåndtak i rustfritt stål

Soverom Master	1-stavs eikeparkett med 2-sidig fas og lyspigmentert overflate. Plankebredde ca. 180 mm. Endelig produkt kan avvike, men vil holde tilsvarende kvalitet, utseende og karakter. Fotlister rettkant laminert eik med tilsvarende fargenyanse som gulv med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips. Malingstype akryl <u>Farger</u> **KONSEPT SKJÆR:** Kalk NCS 1603-Y31R **KONSEPT HOLME:** Frostrøyk NCS 1002-Y24R **KONSEPT STRAND:** Frostrøyk NCS 1002-Y24R	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N Malingstype akryl Glansgrad 02 Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges	Iht. gjeldende NEK Brytere og stikk, SG Innfelt, hvit. For takbelysning leveres enkeltstikk på vegg, oppunder himling.	Vannbåren gulvvarme med digital bryter i hvit. Pop-up sprinkel	Balansert ventilasjon Ventilasjonsrister leveres i hvit utførelse.	Avsatt plass til garderobe Det leveres ikke garderobe som standard		Innvendige kompaktdører Swedoor Stable Advance Line fabrikkmalt i NCS S0500-N klassisk hvit. Gerikter rundt dør i samme farge som dør med synlige spikerhull. Terskel tilpasses parkett i fargetonen Dørhåndtak i rustfritt stål Vinduer leveres uten gerikter med gipset smyg, malt i samme farge som vegg.
Soverom 2/3	1-stavs eikeparkett med 2-sidig fas og lyspigmentert overflate. Plankebredde ca. 180 mm. Endelig produkt kan avvike, men vil holde tilsvarende kvalitet, utseende og karakter. Fotlister rettkant laminert eik med tilsvarende fargenyanse som gulv med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips. Malingstype akryl <u>Farger</u> **KONSEPT SKJÆR:** Kalk NCS 1603-Y31R **KONSEPT HOLME:** Frostrøyk NCS 1002-Y24R **KONSEPT STRAND:** Frostrøyk NCS 1002-Y24R	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N Malingstype akryl Glansgrad 02 Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges	Iht. gjeldende NEK Brytere og stikk, SG Innfelt, hvit. For takbelysning leveres enkeltstikk på vegg, oppunder himling.	Vannbåren gulvvarme med digital bryter i hvit. Pop-up sprinkel	Balansert ventilasjon Ventilasjonsrister leveres i hvit utførelse.	Avsatt plass til garderobe Det leveres ikke garderobe som standard		Innvendige kompaktdører Swedoor Stable Advance Line fabrikkmalt i NCS S0500-N klassisk hvit. Gerikter rundt dør i samme farge som dør med synlige spikerhull. Terskel tilpasses parkett i fargetonen Dørhåndtak i rustfritt stål Vinduer leveres uten gerikter med gipset smyg, malt i samme farge som vegg.
Bad 1	**KONSEPT SKÆR:** Flis Living Ceramics Bera og Beren Sand. Overflate Natural. 60x60 cm Fug tilpasses farge på flis. **KONSEPT HOLME:** Flis Living Ceramics Bera og Beren light grey. Overflate Natural. 60x60 cm Fug tilpasses farge på flis **KONSEPT STRAND:** Flis Living Ceramics Bera og Beren Ice. Overflate Natural. 60x60 cm Fug tilpasses farge på flis	**KONSEPT SKJÆR:** Flis Living Ceramics Bera og Beren Sand. Overflate Natural. 60x60 cm Fug tilpasses farge på flis. **KONSEPT HOLME:** Flis Living Ceramics Bera og Beren light grey. Overflate Natural. 60x60 cm Fug tilpasses farge på flis **KONSEPT STRAND:** Flis Living Ceramics Bera og Beren Ice. Overflate Natural. 60x60 cm Fug tilpasses farge på flis	Lakkert metall eller sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N Våtromsmaling Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges	Iht. gjeldende NEK Brytere og stikk, SG Innfelt, hvit. Downlights i tak med dimmer, antall tilpasset rommets størrelse.	Elektrisk eller vannbåren gulvvarme Servantarmatur Tapwell CA071 i krom eller tilsvarende. Bunnventil Tapwell 74200 i krom, eller tilsvarende. Takdusj Tapwell TVM7200 i krom eller tilsvarende. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og soft close sete Sluk Purus Line, eller tilsvarende. Betjeningspanel i krom Dusjvegger i herdet glass, med hengsler i krom. Type og størrelse på dusjdør(er) tilpasses de ulike baderommene. Pop-up sprinkel	Avtrekk leveres i hvit utførelse.	Fronter i farge og utførelse tilpasset interiørkonseptet. **KONSEPT SKÆR:** Baderomsinnredning HTH Haze, eller tilsvarende fra annen leverandør. Push-open funksjon på skuffer. Heldekkende servant Kuma Banesti Grasolit Antique eller tilsvarende. Speil m/integrert lys som tilpasses innredningens bredde **KONSESPT HOLME:** Baderomsinnredning HTH Focus Mosegrønn, eller tilsvarende fra annen leverandør. Push open funksjon på skuffer. Heldekkende servant Kuma Banesti Grasolit Antique eller tilsvarende. Speil m/integrert lys som tilpasses innredningens bredde **KONSEPT STRAND:** Baderomsinnredning HTH Focus beige, eller tilsvarende fra annen leverandør. Push open funksjon på skuffer. Heldekkende servant Kuma Banesti Grasolit Antique eller tilsvarende. Speil m/integrert lys som tilpasses innredningens bredde		Innvendige kompaktdører Swedoor Stable Advance Line fabrikkmalt i NCS S0500-N klassisk hvit. Gerikter rundt dør i samme farge som dør med synlige spikerhull. Terskel tilpasses parkett i fargetonen Dørhåndtak i rustfritt stål Vinduer leveres uten gerikter med gipset smyg, malt i samme farge som vegg.
Bad 2	**KONSEPT SKÆR:** Flis Living Ceramics Bera og Beren Sand. Overflate Natural. 60x60 cm Fug tilpasses farge på flis. **KONSEPT HOLME:** Flis Living Ceramics Bera og Beren light grey. Overflate Natural. 60x60 cm Fug tilpasses farge på flis **KONSEPT STRAND:** Flis Living Ceramics Bera og Beren Ice. Overflate Natural. 60x60 cm Fug tilpasses farge på flis	**KONSEPT SKJÆR:** Flis Living Ceramics Bera og Beren Sand. Overflate Natural. 60x60 cm Fug tilpasses farge på flis. **KONSEPT HOLME:** Flis Living Ceramics Bera og Beren light grey. Overflate Natural. 60x60 cm Fug tilpasses farge på flis **KONSEPT STRAND:** Flis Living Ceramics Bera og Beren Ice. Overflate Natural. 60x60 cm Fug tilpasses farge på flis	Lakkert metall eller sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N Våtromsmaling Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges	Iht. gjeldende NEK Brytere og stikk, SG Innfelt, hvit. Downlights i tak med dimmer, antall tilpasset rommets størrelse.	Elektrisk eller vannbåren gulvvarme Servantarmatur Tapwell CA071 i krom eller tilsvarende. Bunnventil Tapwell 74200 i krom, eller tilsvarende. Takdusj Tapwell TVM7200 i krom eller tilsvarende. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og soft close sete Sluk Purus Line, eller tilsvarende. Betjeningspanel i krom Dusjvegger i herdet glass, med hengsler i krom. Type og størrelse på dusjdør(er) tilpasses de ulike baderommene. Pop-up sprinkel	Avtrekk leveres i hvit utførelse.	Fronter i farge og utførelse tilpasset interiørkonseptet. **KONSEPT SKÆR:** Baderomsinnredning HTH Haze, eller tilsvarende fra annen leverandør. Push-open funksjon på skuffer. Heldekkende servant Kuma Banesti Grasolit Antique eller tilsvarende. Speil m/integrert lys som tilpasses innredningens bredde **KONSESPT HOLME:** Baderomsinnredning HTH Focus Mosegrønn, eller tilsvarende fra annen leverandør. Push open funksjon på skuffer. Heldekkende servant Kuma Banesti Grasolit Antique eller tilsvarende. Speil m/integrert lys som tilpasses innredningens bredde **KONSEPT STRAND:** Baderomsinnredning HTH Focus beighe, eller tilsvarende fra annen leverandør. Push open funksjon på skuffer. Heldekkende servant Kuma Banesti Grasolit Antique eller tilsvarende. Speil m/integrert lys som tilpasses innredningens bredde		Innvendige kompaktdører Swedoor Stable Advance Line fabrikkmalt i NCS S0500-N klassisk hvit. Gerikter rundt dør i samme farge som dør med synlige spikerhull. Terskel tilpasses parkett i fargetonen Dørhåndtak i rustfritt stål Vinduer leveres uten gerikter med gipset smyg, malt i samme farge som vegg.

Vaskerom	Flis Pavigres Antica White Matt, 30x30 cm eller 15x15 cm avhengig av fall mot sluk. Samme farge i alle tre konsepter. Fug tilpasses farge på flis	Sparklet og malt gips. Malingstype akryl <u>Farger</u> **KONSEPT SKJÆR:** Kalk NCS 1603-Y31R **KONSEPT HOLME:** Frostrøyk NCS 1002-Y24R **KONSEPT STRAND:** Frostrøyk NCS 1002-Y24R	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N Malingstype akryl Glansgrad 02 Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges	Iht. gjeldende NEK Brytere og stikk, SG Innfelt, hvit. Taklampe	Elektrisk eller vannbåren gulvvarme Sluk Purus square, eller tilsvarende. Pop-up sprinkel Enkel utslagsvask med servantbatteri.	Avtrekk leveres i hvit utførelse.	Tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel. Enten som søyle, eller kombimaskin		Innvendige kompaktdører Swedoor Stable Advance Line fabrikkmalt i NCS S0500-N klassisk hvit. Gerikter rundt dør i samme farge som dør med synlige spikerhull. Terskel tilpasses parkett i fargetonen Dørhåndtak i rustfritt stål
WC	**KONSEPT SKJÆR:** Flis Living Ceramics Bera og Beren sand 60x60 cm med sokkelflis. Fug tilpasses farge på flis. **KONSPET HOLME:** Flis Living Ceramics Bera og Beren light grey. 60x60 cm med sokkelflis Fug tilpasses farge på flis **KONSEPT STRAND:** Flis Bera&Beren Sand 60x60 cm med sokkelflis. Fug tilpasses farge på flis	Sparklet og malt gips. Malingstype akryl <u>Farger</u> **KONSEPT SKJÆR:** Kalk NCS 1603-Y31R **KONSEPT HOLME:** Frostrøyk NCS 1002-Y24R **KONSEPT STRAND:** Frostrøyk NCS 1002-Y24R	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N Malingstype akryl Glansgrad 02 Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges	Iht. gjeldende NEK Brytere og stikk, SG Innfelt, hvit. Taklampe	Servantarmatur Tapwell CA071 i krom eller tilsvarende. Bunnventil Tapwell 74200 i krom, eller tilsvarende. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og soft close sete. Betjeningspanel i krom. Det leveres ikke sluk på WC-rom. Pop-up sprinkel	Avtrekk leveres i hvit utførelse.	Fronter i farge og utførelse tilpasset interiørkonseptet. **KONSEPT SKJÆR:** Baderomsinnredning HTH Haze, eller tilsvarende fra annen leverandør. Push-open funksjon på skuffer, der det leveres. Heldekkende servant Kuma Banesti Grasolit Antique eller tilsvarende. Speil m/integrert lys som tilpasses innredningens bredde **KONSESPT HOLME:** Baderomsinnredning HTH Focus Mosegrønn, eller tilsvarende fra annen leverandør. Push open funksjon på skuffer, der det leveres. Heldekkende servant Kuma Banesti Grasolit Antique eller tilsvarende. Speil m/integrert lys som tilpasses innredningens bredde **KONSEPT STRAND:** Baderomsinnredning HTH Focus beighe, eller tilsvarende fra annen leverandør. Push open funksjon på skuffer, der det leveres. Heldekkende servant Kuma Banesti Grasolit Antique eller tilsvarende. Speil m/integrert lys som tilpasses innredningens bredde		Innvendige kompaktdører Swedoor Stable Advance Line fabrikkmalt i NCS S0500-N klassisk hvit. Gerikter rundt dør i samme farge som dør med synlige spikerhull. Terskel tilpasses parkett i fargetonen Dørhåndtak i rustfritt stål
Bod/ Walk-in-closet	1-stavs eikeparkett med 2-sidig fas og lyspigmentert overflate. Plankebredde ca. 180 mm. Endelig produkt kan avvike, men vil holde tilsvarende kvalitet, utseende og karakter. Fotlister rettkant laminert eik med tilsvarende fargenyanse som gulv med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips. Malingstype akryl <u>Farger</u> **KONSEPT SKJÆR:** Kalk NCS 1603-Y31R **KONSEPT HOLME:** Frostrøyk NCS 1002-Y24R **KONSEPT STRAND:** Frostrøyk NCS 1002-Y24R	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N Malingstype akryl Glansgrad 02 Ingen taklister overgang mellom tak og vegg fuges	Iht. gjeldende NEK Brytere og stikk, SG Innfelt, hvit. Taklampe	Vannbåren gulvvarme med digital bryter i hvit. Pop-up sprinkel	Balansert ventilasjon Ventilasjonsrister leveres i hvit utførelse.	Avsatt plass til garderobe Det leveres ikke garderobe som standard		Innvendige kompaktdører Swedoor Stable Advance Line fabrikkmalt i NCS S0500-N klassisk hvit. Gerikter rundt dør i samme farge som dør med synlige spikerhull. Terskel tilpasses parkett i fargetonen Dørhåndtak i rustfritt stål Vinduer leveres uten gerikter med gipset smyg, malt i samme farge som vegg.
Terrasse	Tremmegulv, 28x120mm, vedlikeholdsvennlig. Type Alvdal Royal eller tilsvarende. Endelig detaljering, dimensjonering og materialvalg fastsettes av utbygger.		Underside av overliggende balkong kles med fargebehandlet treverk. Endelig detaljering, dimensjonering og materialvalg fastsettes av utbygger.	1 utelampe per terrasse, type SG Artes, eller tilsvarende. Utestikkontakt, plassering og farge etter arkitektens valg.	Utvendig vannkran med kaldtvann leveres som standard for toppetasjene. Plassering avklares ifm detaljprosjektering.		Det leveres pergola i henhold til plassering og utforming som vist på salgstegningene. Pergola utføres i materialer og utførelse tilpasset prosjektets arkitektoniske uttrykk. Endelig detaljering, dimensjonering og materialvalg fastsettes av utbygger. Pergola er primært et estetisk og romskapende element og skal ikke anses som en tett eller værbeskyttet konstruksjon		Plantekassene utføres i materialer og med en utførelse tilpasset prosjektets arkitektoniske uttrykk. Endelig detaljering, dimensjonering og materialvalg fastsettes av utbygger. Illustrasjoner og salgstegninger er veiledende, og endelig utforming kan avvike som følge av videre prosjektering.
Markterasse	Tremmegulv, 28x120mm, vedlikeholdsvennlig. Type Alvdal Royal eller tilsvarende. Endelig detaljering, dimensjonering og materialvalg fastsettes av utbygger.		Underside av overliggende balkong kles med fargebehandlet treverk. Endelig detaljering, dimensjonering og materialvalg fastsettes av utbygger.	1 utelampe per terrasse, type SG Artes, eller tilsvarende. Utestikkontakt, plassering og farge etter arkitektens valg.	Utvendig vannkran med kaldtvann. Plassering avklares ifm detaljprosjektering.				Plantekassene utføres i materialer og med en utførelse tilpasset prosjektets arkitektoniske uttrykk. Endelig detaljering, dimensjonering og materialvalg fastsettes av utbygger. Illustrasjoner og salgstegninger er veiledende, og endelig utforming kan avvike som følge av videre prosjektering.



Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

CODE
ARKITEKTUR

N

Oppdragsgiver:
LANDØYVEIEN 5 AS

Prosjekt
LANDØYVEIEN
Landøyveien 5, 1394 Nesbru
Type prosjekt: Leilighetskompleks

Prosjektnr.:
528NES

G.nr./ B.nr.:
39/287

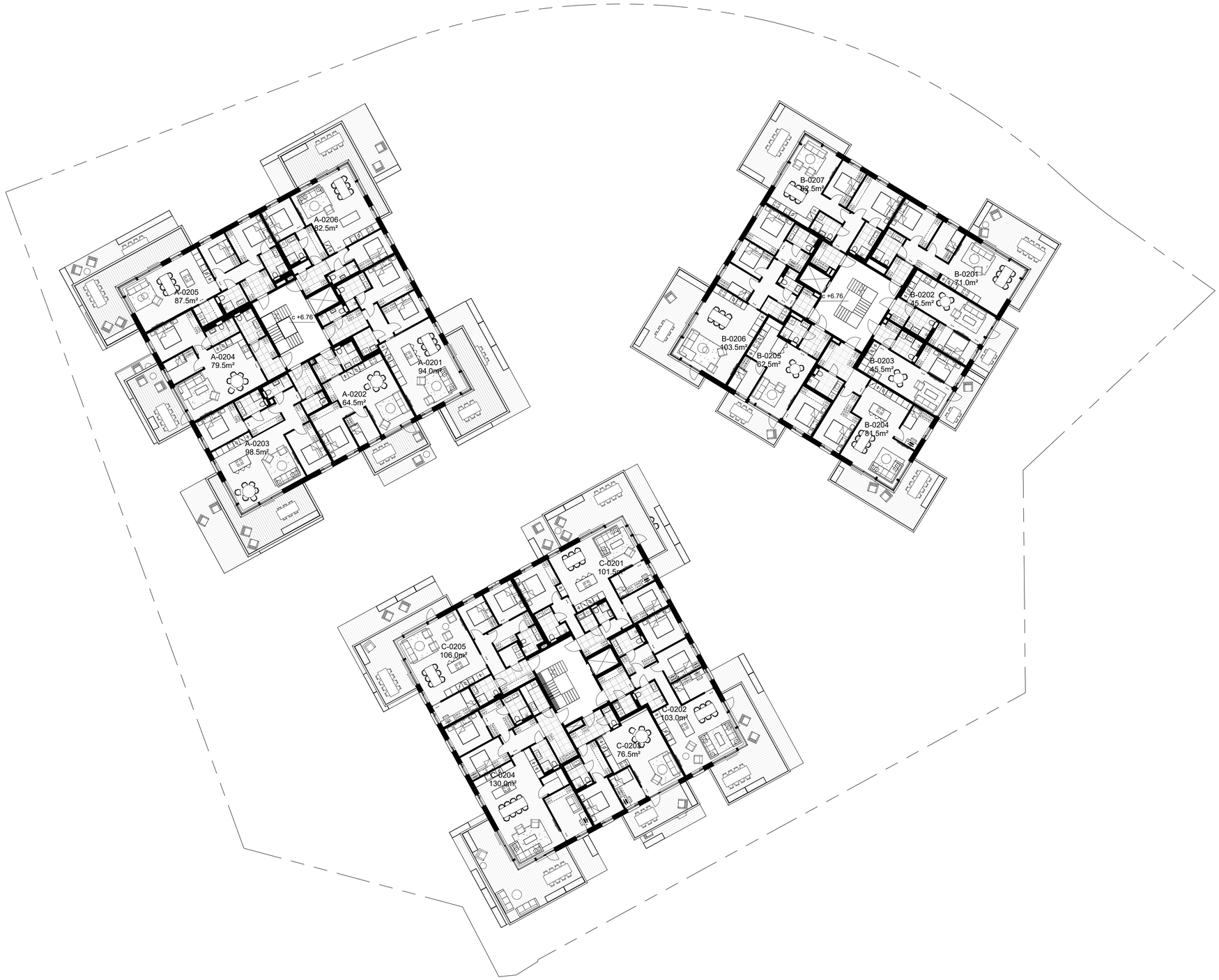
Prosjektfase
Forprosjekt

Tegningsnavn
1. etasje - alle bygg

Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
IR	HK	A1	1:200	21.09.26

Tegningsnr.: A-0111 - salg

Rev.:



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

CODE
ARKITEKTUR

Oppdragsgiver:
LANDØYVEIEN 5 AS

Prosjekt
LANDØYVEIEN
Landøyveien 5, 1394 Nesbru
Type prosjekt: Leilighetskompleks

Prosjektnr.:
528NES

G.nr./ B.nr.:
39/287

Prosjektfase
Forprosjekt

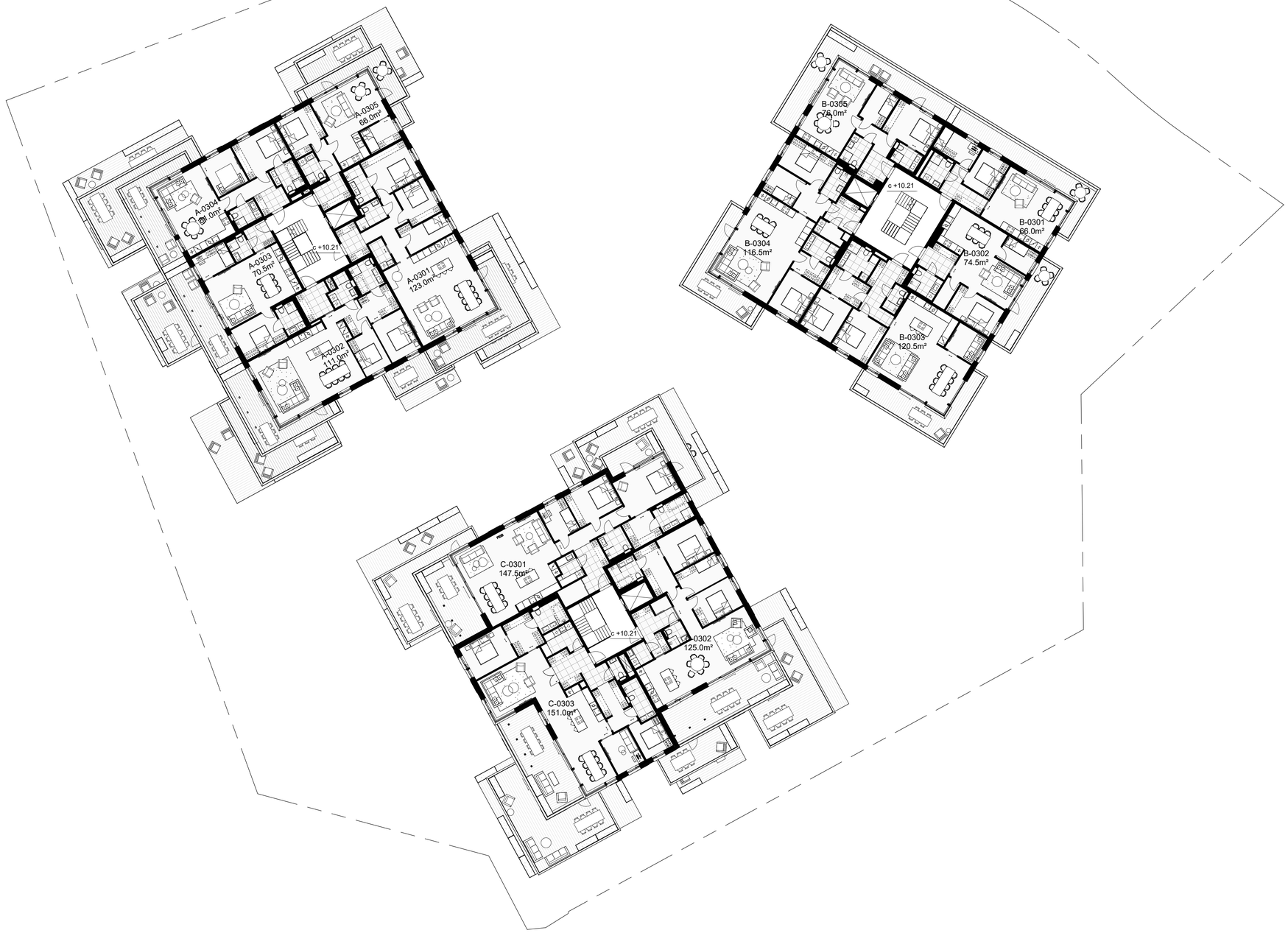
Tegningsnavn
2. etasje - alle bygg

Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
IR	HK	A1	1:200	21.09.26

Tegningsnr.:
A-0112 - salg

Rev.:

N



Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

CODE
ARKITEKTUR

Oppdragsgiver:
LANDØYVEIEN 5 AS

Prosjekt
LANDØYVEIEN
Landøyveien 5, 1394 Nesbru
Type prosjekt: Leilighetskompleks

Prosjektnr.:
528NES

G.nr./ B.nr.:
39/287

Prosjektfase
Forprosjekt

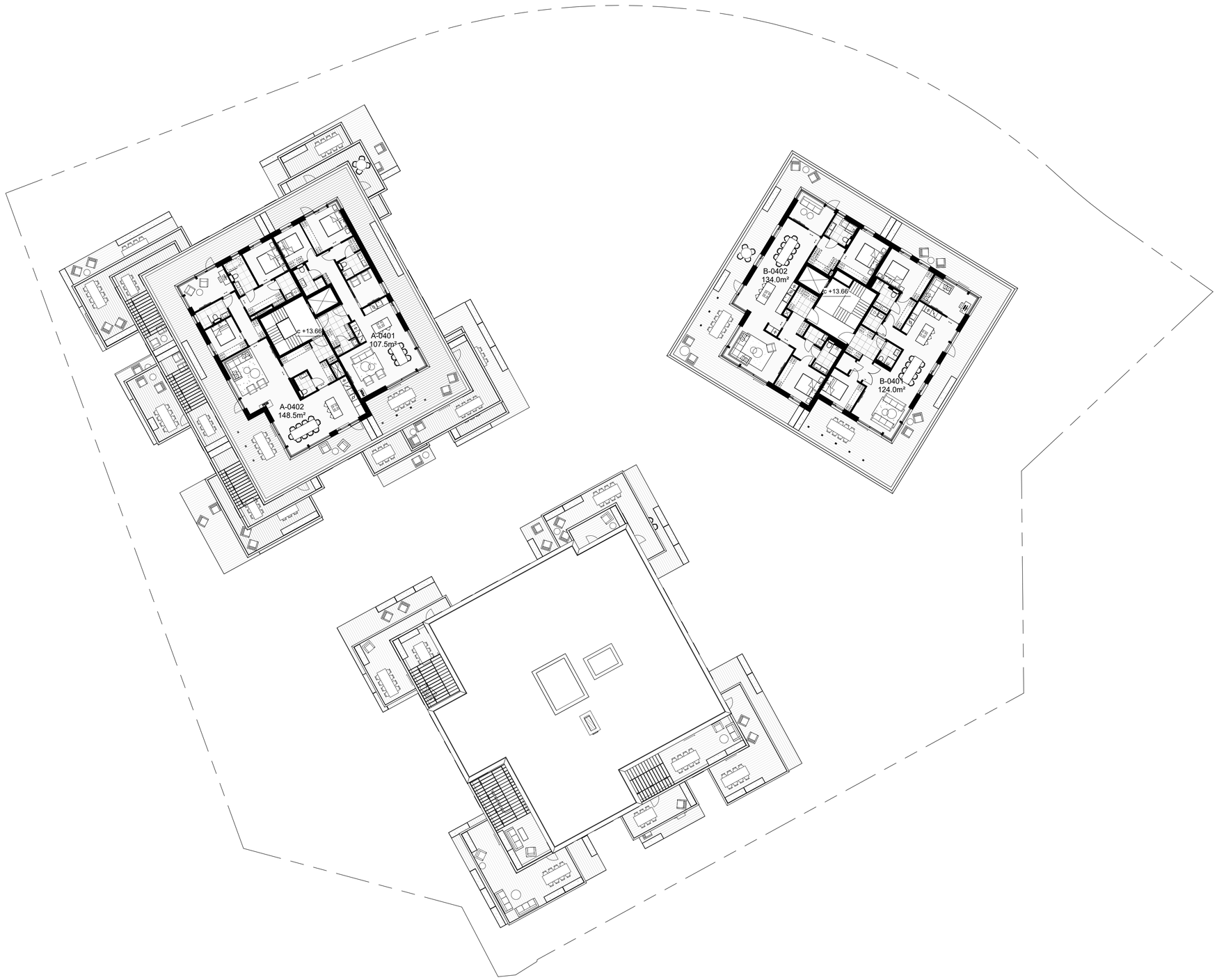
Tegningsnavn
3. etasje - alle bygg

Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
IR	HK	A1	1:200	21.09.26

Tegningsnr.:
A-0113 - salg

Rev.:

N



Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

CODE
ARKITEKTUR

Oppdragsgiver:
LANDØYVEIEN 5 AS

Prosjekt
LANDØYVEIEN
Landøyveien 5, 1394 Nesbru
Type prosjekt: Leilighetskompleks

Prosjektnr.:
528NES

G.nr./ B.nr.:
39/287

Prosjektfase
Forprosjekt

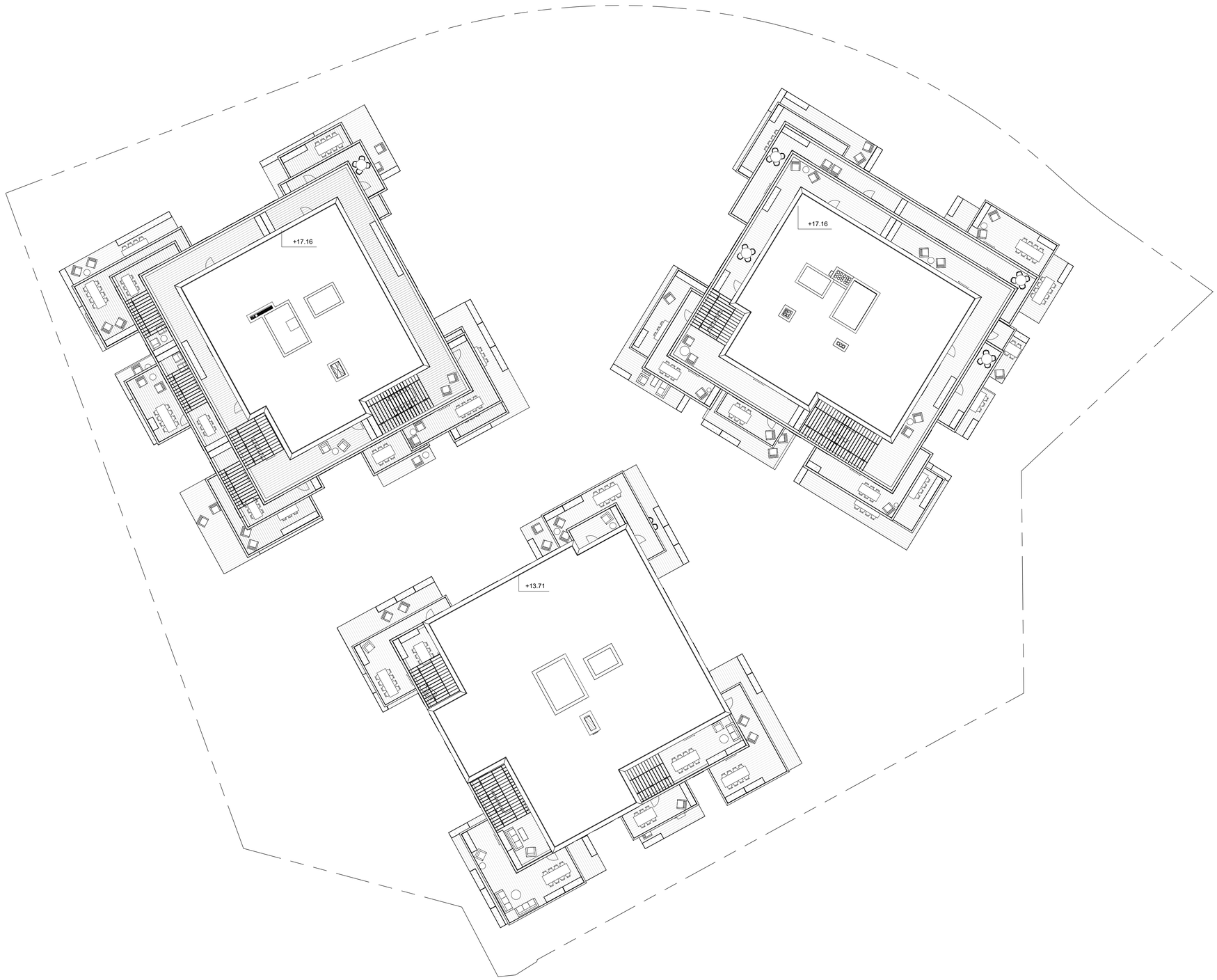
Tegningsnavn
4. etasje - alle bygg

Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
IR		A1	1:200	21.09.26

Tegningsnr.: A-0114 - salg

Rev.:

N



Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

CODE
ARKITEKTUR

Oppdragsgiver:
LANDØYVEIEN 5 AS

Prosjekt
LANDØYVEIEN
Landøyveien 5, 1394 Nesbru
Type prosjekt: Leilighetskompleks

Prosjektnr.:
528NES

G.nr./ B.nr.:
39/287

Prosjektfase
Forprosjekt

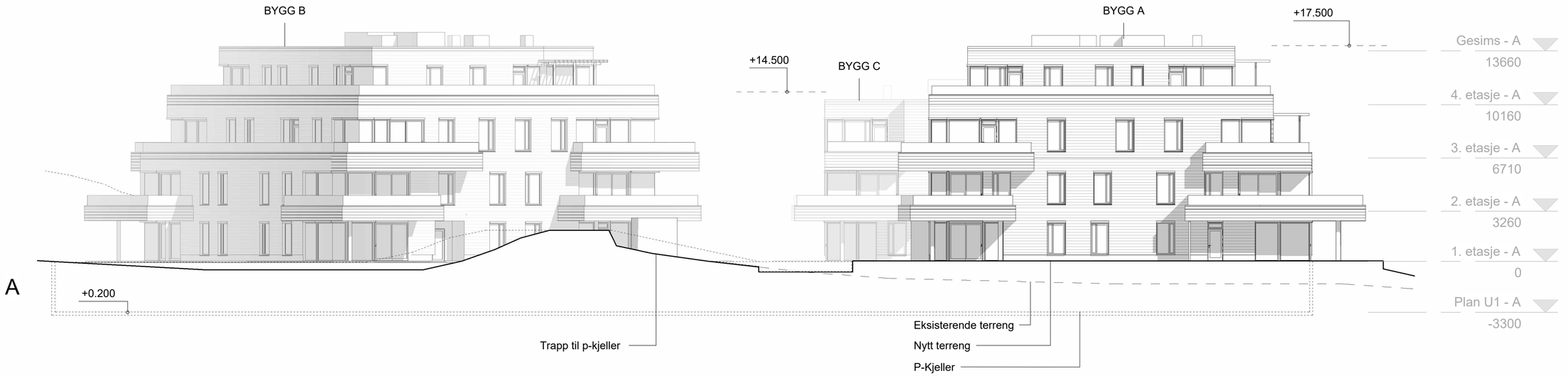
Tegningsnavn
Takplan - alle bygg

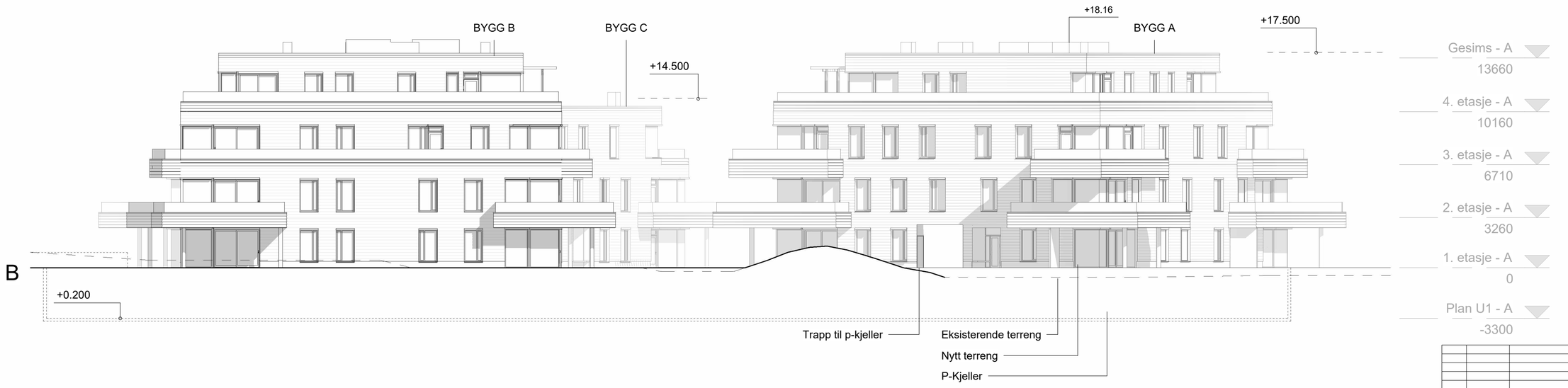
Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
IR	HK	A1	1:200	21.09.26

Tegningsnr.: A-0115 - salg

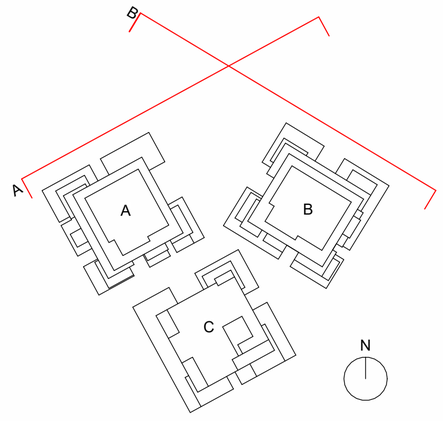
Rev.:

N





Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.



CODE
ARKITEKTUR

Oppdragsgiver:
LANDØYVEIEN 5 AS

Prosjekt
LANDØYVEIEN
Landøyveien 5, 1394 Nesbru
Type prosjekt: Leilighetskompleks

Prosjektnr.:
528NES

G.nr./ B.nr.:
39/287

Prosjektfase
FORPROSJEKT

Tegningsnavn
Fasade nord og øst

Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
IR	HK	A2	1:200	21.09.26

Tegningsnr.:
A-30A1 - salg

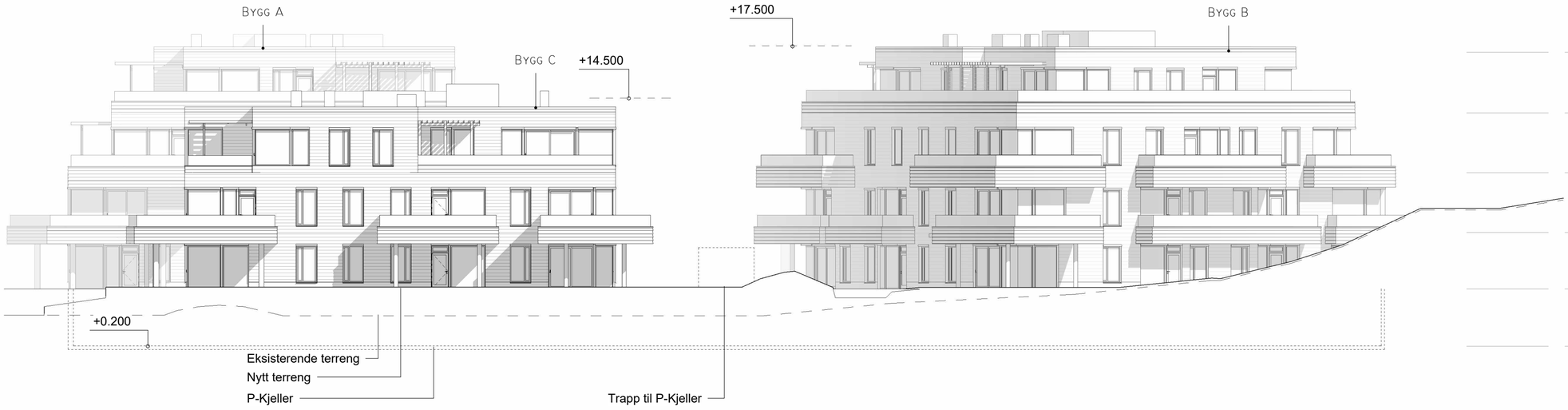
Rev.:

A



Gesims - A 13660
4. etasje - A 10160
3. etasje - A 6710
2. etasje - A 3260
1. etasje - A 0
Plan U1 - A -3300

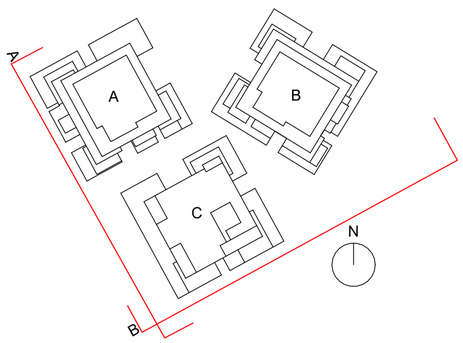
B



Gesims - A 13660
4. etasje - A 10160
3. etasje - A 6710
2. etasje - A 3260
1. etasje - A 0
Plan U1 - A -3300

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

CODE
ARKITEKTUR



Oppdragsgiver:
LANDØYVEIEN 5 AS

Prosjekt
LANDØYVEIEN
Landøyveien 5, 1394 Nesbru
Type prosjekt: Leilighetskompleks

Prosjektnr.: 528NES
G.nr./ B.nr.: 39/287

Prosjektfase
FORPROSJEKT

Tegningsnavn
Fasade sør og vest

Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
IR	HK	A2	1:200	21.09.26

Tegningsnr.: A-30A2 - salg
Rev.:

V E D T E K T E R

for

Landøyveien 5 Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Landøyveien 5 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.202x.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 53 boligseksjoner, 1 næringsseksjon for parkeringsplasser og 3 næringsseksjoner for ekstra boder i eiendommen gnr. 39, bnr. 287 i Asker kommune.

(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 eventuelt av markterrasser, parkeringsplass, bod eller annet slik som angitt i søknad om seksjonering.

(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 seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-i areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA-i. Sameiebrøken for parkeringsseksjonen og ekstra boder er basert på innbyrdes verdi med boligseksjonenene.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven 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) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) 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.

Hver boligseksjon har enerett til bruk av en sportsbod i kjeller.

(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, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

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

(8) Alle seksjoner har enerett til bruk av uteplasser på bakkeplan seksjonert som fellesareal. Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg 1. I henhold til eierseksjonslovens § 25, 5. ledd er en slik enerett til bruk gyldig i maksimalt tretti år. Årsmøtet eller styret kan ikke nekte seksjonseier å seksjonere uteplassen/e som tilleggsdel til sin seksjon som angitt i vedlegg 1 før eller etter overnevnte frist er løpt ut.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler 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. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 91 parkeringsplasser i p-kjeller, hvorav 5 av disse er HC plasser. Parkeringsplassene er seksjonert som en næringsseksjon.

4-2 Felleskostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader som kun relaterer seg til garasjeanlegget

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen 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 seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. 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.

(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.

4-5 Innendørs bilpoolordning
(1) Det skal etableres minimum 1 bilpoolplass i sameiet. Tilbudet vil være markedsstyrt og skal fininsieres av seksjonseierne. Ordningen skal ha en bindingsperiode på minimum 5 år regnet fra tidspunkt for midlertidig brukstillatelse.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, 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

(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.

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.

Felleskostnader for parkeringsplassene er særskilt regulert og teller i sameiebrøken for næringsseksjonen for parkering nr. 15, skal ikke medregnes i sameiebrøken for kostnader som fordeles mellom boligseksjonene.

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

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. boligseksjon
Kostnader forbundet med:

- kollektivt bredbånd og evt. tv,
- renovasjon og fastledd gebyret for vann og avløp dersom det faktureres samlet til sameiet.
- Bilpoolordning.

Følgende kostnader fordeles etter antall parkeringsplasser
Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier, jf. punkt 4-2.

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

(4) 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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 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 fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) 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.

(6) 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. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

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

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

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

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

(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 og gjennomføring av 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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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.

(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 seksjonseiere 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 stede 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjonene for parkering og ekstra boder 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 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
Årsmøte kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter evt. forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) 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 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av 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.

ooOoo

LANDØYVEIEN 5 BOLIGSAMEIE - DRIFTSBUDSJETT

09.09.2026

DRIFTSINNTEKTER		**SUM**
Innkrevde felleskostnader		
	Felleskostnader fordelt etter brøk	2 078 000
	Renovasjon	313 000
	Fastledd vann/avløp	299 000
	Bredbånd	204 000
	A konto oppvarming og varmt tappevann	462 000
	Felleskostnader parkering	82 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 356 000**
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		**-16 000**
Styrehonorar		**-115 000**
Revisjonshonorar		**-10 000**
Forretningsførerhonorar		**-104 000**
Konsulent og forvaltn.tjen		**-10 000**
Drift og vedlikehold		**-590 000**
	6601 D/V bygninger	-100 000
	6602 D/V VVS	-50 000
	6603 D/V elektro	-50 000
	6604 D/V utvendig anlegg	-100 000
	6606 D/V heiser	-90 000
	6609 D/V brannsikring	-100 000
	6612 D/V ventilasjonsanlegg	-100 000
	6614 D/V garasjeanlegg	-82 000
Forsikringer		**-175 000**
Kommunale avgifter		**-912 000**
	7721 Vann- og avløpsavgift - Fastledd	-299 000
	7721 Vann- og avløpsavgift - Forbruk	-300 000
	7723 Feieavgift	0
	7724 Renovasjonsavgift	-313 000
	7720 Eiendomsskatt	0
Energi / fyring		**-612 000**
	620 Elektrisk energi	-150 000
	628 Nærvarme	-462 000
TV/Bredbånd		**-204 000**
Andre driftskostnader		**-241 000**
	655 Driftsmaterialer	-10 000
	674 Vaktmestertjenester	-75 000
	6741 Vakthold	0
	677 Renhold ved firmaer	-100 000
	678 Snørydding	-50 000
	6490 Bilpoolordning	0
	689 Andre kontorkostnader	-5 000
	777 Bank og kortgebyr	-1 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 989 000**
DRIFTSRESULTAT		**367 000**

Forutsetninger:	**Antall**	**BRA**
Leiligheter	53	4 810
Parkeringsplasser	**91**	

Felleskostnader:	**Fordelingsnøkkel**	**kr / mnd**	**Kommentar**
Felleskostnader	Brøk/areal	36	
Renovasjon	Likt	492	
Fastledd vann/avløp	Likt	470	
Bredbånd*	Likt	320	
A konto oppvarming og varmt tappevann	Brøk/areal	8	Avregnes etter forbruk
Parkeringsplass	Likt	75	
Bilpoolordning**	Likt	0	

Startkapital til sameiet utgjør 2 * kr xx pr kvm og vil kreves inn i tillegg til de ordinære felleskostnadene etter overtagelse.

* Leverandør ikke valgt. Priseksempel fra GlobalConnect kollektiv 1000
** Usikkert om det lar seg gjøre å finne leverandør til en markedsstyrt ordning. Pris avhengig av om det blir en ordning og evt. type.

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.

SALGSOPPGAVE

LANDØYVEIEN

HOLMEN

Salgsoppgave

ADRESSE OG MATRIKKELNUMMER
Landøyveien 5, 1394 Nesbru. Eiendommen utgjør gnr. 39, bnr. 287 i Asker kommune. Endelig matrikkelnummer med seksjonsnumre tildeles senere.

EIER/SELGER
Selger er Landøyveien 5A AS, org.nr. 917 138 915 som er indirekte eid 50% av Varde Eiendom AS, 40% Rondeslott Eiendom AS og 10% av Bjerk Eiendom AS.

HJEMMELSHAVER
Hjemmelshaver til eiendommen er Landøyveien 5A AS.

TOMT OG GRUNNAREAL
Tomten har et areal på til sammen ca. 7 368 kvm.

BEBYGGELSE
Planlagt bebyggelse er på til sammen ca. 5 500 kvm BRA. Det er planlagt 53 selveierleiligheter i ny bebyggelse bestående av tre hagehus i 3 og 4 etasjer. I tillegg kommer kjeller med fellesarealer, boder og parkering. Alle leiligheter har heisadkomst fra parkeringskjeller.

Det vil bli opparbeidet fellesarealer til sambruk og fellesaktivitet, eksempelvis; trimrom, hobbyrom og servicerom for sykkel/ski.

Tomten vil opparbeides med private og felles utearealer for boligene, samt ny kyststi i tråd med reguleringen.

KJELLERBOD OG SYKKELPARKERING
Alle leilighetene får vedtektsfestet enerett til bruk av en egen sportsbod/lagringsbod i kjeller. Heis fra leilighetsplan.

Sykkelparkering avsettes på felles utomhusareal og i kjeller. Sykkelparkering kan bli med vanlig stativ, veggstativ og to etasjer stativer.

Selger står fritt til å gjennomføre organisering av tomten og kjelleretasjen som Selger anser mest hensiktsmessig. Sameiet og/eller Kjøper er forpliktet til å samtykke i delings-/sammenslåingsprosesser i den grad sameiets og/eller Kjøpers samtykke er nødvendig. Dette skal ikke medføre justering av avtalt kjøpesum.

GARASJE/PARKERING:
Billoppstillingsplasser selges separat og kan kjøpes for kr 500.000,-.

Alle leiligheter har anledning til å kjøpe 1 biloppstillingsplass. Kjøp av 2 biloppstillingsplasser er forbeholdt leiligheter med listepris fra og med kr 13.800.000,-. Ved behov for flere enn 2 biloppstillingsplasser kontakt megler for nærmere informasjon.

Dersom biloppstillingsplassen organiseres som tilleggsdel til seksjonen, påløper dokumentavgift på inntil 2,5 % samt tinglysingsgebyr kr 545 i tillegg til kjøpesummen. Organiseres plassen som bruksrett til fellesareal, påløper ingen slike omkostninger. Organiseringen er ikke avklart, og det tas forbehold om dette. Omkostningene kan innkreves etter høyeste sats. Blir den fastsatte dokumentavgiften lavere, tilbakebetales differansen til kjøper i forbindelse med oppgjøret. Blir den høyere, faktureres differansen kjøper.

Det vil bli etablert felles parkeringskjeller. Det er planlagt for ca. 70-85 salgbare biloppstillingsplass. Antall tilpasses i forhold til antall salg.

Det er avsatt 5 plasser til gjester i felles parkeringskjeller.
Det er avsatt 1 plass til delebil i felles parkeringskjeller.

Fra utbyggingsavtalen: Det skal etableres minimum 1 bilpoolplass innenfor planområdet. Tilbudet vil være markedsstyrt. Utbygger må gjennom avtaler, vedtekter og tinglysning av heftelser sikre at bilpoolordningen blir finansiering og opprettholdt av beboerne i planområdet. Det er enighet om en bindingstid på minimum 5 år for ordningen regnet fra tidspunktet for midlertidig brukstillatelse for de enkelte byggetrinn.

TINGLYSTE SERVITUTTER (RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER)

Utskrift av grunnboken for gnr. 39 bnr. 287 i Asker kommune datert 25.08.2026 følger vedlagt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i dette. Boligen overdras fri for panteheftelser. Boligen overdras for øvrig med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken.

3203/39/287:
31.10.1936 - Dokumentnr: 4056
- Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1936 - Dokumentnr: 4084
- Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1939 - Dokumentnr: 4515
- Bestemmelse om veg

12.07.1946 - Dokumentnr: 903968
- Elektriske kraftlinjer

08.12.1956 - Dokumentnr: 10543
- Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1961 - Dokumentnr: 1645
- Bestemmelse om kloakkledn
Korrekt dokumentnummer er 1545 iht gammel grunnbok og pantebokskopi

28.04.1961 - Dokumentnr: 1782
- Bestemmelse om vannledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1966 - Dokumentnr: 3378
- Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

06.06.1969 - Dokumentnr: 4488
- Erklæring/avtale Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning

15.09.2009 - Dokumentnr: 680678
- Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Asker Kommune Org.nr: 920 125 298
Riggområde vedr. vann- og avløpsledninger

06.07.2010 - Dokumentnr: 502816
- Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

16.05.2022 - Dokumentnr: 526132
- Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Asker Kommune Org.nr: 920 125 298

UTINGLYSTE FORPLIKTELSER
Det kan bli tinglyst diverse nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst, infrastruktur, videre utbygging i området, felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer og teknisk infrastruktur (inkl. kostnadsdeling), drifts-/leverandøravtaler mv. i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk/fellesarealer mellom flere eiendommer) og seksjonering. Dette vil bli nærmere regulert i kjøpekontrakten.

Kjøperen 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.

Fra utbyggingsavtalen: Det skal etableres minimum 1 bilpoolplass innenfor planområdet. Tilbudet vil være markedsstyrt. Utbygger må gjennom avtaler, vedtekter og tinglysning av heftelser sikre at bilpoolordningen blir finansiering og opprettholdt av beboerne i planområdet. Det er enighet om en bindingstid på minimum 5 år for ordningen regnet fra tidspunktet for midlertidig brukstillatelse for de enkelte byggetrinn.

Selger arbeider med å avtale bruksrett for sameiet over naboeiendommen gnr 39 bnr 1545 (Landøyveien 17) som skal gi sameiet særskilt adkomstrett til fots for tilgang til sjøen på gnr 39 bnr 1545.

BYGGEMÅTE
Leilighetsbygget vil bli utført med bærekonstruksjon i stål og betong. Fasadevegger vil bli utført som isolerte klimavegger med dampsperre, mineralullisolasjon og vindsperre. Fasadekledning leveres som skjermtegl med gjærede hjørner, eller tradisjonell tegl. Sokkel på husene, overganger og utvendig inngangsparti vil ha materialitet i tråd med øvrig fasade- og fargekonsept etter arkitektens beskrivelse. Samme farge på vinduskarmer, beslag og øvrige elementer i fasaden.

REGULERINGSPLAN OG -BESTEMMELSER
Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Eiendommen er avsatt til hovedformål boligbebyggelse iht. kommunedelplan for Holmen-Slependen området, vedtatt 29.01.2013, samt detaljregulering med planID 3203_02202017015 vedtatt 14.09.2021.

Eiendommen grenser til naturområde og naturområde i sjø og vassdrag iht. plankart datert 16.03.2021.

Hensikten med reguleringsplanen er:
- åpne for utbygging av inntil 59 boligenheter i tre hagehus med høy arkitektonisk kvalitet
- etablere gode utearealer, delvis offentlig tilgjengelige
- sikre naturverdier og kyststi langs Neselvas utløp

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket datert 02.02.2026 og med endringer 27.06.2026.

ANDRE OFFENTLIGE PLANER

VIDERESALG/ENDRING AV EIERSKAP
Kjøper som er forbruker kan transportere kjøpekontrakten med selgers skriftlige samtykke. Kjøper som ikke er forbruker kan ikke transportere kjøpekontrakten, men kan foreta profesjonelt videresalg av leiligheten etter bustadoppføringsloven, og forblir da ansvarlig overfor selger for sine forpliktelser etter kjøpekontrakten frem til hjemmelsoverføring.

Ved transport og ved profesjonelt videresalg skal kjøper betale kr 50 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger.

Ved transport er det en forutsetning for selgers samtykke at ny kjøper opprettholder delinnbetalinger, overtar bestilte endringer og at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille ytterligere betingelser for gjennomføring av transport. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. Transportkontrakt må være selger i hende senest fire uker etter at selger har varslet overtakelsesmåned.

Alle som skal stå som eiere iht. kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID.

Ved hjemmelsendring fra kjøpers side etter budaksept vil det påløpe et honorar på kr 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen.

Hjemmelsendring må være megler i hende senest fire uker etter at selger har varslet overtakelsesmåned, og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres.

Transport av kjøpekontrakten, profesjonelt videresalg og endring av hjemmelshaver krever selgers skriftlige samtykke. Selger kan nekte samtykke på fritt grunnlag.

OVERTAKELSE

Byggetiden er forventet å være ca. 18-24 måneder fra igangsetting. Leilighetene forventes å kunne ferdigstilles fra 3. kvartal 2028 til 4. kvartal 2028 uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. En lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Senest 8 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om overtakelsesmåned. Endelig overtakelsesdato vil varsles Kjøper senest 2 uker før overtakelse. Det er den konkrete datoen som er avtalt overleveringstidspunkt (Overtakelse) jf. bustadoppføringslova § 10.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

Forutsatt at det foreligger brukstillatelse vil gjenstående utomhusarbeider og arbeid med næringsseksjonene og fellesarealer ikke være til hinder for at overtakelse gjennomføres.

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling gjelder bestemmelsene i buofl. § 53. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

KONSESJON

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

RAMMETILLATELSE

Rammetillatelse datert 02.02.2026 og med endringer 27.06.2026.

FERDIGATTEST / BRUKSTILLATELSE

Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger er ansvarlig for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres det om at det per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon ikke vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest først kan foreligge lang tid etter overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon. Kjøper kan ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt. Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest. Brukstillatelse skal alltid foreligge.

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

EIER- OG ORGANISASJONSFORM

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65.

Deler av fellesarealet vil være forbeholdt til eksklusiv bruk, drift og vedlikehold for boligseksjonene, hvilket beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter og/eller ved tinglysing.

Eierseksjonsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no.

Sameiet vil bli ledet av et styre fortrinnsvis med representanter fra boligseksjonene, som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører, med varighet inntil 3 år som vil forestå driften av sameiet innenfor de rammer sameiet vedtar. Selger vil på vegne av sameiet inngå driftsavtaler med varighet inntil 5 år, eksempelvis avtale vedr. fibernett. Selger forbeholder seg retten til å dele opp prosjektet i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre både over og under bakken eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles, en storhandel fører til endring av boligmiksen e.l). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

VEDTEKTER

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Vedlagt salgsoppgaven følger foreløpige vedtekter. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til avholdelse av ekstraordinær generalforsamling. Kjøper plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte. Selger vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling ca. 1 måned før overtakelse for å velge styre. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av eierseksjonssameiet. Fellesutgiftene inkluderer blant annet forretningsførsel, kommunale avgifter, fellesforsikring, renhold av innvendige fellesarealer, vedlikehold av utvendige fellesarealer og snørydding. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr 36,- per kvm BRA-i pr måned. Kostnader til renovasjon og kommunale avgifter er estimert til kr 962,- pr måned. I tillegg kommer a-konto forbruk varme og varmtvann kr 8,- per kvm BRA-i pr måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg. Det vil bli inngått kollektiv avtale for bredbånd og TV. Dette er stipulert til ca. kr 320,- pr. mnd. Fellesutgiftene for den enkelte bolig er beregnet og ligger tilgjengelig i boligvelgeren og i prislisten.

Ved kjøp av biloppstillingsplass er fellesutgifter estimert til kr 75, pr mnd.

Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/eierseksjonssameier som blir etablert. Dersom et slikt vel etableres har seksjonseierne plikt og rett til å være medlem av velet og en slik plikt kan bli tinglyst på eiendommen. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser og eventuelt drift av sambruksarealer. Den enkelte eiendom/eierseksjonssameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

BETALINGSBETINGELSER

1) Det forutsettes at forskudd på kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt samt Buofl. § 12 garantien er stilt. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital. Påløpte renter tilfaller kjøper frem til selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47, eller til hjemmelen er overført til kjøper. Renter godskrives kun dersom rentebeløpet overstiger ½ rettsgebyr.
2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.
3) Resterende del av kjøpesummen betales 3 dager før overtagelse.
4) Alle betalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Størrelsen på forskudd avhenger av størrelsen på kjøpt leilighet. Følgende forskuddsbeløp er gjeldende for de ulike leilighetstypene;
2 roms kr 200 000,-
3 roms kr 300 000,-
4 roms kr 400 000,-
Toppleiligheter kr 500 000,-. Dette gjelder A401, A402, B401, B402, C301, C302 og C303.

Der kjøper er et aksjeselskap vil selger kreve 20% forskudd.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte. Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi.

Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr 1081 pr. kvm. BRA-i. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 545,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr 545,- i omkostninger pr. pantedokument. Oppstartskapital til sameiet 2 x mnd felleskostnad kommer i tillegg for å sikre sameiets likviditet i startfasen.

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Det tas forbehold om at det kan bli aktuelt med E-tinglysing av relevante dokumenter, med hertil endrede gebyrer.

EIENDOMSSKATT

Det er 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:

BRA-i
Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttede vegger.

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

BRA-b
Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

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

Salgstegninger ligger i boligvelger. Kontraktstegning for den enkelte leilighet kan lastes ned via prosjektets boligvelger eller tilsendes ved henvendelse til megler. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Arealer er beregnet og avrundet etter NS3940:2023, og alle arealer følger normal avrundingsregel og avrundes til nærmeste hele kvm.

Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

TILVALG

Selger/entreprenør utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger/entreprenør er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger/entreprenør har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadoppføringslova § 44.

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger/entreprenør i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

Tilleggsbestillinger/endringer som overstiger kr 200.000,- faktureres av Selger eller Selgers representanter/entreprenør før overtakelse, og betales direkte til Meglers klientkonto. Dette forutsetter at Selger stiller nødvendige garantier iht. bustadoppføringslova § 12 og § 47 før Kjøper plikter å betale. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen. Tilleggsbestillinger blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Tilleggsbestillingene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i Kjøpekontrakt med vedlegg justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.

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 fem år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet (f.eks. ved kjøp med AS), vil selger kreve at det benyttes særskilt kjøpekontrakt regulert av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova). Bestemmelsene i bustadoppføringslova kommer da ikke til anvendelse. Kjøpere som handler som ledd i næringsvirksomhet oppfordres til å avklare dette med megler før budgivning.

FORBEHOLD

Selger kan kansellere inngått kjøpekontrakt frem til 1.10.2027 dersom ikke nødvendig eller tilfredsstillende finansiering er oppnådd. Videre kan Selger kansellere dersom styrets godkjenning, igangsettingstillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen eller annen offentlig myndighet ikke gis innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig, sammen med angivelse av endelig tidspunkt for overlevering (Overtakelse). Dersom Selger ikke har sendt skriftlig varsel om kansellering innen 1.10.2027, bortfaller forbeholdene og Kjøpekontrakten er bindende for begge parter.

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt skriftlig meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får Kjøper tilbakebetalt eventuelt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter, forutsatt at rentene overstiger ½ R. For øvrig kan Kjøper ikke fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen. Selger stiller garanti i medhold av buofl. § 12 straks etter at samtlige forbehold er løftet.

Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/ oppdeling av prosjektet ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert i prosjektet eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og leveransebeskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, søyler m.m. samt form på disse vil avvike noe fra tegningsgrunnlaget/ bilagene til kjøpekontrakten. Det presiseres særskilt at vinduer, dører og søyler ved fasader ikke er detaljprosjektert og at inndeling, plassering og størrelse vil bli justert og tilpasset i detaljprosjektering. Følgelig er plasseringer og inndelinger på kjøpekontrakt å anse som foreløpig, og vil kunne bli endret.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Prosjektets uteareal blir trinnvis ferdig opparbeidet. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i utomhusplanen, og det tas forbehold om at endelig tilpasning av terreng og utforming av fellesarealer i forbindelse med utbyggingen vil føre til endringer i forhold til illustrasjoner i salgsmaterialet. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets kjelleretasje. Prosjektets kjellerareal er ikke ferdig prosjektert eller planlagt. Det tas forbehold om at endelig tilpasning av fellesarealer, boder, parkering og fellesrom vil kunne føre til endringer av illustrasjoner i salgsmaterialet. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige kjellerplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten.

Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap.

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.

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 tilvalgselementer, bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

Det tas også forbehold om at hele eller deler av kjeller-eiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering

Kjøper er kjent med at Kjøpekontrakten er utarbeidet på et tidlig tidspunkt i utbyggingen av Landøyveien 5 og det tas forbehold om endringer i dokumentene opplistet under. Det tas også forbehold om endringer i offentlige dokumenter.

Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer i kjøpekontrakten med vedlegg, og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomte-arronderingen og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennom-ført ved overtakelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

Selger forbeholder seg retten til å foreslå fordelingen/plasseringen av biloppstillingsplasser, sportsboder og øvrig i fellesarealer.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som ved-legges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysnings-utstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av leveransebeskrivelse samt kontrakts-tegninger. 3D og VR-modellen er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil skje.

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

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplaner inkl. kjellerplan.
- Fasadetegninger
- Foreløpige sameievedtekter og budsjett
- Foreløpig seksjoneringstegninger
- Situasjonsplan
- Foreløpig utomhusplan og takplan
- Reguleringsplan og –bestemmelser
- Rammetillatelse
- Grunnboksutskrift
- Tinglyste servitutter

Alle vedlegg til salgsoppgaven kan lastes ned fra hjemmesiden til prosjektet: https://www.landoyveien.no/, eller fås tilsendt fra megler.

KRIGSHANDLINGER

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard.

ENERGIATTEST

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå.

FORMUESVERDI

Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter overtagelse.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at formuesverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Det tas forbehold om at formuesverdien kan bli endret, og eventuelt øke, ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 14 millioner kroner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Kjøper må selv sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

ADGANG TIL UTLEIE

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

HVITVASKING

Eiendomsmeglingsforetak er underlagt hvitvaskingsloven med tilhørende forskrift. Røisland & Co Eiendomsmegling AS er pålagt å gjennomføre kundetiltak overfor både selger og kjøper. Dette omfatter blant annet legitimasjonskontroll, kartlegging av reelle rettighetshavere og innhenting av opplysninger om midlenes opprinnelse, som besvares av kjøper i et oppgjørsskjema. Kundeforholdet skal følges opp løpende gjennom hele oppdraget. Ved videresalg av kontraktsposisjon gjelder det samme overfor både videreselger og ny kjøper.

Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører 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 megler stanse gjennomføringen av transaksjonen, herunder utbetaling fra klientkonto. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre overfor kjøper, kan Røisland & Co Eiendomsmegling AS verken bistå med gjennomføringen av handelen eller forestå oppgjør. Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre overfor selger, må oppdraget avvikles. Ved mistanke om at en transaksjon har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller til terrorfinansiering, skal megler stanse transaksjonen og rapportere til Økokrim. Megler kan ikke holdes ansvarlig for konsekvensene av dette, og kan ikke opplyse partene om at undersøkelser eller rapportering pågår.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere og til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

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 kr 49.500, - pr. solgte enhet for kjøpstilbud inngitt på salgsstart, og kr 57.580, - pr. solgte enhet solgt etter salgsstart. Beløpene er eks. mva.

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 Lars Bratseth, Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Karoline Cecilie Michaelsen, Eiendomsmegler Marius Løkken, Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen og Eiendomsmeglerfullmektig Adriana Gasi.

Oslo, 19.10.2026

Kontaktinfo

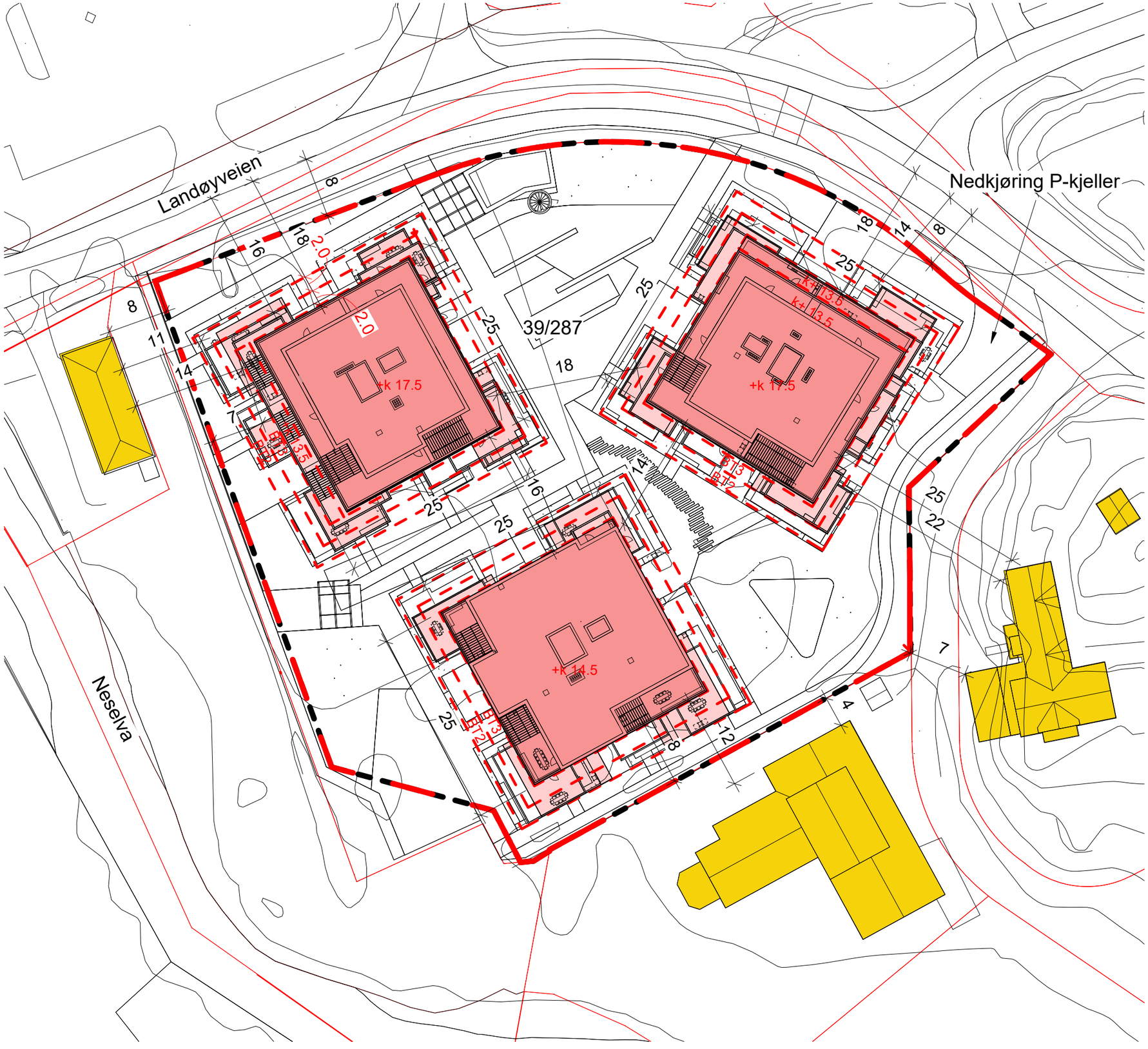


Karoline Cecilie Michaelsen
Telefon: 951 830 57
E-post: karoline@roislandco.no

Ingrid Anne Fossli
Telefon: 938 857 78
E-post: ingrid@roislandco.no

Røisland & Co

Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo / 21 04 32 32 / post@roislandco.no / roislandco.no



Situasionsplan 1:500

N

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	21.09.26	ingen endring, datert salgsstart	IR	HK
A	12.06.26	Leilighetsantall, fasader: vindusplassering og balkonger, pergola, piper	IR	HK

CODE
ARKITEKTUR

Oppdragsgiver:
Landøyveien 5 AS

Prosjekt
LANDØYVEIEN 5 - ASKER

Landøyveien 5
1394 Nesbru
Type prosjekt: Boliger

Prosjektnr.:
528NES

G.nr./ B.nr.:
39/287

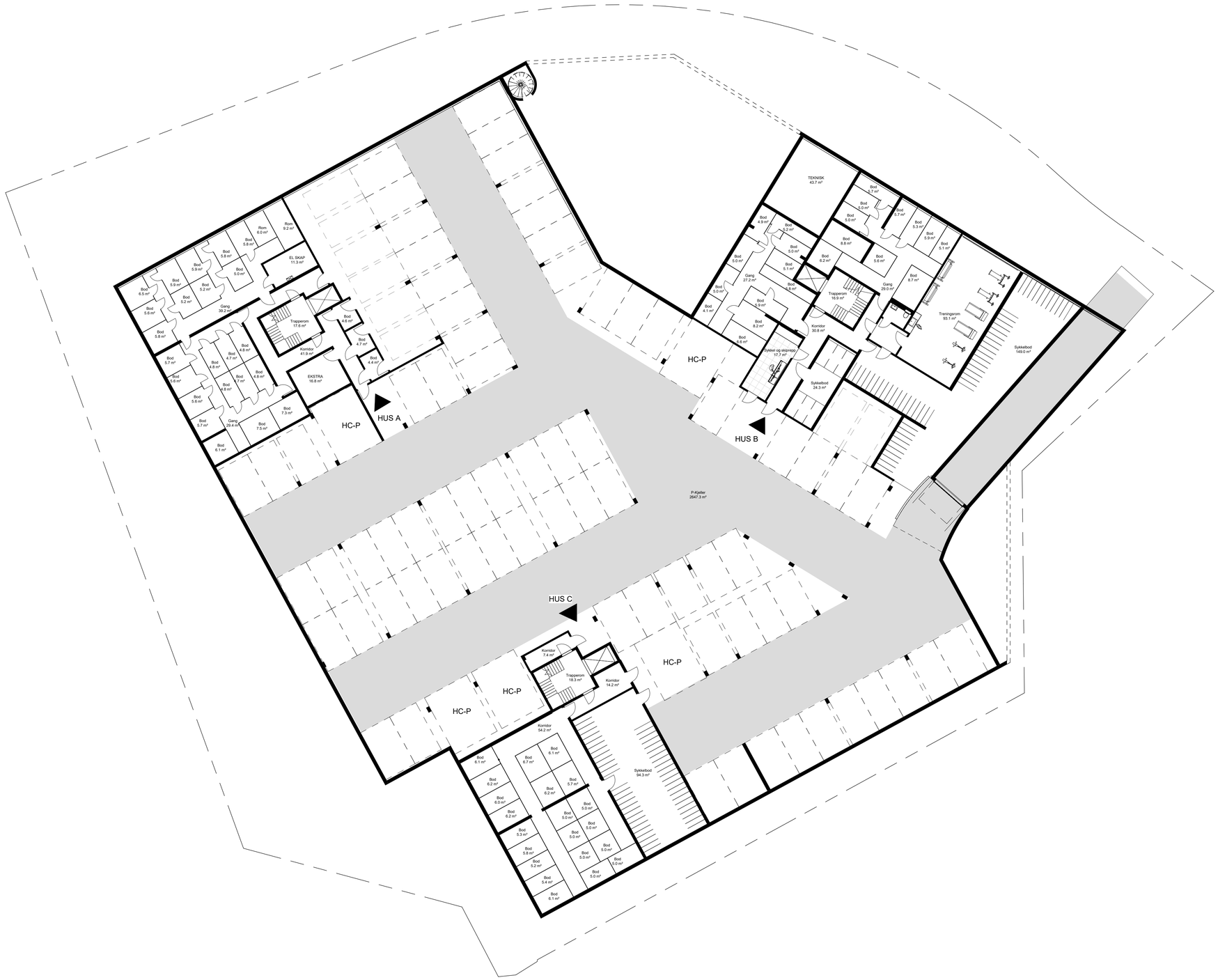
Prosjektfase
RAMMESØKNAD

Tegningsnavn
Situasjonskart

Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
VB	HK	A3	1:500	27.09.2023

Tegningsnr.: A0100

Rev.: B



Merknader

Tegningen er et eksempel på mulig utforming av parkeringskjelleren.

Parkeringskjelleren får endelig utforming i detaljprosjektfasen.

Tegningen må ses i sammenheng med øvrige dokumenter.

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

CODE
ARKITEKTUR

Oppdragsgiver:
Landøyveien 5 AS

Prosjekt
Landøyveien
Landøyveien 5, 1394 Nesbru
Type prosjekt: Leilighetsbygg

Prosjektnr.: 528NES

G.nr./ B.nr.: 39/287

Prosjektfase
Forprosjekt

Tegningsnavn
Plan U1 - Parkeringskjeller

Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
IR	HK	A1	1:200	21.09.26

Tegningsnr.: A.20.U1

Rev.:

LANDØYVEIEN

"AKTIVITETS-
PLASSEN"

BYGG A

BYGG B

BYGG C

OFFENTLIG TURVEI

NESELVA

"SOLPLENEN"

EPLEHAGEN

1:250
-2,5 0 2,5 5 12,5m

Datert. 21.09.2026

BEKREFTELSE PÅ KJØP AV BILOPPSTILLINGSPLASS

Landøyveien 5A AS, org.nr. 917 138 915 ("**Selger**"), står som utbygger og selger av prosjektet "Landøyveien" på Holmen, som i dag utgjør gnr. 39 bnr. 287 i Asker kommune (heretter omtalt "**Landøyveien**").

[●] ("**Kjøper**") har inngått avtale med Selger, datert [●] ("**Kjøpekontrakten**") vedrørende kjøp av Bolig [●] i [●] etasje i Landøyveien ("Bolig").

Kjøper har i denne forbindelse også avtalt kjøp av eksklusiv og evigvarende rett til [●] stk biloppstillingsplass(er) i kjeller beliggende under Landøyveien. Avtalt vederlag pr. biloppstillingsplass er kr 500.000,- + omkostninger. Omkostningene innkreves etter høyeste sats. Blir den fastsatte dokumentavgiften lavere, tilbakebetales differansen til Kjøper i forbindelse med oppgjøret. Blir den høyere, faktureres differansen Kjøper.

Kjøper er gjort kjent med at biloppstillingsplassen vil ha en størrelse på ca. 2,6 m bredde iht. SINTEF anbefaling

Selger fordeler og anviser nærmere plassering av biloppstillingsplass(er).

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre organisering av garasjekjelleren og biloppstillingsplassene. Det er dermed per signering av denne bekreftelsen ikke endelig avklart hvordan bruksretten til biloppstillingsplassen(e) vil tilordnes den enkelte kjøper. Dette kan skje gjennom ulike alternativer etter Selgers valg, herunder men ikke begrenset til, vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett.

Det tas forbehold om at biloppstillingsplassene ikke er ferdigstilt ved overlevering av boligene. I så fall tilbys Kjøper midlertidig plass frem til den avtalte plassen er ferdigstilt.

De nærmere rettigheter og plikter knyttet til biloppstillingsplassen(e) følger av sameiets vedtekter, og Kjøper er forpliktet til å følge disse. Det nevnes særskilt at sameiets vedtekter inneholder bestemmelser om bytterett knyttet til HC tilpassede p-plasser.

Selger kan fritt transportere denne bekreftelse til annet selskap i Selgers konsern.

Dersom Kjøpekontrakten for Boligen bortfaller, bortfaller også denne bekreftelsen, med mindre annet er særskilt avtalt mellom Partene.

Oppgjør for biloppstillingsplassen(e) skjer samtidig med oppgjør for Boligen og i henhold til Kjøpekontrakten. For øvrig gjelder Kjøpekontraktens bestemmelser tilsvarende for biloppstillingsplass(er). Ved motstrid går denne bekreftelsen foran.

Oslo, _____

for Landøyveien 5A AS	for Kjøper
_____	_____
Navn:	Navn:

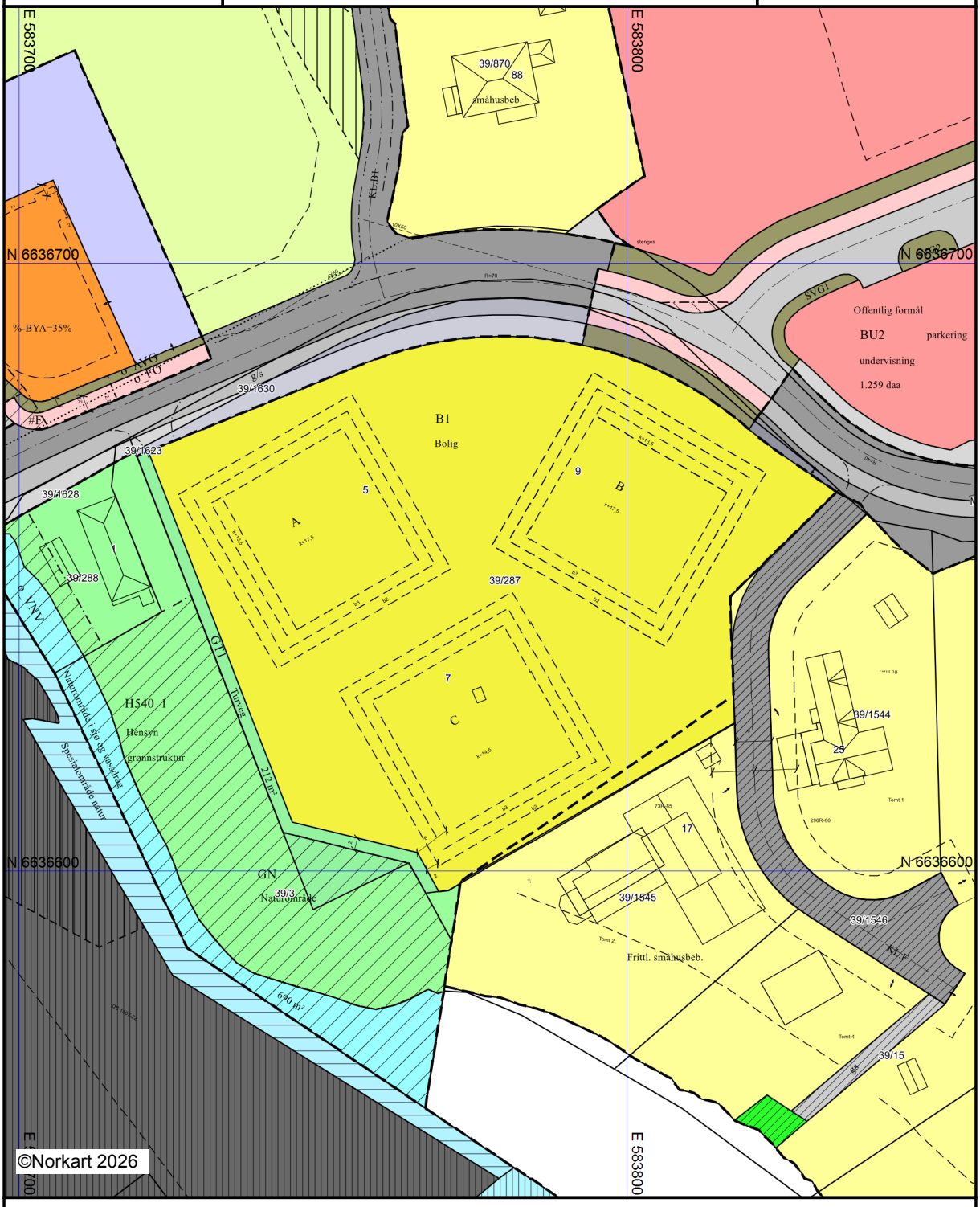
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 39/287
Adresse: Landøyveien 5
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Privat småbåthavn (land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Handelsgartneri
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles grøntanlegg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Undervisning
- Vann- og avløpsanlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Turveg
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

ambita

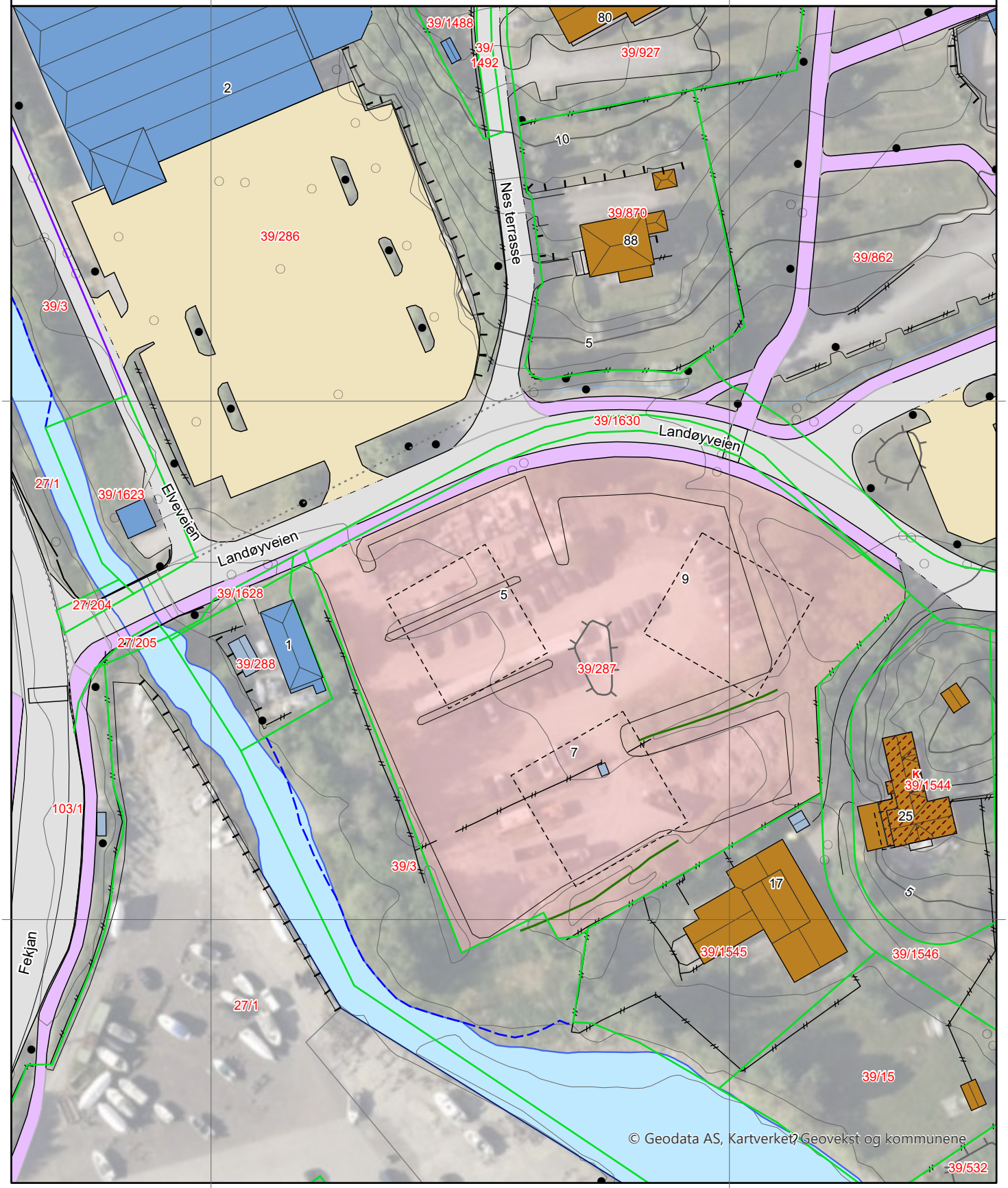
Kommune: 3203 Asker
Eiendom: 3203/39/287/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.6.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

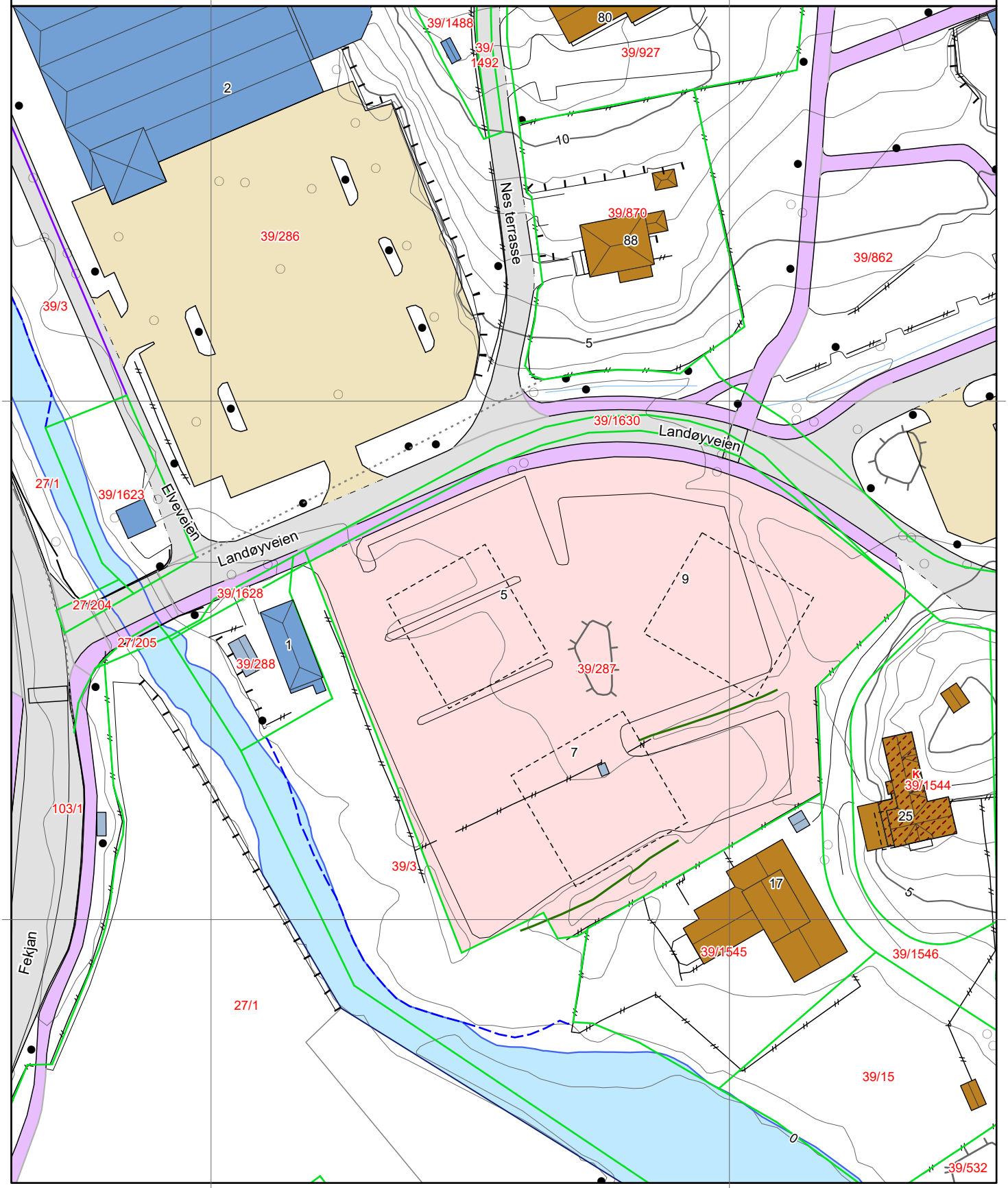
Kommune: 3203 Asker
Eiendom: 3203/39/287/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.6.2026



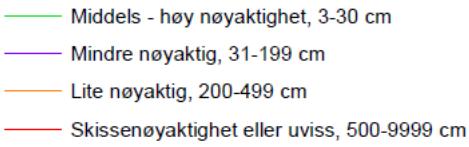
0 25 50 m

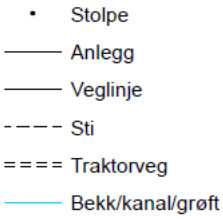
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

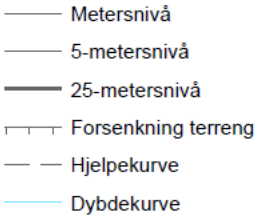


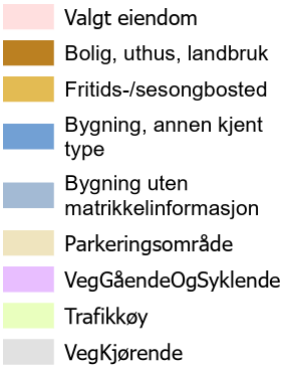
Eiendomsgrenser





Høydekurver







0220 2011101

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 29. januar 2013 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 11-15.

Asker kommune, 12. februar 2013
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR HOLMEN-SLEPENDEN OMRÅDET

Plankart datert 01.11.2012.
Bestemmelser datert 04.01.2013.

Bestemmelse §18 er endret i henhold til kommunestyrets vedtak av 29. januar 2013.

Plankart sist endret 29.01.2013 som følge av kommunestyrets endring av § 18 i regulereringsbestemmelsene.

(Jfr. plan- og bygningslovens §§ 11-9 og 11-10)

Juridisk bindende bestemmelser hjemlet i plandelen til plan – og bygningsloven av 27. juni 2008 er skrevet med uthevet skrift. Øvrig tekst er å betrakte som retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av kommunedelplanen.

§1 Planens formål 2
§ 2 Kommuneplan 2007- 2020 2
§ 3 Plankrav 3
§ 4 Rekkefølgekrav 3
§ 5 Arealbruk, bebyggelse og byggehøyder 5
§ 6 Byggegrenser mot offentlig vei 9
§ 7 Krav til bokvalitet i boligområdene 9
§ 8 Krav til grøntarealer og utforming av næringsområder 11
§ 9 Parkering 11
§ 10 Energiforsyning 11
§ 11 Støy og luftkvalitet 12
§ 12 Overvannshåndtering og flomsikring 12
§ 13 Massehåndtering og massebalanse 13
§ 14 Estetikk 13
§ 15 Universell utforming 13
§ 16 Idrettsanlegg 13
§ 17 Grønnstruktur og hensynssone – landskap, natur og kulturmiljø 13
§ 18 Strand og sjøområder 14
§ 19 Offentlig formål 14
§ 20 Bruk av utbyggingsavtaler 14

§1 Planens formål

Hensikt og visjon for utviklingen av Holmen - Slependenområdet

- Holmen – en attraktiv møteplass
- Boligområdene er gode å bo i for alle
- Næringslivet har utviklingsmuligheter
- Transportsystemet er miljøvennlig
- Grønnstrukturen er sammenhengende
- Strandsonen er tilgjengelig

Planen skal legge til rette for en langsiktig utvikling av Holmen - Slependenområdet i Asker i tråd med rikspolitiske retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging samt kommuneplanens langsiktige areal- og transportstrategi. Planen skal medvirke til mer miljøvennlig transport, tilpasset nasjonale krav om redusert utslipp. Lokalisering av bussknutepunkt innenfor planområdet skal vurderes i forbindelse med regulering.

Ny bebyggelse skal oppføres med utnyttelse basert på CO2 nøytrale og energigjerrige løsninger.

Holmen skal utvikles som lokalsenter for befolkningen i de nordøstre deler av Asker. Senteret skal ha et rikt utvalg av butikker med et samlet forretningsareal tilpasset stedets størrelse, funksjon og handelsomland, jamfør blant annet rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre og Akershus' fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur.

Billingstad, Nesbru og Holmen skal utvikles som attraktive boligområder med høyere tetthet og god bokvalitet.

Fremtidig næringsutvikling for kontor skal konsentreres ved kollektivknutepunkt innenfor gangavstand 800 meter langs Billingstadsletta øst og ved Holmenkrysset og Slependkrysset.

På tomtene i nær tilknytning til Slependkrysset og Holmenkrysset, åpnes det for etablering av plasskrevende varehandel.

Holmen - Slependenområdets identitet og særpreg skal utvikles videre med særlig vekt på trygghet, sammenhengende grønnstruktur og lett tilgang til strandområdene og Marka.

§ 2 Kommuneplan 2007- 2020

Innenfor formål landbruks-, natur- og friluftsområde samt bebyggelse og anlegg i nåværende boligbebyggelse skal de utfyllende retningslinjene, føringene og bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2007 – 2020 med tilhørende fortettingskart, vedtatt av Asker kommunestyre 12. juni 2007, legges til grunn ved behandling av søknader om anlegg og tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 3 Plankrav

Innenfor planområdet kan arbeid og tiltak, som nevnt i pbl. § 20-1, dvs. tiltak som krever byggetillatelse, herunder fradeling av tomt, ikke skje før området inngår i reguleringsplan.
Søknad om anlegg og tiltak som er i henhold til vedtatte reguleringsplaner, i samsvar med kommunedelplanens retningslinjer, føringer og bestemmelser samt ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommunedelplanen, er imidlertid tillatt.

Private reguleringsplanforslag skal utarbeides i tråd med Asker kommunes til enhver tid gjeldende planpakke.

§ 4 Rekkefølgekrav

§ 4.1 Teknisk infrastruktur

Utbygging av de enkelte felt kan ikke skje før det er dokumentert at det er kapasitet på hovedledningsnettet for vann, avløp og elektrisitetsforsyning.

Det kan være behov for omlegging og oppdimensjonering av hovedledningsanlegg for vann og avløp og hovednett for elektrisitetsforsyning, herunder bygging av nye pumpe- og trafostasjoner. Behovet for slike tiltak skal være avklart før regulering av det enkelte felt.

§ 4.2 Transportsystem og torg

§ 4.2.1 E18

Utvidelse av dagens E18 medfører at veianlegget defineres som nyanlegg. Dette utløser krav til støyskjerming og luftkvalitet i henhold til "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442/2012 og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen», T-1520.

Før oppstart av regulering skal det gjennomføres en silingsprosess som grunnlag for valg av løsning for E18. Endelig løsning for E18 i forhold til valg av tunnel, kulvert eller vei i dagen fastsettes ved regulering.

§ 4.2.2 Regulering av E18

Før oppstart av regulering av E18 gjennom planområdet skal det gjennomføres en konsekvensutredning i henhold til Plan- og bygningslovens § 4-2.

Mulighetsstudie for E18 mellom Holmen og Slependen, datert 11.6.2012, (samt rapport fra innledende fase for E18 korridoren i sentrale Asker, datert september 2012) skal være en del av grunnlagsmaterialet for videre planprosess.

§ 4.2.3 Kapasitet på E18

Innenfor delområde 0, 1 og 3 kan bruksendring til -, utbygging av ny -, og utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse og forretninger for plasskrevende varer, i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, ikke skje før E18 fra og med Holmenkrysset til og med Slependkrysset har fått tilstrekkelig kapasitet slik at Fekjan og Billingstadsletta kan forbeholdes lokaltrafikk, buss og sykkel.

Vurdering av kapasitet på E18 skal gjøres i samråd med Akershus Fylkeskommune og Statens vegvesen.

Unntak kan gjøres for tiltak som ikke medfører økning av antall parkeringsplasser.

E18 forutsettes i utgangspunktet utvidet til fire kjørefelt i hver retning, hvorav tre bilfelt og et kollektivfelt, for å bedre kapasiteten.

Langs Fekjan og Billingstadsletta, mellom Landøyveien og Bergerveien, forutsettes det at fremkommeligheten for buss sikres ved at Fekjan og Billingstadsletta avlastes ved økt kapasitet på E18, ikke med flere kjørefelt eller etablering av egne kollektivfelt på strekningen.

Følgende forhold skal spesielt vektlegges ved regulering av Slependkrysset:

- Trafikken fra Nesøya skal ikke ha dårligere fremkommelighet enn trafikken på øvrige veilenker.
- Forholdene for gående og syklende skal bedres både mht. trafikksikkerhet og fremkommelighet.
- Østre avkjøring på E18 i vestgående retning kan fjernes, alternativt forbeholdes kollektivtrafikk.

(Oppgradering av Slependkrysset inngår i prosjektet for ny E18 gjennom Bærum)

Ved regulering av nye boligfelt innenfor kommunedelplanområdet skal det vurderes om det kan være aktuelt å legge inn rekkefølgebestemmelser knyttet til kapasitet på E18. Vurderingen skal baseres på en trafikkanalyse for det enkelte felt. Ved transformasjon av eksisterende næringsområder skal vurderingen legge vekt på omfang av økt trafikk som følge av transformasjonen.

§ 4.2.4 Holmen

Innenfor delområde 5, kan bruksendring til-, utbygging av ny- og utvidelse av eksisterende boligbebyggelse, kjøpesenter, næringsbebyggelse og småbåthavn, både på land og i sjøen, ikke skje før ombygging av Slemmestadveien langs felt 5.K og 5.S og Fekjan fram til Landøyveien til gater med kryss i plan, er gjennomført eller sikret. Videre skal opparbeiding av felt 5.S og tilgrensende del av felt 5.SS (småbåthavn i sjøen), med grøntanlegg, torg og poll være gjennomført eller sikret*.

Unntak kan gjøres for tiltak som ikke medfører økning av antall parkeringsplasser.

Regulering av veisystem for Holmen skal omfatte bygate Fekjan, kryss med Slemmestadveien, avkjøring til feltene 5.I og 5.K og Slemmestadveien frem til E18.

* Sikring innebærer at Slemmestadveien og Fekjan gjennom Holmen - og at grøntanlegg, torg og poll ved og i sjøen, er regulert og at det er inngått utbyggingsavtaler som avklarer kostnadsfordeling for opparbeidelse av veier og torg, samt tidspunkt for gjennomføring.

Slemmestadveien, mellom nytt plankryss og E18 skal opparbeides med fire felt, hvorav to reserveres kollektivtransport. Fekjan, fram til Landøyveien, skal opparbeides som en bygate med lav hastighet, kantstein, grøntrabatter og fotgjengerkryssinger i plan. Det skal etableres en sentralt beliggende holdeplass for buss med gode gang- og sykkelforbindelser fra de omkringliggende bolig- og næringsområder. Bussen skal sikres fremkommelighet uten

forsinkelser gjennom Holmen og ut på E18. Det skal etableres egne traseer for syklister langs Fekjan retning Nesbru og langs Slemmestadveien retning Hvalstrand og Hvalstad. Det skal etableres en gang- og sykkelforbindelse med planskilt kryssing av Slemmestadveien for å binde sammen idrettsanlegg, fjorden og Fekjan. Krysset mellom Slemmestadveien og av/ påkjøring E18 skal oppgraderes for å bedre fremkommeligheten og trafikksikkerheten for alle trafikantgrupper.

§ 4.2.5 Boligområdene

Oppføring av ny boligbebyggelse kan ikke skje før hensynet til trafikksikkerhet, trygghet og fremkommelighet for gående og syklende er ivaretatt. Gang- og sykkeltraseer til skoler, idrettsanlegg, forretninger, bussholdeplasser og togstasjoner skal vektlegges spesielt Hensynet til sikkerheten for den enkelte skal være ivaretatt. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn.

§ 4.2.6 Planprosesser

Ved utvikling av større nærings- og boligområder kan det være aktuelt:

- å utarbeide felles reguleringsplan for flere eiendommer
- å gjennomføre en arkitektkonkurranse forut for regulering
- å fremme en områdeplan, i privat regi, etter avtale med Asker kommune

§ 4.3 Etablering av samfunnsservice

Innenfor delområde 0, 1, 3, 5 og 6 kan oppføring av nye boliger ikke finne sted før tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet er dokumentert.
Småhusfortetting innenfor eksisterende boligområder er unntatt fra dette kravet.

§ 4.4 Opparbeidelse av tilstøtende veier, grønnstruktur og lekeplasser

Ved utbygging av det enkelte felt, skal hensynssoner og tilstøtende arealer avsatt til grønnstruktur, torg, hovedturveier, kyststi og veier opparbeides og ferdigstilles senest samtidig med bebyggelsen.

Ved utbygging av boliger skal eventuelle lekeplasser for betjening av de aktuelle boligene, også de som ligger utenfor det / de aktuelle felt, ferdigstilles før boligene tas i bruk.

Ved etappevis utbygging av de enkelte felt, skal bebyggelse og utearealer som grenser opp til eksisterende boligområder, torg, grøntområder og veier ferdigstilles først.

§ 5 Arealbruk, bebyggelse og byggehøyder

På plankartet er hovedformål og underformål vist i henhold til pbl. § 11-7.
Innenfor enkelte felt åpnes det imidlertid for en mer nyansert arealbruk.

Felt avsatt til næringsbebyggelse

Det åpnes for en variert utvikling med innslag av både lager, kontor, verksteder, produksjonsbedrifter osv, alt avhengig av områdets attraktivitet til nevnte formål på bakgrunn av forhold som kollektivtilbud, biltilgjengelighet og miljøforhold. Nyansering av arealbruken innenfor formål næringsbebyggelse fastsettes ved regulering. Etablering av større bygg med høy kontorandel skal fortrinnsvis skje i større knutepunkt som Asker sentrum og Sandvika.

Bebyggelsestype innenfor formål boligbebyggelse

Bebyggelsestypene er inndelt i leilighetsbygg, konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse

Høyde på bebyggelsen

Høyden er angitt i antall etasjer basert på en normal etasjehøyde på 3-3,5 meter. Høyden regnes fra eksisterende terreng på egen tomt og tilstøtende arealer. Der hensynet til omgivelsene tillater det kan det tillates en ekstra etasje tilbaketrukket fra gesims.

Der næringsbebyggelse og konsentrert boligbebyggelse grenser opp til eksisterende småhusområder, skal bebyggelsen trappes ned og brytes opp i mindre bygningsvolumer som en tilpasning til skalaen på tilliggende bebyggelse. Tilsvarende skal det ved regulering gjøres en særskilt vurdering av etasjetall og byggehøyder i forhold til landskap, strandsone, naboskap og miljø forøvrig, med tanke på å sikre god tilpasning.

Bruksareal, kotehøyder og evt. gesimshøyder fastsettes ved regulering.

§ 5.1 Område 0

Innenfor felt 0.B2 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.

Innenfor felt 0.SL2 kan det tillates etablert maritimt rettet service- og maritimt rettede forretninger tilknyttet virksomheten i småbåthavnen.

Innenfor felt 0.NF2, 0.NF3, 0.NF4, 0.NF5, 0.NF6, 0.NF8, 0.NF9, 0.NF10 og 0.NF12 kan det tillates forretninger med et vareutvalg som defineres innenfor begrepet plasskrevende varer i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, dvs. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner.

Etter en konkret vurdering kan det ved regulering være aktuelt også å tillate også andre varer og forretningskonsepter som det av trafikale og miljømessige grunner er behov for å lokalisere i utkanten av byer og tettsteder. Det er imidlertid en forutsetning at salg av disse vareslagene avlaster forretningene i de nærliggende tettsteder, Sandvika, Holmen og Asker, slik at de ikke kommer i et konkurranseforhold i strid med rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesentre fra 2008.

Etter en konkret vurdering kan bolig vurderes inn mot skråning i nord innenfor felt 0.NF5.

Det tillates kontor i 800 meters avstand fra jernbanestasjonene Billingstad, Slependen og 400 meters avstand fra ekspressbusstopp (tidligere Skjærvik, nå Ikea).

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 4.etasjer	Fortrinnsvis leilighetsbygg
0.NF5 og 0.NF6	Inntil 5.etasjer	
0.SL1 og 0.N1	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje.	

Det kan vurderes en inntrukket 5.etasje innenfor felt 0.B1 og 0.B2.

§ 5.2 Område 1

Felt 1.NB1, 1.NB2, 1.NB3, 1.NB4 og 1.NB5 tillates omdisponert til boligbebyggelse.

Innenfor felt 1.NB4 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.

Innenfor felt 1.B1 skal det ved regulering avsettes en tomt til formål tjenesteyting barnehage.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 4.etasjer	Fortrinnsvis leilighetsbygg
1.B1 og 1.NB2	Inntil 4 etasjer med en tilbaketrukket 5. etg	

Ved omdisponering av dyrka mark til boligformål, skal det tilstrebes en høy utnyttelse.

§ 5.3 Område 2

Jfr. § 2, mht. høyde og bebyggelsestype

§ 5.4 Område 3

Felt 3.NB4 kan tillates omdisponert til boligbebyggelse.

Felt 3.BN6 kan tillates omdisponert til næringsbebyggelse.

Innenfor felt 3.B3, 3.NB4 og 3.N5 kan det, i bebyggelsen inn mot Fekjan, tillates forretninger og privat og offentlig service for betjening av nærområdet.

Ved utbygging av felt 3.B3, mot Neselva, med konsentrert bebyggelse, skal det etableres en hovedturvei langs elva. Turveien tillates plassert innenfor hensynssone grønnstruktur.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
3.BN6	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	
3.T1	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etajse	
3.B1, 3.B2 og 3.B4	Jfr. § 2, mht. høyde og bebyggelsestype	

§ 5.5 Område 4

Jfr § 2, mht. høyde og bebyggelsestype

§ 5.6 Område 5

Felt 5.NB10 tillates videreutviklet med maritimt rettet service og maritimt rettede forretninger tilknyttet småbåthavnen og/eller omdisponert til boligbebyggelse.

Innenfor felt 5.K og 5.S skal det etableres et rikt utvalg av butikker og annen service for betjening av lokalområdet.

Innenfor felt 5.NF3 og 5.NF4 kan det tillates forretninger med et vareutvalg som defineres innenfor begrepet plasskrevende varer i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, dvs. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner.

Etter en konkret vurdering kan det ved regulering være aktuelt også å tillate også andre varer og forretningskonsepter som det av trafikale og miljømessige grunner er behov for å lokalisere i utkanten av byer og tettsteder. Det er imidlertid en forutsetning at salg av disse vareslagene avlaster forretningene i de nærliggende tettsteder, Sandvika, Holmen og Asker, slik at de ikke kommer i et konkurranseforhold i strid med rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesentre fra 2008.

Kjøpesenteret innenfor felt 5.K og 5.S og forretningene innenfor felt 5.NF3 og 5.NF4 skal samlet ha en størrelse og et varetilbud som er tilpasset lokalsenteret Holmens størrelse, funksjon og handelsomland.

Størrelsen på de totale handelsarealene på Holmen skal fastlegges ved regulering.

Før nytt kjøpesenter innenfor felt 5.K og 5.S, skal eksisterende kjøpesenter innenfor felt 5.B4 være revet.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
5.K	Inntil 5 etasjer	
5.B8 og 5.B9	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje	Konsentrert småhusbebyggelse

Det kan tillates høyere utnyttelse, innenfor rammene av § 5, innenfor felt 5.B1, 5.B2, 5.B3, 5.B5 og 5.B7

§ 5.7 Område 6

Felt 6.BN4 kan tillates omdisponert til formål næringsbebyggelse.

For felt 6.B5 gjelder § 2, mht. høyde og bebyggelsestype.

Innenfor felt 6.NB8 kan dagens gartnerivirksomhet opprettholdes. Innenfor felt 6.NB8 kan det tillates boligbebyggelse inn mot Ravnsborgveien.

Felt	Høyde	Bebyggelsestype
Generelt	Inntil 3 etasjer med en tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg
6.B3	Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etajse	Fortrinnsvis leilighetsbygg
6.BN4	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	
6.NB8	Boligformål: Inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3.etasje Næringsformål: Inntil 3 etasjer med tilbaketrukket 4.etasje	Fortrinnsvis leilighetsbygg

§ 6 Byggegrenser mot offentlig vei

Plassering av bebyggelse mot offentlig vei skal markere og beskrive tettstedet Holmen og nærsentrene Nesbru og Slependen. Gjennom disse områdene skal veiene utformes som bygater og understreke den urbane karakteren med bebyggelse tett innpå.

Innenfor planområdet for øvrig skal bebyggelsen trekkes tilbake for å sikre rommelighet og opplevelse av grønne omgivelser med grøntarealer, hager og parkanlegg langs veiene.

Ved etablering av ny og utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse mot E18, skal bebyggelsen lokaliseres og utformes på en slik måte at den medvirker til støyskjerming av tilliggende boligbebyggelse.

Byggegrense for ny bebyggelse langs E18 er 36,5 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt.

Byggegrense for ny bebyggelse langs Fylkesvei er 30 meter fra senterlinje nærmeste kjørefelt.

Innenfor sentrumsområdene kan byggegrense tillates nærmere vei. Denne fastsettes ved regulering. Eksisterende boligbebyggelse innenfor felt 2.B2 og 4B benytter byggegrense i gjeldende regulering.

§ 7 Krav til bokvalitet i boligområdene

Kommunens veileder i bokvalitet skal legges til grunn for utforming av boligområder

§ 7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsarealene omfatter private hager og sitteplasser, felles lekeplasser for barn og oppholdsareal for voksne, grønne arealer og eventuelle turveier. Arealene skal ha en hensiktsmessig arrondering og ikke være støyutsatt i henhold til krav definert i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 . Alle boenheter skal ha tilgang til

privat uteplass på terreng eller balkong / terrasse. Felles uteoppholdsarealer skal ligge på terreng.

Arealkrav: (I områder med frittliggende småhusbebyggelse gjelder de krav som er stilt i kommuneplan 2007 – 2020, jfr. pkt 3.8 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel)

I områder med konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 150 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. boenhet

I områder med frittliggende leilighetsbygg skal det avsettes minimum 80 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.

I områder med sammenhengende leilighetsbygg* skal det avsettes minimum 50 m2 uteoppholdsareal til lek, opphold og aktivitet for beboerne pr. leilighet.

Minimum 25 m2 av uteoppholdsareal skal være opparbeidet.

*Sammenhengende leilighetsbygg i en kvartalsstruktur muliggjør etablering av gode boligområder med høy tetthet. Strukturen innebærer at andelen uteoppholdsareal pr. leilighet kan reduseres uten at dette går ut over arealenes brukbarhet og kvalitet.

RETNINGSLINJER FOR LEKEPLASSER			
Lekeplassnivå	Størrelse på lekeplass	Avstand fra bolig	Antall boliger
Lekeplass ved inngang	min150 m2	Maks 50 m	Inntil 30
Nærlekeplass	1500-2000 m2	Maks 150m	Inntil 200
Strøkslekeplass	min 5000 m2	Maks 500m	400 - 1000

§ 7.2 Den enkelte leilighet / bolig

I områder med leilighetsbygg skal hver leilighet ha tilgang til skjermet, solrik og brukbar privat uteplass på terreng eller balkong/terrasse.

Minimum 50 % av privat uteplass skal være solbelyst ved høst- / vårjevndøgn.

Leilighetene bør være gjennomgående og skal ha minst en fasade mot sør eller vest.

Leiligheter som vender ensidig mot nord eller øst skal ikke forekomme.

Ved valg av løsninger må sjenerende innsyn fra forbipasserende og mellom naboer, både i den enkelte leilighet og på uteplass unngås. Leiligheten skal ha minst en stille side.

Boder for sykkelparkering, lagring av barnevogner og avfallsbeholdere plasseres lett tilgjengelig fra den enkelte leilighet / inngang.

§ 7.3 Tilgjengelighet

To tredeler av leilighetene i leilighetsbygg skal utformes som tilgjengelig boenhet.
En tredel av leilighetene i konsentrert småhusbebyggelse skal utformes som tilgjengelig boenhet.

Nye boligfelt skal utvikles med et sammensatt boligtilbud med boliger for eldre, barnefamilier og mindre leiligheter rettet mot unge og enslige. Det skal dessuten være mulig for den enkelte å bo i leiligheten selv om funksjonsevnen blir nedsatt.

§ 8 Krav til grøntarealer og utforming av næringsområder

Innenfor felt med formål næringsbebyggelse skal minimum 30 % av netto tomteareal avsettes som grøntareal.
Minimum 50 % av parkeringen skal skje i bebyggelsen / under terreng.

Innenfor næringsområdene skal det tilrettelegges for høy utnyttelse med et grønt preg. Arealene mot tilstøtende boligområder, grønne områder og veier skal parkmessig opparbeides. Interne veier, parkeringsplasser og laste- / lossearealskal som en hovedregel ikke lokalisert inn mot tilstøtende boligbebyggelse, offentlige veier eller grønnstruktur.

§ 9 Parkering

Ved regulering skal nye krav til parkeringsdekning også gjøres gjeldende for eksisterende virksomheter innenfor det aktuelle planområde.

Det skal oppmuntres til – og legges til rette for sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål innenfor sentrumsavgrensningene for å medvirke til størst mulig grad av arealeffektivitet.

Parkering skal vurderes særskilt ved regulering, eventuelt ved byggesak. Det legges til grunn en restriktiv parkeringsnorm som bygger opp under den nasjonale målsettingen om at trafikkveksten i storbyområder skal tas av de miljøvennlige transportformene. Forslag til parkeringsdekning må sendes til Fylkesmannen for uttalelse.

Det skal legges til rette for god sykkelparkering av høy standard innenfor planområdet.

Det kan vurderes sambruksparkering for ulike bruksformål også utenfor sentrumsavgrensningene.

Antall parkeringsplasser skal begrenses for å medvirke til mindre bilbruk og en mer effektiv arealutnyttelse Det skal legges opp til en restriktiv parkeringsnorm for næringsvirksomhet for å stimulere til økt kollektiv-, og gang- og sykkelandel på arbeidsreiser.

Arbeidsintensiv virksomhet skal lokaliseres nær kollektivknutepunkter og langs kollektivakser. I næringsområdene i tilknytning til Slependkrysset, der det åpnes for forretninger med plasskrevende varer skal parkeringsnormen benyttes bevisst for å motvirke at det etableres handel som genererer mye trafikk.

§ 10 Energiforsyning

Innenfor områdene 0, 1, 3, 5 og 6 skal ny bebyggelse tilrettelegges for forsyning med vannbåren varme. Eneboliger og tomannsboliger er unntatt fra dette kravet.

Ved oppføring av all ny bebyggelse innenfor planområdet forutsettes det at minimum 40 % av varmebehovet dekkes av annen energikilde enn elektrisitet og fossilt brensel (jfr. TEK) Dette gjelder både oppvarming av luft og varmtvann. Typiske løsninger for å oppfylle dette kravet er varmepumper, nær- eller fjernvarme, solfangere, biobrensel, pelletskaminer og vedovner.

Ved strukturering, plassering og utforming av bebyggelsen skal hensynet til energieffektivitet vektlegges.

§ 11 Støy og luftkvalitet

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, forutsettes lagt til grunn.

Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone kreves en støyfaglig utredning, som synliggjør støynivåer på fasader og uteplass. Slik støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan og rammetillatelse.

Deler av område 3 på Nesbru og deler av område 5 på Holmen defineres som sentrumsområde/ kollektivknutepunkt iht. miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012 og T-1520 pkt. 3.2.3, jfr plankart.

Innenfor nevnte sentrumsområder på område 3 og 5, sentrumsområde/ kollektivknutepunkt Nesbru og Holmen, kan det tillates etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone på følgende vilkår:

- **Støynivå på private uteoppholdsarealer og (andel) felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige Lden 55 dB fra veitrafikk.**
- **Kravene til innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal være tilfredstilt, jfr. TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.**
- **All bebyggelse skal ha balansert ventilasjon.**
- **Alle boenheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene og minst to soverom (ved to eller flere) mot en stille fasade (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).**

§ 12 Overvannshåndtering og flomsikring

(Jfr. kommunale retningslinjer for vann- og avløpsanlegg datert mai 2004, pkt. 3.3.4 og 3.3.5).

Ved fortetting, der andelen ikke-permeable flater øker, skal overvann tas hånd om på egen tomt eller eventuelt nærliggende egnet område. Dette kan innbære tiltak som fordrøyning, infiltrasjon, lokal overvannsdisponering eller lignende som har/ gir samme ønskede effekt. Områder generelt skal vurderes med hensyn på risiko for -, og konsekvenser av flom i vassdrag, samt mulig fremtidig havnivåstigning, dette innbærer også utredning av eventuelle flomveier. Områder hvor det er eksisterende overvannsystemer herunder bekker og vassdrag i rør, skal åpning av disse vurderes.

Overvann og bekker skal være en ressurs og et positivt landskapselement både mht. lek, opplevelse, rekreasjon og biologisk mangfold. Samtidig skal skade på personer, anlegg, veier og bebyggelse som en følge av flom forhindres. Ved planlegging av overvannssystem og ved lokalisering av bebyggelse, anlegg, utomhusarealer og veier langsmed sjøen, bekker og vassdrag legges 200 års flom- og fremtidige klimaendringer til grunn.

Før regulering av arealene som grenser opp til Slependrenna, Holmenfjorden og Neselva skal det gjennomføres en flomsonekartlegging.

Ved omlegging av Slemmestadveien og Fekjan gjennom Holmen skal de to bekkene, fra henholdsvis Bjørndalen og daldraget mellom Bruset og Hvalstad, åpnes nedstrøms E18, og føres på overflaten ut i Holmenbukta.

Ved oppføring av ny bebyggelse på felter der overflatevann dreneres til Neselva, oppstrøms Nesbruveien, skal eksisterende overvannsledninger / systemer og eventuelle bekker / vassdrag som ligger i rør åpnes for å redusere flomtoppene i elva med tanke på fremtidige klimatiske endringer.

Langs sjøen og Neselva, nedstrøms Nesbruveien, skal ny bebyggelse, anlegg, veier og utomhusarealer plasseres og utformes for å ta høyde for havnivåstigning og springflo som en følge av fremtidige klimatiske endringer.

§ 13 Massehåndtering og massebalanse

For å redusere omfanget av ut - og inn transport av masser skal det tilstrebes massebalanse ved utforming av - og fastsetting av høyder på ny bebyggelse, veier og utomhusarealer. Ved funn av forurensede masser skal sortering og rensing, så langt det er praktisk og økonomisk mulig, skje på stedet. Det skal tilrettelegges for tilbakeføring og gjenbruk av lokale masser. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for borttransport og deponeringssted.

§ 14 Estetikk

Alle tiltak skal ha en god og estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Bebyggelsen i de enkelte felt skal fremstå som en helhet.

Bygninger og anlegg av stor betydning for offentligheten eller fellesskapet kan utformes som synlige landemerker.

§ 15 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av publikums- og arbeidsbygninger og alle uteareale r.

Hensynet til den enkeltes sikkerhet og trygghetsfølelse skal ivaretas.

§ 16 Idrettsanlegg

Felt 5.I er avsatt til idrettsformål. Innenfor området kan det etableres idrettsbaner med tilhørende bygninger og andre nødvendige anlegg etter en samlet plan.

§ 17 Grønnstruktur og hensynssone – landskap, natur og kulturmiljø

Naturmark og kulturminner skal tas vare på innenfor de arealer som er avsatt til grønnstruktur (på plankartet markert med bokstaven G) og hensynssone (H) grønnstruktur, naturmiljø og kulturmiljø.

Innenfor områder der vegetasjon mangler eller er ødelagt av tidligere tiders inngrep skal vegetasjon og terreng gjenskapes/ nyetableres ved gjennomføring av tiltak på tilgrensende arealer. Kulturminner og kulturspor skal bevares og synliggjøres.

Innenfor arealer avsatt til grønnstruktur skal hensynet til biologisk mangfold og landskapspreg ivaretas ved gjennomføring av tilretteleggingstiltak for lek, opphold, allmenn ferdsel, rekreasjon og friluftsliv.

Innenfor grønnstruktur "Grønnlia" åpnes det for tilretteleggingstiltak tilknyttet friluftsbaserte idrettaktiviteter.

Innenfor hensynssone landskap skal det ved landskapsforming og plassering av bebyggelse og vegetasjon tas hensyn til visuelle siktlinjer og landskapssammenhenger.

§ 18 Strand og sjøområder

Innenfor strand- og sjøområdene skal hensynet til landskap, biologisk mangfold og allmennhetens friluftsliv prioriteres. Innenfor delområde 5, felt F, 5.S og felt 5.SS, kan det tillates anlegg og innretninger for betjening av småbåthavnen. Dette arealet reserveres eksisterende båtplasser som eventuelt må fjernes ved etablering av poll i området 5.SS.

Småbåthavnen 5.SS må utformes på en slik måte at en allmenn led inn til pollen på 16 meter ivaretas.

Område markert med B på plankartet (område 5) kan vurderes som båtopplag. Området som er avsatt til vinteropplagsplass for båter på Holmenskjæret, søkes i den videre prosess løst på annet egnet båtopplagringsareal i kommunen for å sikre sikt og allmennhetens tilgjengelighet til arealet hele året. Endelig løsning fastsettes ved regulering.

§ 19 Offentlig formål

Felt 3.T1, tjenesteyting boliger med heldøgnsservice (sykehjem og omsorgsboliger) og base for hjemmetjenesten, skal være i offentlig eie.

Felt avsatt til grønnstruktur friområde (F) skal være i offentlig eie.

§ 20 Bruk av utbyggingsavtaler

Innenfor planområdet kan det inngås utbyggingsavtaler for gjennomføring av reguleringsplan.

Innenfor delområde 0, 1, 3, 5 og 6 skal behovet for inngåelse av utbyggingsavtale utredes i samarbeid med kommunen før regulering igangsettes.

Inngåelse av utbyggingsavtaler skal sikre gjennomføring i samsvar med arealdelen til kommunedelplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan regulere antall boliger i et område, boligstørrelse og krav til bygningers utforming når det gjelder fordeling på boligtyper, leilighetsstørrelser, universell utforming og energieffektive løsninger.

Det kan avtales at kommunen skal ha rett til å erverve inntil 5 % av boligene til markedspris, eller at grunn, som i henhold til reguleringsplan skal være i offentlig eie, skal overdras til kommunen.

Avtalen kan gå ut på at grunneier/ utbygger skal besørge, bekoste eller forskuttere tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak som teknisk infrastruktur, herunder kjøreveier, gang- og sykkelveier, hovedledninger for vann- og avløp, renovasjon og energiforsyning, grøntområder og offentlige uterom, som torg og plasser.

Det kan dessuten inngås avtale om organisatoriske forhold vedrørende planlegging, prosjektering og utbygging av bygg og anlegg i henhold til planvedtak, herunder avholdelse av arkitektkonkurranse/ parallelloppdrag som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan.

83f
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 20.01.99 i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.

Asker kommune, teknisk sjef, 1. februar 1999.
Bjørn Orhagen

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NESBUKTA OG LANDØYA HAGESENTER, GNR 39 BNR 93 M FL. ASKER KOMMUNE
PLAN DATERT 05.03.98 SIST REVIDERT 01.11.98

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å gi føringer for utnyttelse av områdene til Landøya hagesenter til planteproduksjon og til salg av planter og hagemateriell, tilpasset områdets beliggenhet og forhold til omkringliggende boligbebyggelse,

å ivareta bygge- og anleggsforbudssonen langs Neselva og elvas kvaliteter som naturinnslag i området,

å legge rammer for utnyttelse av området gnr 39 bnr 93 til barnehage samt anneks til Steinerskolen, tilpasset lokal topografi og tilliggende SEFRAK-registrert bebyggelse

og å ivareta trafikksikkerhet og atkomster i området.

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder	-	*almennyttig formål, barnehage*
	-	*allmennyttig formål, anneks for Steinerskolen*
	-	*industri*
Trafikkområder	-	*offentlig kjørevei*
Spesialområde	-	*hagesenter/handelsgartneri*
	-	*naturvern*
	-	*parkbelte*
	-	*teknisk anlegg*
Fellesområder	-	*felles adkomst*

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3 Område for allmennyttig formål, barnehage

3.1 Område B skal nyttes til barnehage, som særskilt angitt på plankartet.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 17 % av netto tomt.
Yttervegger medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

3.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 4,0 m. regnet fra ferdig planert terreng. Bygningsrådet kan godkjenne gesimhøyde der ingen punkt langs fasaden overstiger 6,5 m regnet fra ferdig planert terreng for maksimum 30% av bebygget areal.

3.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 38 grader.
Ark eller takoppløft kan tillates innenfor ¼ av fasadens lengde over gjennomgående gesims.

§ 4 Område for almennyttig formål, anneks til Steinerskolen

4.1 Område S skal nyttes til anneks til Steinerskolen, som særskilt angitt på plankartet.
Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU = 45% av netto tomt.
Yttervegger medregnes i tillatt tomteutnyttelse.

4.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige hhv 4,0 m og 6,5 m, regnet fra ferdig planert terreng, som særskilt anvist på plankartet.

4.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 38 grader.
Ark eller takoppløft kan tillates innenfor ¼ av fasadens lengde over gjennomgående gesims.

4.4 Bebyggelsens utforming, materialer og farge skal tilpasses tilliggende SEFRAK-registrert bebyggelse. Ved søknad om tiltak skal tilpasningen dokumenteres med oppriss eller på annen hensiktsmessig måte.

4.5 For å sikre fotgjengere langs Nesbukta fra fortauet frem til yachtverftet skal eventuelt gjerde, beplantning eller annen skjerming av skolens areal trekkes 2,5 m inn fra regulert veikant.

4.6 Eksisterende bygning på bnr. 93 er del av det gamle miljøet på yachtverftet. Før riving skal oppmåling og fotografering foretas og godkjennes av kommunen.

§5 Byggeområde, industri

5.1 Område I skal benyttes til verksted.

5.2 Tomteutnyttelsen tillates ikke utvidet utover eksisterende bebyggelses areal og gesimshøyde.

5.3 I området tillates ikke anlegg som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy.

5.4 Utvendig lagring tillates ikke uten bygningsrådets tillatelse.

§ 6 Offentlig kjørevei

6.1 Når felles atkomst langs bnr. 881 opparbeides skal det samtidig etableres ny avkjørsel til eiendommen. Før felles atkomsten godkjennes skal nåværende avkjørsel til eiendommen fra Nesbukta være fysisk stengt.

6.2 Ved prosjektering og opparbeidelse av Nesbukta skal det legges vekt på bevaring av eksisterende vegetasjon.

6.3 Regulerte allèer skal beplantes som del av veianlegget. Langs Nesbukta, ved Landøya skole, (planalternativ B), skal det i tillegg være et balltett gjerde, maksimum 2 m høyt, samt buskbeplantning.

6.4 Plan for veibelysning, beplantning og forstøtningsmurer skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeiding av veianlegget igangsettes. Beplantningen skal være etablert før veianlegget kan godkjennes ferdigstilt.

§ 7 Spesialområde, hagesenter/handelsgartneri

7.1 Områdene H1 og H2 skal nyttes til handelsgartneri og hagesenter som særskilt angitt på plankartet.

7.2 Før tiltak på H1 og/eller H2 behandles etter plan- og bygningsloven skal eiendommene være sammenføyet.

7.3 Innen områdene kan det bare tillates drevet virksomhet og oppført bygninger, som har tilknytning til planteproduksjon og salg av planter og hagemateriell.

7.4 Områdene kan bebygges med drivhus og forretning. Forretningsarealet inkludert lager for henting av tunge varer skal ikke være større enn at det kan dokumenteres parkeringsdekning for kunder i hht veinormalenes krav.

7.5 I hus nr 4, 6 og 8 kan bygningsrådet tillate innredet boenheter som har direkte tilknytning til virksomheten. Det forutsettes at antall biloppstillingsplasser er i hht kravene i kommunens veinormaler og at de plasseres øst for husene med eksisterende atkomst fra Nes Terrasse.

7.6 Tomteutnyttelsen beregnes for H1 og H2 samlet.
Maks. tillatt tomteutnyttelse TU = 30% av eiendommenes netto areal.
Gesimshøyde må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6,5 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

7.7 I områdene tillates ikke anlegg som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy.

7.8 Ved utbygging skal min. 30% av tomtenes nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal og opparbeides som grøntanlegg. Kun større sammenhengende areal, over 30 m^2 og med bredde over 4 m, medregnes. Utendørs plantelager regnes ikke som grøntanlegg.

7.9 Før igangsettingstillatelse gis for tiltak på område H1 og/eller H2 skal det foreligge en samlet utomhus plan for begge områder, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Utomhusplanen skal, i tillegg, vise areal avsatt til avfallshåndtering-/kildesortering og skjerming av utvendige lager-arealer. Voll mot syd skal være 2 m høy og beplantes.
Før brukstillatelse gis skal anlegget være opparbeidet og godkjent.

7.10 Før igangsettingstillatelse gis for tiltak på områdene H1 og/eller H2 skal det foreligger godkjente planer for utbedring av krysset Landøyveien/Fekjan og utbedring av broen over Neselva samt for stengning av Elveveien. Før brukstillatelse gis skal anleggene være bygget og godkjent.

7.11 Regulering til spesialområde, hagesenter/handelsgartneri, opphever ikke jordlovens §§ 9 og 12.

§ 8 Spesialområde naturvern

8.1 Inngrep i elvebunn og vegetasjon, herunder mudring og massedeponering er ikke tillatt.

8.2 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.

8.3 Inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 9 Spesialområde, parkbelte

9.1 Området skal vedlikeholdes i parkmessig tilstand.

9.2 Det skal ikke settes opp gjerde eller annet hinder for områdets funksjon som viltbiotop/trekkvei.

9.3 Kommunen kan kreve eller selv utføre eventuell nødvendig sikring og/eller utbedring av elvebredden.

§ 10 Spesialområde, kommunalteknisk anlegg

10.1 Området skal benyttes til kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon.

§ 11 Fellesbestemmelser

11.1 Med unntak av drivhusbebyggelse skal utvendige vegger kles med trepanel. Takmaterial skal være teglstein eller betong takstein.

11.2 Før igangsettingstillatelse gis for tiltak på områdene B og/eller S skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens

vedtatte retningslinjer. Planen skal vise at levering og henting av barn kan skje innenfor egen tomt.
Anlegget skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

11.3 Før igangsettingstillatelse gis for tiltak på områdene B og/eller S skal det foreligge godkjente planer for Nesbukta med regulert fortau til og langs tomtene, for utbedring av krysset Landøyveien/Fekjan og for utbedring av broen over Neselva.
Fortauet langs Nesbukta kan avsluttes der det etableres gangatkomst til Steinerskolens anneks.
Før brukstillatelse gis må anleggene være ferdig opparbeidet og godkjente.

11.4 Langs nordre grense av områdene B og S skal det være et tett gjerde. Gjerdet skal være 1,8 m høyt, hovedsakelig av tre og godkjent av bygningsrådet.

11.5 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.

11.6 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.

11.7 Skilt og reklame er kun tillatt innenfor rammene av den kommunale skiltvedtekt.

11.8 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,8 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Bjørn Orhagen
Teknisk sjef

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef

Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 11.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	287	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Landøyveien 5, 1394 NESBRU								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 244 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** LØ2
	Delareal 253 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 123 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende

	Delareal	7 036 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#6 100m b. langs sjø
	KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal	7 368 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	7 245 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202011101
Navn	Holmen - Slependen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.01.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/3036/2011101_bestemmelser.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	022083F	
Navn	Nesbukta og Landøya Hagesenter	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	20.01.1999	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/148/83F_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	97 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	239 m^2
	Formål	Annen veigrunn
	Delareal	23 m^2
	Formål	Kjørevei
Id	02202017015	

Navn	Landøyveien 5
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.09.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/12157/02202017015_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 120 m^2 **RPHensynsonenavn** H540_1 **Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn grønnstruktur
	Delareal 120 m^2 **Formål** Naturområde - grønnstruktur **Feltnavn** GN
	Delareal 6 588 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 188 m^2 **Formål** Turveg **Feltnavn** GT1
Id	02202016012
Navn	Landøya skole
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/4927/2016012_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 91 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal
	Delareal 22 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** SF
Id	022083
Navn	Landøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2556/83_bestemmelser.pdf

3025 0220 2017015

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 14. september 2021 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,

For kommunedirektøren
Per Morstad

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LANDØYVEIEN 5, GNR. 39 BNR. 287 MED FLERE i ASKER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 16.03.2021

Plankart datert: 16.03.2021'

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- åpne for utbygging av inntil 59 boligenheter i tre hagehus med høy arkitektonisk kvalitet
- etablere gode utearealer, delvis offentlig tilgjengelige
- sikre naturverdier og kyststi langs Neselvas utløp

2. Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (1110)

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
  - Naturområde i sjø og vassdrag (6610)

- Hensynssone
  - Hensyn grønnstruktur (450)

3. Vilkår for gjennomføring

3.1 Rekkefølgekrav

Opparbeidelse innenfor planområdet:

- Utbygging kan ikke skje før det er dokumentert at det er kapasitet på hovedledningsnettet for vann, avløp og elektrisitetsforsyning
- Før rammetillatelse gis skal tekniske planer for vann, avløp og renovasjon, samt annen teknisk infrastruktur være godkjent av kommunen
- Renovasjonsanlegg skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse
- Uteoppholdsarealer med lekearealer skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse
- Kyststi innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet før det første bygget gis ferdigattest
- Ved etappevis utbygging skal bebyggelse og utearealer som grenser til eksisterende boligområder, grøntområder og veier ferdigstilles først.

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

3.2 Rekkefølgekrav utenfor planområdet

I samsvar med rekkefølgekravene i kommunedelplan for Holmen-Slependen legges følgende rekkefølgekrav til grunn for planvedtaket:

- Utbygging som medfører økt trafikk i forhold til gjeldende reguleringsplaner kan ikke gjennomføres før ombygging av Slemmestadveien er gjennomført eller sikret i reguleringsvedtak.

- Oppføring av nye boliger kan ikke finne sted før tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet er dokumentert.

- Rammetillatelse for oppføring av ny boligbebyggelse kan ikke gis før hensynet til trafikksikkerhet, trygghet og fremkommelighet for gående og syklende er ivaretatt. Gang- og sykkeltraseer til skole, idrettsanlegg, forretninger, bussholdeplasser og togstasjoner skal vektlegges spesielt. Hensynet til sikkerheten for den enkelte skal være ivaretatt. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn.

- Midlertidig Brukstillatelse/ferdigattest for de nye boligene kan ikke gis før tiltak som styrker friområdet på Holmenskjæret som møteplass for alle aldersgrupper er etablert.

3.3 Dokumentasjonskrav

- Utomhusplan i målestokk 1:200 skal inngå i rammesøknaden. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer og trapper, uteoppholdsareal og grøntareal, møblering og utstyr, eventuelle biloppstillingsplasser og manøvreringsareal, avkjørsel,

støyskjermingstiltak, overvannshåndtering, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av terreng, vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart, og løsning for renovasjon. Utomhusplanen skal inneholde retningslinjer for fagmessig skjøtsel av alle grøntområder som inngår i planen, også grønne elementer på terrasser og tilknyttet bygningselementer. For takterrasser skal det utarbeides detaljert takplan som viser soneinndeling, materialbruk, beplantning, møblering og belysning

- Til rammesøknaden skal det foreligge en detaljert rigg- og sikringsplan med krav til marksikringstiltak i byggefase og med retningslinjer for miljøhensyn på byggeplassen
- Til rammesøknaden skal det dokumenteres hvordan tilstrekkelig stabilitet og setningsfare er ivaretatt. Ved behov gjennomføres supplerende grunnundersøkelser. 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.
- Til rammesøknaden skal det foreligge en energiutredning der forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk dokumenteres og det redegjøres for tiltak som reduserer behovet for tilført energi, i henhold til krav i kommuneplanen for Asker 2018-2030
- Før det gis igangsettingstillatelse skal eventuell forurenset grunn være kartlagt og avbøtende tiltak være avklart og gjennomført
- Før rammetillatelse for byggetiltak gis, skal det foreligge miljøoppfølgingsprogram
- Før det gis rammetillatelse skal overordnet plan for grønn mobilitet utarbeides. Planen skal synliggjøre mobilitet med mål om redusert transportbehov, samt tiltak som sikrer området et mobilitetstilbud som utgjør et konkurransedyktig alternativ til bruk av privatbil. Planen tilrettelegger for bil- og sykkeldeling samt andre nødvendige tiltak for å oppnå bærekraftig mobilitet.
- Det skal framlegges en samlet, estetisk dokumentasjon for utbyggingen som skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis

  - Ny bebyggelse skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet og skal gis et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Bygningenes uttrykk skal følge intensjonene i illustrasjonsmaterialet, datert 3.9.2019 til detaljreguleringsplanen
  - Utforming, materialvalg og fargesetting skal tilpasses terreng og landskap.
  - Hagehusenes fasader skal ha et rikt innslag av levende vegetasjon, i plantekar og som klatreplanter på veggflater. Det skal særskilt siktes mot årstidsvariasjon i vegetasjonsuttrykk og sikres innslag av vintergrønne elementer

- Det skal utarbeides en skjøtselsplan for trevegetasjon som søkes bevart utenfor den regulerte hensynssonen til rammesøknad.

4. Hensynssoner

4.1 Hensynssone grønnstruktur, H540_1

- Innenfor hensynssonen skal naturverdier, vannmiljø, strandsone, terreng, vegetasjon og markdekke bevares
- Inngrep i elvebunn og vegetasjon, herunder mudring og massedeponering er ikke tillatt
- Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging, påfylling av sand og massedeponering, er ikke tillatt
- Vegetasjonen skal sikres i anleggsperioden. Dokumentasjon for sikringstiltak under anleggsperioden skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse
- Det skal utarbeides en skjøtselsplan for strandsonen og vegetasjonen i hensynssonen til rammesøknad.

5. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (felt B1)

5.1 Plassering og høyder

- Bebyggelsens plassering og høyder vises med byggegrenser og maks. kotehøyder på plankart
- Viste byggegrenser gjelder for bebyggelse over terreng
- All bilparkering legges i garasjekjeller
- Byggegrenser merket b2 gjelder for balkonger i bygningens andre etasje. Det tillates punktvis understøtting av balkonger innenfor byggegrense b2
- Byggegrenser merket b3 gjelder for balkonger i bygningens tredje etasje. Det tillates ikke understøtting av balkonger innenfor byggegrense b3
- Bygningsdeler i 4. etasje (over kote +14,5) skal være inntrukket min. 2,5 m fra fasadeliv på underliggende etasje
- Det tillates nødvendige takoppbygg på inntil 15 % av bygningenes takareal. For tekniske rom er tillatt høyde 1,0 m over angitt høyde. Alle takoppbygg skal trekkes min. 2,0 m inn fra gesims.
- Tekniske anlegg som heisoppbygg, tekniske rom og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen
- Det tillates etablert takterrasser. Atkomst til takterrassene skal skje via utvendig trapp
- Det tillates ikke oppsatt pergolaer eller overdekning på takterrasser
- For å sikre bebyggelse mot flom, skal ferdig gulv i 1. etasje ikke ligge under kote +3,4
- Garasjeanlegg under terreng skal sikres mot flom i henhold til flomsonekartlegging.

5.3 Utnyttelse

- Grad av utnytting skal ikke overstige BRA 5500 kvm

- Areal i kjeller som inneholder tilleggsdel (parkering, boder, tekniske rom og lignende) regnes ikke inn i BRA
- Balkongareal er en integrert del av bebyggelsens fasadeuttrykk og regnes ikke inn i BRA.

5.4 Utforming

- Bebyggelsen skal gjennomføres med høy arkitektonisk kvalitet i materialer og utforming
- Bygningenes uttrykk skal følge prinsippene i illustrasjonsheftet datert 3.9.2019 som følger detaljreguleringsplanen

5.5 Uteoppholdsarealer

- Det skal avsettes minimum 50 m² egnet fellesareal pr boenhet på bakkenivå for lek, aktivitet og uteopphold. Av dette skal minimum 25 m² pr boenhet opparbeides som nærmiljøanlegg / lekeplass. Arealet skal ha en hensiktsmessig arrondering og ikke være brattere enn 1:3. Hver boenhet skal ha tilgang til minimum 30 m2 felles uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå iht. grenseverdien i tabell 3 i T-1442 (2016)

- Felles uteoppholdsareal skal opparbeides som et inviterende, halvoffentlig område der det tilrettelegges for ferdsel gjennom området fra Landøyveien til kyststien. Langs plangrensen i sør-øst skal det opparbeides gangsti skjermet med vegetasjon mot naboeiendommen mellom atkomstvei i øst og kyststien som vist i utomhusplan Utearealet med skråning og støyvoll mot kyststien i vest skal ha et frodig, grønt uttrykk og danne en naturlig overgang mot vegetasjonsbildet i hensynssonen mot Neselva

- Hver leilighet skal ha privat uteoppholdsareal på terreng eller terrasse/balkong på minimum 20% av boligens BRA. Privat uteplass skal ha minimum 3 timer sol sammenhengende ved jevndøgn
- Private uteoppholdsarealer på terreng kan kun avgrenses mot fellesarealer ved bruk av vegetasjon
- Uteoppholdsarealer på underjordisk garasjedekke skal være tilrettelagt for jorddybde som muliggjør beplanting med busker og trær. For all ny beplantning i fellesområder skal vekster som tiltrekker pollinerende insekter prioriteres. Planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner skal unngås

5.6 Universell utforming og tilgjengelighet

- Utomhusplan ved rammesøknad skal vise hvordan universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt i henhold til TEK 17, og i henhold til >Asker kommunes temaplan for universell utforming. Ledelinjer skal så langt som mulig være naturlige.

5.7 Parkeringsbestemmelser

- All parkering for biler skal legges under terreng. Det tillates inntil 91 parkeringsplasser, der 5 parkeringsplasser skal tilrettelegges for

forflytningshemmede. Ladepunkter for ladbare kjøretøy skal tilrettelegges i samsvar med Asker kommunes generelle retningslinjer.
- Sykkelparkering anlegges etter kommunens sykkelparkeringsnormer. Minimum 50% av sykkelparkering skal være under tak.

5.8 Støy

- Nye boliger tillates etablert i gul støysone under forutsetning av at det gjøres avbøtende tiltak etter en støyfaglig utredning. For boenheter i gul støysone skal minst ett rom eller halvparten av soverommene ved 4 eller flere, ha tilfredsstillende støynivåer iht. grenseverdien i tabell 3 i T-1442 (2016) utenfor luftevindu.
- Eventuelle støyskjermende tiltak skal utformes som en arkitektonisk forlengelse av bebyggelsen. Eventuell støyskjerming av uteoppholdsareal skal utformes integrert i landskapsbehandlingen og sikre uhindret visuell kontakt mellom fellesarealene og de offentlige trafikkområder som omgir planområdet. Alle støyskjermingstiltak skal vises i utomhusplan.

5.9 Renovasjonsanlegg

- Anlegg for renovasjon skal utformes som nedgravd løsning og kan etableres utenfor byggegrenser
- I tillegg til anlegg for husholdningsavfall, skal det etableres nedgravd returpunkt for glass- og metallemballasje innenfor planområdet.

5.10 Overvannshåndtering

- Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Overvann skal infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier gjennom planområdet. Forurenset avrenning fra eiendommen ut i Neselva må forhindres
- Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valgt løsning skal begrunnes
- Overvannsløsning skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk
- I anleggsfasen tillates ikke urenset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

6. Grønnstruktur – Naturområde (felt GN) og Turveg (felt TV)

6.1 Naturområde

- Naturområdet skal være offentlig tilgjengelig
- Det tillates ikke anlagt stier/veier eller andre tiltak i området
- Området tillates skjøttet
- Ved avvikling/rivning av verkstedbygningen i området skal naturlig vegetasjon reetableres på arealet.

6.2 Turveg/kyststi

- Turveg/kyststi skal være offentlig tilgjengelig

- Turveg/kyststi skal opparbeides som sti med bredde 1,8 m og med permeabel overflate. Så langt praktisk mulig skal den tilrettelegges for forflytningshemmede.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – Naturområde i sjø og vassdrag (felt VNV)

7.1 Naturområde i sjø og vassdrag

- Det tillates ikke inngrep eller tiltak i elv eller kantsone til Neselva innenfor planområdet.

Asker kommune

Code Arkitektur AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Nils Erik Fongen	2023/481-45	39/287//	02.02.2026

Delegasjonssak 130/26

39/287 Landøyveien 5 - Korrespondansemappe - Rammetillatelse for nybygg 3 boliger med 47 boenheter, underjordisk garasjeanlegg og utomhusarealer

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 28.09.2023, og supplerende dokumentasjon, sist mottatt 25.09.2024. Søknaden var komplett til behandling etter ny vurdering av skolekapasitet mottatt 18.12.2025.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Reguleringsplanens bestemmelser/ krav skal etterfølges og gjennomføres.**
2. **Nødvendige sikringstiltak mot bevaring naturmiljø forutsettes ivaretatt, jf. plan- bygningslovens § 28-2.**
3. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
4. **Tekniske planer for renovasjon og annen teknisk infrastruktur skal godkjennes av avdeling samferdsel før vi kan gi igangsettingstillatelse.**
5. **Avbøtende tiltak mot støy skal være gjennomført før det kan gis ferdigattest.**

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

Informasjon om igangsetting av tiltak
Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Før vi gir igangsettingstillatelse må sanitærabonnement være godkjent av kommunens virksomhet for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag
Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- Kommuneplan for Asker 2023–2035
- Reguleringsplan for Landøyveien 5 arealplaner.no | 02202017015 > Plandokumenter

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor hensynssone H540_1, grønnstruktur.

Beskrivelse av søknaden
Denne søknaden er registrert som korrespondansemappe som gjelder generelt for hele feltet og en oppsummering av hvilke tiltak som søkes oppført på eiendommen.

Det søkes om følgende tiltak**:**
Det søkes om rammetillatelse for oppføring av tre bolighus (A, B og C) med felles parkeringsanlegg under terreng. Byggene teller 47 leiligheter og er i tre og fire etasjer, og er i tråd med regulerte høyder. Bygg A og B har en høyde på K+17,5 og bygg C K+14,5. Byggene plasseres innenfor regulerte byggegrenser.

Tiltaket omfatter i tillegg opparbeidelse av private og felles utomhusarealer, interne gangveier, lekeplass og nedgravd renovasjonsanlegg. Innkjøringsrampe fra Landøyveien til felles parkeringsanlegg under terreng, hvor det er avsatt 82 parkeringsplasser for bil. 5 av disse tilrettelegges for HC. Sykkelparkering fordeles i parkeringskjeller og sykkel bod under tak ved hovedinngang.

Boligene er vist i spennet fra 45 m2 til 152m2 BRA og ingen ensidig vendte leiligheter er lagt til nord eller mot øst. Innganger til de enkelte boligene skjer via felles inngangsparti fra gårdsrom eller i fra parkeringskjeller. Totalt utgjør prosjektet 5495m2 BRA, hvorav 5500m2 BRA er max utnyttelse iht regulering. Alle boenhetene får egen sportsbod på 5m2 eller mere.

På bakkeplan får leilighetene direkte tilgang til private terrasser og hager. Etasjer over bakkeplan har private terrasser / balkonger. Ett av byggene har takterrasse (bygg C) som er plassert på en skånsom måte for å hindre innsyn.
I fasadene vil det bli benyttet beiset liggende trekledning. Tiltakets ensartede material- og fargebruk gir en god tilpasning til nærområdets prinsipper for prosjekter av denne type bygg.

Felles uteoppholdsareal er utviklet som en omsluttende og åpen boligpark. Interne gangveier på tomta gir enkel adkomst til fots fra Landøyveien til alle innganger, og til felles uteoppholdsarealer. Det etableres en offentlig tilgjengelig kyststi langs tomtas

vestre grense iht. reguleringen. Denne vil få en offentlig tilgjengelig kobling fra Landøyveien. Fasadene skal utføres i tre med mulighet for beplantning (klatreplanter). Dette sammen med fasadehagene vil knytte landskapet til bygget og bygget til omgivelsene på en grønn og frodig måte. Tre avtrappede hagehus som grønne "tuer" i det åpne landskapet.

Eiendommen ligger innenfor gul støysone, jf. Asker kommunes støysonekart. Det er i den forbindelse utarbeidet en støyfaglig utredning som viser nødvendige avbøtende tiltak mot støy.

Følgende saker er opprettet på eiendommen:
Hus A består av et boligbygg med 17 boenheter over 4 etasjer (sak 23/483)
Hus B består av et boligbygg med 19 boenheter over 4 etasjer (sak 23/484)
Hus C består av et boligbygg med 11 boenheter over 3 etasjer (sak 23/485)
Opparbeidelse av utearealer, intern vei/ sti, støttemurer, støyskjerming, felles lekearealer, avfallsløsning, m.m. (sak 23/482)
Underjordisk garasjeanlegg (sak 23/521)

Sakshistorikk
Det ble den 14.02.2023 avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med tilsvarende tiltak som det som nå er omsøkt. Behandling av søknaden har vært utsatt grunnet manglende dokumentert skolekapasitet. Skolekapasitet er nå dokumentert og dermed er rekkefølgekravet oppfylt for behandling av rammesøknaden.

Arealgrunnlag

Netto tomtestørrelse	7368,3m^2
Bygg A total BRA	1690,5m^2
Bygg B total BRA	1671,5m^2
Bygg C total BRA	1430m^2
Maksimal tillatt tomteutnyttelse	BRA 5500m^2
Tomteutnyttelse boliger	BRA 4792m^2
P- plasser til bil	82 hvorav 5 tilrettelagt for HC
Sykkelplasser	144 pl. I kjeller og 34 pl. I sykkel bod under tak. 5 % av disse til cargo sykler

Uttalelser fra andre myndigheter
Saken har vært til uttalelse hos

- VOV: Vann og vannmiljø har gitt en prinsipiell aksept til oversendt overordnet teknisk plan.
- Skolefaglig rådgiver: Skolefaglig rådgiver har bekreftet at det er skolekapasitet ifm. Utbyggingen.
- Samferdsel: Samferdsel er i dialog med utbygger.

Nabovarsel og merknader
Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra naboene på følgende gårds- og bruksnummer:

- 39/15
- Holmen og Landøen Vel

Merknad fra nabo på gårds- og bruksnummer 39/15

«Det vises til mottatt nabovarsel for Landøyveien 5, Gnr. 39 Bnr. 287 som ble sendt ut 12.09.2023.
Det dreier seg om en rammesøknad, men vedlagte dokumenter må anses som svært mangelfulle, og vi etterlyser mer opplysninger. Vi er kjent med at det ikke tillates igangsetting inntil videre, da rekkefølgebestemmelsene krever at det feks er tilstrekkelig skoleplasser i området. Hvorfor sendes da denne søknad og nabovarsel?
Det fremgår at det skal bygges vei, endre terreng, bygges tre blokker. Med hvor mange boligenheter? Hvor mange parkeringsplasser? Det skal anlegges lekeplass, hvor er den inntegnet i dokumentene? Det skal lages renovasjonsanlegg, hvor er det inntegnet, og hvor er beskrivelsen av dette? Vi ønsker at renovasjonsanlegget plasseres slik at det ikke oppstår lukt, støy og/eller annen form for sjenanse for våre eiendommer.
Innkjørsel til eiendommene kan vanskelig leses ut fra dokumentene, men det er påfallende at det ser ut som om nedkjørsel til underjordisk garasje er tegnet praktisk talt helt inntil vår innkjørsel (til Landøyveien 25 og 17). Hvordan er det tenkt med hensyn til veivedlikehold, snørydding, deponering av snø mm? Som nærmeste nabo ønsker vi ikke å ha problemer med å finne steder å legge snø som skal fjernes fra vår innkjørsel.
Totalt sett mener vi at det er for store og for høye bygg i forhold til den opprinnelige kommunedelplan, og er spesielt lite interessert i å ha så høye bygg med verandaer og terrasser som vender direkte mot vår eiendom.

Søkers svar på merknad

«Ansvarlig søkers svar:
• Stangeland/Vanberg mener at mottatt informasjon er svært mangelfull. Dette er ikke korrekt, da informasjonen som er sendt ut er et nabovarsel og ikke selve rammesøknaden. Etterlyst informasjon og dokumentasjon vil inngå i rammesøknaden når den sendes kommunen. Dette gjelder bl.a. utomhusplan, informasjon om antall boenheter, parkering, lekeplass og renovering m.m.
• Det pågår kommunale prosesser for å øke skolekapasiteten lokalt. Hvorvidt det er tilstrekkelig skolekapasitet, vil bli vurdert av Asker kommune i behandlingen av byggesaken for Landøyveien 5.
• Nedkjørsel til P-anlegget følger bestemmelsene i gjeldende regulering (3025 0220 2017015 - Landøyveien 5).
• Behandling av snø vil ikke påvirke naboer da dette løses på egen eiendom.
• Bebyggelsens høyder forholder seg til gjeldende regulering (3025 0220 2017015 - Landøyveien 5)
• Mer utfyllende informasjon vil komme med søknad om rammetillatelse»

Merknad fra nabo på gårds- og bruksnummer Holmen og Landøen Vel

«Merknader til byggeplaner for gnr. 39 bnr. 287, Landøyveien 5
Vi viser til nabovarsel sendt 12.9.23. Holmen og Landøen Vel har ikke fått nabovarsel, men er kontaktet av flere medlemmer angående saken. Holmen og Landøen vel er en viktig interessent i denne utbyggingen og vi ber om å bli informert i forbindelse med videre saksgang.
Vi viser til rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene hvor oppføring av nye boliger kan ikke finne sted før tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet er dokumentert. Brev fra Asker kommune 28.9.23 viser at det foreløpig ikke er kapasitet til utbyggingen.
Vi mener søknaden er mangelfull, og det er derfor vanskelig å gi kommentarer.
Som hovedregel skal et nabovarsel inneholde samme informasjon som sendes inn til kommunen. Ifølge Asker kommunes veiledning til byggesøknader Byggesak fra A til Å Asker kommune skal søknaden blant annet inneholde
• snitt-, plan- og fasadetegninger etter planlagt tiltak, disse må også tydelig vise nye og eksisterende terrenglinjer, og de største terrengendringene skal målsette.
• opplysninger om tiltakets art:
• om tiltaket oppføres innenfor hensynssoner, og om noe må gjøres i så måte
• om tiltaket er permanent eller midlertidig
• om tiltaket berører annen bebyggelse og om noe må gjøres i så måte
• regnskap for BRA (for hver etasje) og BYA før og etter planlagt tiltak I tillegg er det dokumentasjonskrav fra reguleringsbestemmelsene:
• Utomhusplan i målestokk 1:200 skal inngå i rammesøknaden. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer og trapper, uteoppholdsareal og grøntareal, møblering og utstyr, eventuelle biloppstillingsplasser og manøvreringsareal, avkjørsel, støyskjermingstiltak, overvannshåndtering, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av terreng, vegetasjon og markdekke som forutsettes bevart, og løsning for renovasjon. Utomhusplanen skal inneholde retningslinjer for fagmessig skjøtsel av alle grøntområder som inngår i planen, også grønne elementer på terrasser og tilknyttet bygningselementer. For takterrasser skal det utarbeides detaljert takplan som viser soneinndeling, materialbruk, beplantning, møblering og belysning
• Til rammesøknaden skal det dokumenteres hvordan tilstrekkelig stabilitet og setningsfare er ivaretatt. Ved behov gjennomføres supplerende grunnundersøkelser. 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
• Til rammesøknaden skal det foreligge en energiutredning der forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk dokumenteres og det redegjøres for tiltak som reduserer behovet for tilført energi, i henhold til krav i kommuneplanen for Asker 2018-2030
• Før det gis rammetillatelse skal overordnet plan for grønn mobilitet utarbeides. Planen skal synliggjøre mobilitet med mål om redusert transportbehov, samt tiltak som sikrer området et mobilitetstilbud som utgjør et

konkurransedyktig alternativ til bruk av privatbil. Planen tilrettelegger for bil- og sykkeldeling samt andre nødvendige tiltak for å oppnå bærekraftig mobilitet.
• Det skal framlegges en samlet, estetisk dokumentasjon for utbyggingen som skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis. Det er varslet betydelig terrengendringer, men det er vanskelig å forstå hvor disse vil være og hvor mye det skal endres. Vi er spesielt interessert i eventuelle terrenghevninger som grenser mot Landøyveien, naturområdet mot Neselva og mot naboene i nord.
Vi kan ikke se at det er laget et regnskap for BRA (for hver etasje) og BYA før og etter planlagt tiltak og antall boenheter. Vi savner også utenomhusplan med informasjon som angitt i reguleringsbestemmelsene og øvrig dokumentasjon som kreves i reguleringsbestemmelsene. Vi viser til reguleringsbestemmelsene hvor utbygging ikke skal skje før det er dokumentert at det er kapasitet på hovedledningsnettet for vann, avløp og elektrisitetsforsyning. Før rammetillatelse gis, skal tekniske planer for vann, avløp og renovasjon, samt annen teknisk infrastruktur være godkjent av kommunen. Vi ber om henvisning til hvor vi kan finne dokumentasjon og godkjenning.
Vi ber om å få sendt etterlyst dokumentasjon og vil kommentere rammesøknaden så snart dette er mottatt.»

Søkers svar på merknad

«Ansvarlig søkers svar:
• Det anmodes mer informasjon. Dette vil komme ved rammesøknad. Her beskrives utomhusplan, info ang boenheter, parkering, lekeplass og renovasjonsanlegg samt beskrivelse med mer.
• Det pågår kommunale prosesser for å øke skolekapasiteten lokalt. Hvorvidt det er tilstrekkelig skolekapasitet, vil bli vurdert av Asker kommune i behandlingen av byggesaken for Landøyveien 5.
• Bebyggelsens høyder forholder seg til gjeldende regulering (3025 0220 2017015 - Landøyveien 5)
• Dukumentasjonskrav iht regulering vil komme med søknad om rammetillatelse.»

Det har i tillegg til disse merknadene innkommet nye merknader den 27.01.2026, fra Holmen og Landøen Vel, lang tid etter fristen for å sende inn merknader. Disse gjengis og kommenteres likevel kort under:

- Terrenget er brattere enn tillatt i reguleringsplanen.
- Bygg A og B må trekkes lengre bort fra turstien.
- overbygget inngangsportal og sykkelhus mot Landøyveien sperrer for sikt.
- Reguleringsplanen tillater ikke takoppbygg på bygg C.
- Rekkefølgekrav om skolekapasitet er ikke oppfylt.
- Store avvik fra opprinnelig plan.

Kommunens kommentarer:

- Terrenget på arealet som er avsatt til uteoppholdsarealer er i tråd med reguleringsplanen, ikke brattere enn 1:3, jf. Vedlagte MUA- beregning/ plan.
- Bygg A og B er plassert innenfor regulerte byggegrenser.

- Vi kan ikke se at inngang og sykkelhus er i strid med intensjonene i plan. I tillegg vil disse redusere støy fra Landøyveien.
- Reguleringsplanen tillater nødvendige takoppbygg på inntil 15 % av bygningenes takareal. (Gjelder for alle bygg, jf. § 5.1, pkt. 7.). Bygg C har tilgang til takterrasse fra utvendig trapp.
- Skolekapasitet er bekreftet. Rekkefølgekrav er oppfylt.
- Tiltakene er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Dispensasjon
Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden
Søker har redegjort for innkommende merknader. Det er innsendt riggplan som viser organisering av byggeplassen, parkering og adkomst og sikring av myke trafikanter, skjøtselsplan, energiutredning, notat for grønn mobilitet m.m. Det er også dokumentert i miljøoppfølgingsplan hvordan aktuelle miljømål skal ivaretas i byggeprosessen. Tiltakene er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Naturmangfold
Det er registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Det er utarbeidet en skjøtselsplan for strandsonen og vegetasjonen i hensynssonen.

Estetikk
Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon
Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

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 2023/481. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:
Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Frode Sørensen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

1	2___F-02_LARK Redegjørelse Landskap_SOLA_27092023
2	39/287 Landøyveien 5 Hus A - Søknad om nybygg boligbygg over 4 plan
3	9_KART_Situasjonsplan_D-01_A-0100 - Situasjonsplan
4	14_TEGN_TegningNyFasade_E-15_ Prosjektillustrasjoner
5	24_TEGN_TegningNyPlan_E-14_Sol-skyggediagram - 21mars 01 Mai 01 Juni og 01 Juli
6	31_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_F-04_vedlegg 4c_Seismisk grunnresponsanalyse_22012021_Grunnteknikk AS
7	32_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_F-04_vedlegg 4b_Geotekniske grunnundersøkelser_03062020_Grunnteknikk AS
8	33_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_F-04_vedlegg 4a_Innledende geoteknisk vurdering_Grunnteknikk AS
9	34_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_F-04_vedlegg 4d_Datarapport_251120_Grunnteknikk AS
10	35_KORR_RedegjoerelseEstetikk_F-03_Estetisk Redegjørelse
11	40_KORR_Annet_Q-03 - Energiutredning_06.07.2021_Sweco
12	41_KORR_Annet_Q-05a_Miljøoppfølgingsprogram Landøyveien 5
13	44_KORR_Annet_Q-04_Grønn mobilitet_Insam_27.05.2020
14	45_KORR_Annet_Q-05b_Miljøoppfølgingsplan Landøyveien 5
15	46_KORR_Annet_Q-07a_Trafikksikkerhetsplan_Steinar Sørensen_29062022
16	49_KORR_Annet_Q-06_Skjøtselsplan_19012023_NRAS
17	50_KORR_Annet_Q-08_Støyutredning_Brekke strand_28062023
18	51_KORR_Annet_Q-10_Grunnundersøkelse forurensning
19	55_ANKO_Gjennomføringsplan
20	E-16-2 L150 MFUA Beregning.pdf

Til

Code Arkitektur AS

Kopi til

Landøyveien 5a AS
HOLMEN OG LANDØEN VEL
Anne Kathrine Stangeland

Asker kommune

Code Arkitektur AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Mattis Fosse	2023/485-4	39/287//	02.02.2026

Delegasjonssak 142/26

39/287 Landøyveien 5 - Rammetillatelse for nybygg lavblokk/ leilighetsbygg over 3 plan- Hus C

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 28.09.2023, og supplerende dokumentasjon, sist mottatt 25.09.2024. Søknaden var komplett til behandling etter ny vurdering av skolekapasitet mottatt 18.12.2025.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Reguleringsplanens bestemmelser/ krav skal etterfølges og gjennomføres.**
2. **Nødvendige sikringstiltak mot bevaring naturmiljø forutsettes ivaretatt, jf. plan- bygningslovens § 28-2.**
3. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
4. **Tekniske planer for renovasjon og annen teknisk infrastruktur skal godkjennes av avdeling samferdsel før vi kan gi igangsettingstillatelse.**
5. **Avbøtende tiltak mot støy skal være gjennomført før det kan gis ferdigattest.**

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

Informasjon om igangsetting av tiltak
Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Før vi gir igangsettingstillatelse må sanitærabonnement være godkjent av kommunens virksomhet for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag
Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- Kommuneplan for Asker 2023–2035
- Reguleringsplan for Landøyveien 5 arealplaner.no | 02202017015 > Plandokumenter

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor hensynssone H540_1, grønnstruktur.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om følgende tiltak:

- Leilighetsbygg over 3 etasjer, se gebyrforskriften § 2.6.2. b.

Hus C består av et boligbygg med 11 boenheter over 3 etasjer.

Sakshistorikk
Det ble den 14.02.2023 avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med tilsvarende tiltak som det som nå er omsøkt.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse	7368,3m²
1. etasje - C C-0101	105m²
1. etasje - C C-0104	139m²
1. etasje - C C-0103	130m²
1. etasje - C C-0102	126m²
Sum	500m²
2. etasje - C C-0201	99,5m²
2. etasje - C C-0202	126m²
2. etasje - C C-0203	152m²
2. etasje - C C-0204	139m²
Sum	516,5m²
3. etasje - C C-0301	138m²
3. etasje - C C-0303	147,5m²
3. etasje - C C-0302	128m²
Sum	413,5m²
Sum totalt hus C	1430m²
Maksimal tillatt tomteutnyttelse	5500m²
Tomteutnyttelse for hele feltet	4792m²

Uttalelser fra andre myndigheter
Saken har vært til uttalelse hos

- VOV
- Skolefaglig rådgiver
- Samferdsel

Nabovarsel og merknader
Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra naboene på følgende gårds- og bruksnummer:

- 39/15
- Holmen og Landøen Vel

Disse er redegjort for i korrespondansemappen med saksnr. 23/287.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden
Tiltaket er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Naturmangfold
Det er registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Det er utarbeidet en skjøtselsplan for strandsonen og vegetasjonen i hensynssonen.

Estetikk
Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon
Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

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 2023/485. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlagt gebyrskjema. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:
Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Frode Sørensen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

1	39/287 Hus C - Søknad om nybygg boligbygg over 3 plan
2	21_TEGN_E-19_A -BYGG C - Detaljert takplan.pdf
3	29_TEGN_E-09_A-20C1 - Bygg c_Snitt A.pdf
4	55_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf
5	9_KART_D-01_A-0100 - Situasjonsplan.pdf
6	E-02 A-0111-1-etg - alle bygg revA.pdf
7	E-03 A-0112-2-etg - alle bygg revA.pdf
8	E-04 A-0113-3-etg - alle bygg revA.pdf
9	E-05 A-0114-4-etg - alle bygg revA.pdf
10	E-12 A-20A3-Fasade nord og øst revA.pdf
11	E-13 A-30A4-Fasade sør og vest revA.pdf
12	E-17_L200 Terrengsnitt Oppdatert.pdf
13	Rapport-Fakturagrunnlag-30_01_2026_sak23-485

Til

Code Arkitektur AS

Kopi til

Landøyveien 5a AS
HOLMEN OG LANDØEN VEL
Anne Kathrine Stangeland
Morten Christian Vanberg

Asker kommune

Code Arkitektur AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Mattis Fosse	2023/484-4	39/287//	02.02.2026

Delegasjonssak 140/26

39/287 Landøyveien 5 - Rammetillatelse for nybygg lavblokk/ leilighetsbygg over 4 plan - Hus B

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 02.10.2023, og supplerende dokumentasjon, sist mottatt 25.09.2024. Søknaden var komplett til behandling etter ny vurdering av skolekapasitet mottatt 18.12.2025.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Reguleringsplanens bestemmelser/ krav skal etterfølges og gjennomføres.**
2. **Nødvendige sikringstiltak mot bevaring naturmiljø forutsettes ivaretatt, jf. plan- bygningslovens § 28-2.**
3. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
4. **Tekniske planer for renovasjon og annen teknisk infrastruktur skal godkjennes av avdeling samferdsel før vi kan gi igangsettingstillatelse.**
5. **Avbøtende tiltak mot støy skal være gjennomført før det kan gis ferdigattest.**

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

Informasjon om igangsetting av tiltak
Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Før vi gir igangsettingstillatelse må sanitærabonnement være godkjent av kommunens virksomhet for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag
Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- Kommuneplan for Asker 2023–2035
- Reguleringsplan for Landøyveien 5 arealplaner.no | 02202017015 > Plandokumenter

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor hensynssone H540_1, grønnstruktur.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om følgende tiltak:

- Leilighetsbygg over 4 etasjer, se gebyrforskriften § 2.6.2. b.

Hus B består av et boligbygg med 19 boenheter over 4 etasjer.

Sakshistorikk
Det ble den 14.02.2023 avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med tilsvarende tiltak som det som nå er omsøkt.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse	7368,3m²
1. etasje - B B-0106	74,5m²
1. etasje - B B-0101	70m²
1. etasje - B B-0105	119m²
1. etasje - B B-0103	46,5m²
1. etasje - B B-0102	45,5m²
1. etasje - B B-0104	115,5m²
Sum	471m²
2. etasje - B B-0206	96m²
2. etasje - B B-0201	70,5m²
2. etasje - B B-0203	49m²
2. etasje - B B-0202	46,5m²
2. etasje - B B-0204	116m²
2. etasje - B B-0105	120m²
Sum	498m²
3. etasje - B B-0301	64,5m²
3. etasje - B B-0305	74m²
3. etasje - B B-0302	75,5m²

3. etasje - B B-0304	120m²
3. etasje - B B-0303	116m²
Sum	450m²
4. etasje - B B-0401	123m²
4. etasje - B B-0402	129,5m²
Sum	252,5m²
Sum totalt hus B	1671,5m²
Maksimal tillatt tomteutnyttelse	5500m²
Tomteutnyttelse for hele feltet	4792m²

Uttalelser fra andre myndigheter
Saken har vært til uttalelse hos

- VOV
- Skolefaglig rådgiver
- Samferdsel

Nabovarsel og merknader
Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra naboene på følgende gårds- og bruksnummer:

- 39/15
- Holmen og Landøen Vel

Disse er redegjort for i korrespondansemappen med saksnr. 23/287.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden
Søknaden er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Naturmangfold
Det er registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Det er utarbeidet en skjøtselsplan for strandsonen og vegetasjonen i hensynssonen.

Estetikk
Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon
Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

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 2023/484. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlagt gebyrskjema. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:

Helena Langeland	Frode Sørensen
avdelingsleder byggesak	*saksbehandler byggesak*

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

1	39/287 Hus B - Søknad om nybygg boligbygg over 4 plan
2	26_TEGN_TegningNyttSnitt_E-08_A-20B2 - Bygg b_Snitt A.pdf
3	55_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf
4	9_KART_Situasjonsplan_D-01_A-0100 - Situasjonsplan.pdf
5	E-02 A-0111-1-etg - alle bygg revA.pdf
6	E-03 A-0112-2-etg - alle bygg revA.pdf
7	E-04 A-0113-3-etg - alle bygg revA.pdf
8	E-05 A-0114-4-etg - alle bygg revA.pdf
9	E-12 A-20A3-Fasade nord og øst revA.pdf
10	E-13 A-30A4-Fasade sør og vest revA.pdf
11	E-17_L200 Terrengsnitt Oppdatert.pdf
12	Rapport-Fakturagrunnlag-30_01_2026_sak23-484

Til
Code Arkitektur AS

Kopi til
Landøyveien 5a AS
HOLMEN OG LANDØEN VEL
Anne Kathrine Stangeland

Asker kommune

Code Arkitektur AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Mattis Fosse	2023/483-2	39/287//	02.02.2026

Delegasjonssak 136/26

39/287 Landøyveien 5 - Rammetillatelse for nybygg lavblokk/ leilighetsbygg over 4 plan- Hus A

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 28.09.2023, og supplerende dokumentasjon, sist mottatt 25.09.2024. Søknaden var komplett til behandling etter ny vurdering av skolekapasitet mottatt 18.12.2025.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Reguleringsplanens bestemmelser/ krav skal etterfølges og gjennomføres.**
2. **Nødvendige sikringstiltak mot bevaring naturmiljø forutsettes ivaretatt, jf. plan- bygningslovens § 28-2.**
3. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
4. **Tekniske planer for renovasjon og annen teknisk infrastruktur skal godkjennes av avdeling samferdsel før vi kan gi igangsettingstillatelse.**
5. **Avbøtende tiltak mot støy skal være gjennomført før det kan gis ferdigattest.**

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

Informasjon om igangsetting av tiltak
Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Før vi gir igangsettingstillatelse må sanitærabonnement være godkjent av kommunens virksomhet for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag
Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- Kommuneplan for Asker 2023–2035
- Reguleringsplan for Landøyveien 5 arealplaner.no | 02202017015 > Plandokumenter

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor hensynssone H540_1, grønnstruktur.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om følgende tiltak:

- Leilighetsbygg over 4 etasjer, se gebyrforskriften § 2.6.2. b.

Hus A består av et boligbygg med 17 boenheter over 4 etasjer.

Sakshistorikk
Det ble den 14.02.2023 avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med tilsvarende tiltak som det som nå er omsøkt.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse	7368,3m²
1. etasje - A A-0105	60m²
1. etasje - A A-0104	97,5m²
1. etasje - A A-0102	127,5m²
1. etasje - A A-0101	103m²
1. etasje - A A-0103	97m²
Sum	485m²
2. etasje - A A-0205	66,5m²
2. etasje - A A-0204	98m²
2. etasje - A A-0201	119m²
2. etasje - A A-0202	125,5m²
2. etasje - A A-0203	97m²
Sum	506m²
3. etasje - A A-0305	66,5m²
3. etasje - A A-0301	118,5m²
3. etasje - A A-0304	80,5m²
3. etasje - A A-0303	71m²
3. etasje - A A-0302	110,5m²

Sum	447m²
4. etasje - A A-0401	105,5m²
4. etasje - A A-0402	147m²
Sum	252,5m²
Sum totalt hus A	1690,5m²
Maksimal tillatt tomteutnyttelse	5500m²
Tomteutnyttelse for hele feltet	4792m²

Uttalelser fra andre myndigheter
Saken har vært til uttalelse hos

- VOV
- Skolefaglig rådgiver
- Samferdsel

Nabovarsel og merknader
Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra naboene på følgende gårds- og bruksnummer:

- 39/15
- Holmen og Landøen Vel

Disse er redegjort for i korrespondansemappen med saksnr. 23/287.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden
Søknaden er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Naturmangfold
Det er registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Det er utarbeidet en skjøtselsplan for strandsonen og vegetasjonen i hensynssonen.

Estetikk
Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon
Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

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 2023/483. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlagt gebyrskjema. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:

Helena Langeland	Frode Sørensen
avdelingsleder byggesak	*saksbehandler byggesak*

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

1	39/287 Hus A - Søknad om nybygg boligbygg over 4 plan
2	9_KART_Situasjonsplan_D-01_A-0100 - Situasjonsplan
3	25_TEGN_TegningNyttSnitt_E-07_A-20A1 - Bygg a_Snitt A
4	55_ANKO_Gjennomføringsplan
5	E-02 A-0111-1-etg - alle bygg revA.pdf
6	E-03 A-0112-2-etg - alle bygg revA.pdf
7	E-04 A-0113-3-etg - alle bygg revA.pdf
8	E-05 A-0114-4-etg - alle bygg revA.pdf
9	E-13 A-30A4-Fasade sør og vest revA.pdf
10	E-12 A-20A3-Fasade nord og øst revA.pdf
11	Rapport-Fakturagrunnlag-30_01_2026_sak23-483

Til

Code Arkitektur AS

Kopi til

Landøyveien 5a AS
HOLMEN OG LANDØEN VEL
Anne Kathrine Stangeland

Asker kommune

Code Arkitektur AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Nils Erik Fongen	2023/521-2	39/287//	02.02.2026

Delegasjonssak 145/26

39/287 Landøyveien 5 - Rammetillatelse for nybygg underjordisk garasjeanlegg

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 26.10.2023, og supplerende dokumentasjon, sist mottatt 25.09.2024. Søknaden var komplett til behandling etter ny vurdering av skolekapasitet mottatt 18.12.2025.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Reguleringsplanens bestemmelser/ krav skal etterfølges og gjennomføres.**
2. **Nødvendige sikringstiltak mot bevaring naturmiljø forutsettes ivaretatt, jf. plan- bygningslovens § 28-2.**
3. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
4. **Tekniske planer for renovasjon og annen teknisk infrastruktur skal godkjennes av avdeling samferdsel før vi kan gi igangsettingstillatelse.**
5. **Avbøtende tiltak mot støy skal være gjennomført før det kan gis ferdigattest.**

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

Informasjon om igangsetting av tiltak
Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Før vi gir igangsettingstillatelse må sanitærabonnement være godkjent av kommunens virksomhet for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag
Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- Kommuneplan for Asker 2023–2035
- Reguleringsplan for Landøyveien 5 arealplaner.no | 02202017015 > Plandokumenter

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor hensynssone H540_1, grønnstruktur.

Beskrivelse av søknaden
Det søkes om følgende tiltak:

- Garasjeanlegg, se gebyrforskriften § 2.6.9. d.

Det er avsatt 82 parkeringsplasser for bil. 5 av disse tilrettelegges for HC. Anlegget inneholder også plass til sykkelparkering og det er innvendige boder og teknisk rom.

Sakshistorikk
Det ble den 14.02.2023 avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med tilsvarende tiltak som det som nå er omsøkt.

Arealgrunnlag
Tiltaket har følgende arealgrunnlag:
Garasjeanlegget har et parkeringsareal på 2420m2. I tillegg kommer boder, sykkelparkering, tekniske rom m.m.

Uttalelser fra andre myndigheter
Saken har vært til uttalelse hos

- VOV
- Skolefaglig rådgiver
- Samferdsel

Nabovarsel og merknader
Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra naboene på følgende gårds- og bruksnummer:

- 39/15
- Holmen og Landøen Vel

Disse er redegjort for i korrespondansemappen med saksnr. 23/287.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden
Tiltaket er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Naturmangfold
Det er registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Det er utarbeidet en skjøtselsplan for strandsonen og vegetasjonen i hensynssonen.

Estetikk
Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon
Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

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 2023/521. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlagt gebyrskjema. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:
Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Frode Sørensen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg
1 E-01 A-10P1-Parkeringskjeller.pdf
2 E-10 A-20A1 - Landskapssnitt A.pdf
3 E-11 A-20A2 - Landskapssnitt B.pdf
4 E-16 L100 Landskapsplan 200 revA.pdf
5 Rapport-Fakturagrunnlag-30_01_2026_sak23-521

Til
Code Arkitektur AS

Kopi til
Landøyveien 5a AS
HOLMEN OG LANDØEN VEL
Anne Kathrine Stangeland

Asker kommune

Code Arkitektur AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Nils Erik Fongen	2023/482-2	39/287//	02.02.2026

Delegasjonssak 144/26

39/287 Landøyveien 5 - Rammetillatelse for opparbeidelse av utearealer, felles lekearealer, interne gangveier/ stier og sykkelhus m.m.

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 26.10.2023, og supplerende dokumentasjon, sist mottatt 25.09.2024. Søknaden var komplett til behandling etter ny vurdering av skolekapasitet mottatt 18.12.2025.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Reguleringsplanens bestemmelser/ krav skal etterfølges og gjennomføres.**
2. **Nødvendige sikringstiltak mot bevaring naturmiljø forutsettes ivaretatt, jf. plan- bygningslovens § 28-2.**
3. **Krav til offentlig VVA-anlegg skal være oppfylt, jfr. plan- og bygningsloven § 18-1.**
4. **Tekniske planer for renovasjon og annen teknisk infrastruktur skal godkjennes av avdeling samferdsel før vi kan gi igangsettingstillatelse.**
5. **Avbøtende tiltak mot støy skal være gjennomført før det kan gis ferdigattest.**

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

Informasjon om igangsetting av tiltak
Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Før vi gir igangsettingstillatelse må sanitærabonnement være godkjent av kommunens virksomhet for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag
Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- Kommuneplan for Asker 2023–2035
- Reguleringsplan for Landøyveien 5 arealplaner.no | 02202017015 > Plandokumenter

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor hensynssone H540_1, grønnstruktur.

Beskrivelse av søknaden
Denne søknaden gjelder opparbeidelse av utearealer, opparbeidelse av stier og interne gangveier, gatetun, grøntareal og felles lekeplasser for små og store barn, sykkelhus m.m.

- Utomhusområdet, se gebyrforskriften § 2.6.22. e.

Sakshistorikk
Det ble den 14.02.2023 avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med tilsvarende tiltak som det som nå er omsøkt.

Arealgrunnlag

Netto tomtestørrelse	**7368,3m²**
Maksimal tillatt tomteutnyttelse	**5500m²**
Tomteutnyttelse boliger	**4792m²**

Uttalelser fra andre myndigheter
Saken har vært til uttalelse hos

- VOV
- Skolefaglig rådgiver
- Samferdsel

Nabovarsel og merknader
Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra naboene på følgende gårds- og bruksnummer:

- 39/15
- Holmen og Landøen Vel

Disse er redegjort for i korrespondansemappen med saksnr. 23/287.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden
Søknaden er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Naturmangfold
Det er registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Det er utarbeidet en skjøtselsplan for strandsonen og vegetasjonen i hensynssonen.

Estetikk
Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon
Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

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 2023/482. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr
Se vedlagt gebyrskjema. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:
Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Frode Sørensen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg
1 E-16 L100 Landskapsplan 200 revA.pdf
2 D-01 A-0100 - Situasjonsplan.pdf
3 L110 Avkjørselsplan.pdf
4 2___F-02_LARK Redegjørelse Landskap_SOLA_27092023
5 22_TEGN_TegningNyPlan_E-18_L150 Marksikringspla_SOLA_27092023
6 23_TEGN_TegningNyPlan_E-16_L 100_Utomhusplan_28.04.2023
7 24_TEGN_TegningNyPlan_E-14_Sol-skyggediagram - 21mars 01 Mai 01 Juni og 01 Juli
8 27_TEGN_TegningNyttSnitt_E-10_A-20A1 - Landskapssnitt A
9 28_TEGN_TegningNyttSnitt_E-11_A-20A2 - Landskapssnitt B
10 30_TEGN_TegningNyttSnitt_E-17_L200 Terrengsnitt
11 55_ANKO_Gjennomføringsplan
12 Rapport-Fakturagrunnlag-30_01_2026_sak23-482

Til
Code Arkitektur AS

Kopi til
Landøyveien 5a AS
HOLMEN OG LANDØEN VEL
Anne Kathrine Stangeland

Asker kommune

Code Arkitektur AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Mattis Fosse	2023/483-4	39/287//	27.07.2026

Delegasjonssak 2009/26

39/287 Landøyveien 5 - Endringstillatelse for nybygg leilighetsbygg over 4 plan - Hus A

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 30.06.2026. Søknaden var komplett til behandling samme dato.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Vilkår i rammetillatelse av 02.02.2026 gjelder i sin helhet.**
2. **Det må innsendes BRA- regnskap for fellesarealer i hus A.**

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest. Følgende skal sendes inn før ferdigattest kan gis:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Eventuelle utestående gebyrer skal være betalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.
3. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Vi ber også om at skjemaet "boligspesifikasjon i matrikkelen" sendes inn.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Før vi gir igangsettingstillatelse må sanitærabonnement være godkjent av kommunens virksomhet for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- Kommuneplan for Asker 2023–2035
- Reguleringsplan for Landøyveien 5 arealplaner.no | 02202017015 > Plandokumenter

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor hensynssone H540_1, grønnstruktur.

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om følgende tiltak:

- Endring av gitt tillatelse, se gebyrforskriften § 2.10.1. b.

Endringssøknaden omfatter følgende for hus A:

- Justering av antall leiligheter fra 17 til 19 boenheter.
- Justering av vindusplassering etter ny planløsning.
- Endring av private uterom ifm. Justert antall leiligheter.
- Fasademateriale endres fra tre kledning til liggende skjermtegl, som har et beslektet uttrykk til liggende vestlandspanel.
- Åpne pergolaer på uterom i inntrukne etasjer i 3 og 4 etg.
- Piper fra toppleilighetene.

Bygningskropp, p- kjeller og landskap er uendret.

Sakshistorikk

Det ble den 14.02.2023 avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med tilsvarende tiltak som det som nå er omsøkt.

Rammetillatelse av 02.02.2026

Arealgrunnlag

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse	7368,3m2
1. etasje - A A-0101	92,5m²
1. etasje - A A-0102	64m²
1. etasje - A A-0103	99m²
1. etasje - A A-0104	78,5m²
1. etasje - A A-0105	87m²
1. etasje - A A-0106	61m²
Sum leiligheter 1. etasje	482m²
1. etasje fellesarealer	Ettersendes
2. etasje - A A-0201	93,5m²
2. etasje - A A-0202	63,5m²
2. etasje - A A-0203	98,5m²
2. etasje - A A-0204	79m²
2. etasje - A A-0205	86,5m²
2. etasje - A A-0206	82,5m²
Sum leiligheter 2. etasje	503,5m²
2. etasje fellesarealer	Ettersendes
3. etasje - A A-0301	120,5m²
3. etasje - A A-0302	110m²
3. etasje - A A-0303	70,5m²
3. etasje - A A-0304	80m²
3. etasje - A A-0305	67,5m²
Sum leiligheter 3. etasje	448,5m²
3. etasje fellesarealer	Ettersendes
4. etasje - A A-0401	106,5m²
4. etasje - A A-0402	143m²
Sum leiligheter 4. etasje	249,5m²
4. etasje fellesarealer	Ettersendes
Sum leiligheter hus A	**1683,5m²**
Maksimal tillatt tomteutnyttelse	5500m2
Tomteutnyttelse for hele feltet	4792m2

Uttalelser fra andre myndigheter

- Saken har vært til uttalelse hos skolefaglig rådgiver som har bekreftet at det er tilstrekkelig skolekapasitet i Mellom- Nes krets til de ekstra boenhetene som utbygger ønsker.

Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden

Søknaden er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Naturmangfold
Det er registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Det er utarbeidet en skjøtselsplan for strandsonen og vegetasjon i hensynssonen, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er dermed ivaretatt.

Estetikk
Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon
Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2023/483 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. 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

Frode Sørensen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

1 39/287 Landøyveien 5 - Hus A - Søknad om endring av tillatelse
2 A0100-Situasjonskart-rev A
3 A-0115-Takplan-alle bygg-rev A
4 A-20A4-Landskapssnitt B-rev A
5 A-20A3-Landskapssnitt A-rev A
6 L100 Landskapsplan 200-rev C
7 A-30A2-Fasade sør og vest-rev B
8 A-0112-2. etasje-alle bygg-rev B
9 A-30A1-Fasade nord og øst-rev B
10 A-0113-3. etasje-alle bygg-rev B
11 A-0111-1. etasje-alle bygg-rev B
12 A-0114-4. etasje-alle bygg-rev B
13 L150 MFUA Beregning-rev B

14	A0100-Situasjonskart
15	A-20A3-Landskapssnitt A
16	A-30A2-Fasade sør og vest
17	L100 Landskapsplan 200
18	A-20A4-Landskapssnitt B
19	A-30A1-Fasade nord og øst
20	Gjennomføringsplan

Til
Code Arkitektur AS

Kopi til
Landøyveien 5a AS

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til gebyrforskriften.

Gebyrpost	Kr
2026-02100102 (§ 2.10.1. b.) - Søknad om endring av gitt tillatelse etter § 2.6	14540,00
SUM	**14540,00**

Asker kommune

Code Arkitektur AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Mattis Fosse	2023/484-7	39/287//	27.07.2026

Delegasjonssak 2014/26

39/287 Landøyveien 5 - Endringstillatelse for nybygg leilighetsbygg over 4 plan - Hus B

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 30.06.2026. Søknaden var komplett til behandling samme dato.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Vilkår i rammetillatelse av 02.02.2026 gjelder i sin helhet.**
2. **Det må innsendes BRA- regnskap for fellesarealer i hus B.**

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.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest. Følgende skal sendes inn før ferdigattest kan gis:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Eventuelle utestående gebyrer skal være betalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.
3. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Vi ber også om at skjemaet "boligspesifikasjon i matrikkelen" sendes inn.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Før vi gir igangsettingstillatelse må sanitærabonnement være godkjent av kommunens virksomhet for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- Kommuneplan for Asker 2023–2035
- Reguleringsplan for Landøyveien 5 arealplaner.no | 02202017015 > Plandokumenter

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor hensynssone H540_1, grønnstruktur.

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om følgende tiltak:

- Endring av gitt tillatelse, se gebyrforskriften § 2.6.2.c.

Endringssøknaden omfatter følgende for hus B:

- Justering av antall leiligheter fra 19 til 21 boenheter.
- Justering av vindusplassering etter ny planløsning.
- Endring av private uterom ifm. Justert antall leiligheter.
- Fasademateriale endres fra tre kledning til liggende skjermtegl, som har et beslektet uttrykk til liggende vestlandspanel.
- Åpne pergolaer på uterom i inntrukne etasjer: 4 etg. For hus B.
- Piper fra toppleilighetene.

Bygningskropp, p- kjeller og landskap er uendret.

Sakshistorikk

Det ble den 14.02.2023 avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med tilsvarende tiltak som det som nå er omsøkt.

Rammetillatelse av 02.02.2026

Arealgrunnlag

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse	7368,3m2
1. etasje – B B-0101	71,5m²
1. etasje – B B-0102	46,5m²
1. etasje – B B-0103	46,5m²
1. etasje – B B-0104	81,5m²
1. etasje – B B-0105	63m²
1. etasje – B B-0106	88m²
1. etasje – B B-0107	75m²
Sum leiligheter 1. etasje	472m²
1. etasje fellesarealer	Ettersendes
2. etasje – B B-0201	72,5m²
2. etasje – B B-0202	46,5m²
2. etasje – B B-0203	46,5m²
2. etasje – B B-0204	81,5m²
2. etasje – B B-0205	63m²
2. etasje – B B-0206	103,5m²
2. etasje – B B-0207	81,5m²
Sum leiligheter 2. etasje	495m²
2. etasje fellesarealer	Ettersendes
3. etasje – B B-0301	64,5m²
3. etasje – B B-0302	75m²
3. etasje – B B-0303	120,5m²
3. etasje – B B-0304	116,5m²
3. etasje – B B-0305	76,5m²
Sum leiligheter 3. etasje	453m²
3. etasje fellesarealer	Ettersendes
4. etasje – B B-0401	132,5m²
4. etasje – B B-0402	131,5m²
Sum leiligheter 4. etasje	264m²
4. etasje fellesarealer	Ettersendes
Sum leiligheter hus B	**1684m²**
Maksimal tillatt tomteutnyttelse	5500m2
Tomteutnyttelse for hele feltet	4792m2

Uttalelser fra andre myndigheter

- Saken har vært til uttalelse hos skolefaglig rådgiver som har bekreftet at det er tilstrekkelig skolekapasitet i Mellom- Nes krets til de ekstra boenhetene som utbygger ønsker.

Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden

Søknaden er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Naturmangfold
Det er registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Det er utarbeidet en skjøtselsplan for strandsonen og vegetasjon i hensynssonen, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er dermed ivaretatt.

Estetikk
Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon
Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

Klage

Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2023/484 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. 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. Hus B endres fra 19 til 21 boenheter. Det vil derfor være gebyrregulativets § 2.6.2.c som gjelder, med fratrekk for tidligere fakturert gebyr for § 2.6.2.b. Fakturagebyret blir da differansen mellom § 2.6.2.b og § 2.6.2.c.

Med vennlig hilsen

Erlend Isachsen for:
Helena Langeland
avdelingsleder byggesak

Frode Sørensen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

1 39/287 Landøyveien 5 - Hus B - Søknad om endring av tillatelse
2 A0100-Situasjonskart-rev A
3 A-0115-Takplan-alle bygg-rev A
4 A-20A4-Landskapssnitt B-rev A
5 A-20A3-Landskapssnitt A-rev A
6 L100 Landskapsplan 200-rev C
7 A-30A2-Fasade sør og vest-rev B
8 A-0112-2. etasje-alle bygg-rev B

9	A-30A1-Fasade nord og øst-rev B
10	A-0113-3. etasje-alle bygg-rev B
11	A-0111-1. etasje-alle bygg-rev B
12	A-0114-4. etasje-alle bygg-rev B
13	L150 MFUA Beregning-rev B
14	A0100-Situasjonskart
15	A-20A3-Landskapssnitt A
16	A-30A2-Fasade sør og vest
17	L100 Landskapsplan 200
18	A-20A4-Landskapssnitt B
19	A-30A1-Fasade nord og øst
20	Gjennomføringsplan

Til
Code Arkitektur AS

Kopi til
Landøyveien 5a AS

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til gebyrforskriften.

Gebyrpost	Kr
2026-02060203 (§ 2.6.2. c.) - Bygning med 21-30 boenheter	165870,00
2026-02140003 - Reduksjon grunnet rimelighet - Byggesak	-128250,00
SUM	**37620,00**

Asker kommune

5

Code Arkitektur AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Mattis Fosse	2023/485-6	39/287//	27.07.2026

Delegasjonssak 2016/26

39/287 Landøyveien 5 - Endringstillatelse for nybygg leilighetsbygg over 3 plan - Hus C

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 30.06.2026. Søknaden var komplett til behandling samme dato.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Vilkår i rammetillatelse av 02.02.2026 gjelder i sin helhet.**
2. **Det må innsendes BRA- regnskap for fellesarealer i hus C.**

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest. Følgende skal sendes inn før ferdigattest kan gis:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Eventuelle utestående gebyrer skal være betalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.
3. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Vi ber også om at skjemaet "boligspesifikasjon i matrikkelen" sendes inn.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Ingen arbeider kan igangsettes før nødvendig søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og igangsettingstillatelse foreligger. Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Før vi gir igangsettingstillatelse må sanitærabonnement være godkjent av kommunens virksomhet for vann og vannmiljø (VOV), jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- Kommuneplan for Asker 2023–2035
- Reguleringsplan for Landøyveien 5 arealplaner.no | 02202017015 > Plandokumenter

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor hensynssone H540_1, grønnstruktur.

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om følgende tiltak:

- Endring av gitt tillatelse, se gebyrforskriften § 2.10.1. b.

Endringssøknaden omfatter følgende for hus C:

- Justering av antall leiligheter fra 11 til 15 boenheter.
- Justering av vindusplassering etter ny planløsning.
- Endring av private uterom ifm. Justert antall leiligheter.
- Fasademateriale endres fra tre kledning til liggende skjermtegl, som har et beslektet uttrykk til liggende vestlandspanel.
- Åpne pergolaer på uterom i inntrukne etasjer: 3 etg. Hus C.
- Piper fra toppleilighetene.
- Takterrasse utgår.

Bygningskropp, p- kjeller og landskap er uendret.

Sakshistorikk

Det ble den 14.02.2023 avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med tilsvarende tiltak som det som nå er omsøkt.

Rammetillatelse av 02.02.2026

Arealgrunnlag

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

Netto tomtestørrelse	7368,3m2
1. etasje – C C-0101	83,5m²
1. etasje – C C-0102	103m²
1. etasje – C C-0103	75m²
1. etasje – C C-0104	129,5m²
1. etasje – C C-0105	104,5m²
Sum leiligheter 1. etasje	495,5m²
1. etasje fellesarealer	Ettersendes
2. etasje – C C-0201	101m²
2. etasje – C C-0202	103m²
2. etasje – C C-0203	75m²
2. etasje – C C-0204	129,5m²
2. etasje – C C-0205	104,5m²
Sum leiligheter 2. etasje	513m²
2. etasje fellesarealer	Ettersendes
3. etasje – C C-0301	64,5m²
3. etasje – C C-0302	75m²
3. etasje – C C-0303	120,5m²
3. etasje – C C-0304	116,5m²
3. etasje – C C-0305	76,5m²
Sum leiligheter 3. etasje	453m²
3. etasje fellesarealer	Ettersendes
Sum leiligheter hus C	**1461,5m²**
Maksimal tillatt tomteutnyttelse	5500m2
Tomteutnyttelse for hele feltet	4792m2

Uttalelser fra andre myndigheter

- Saken har vært til uttalelse hos skolefaglig rådgiver som har bekreftet at det er tilstrekkelig skolekapasitet i Mellom- Nes krets til de ekstra boenhetene som utbygger ønsker.

Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden

Søknaden er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Naturmangfold

Det er registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket. Det er utarbeidet en skjøtselsplan for strandsonen og vegetasjon i hensynssonen, og prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er dermed ivaretatt.

Estetikk
Vår vurdering er at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets omgivelser, og at plan- og bygningsloven § 29-2 dermed er oppfylt.

Konklusjon
Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

Klage

Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2023/485 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. 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

Frode Sørensen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

1 39/287 Landøyveien 5 - Hus C - Søknad om endring av tillatelse
2 A0100-Situasjonskart-rev A
3 A-0115-Takplan-alle bygg-rev A
4 A-20A4-Landskapssnitt B-rev A
5 A-20A3-Landskapssnitt A-rev A
6 L100 Landskapsplan 200-rev C
7 A-30A2-Fasade sør og vest-rev B
8 A-0112-2. etasje-alle bygg-rev B
9 A-30A1-Fasade nord og øst-rev B
10 A-0113-3. etasje-alle bygg-rev B
11 A-0111-1. etasje-alle bygg-rev B
12 A-0114-4. etasje-alle bygg-rev B
13 L150 MFUA Beregning-rev B
14 A0100-Situasjonskart
15 A-20A3-Landskapssnitt A
16 A-30A2-Fasade sør og vest
17 L100 Landskapsplan 200

18 A-20A4-Landskapssnitt B
19 A-30A1-Fasade nord og øst
20 Gjennomføringsplan

Til
Code Arkitektur AS

Kopi til
Landøyveien 5a AS

Gebyrskjema

Alle paragrafer (§) nedenfor viser til gebyrforskriften.

Gebyrpost	Kr
2026-02100102 (§ 2.10.1. b.) - Søknad om endring av gitt tillatelse etter § 2.6	14540,00
SUM	**14540,00**

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 39, Bruksnummer 287 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	25.08.2026 kl. 14.01
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	25.08.2026 kl. 13.59

Adresse(r):

Gateadresse: **Landøyveien 5**
Gatenr: **1155**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Landøyveien 7**
Gatenr: **1155**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

Gateadresse: **Landøyveien 9**
Gatenr: **1155**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1394 NESBRU**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/429001-1/200 13.05.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
LANDØYVEIEN 5A AS
ORG.NR: 917 138 915

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/841534-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1936/4056-3/100 31.10.1936 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1936/4084-1/100 03.11.1936 **BESTEMMELSE OM VEG**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1939/4515-1/100 05.09.1939 **BESTEMMELSE OM VEG**

1946/903968-1/100 12.07.1946 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**

1956/10543-1/100 08.12.1956 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/1645-1/100 15.04.1961 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN**
Korrekt dokumentnummer er 1545 iht gammel grunnbok og pantebokskopi

1961/1782-1/100 28.04.1961 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/3378-2/100 20.06.1966 **ERKLÆRING/AVTALE**
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

1969/4488-1/100 06.06.1969 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning

2009/680678-2/200 15.09.2009 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
Riggområde vedr. vann- og avløpsledninger

2010/502816-1/200 06.07.2010 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om benyttelse

2018/535963-1/200 13.03.2018 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 21 800 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF
ORG.NR: 920 058 817

2019/1166260-1/200 03.10.2019 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF
ORG.NR: 920 058 817

2021/1620615-1/200 27.12.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 400 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF
ORG.NR: 920 058 817

2022/526132-1/200 16.05.2022 21:00 **UTBYGGINGSAVTALE**
Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2026/841534-1/200 23.07.2026 09:24 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 800 000 000
Panthaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/841534-2/200 23.07.2026 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**

09:24 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1936/3929-1/100 21.10.1936 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 39 BNR: 3

1988/42129-1/100 07.12.1988 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3203 GNR: 39 BNR: 1630

2020/1678370-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 39 BNR: 287

2024/77100-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 39 BNR: 287

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD BOLIGSALG
V/PER HENRIK ROLFSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3-0012/20
Vår referanse: 2582474/16282192
Bestilling: C3 2021-08-06 (4) 79

Dato
06.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
~~1645~~ 1545	100	15.4.1961	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	39	287	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dbnr. 1545
den 5/4-61

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede eier av gnr. 39, bnr. 286 og 287 i Asker der ved approbasjon av 18/1-61, vedrørende oppførelse av våningshus på eiendommen inntil videre har fått tillatelse til spredning av kloakkvann på egen grunn, forplikter seg og eventuelle senere eiere av eiendommen til når det blir forlangt av Asker kommune eller av Asker helseråd og grave grøfter, legge alle nødvendige ledninger og tilknytte offentlig kloakk når denne blir lagt i området.
Utgiftene ved dette arbeide påhviler eieren og er kommunen uvedkommende.
Denne erklæring tinglyses som en heftelse på min eiendom.

Asker, 11. april 1961.

..... Trygve M. Sundelius

Det bekreftes at Trygve M. Sundelius utgjör enestyre i M. Sundelius Handelsgartneri A/S samt at han har prokura og at han har undertegnet i mitt nærvær og er over 21 år.

Asker, 11. april 1961.

Thomas Johnsrud
h. r. adv

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD BOLIGSALG
V/PER HENRIK ROLFSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3-0012/20
Vår referanse: 2582468/16282162
Bestilling: C3 2021-08-06 (4) 72

Dato
06.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1782	100	28.4.1961	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	39	286	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dbnr. 1782
den 28/4 1961.

E R K L Æ R I N G .

til tinglysing på vår eiendom gn. nr. 39 - br. mr. ne 286 og 287 av Øvre Nes i Asker.

Vi bekrefter hermed vår erklæring på Rolf Martinsens og oberstløytnant G. H. Aasens delingssøknad av 13/2 - 1961 vedrørende parsellen gr. nr. 39 br. mr. 346, at vi som eier av nedenfor liggende gartnerieiendom 39/286 og 287 samtykker i delingsforslaget og dets arrangementer, og at vi også samtykker i spredningstillatelsen på den utskilte parsell og i at eventuellt overvann ledes inn i vår dreneringsgrøft, hvis delingen iverksettes.

den 15 april 1961

M. S u n d e l i u s H a n d e l s g a r t n e r i A/S

Fredr. M. Sundelius.

TIL V I T T E R L I G H E T :

G. H. Aasen

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD BOLIGSALG
V/PER HENRIK ROLFSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3-0012/20
Vår referanse: 2582458/16282112
Bestilling: C3 2021-08-06 (4) 73

Dato
06.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3378	100	20.6.1966	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	39	287	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dbnr. 3378
den 18/6 1966

ASKER
INGENIØRVESEN
01030 -3.9.63

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av gnr. 39 bnr. 286 - 282
Adr. Vestre i Asker forplikter
meg etter påkrav å tilhjemle Asker Kommune grunn
fra min eiendom til veiutvidelse etter gjeldende
reguleringsplan, forskrifter og vedtekter.
Denne erklæring tillates tinglyst som hefte på
min eiendom.

28-8-63 den

[redacted] handelsgartneri A/S.
pr.s A. Sundbuss

eier av gnr. 39 bnr. 286 - 282.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD BOLIGSALG
V/PER HENRIK ROLFSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3-0012/20
Vår referanse: 2582447/16282057
Bestilling: C3 2021-08-06 (4) 77

Dato
06.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4488	100	6.6.1969	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	39	287	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Skjema 3.

Dbnr. 4488
den 6/6 1969

ERKLÆRING

ang. private felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede som eier av grnr. 39 brnr. 286 i Asker avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese på min eiendom, og som ikke kan avleses uten Asker vann- og kloakkvesens samtykke.

Asker vann- og kloakkvesen har rett til nårsomhelst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran for fellesanlegget vedr. vann- og kloakkledning til min eiendom når det finnes nødvendig eller ønskelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken av fellesskapets eiendommer og bygninger det gjelder. Denne bestemmelse gjelder også avstengning av stoppekran for min eiendom.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiendommer å reparere og vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel de felles vann- og kloakkledninger som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Asker, den 6/6-69 19

M. LUNDELIUS
HANDELSGARTNERI A/S
MESBRU - TLF. 78 51 40 - 78 51 70

eier av grnr. 39 brnr. 286

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD BOLIGSALG
V/PER HENRIK ROLFSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3-0012/20
Vår referanse: 2582446/16282052
Bestilling: C3 2021-08-06 (8) 8

Dato
06.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
680678	200	15.9.2009	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	39	287	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Asker kommune
PB 353
1372 Asker
Org.nr:944382038

Doknr: 680678 Tinglyst: 15.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

MELLOM

EIER AV GBNR 39/287 OG ASKER KOMMUNE (AK)

1. Eier av eiendom gbnr 39/287, Plantasjen Norge AS, gir AK rett til å benytte arealet og adkomst som vist på kart datert 09.12.08, som del av denne avtale. Arealet skal benyttes til riggområde i forbindelse med legging av nye vann- og avløpsledninger i Elveveien og langs Fekjan.

2. AK gis rett til å benytte arealet og adkomsten i perioden fra 01.06.09 til 01.07.10.

3. AK skal ved behov gjennomføre støvdempingstiltak av arealet.

4. AK skal innen 01.07.10 tilbakeføre arealet til tilnærmet samme stand som arealet hadde da det ble tatt i bruk. Før AK tar arealet i bruk skal eier av gbnr 39/287 og AK ha en felles befaring av arealet.

5. AK er ansvarlig for at arealet ikke blir forurenset. Eventuelt forurensede masser som skyldes kommunens bruk er AK ansvarlig for å skifte ut.

6. AK betaler eier av gbnr 39/287 kr 125.000,- eks mva for denne rettigheten. Beløpet forfaller til betaling når denne avtale er signert av begge parter. Eier fakturer AK beløpet.

7. AK kan tinglyse denne avtale som heftelse på eiendom gbnr 39/287 i Asker. Tinglysingsomkostningene dekkes av AK.

Ret kopi bekreftes
Rannhild Larsen

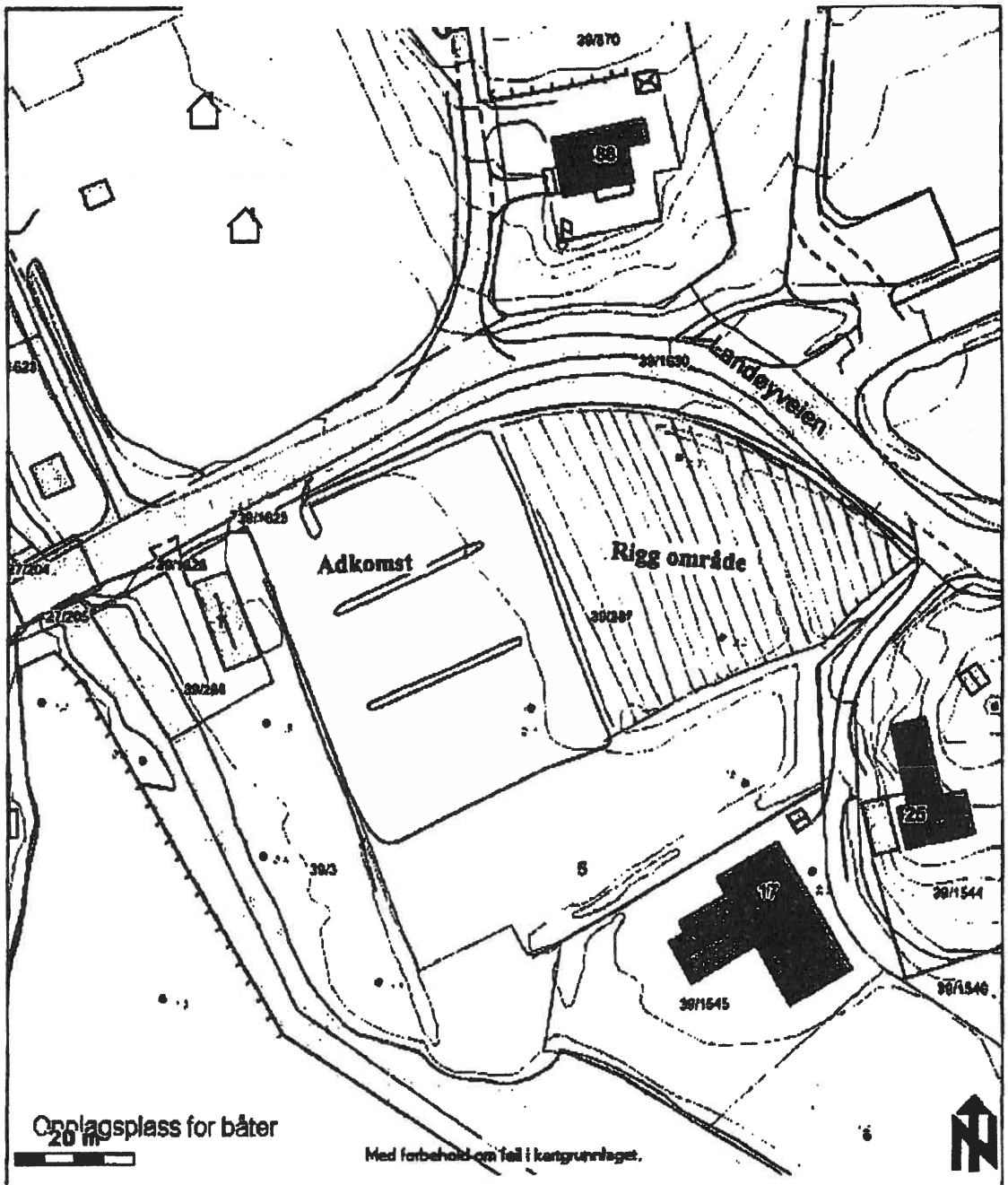
Asker 15.09.09

Eier av gbnr 39/287, org.nr 937.087.977

ANDERS HAUG BØRRE OPSAHL

Asker kommune

FAX → INGAR SOLUM, ASKER K.
→ HEIDI HØRK
VEDLEGG AVTALE
Fr. 09/09



Asker kommune

Rigg område

Målestokk	1:1 000
Utskriftsdato	09.12.2008
Karttype	Grunnkart

Adkomst

Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD BOLIGSALG
V/PER HENRIK ROLFSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3-0012/20
Vår referanse: 2582445/16282047
Bestilling: C3 2021-08-06 (8) 2

Dato
06.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
502816	200	6.7.2010	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	39	287	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING

"Sogsti Eiendom AS (org nr. 984242018) som er eier og hjemmelshaver til gnr. 39, bnr. 287 i Asker kommune ("Eiendommen"), bekrefter herved at det ikke skal utøves hagesenter virksomhet eller lignede virksomhet på Eiendommen. Dette skal gjelde som en evigvarende negativ servitutt for Sogsti Eiendom AS og senere eiere av Eiendommen, vis-a-vis (i) Plantasjen Norge AS (org. nr. 937087977) og (ii) de som til enhver tid er eiere av gnr. 39, bnr. 286 i Asker kommune."

Det samtykkes i at denne erklæringen kan tinglyses som negativ servitutt på gnr 39 bnr 287 i Asker kommune.

Oslo, den 22. mars 2010

For Sogsti Eiendom AS

KJELL VIDAR NYGÅRD / ROAR FOSS

Eiendomsmegler
Marianne Ellila
MNEF

TINGLYSNINGSGJENPART

Doknr: 502816 Tinglyst: 06.07.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Runhild Larsen
STATENS KARTVERK
FAST EIENDOM

5/7-10

Eiendomsmegler
Marianne Ellila
MNEF

Samtykker til tinglysning
First Partners NÆRINGSMEG
v/ ~~First~~ Real Team AS org. 982337283
Postboks 1540 Vika, N-0117 O
Tlf. 23 01 14 00 - Fax 23 01 1

Ref.: 9061072-42223 NYOLA

Kartverket

RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS - AVD BOLIGSALG
V/PER HENRIK ROLFSEN
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3-0012/20
Vår referanse: 2582444/16282042
Bestilling: C3 2021-08-06 (7) 63

Dato
06.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1481411	200	10.12.2019	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN S

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3025 ASKER	39	287	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Innsender (returadresse)
Nordea Bank Abp, filial i Norge
Depot BM
Postboks 1166 Sentrum
0107 Oslo #242712

K

Org.nr.: 920 058 817

Rett kopi/gjenpart bekreftes
Nordea Bank Abp,
filial i Norge

NEGATIV PANTSETTELSESERKLÆRING / URÅDIGHET

VEDRØRENDE

GNR. 39 BNR. 287 I ASKER KOMMUNE, KOMMUNENUMMER 0220

Undertegnede erklærer herved at ovennevnte eiendom ikke kan selges, overskjøtes, ytterligere pantsettes eller på annen måte disponeres over uten skriftlig samtykke fra Nordea Bank Abp, filial i Norge 920 058 817.

Sted OSLO dato 15/11-19

SIGNATUR FRA HJEMMELSHAVER: LANDØYVEIEN SA AS, 914 138 945

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

Hjemmelshavers navn gjentas med maskinskrift:

LARS-KRISTIAN BJERK

~~Fødselsnummer/foretaksnummer:~~

Jeg/vi bekrefter at de som har signert er over 18 år, har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

Vitne 1 LARS HALGER

BEKKELIVEIEN 50

Adresse vitne 1

1410 KOLBOTN

Vitne 2

Nordea Bank Abp,
filial i Norge
Adresse vitne 2 Jonas Grøterud

Doknr: 1481411 Tinglyst: 10.12.2019
STATENS KARTVERK

Confidential

UTBYGGINGSAVTALE

for

utbygging av Landøyveien 5
gbnr. 39/287 i Asker kommune

STATENS KARTVERK
Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
Asker kommune
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 526132 Tinglyst: 16.05.2022
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
AHR

1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Asker kommune Org.nr.: 920 125 298

heretter betegnet AK

og

Navn: Landøyveien 5A AS Org nr.: 917 138 915

heretter betegnet Utbygger

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Realytelsene:	De tiltak som utbygger etter utbyggingsavtalen skal opparbeide og deretter overdra til AK.
Anleggsbidraget:	Det vederlag utbygger skal yte til AK for opparbeidelse av offentlig infrastruktur angitt i denne avtalen. Anleggsbidraget er summen av Kontantbidraget og Realytelsene.
Eiendommen:	Eiendommer som skal utvikles i samsvar med reguleringsplanen.
Utbyggingsavtalen:	Denne avtale med vedlegg.
Kontantbidraget:	Den del av anleggsbidraget som skal betales kontant. Kontantbidrag er et kronebeløp som utbygger betaler til kommunen for at denne skal stå for opparbeiding av infrastruktur.
Kontantbidragstiltaket:	De tiltak som kontantbidraget knyttes til.

3 BAKGRUNN OG FORMÅL

Avtalens formål er å fordele ansvar og kostnader mellom partene for gjennomføring av reguleringsplanen og dermed skape forutsigbarhet for realisering.

Reguleringsplan for Landøyveien 5 ble vedtatt av kommunestyret 14. september 2021 i sak 55/21. Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i reguleringsplanen som skal følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen. Denne avtalen kommer i tillegg til de krav som er stilt i Reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser. Utbygger er således klar over at gjeldende plangrunnlag og relevante kommunale normer vil være styrende for Utbyggingsavtalen.

Utbyggingsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket vedtatt av kommunestyret 8. desember 2020.

4 GEOGRAFISK AVGRENSNING

4.1 Reguleringsplanen

Utbyggingsavtalen er begrenset til planområdet for Landøyveien 5 vedtatt av kommunestyret i møte den 14.september 2021. Se plankart og reguleringsplanbestemmelser, henholdsvis vedlegg 1 og 2.

4.2 Eiendommen

Eiendommen som skal utvikles er gbnr. 39/287.

5 AVTALENS VARIGHET

Denne avtalen gjelder til samtlige forpliktelser er gjennomført, likevel ikke lenger enn 15 år fra inngåelsen.

Ved bortfall etter denne bestemmelsen har hver av partene rett til å kreve forhandling om ny utbyggingsavtale. En eventuell forhandling om ny utbyggingsavtale skal baseres på gjeldende regelverk for utbyggingsavtaler.

Allerede gjennomførte ytelser skal ikke tilbakeføres ved bortfall av Utbyggingsavtalen, men skal hensyntas ved en reforhandling som beskrevet over.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSENE

6.1 Kontantbidragstiltaket

Utbygger skal oppfylle rekkefølgebestemmelsen i pkt. 3.2 siste kulepunkt ved innbetaling av kontantbidrag, jf. pkt. 7.2.

Rekkefølgebestemmelsene lyder som følger:

«Midlertidig Brukstillatelse/ferdigattest for de nye boligene kan ikke gis før tiltak som styrker friområdet på Holmenskjæret som møteplass for alle aldersgrupper er etablert»

Denne avtalen presiserer forståelsen av rekkefølgekravet slik at følgende tiltak omfattes av bestemmelsen og er ment å være tilstrekkelig til å oppfylle rekkefølgekravet. Se landskapsplan og kostnadsoversikt i vedlegg 4 og 5:

- Oppføring av baderampe.
- Oppføring av universelt utformet badstue (tilsvarende Soria Moria badstue) for ca. 10 personer og omkledningsrom 25 m². Enten vedfyrt eller med elektrisk badstueovn med fjernstyring via mobilapp.
- Etablering av tuftepark.
- Etablering av lekeplass
- Grunnarbeider for opparbeiding av universelt utformet parkområde.
- Planting av vegetasjonsfelt.
- Oppføring av tre kajakkstativer.
- Etablering av HC-parkering
- Oppføring av benker og amfi
- Universelt utformet grillplass med bord og benker
- Eventuelle ladestasjoner med benk og tak

For det tilfellet at søknadspliktige tiltak ikke godkjennes av avdeling for byggesak eller andre statlige/regionale instanser, eller AK av andre grunner anser det mer hensiktsmessig å bruke Kontantbidraget til andre tiltak som styrker friområdet på Holmenskjæret, står AK fritt til å gjøre dette. Den totale løsningen må imidlertid fremdeles bidra til å skape et helhetlig parkområde for alle aldersgrupper.

6.2 Andre forpliktelser

6.2.1 Innendørs bilpoolordning

Det skal etableres minimum 1 bilpoolplass innenfor planområdet. Tilbudet vil være markedsstyrt. Utbygger må gjennom avtaler, vedtekter og tinglysing av heftelser sikre at bilpoolordningen blir finansiert og opprettholdt av beboerne i planområdet. Det er enighet om en bindingsperiode på minimum 5 år for ordningen regnet fra tidspunktet for midlertidig brukstillatelse for de enkelte byggetrinn.

6.2.2 Sikre grønn mobilitet ved seksjonering av garasjeplasser

For å ivareta behovet for grønn mobilitet i Landøyveien, har Utbygger og AK en felles intensjon om å organisere garasjeanlegget slik at man sikrer størst mulig grad av fleksibilitet i bruken av parkeringsplassene. Dette innebærer at partene vil søke å oppnå en ordning der seksjonseiere som ikke har behov for garasjeplass får mulighet til å selge parkeringsplassene sine til øvrige seksjonseiere eller omdisponere plassene til annen lovlig bruk. Parkeringsplasser skal også kunne selges/leies ut til sameie eller driftsselskaper som drifter bilpoolordningen.

Partene er enige om at garasjeplassene skal tilhøre beboerne i planområdet, og at plassene ikke kan selges til andre. Utbygger skal sørge for at det tinglyses erklæringer på eiendommen

som innebærer et forbud mot salg av garasjeplasser til andre enn de som eier boligseksjon i sameiet i planområdet.

6.2.3 Ladestasjon for elbil

Det skal legges til rette for etablering av ladestasjoner til elbiler og sikres tilstrekkelig elektrisitetsforsyning til slik lading i innendørs parkeringsanlegg. Beboere med parkeringsplass skal enkelt kunne få montert egen ladeboks mot betaling etter selvkostprinsippet.

6.2.4 Tinglysing av bruksrett

Utbygger skal tinglyse en bruksrett for allmennheten til kyststien og forbindelser til denne gjennom bebyggelsen, med Asker kommune som rettighetshaver. Bruksretten skal være tinglyst på gårds- og bruksnummer 39/287 før første bygg gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

7 UTBYGGERS PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

Utbygger skal yte Anleggsbidraget totalt kr 6 604 100.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 7.2

7.2 Kontantbidraget

7.2.1 Størrelse

Kontantbidraget fastsettes til en samlet sum for Utbyggingsavtalen. Summen utgjør kr. 6 604 100.

7.2.2 Regulering av kontantbidraget – Byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for «veg i dagen», med utgangspunkt i 1. kvartal 2021 eller senere statistikk som avløser denne.

7.2.3 Forfall og oppgjør

Kontantbidraget skal være betalt før første igangsettingstillatelse gis.

Utbygger plikter å ta kontakt med AKs avdeling som fremforhandler utbyggingsavtaler før søknad om igangsettingstillatelse sendes inn til avdeling for byggesak. Oppgjør skjer ved påkrav, med betalingsfrist på 14 dager. AK skal sende utbygger påkrav innen 3 uker etter å ha blitt orientert om at igangsettingstillatelse skal omsøkes.

Plikten til å betale Kontantbidraget gjelder selv om Kontantbidragstiltaket er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

7.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal Utbygger betale forsinkelsesrenter i henhold til lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar som følge av mislighold.

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir AK rett til å kreve erstatning for direkte tap, jf. punkt 12.

8 AK SINE PLIKTER

8.1 Kontantbidragstiltaket

8.1.1 Opparbeidelse

AK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Kontantbidragstiltaket.

8.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltaket fremgår av landskapsplan i vedlegg 4.

8.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltaket er veiledende beskrevet i Utbyggingsavtalen punkt 6.1.

8.1.4 Ferdigstillelsestidspunkt

AK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av det enkelte Kontantbidragstiltaket etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Eventuell detaljregulering for Kontantbidragstiltaket er vedtatt av kommunestyret. En eventuell reguleringsprosess skal gjennomføres av AK og påbegynnes snarest og senest 6 måneder etter innbetalt kontantbidrag.
- Kontantbidragstiltaket er fullt ut finansiert ved innbetaling av Kontantbidraget i henhold til punkt 7.2.3 og kontantbidrag fra andre utbyggingsavtaler og/eller offentlige bidrag.

Etter betingelsene er oppfylt, skal prosjektering og deretter opparbeidelse skje uten ugrunnet opphold og med tilfredsstillende fremdrift. Dette gjelder ikke dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til Utbygger sitt forhold, eller omstendigheter som AK ikke har kontroll over. Se også punkt 8.1.5 om manglende ferdigstillelse.

AK har rett til å ferdigstille Kontantbidragstiltaket før Kontantbidraget er innbetalt, jf. punkt 7.2.3 siste avsnitt.

8.1.5 Manglende ferdigstillelse

Dersom Kontantbidragstiltaket ikke er påbegynt innen en periode på 5 år etter innbetaling av Kontantbidraget, skal Kontantbidraget i sin helhet tilbakebetales til Utbygger. Dersom Kontantbidragstiltaket er delvis opparbeidet, og AK har besluttet ikke å opparbeide gjenstående tiltak eller erstatte de med andre tiltak, må kostnadene for gjennomførte tiltak trekkes fra beløpet som tilbakebetales.

Tilbakebetaling skjer ved påkrav.

8.2 Drift og vedlikehold

AK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde Kontantbidragstiltaket i henhold til normal kommunal standard.

9 BORTFALL VED OMREGULERING

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, bortfaller Utbyggingsavtalen. Allerede gjennomførte ytelser skal ikke tilbakeføres ved bortfall av Utbyggingsavtalen, men skal hensyntas ved eventuelle forhandlinger om ny utbyggingsavtale for Eiendommen.

10 MISLIGHOLD

Partene har rett til å heve avtalen ved vesentlig mislighold, herunder ved vesentlig forsinkelse eller manglende innbetaling av Kontantbidrag.

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Part som gjør gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig til den annen part innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

Ved sen innbetaling av kontantbidraget betales rente i henhold til forsinkelsesrenteloven.

11 TINGLYSING

AK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på de eiendommer som omfattes av Utbyggingsavtalen. Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysing av Utbyggingsavtalen.

AK samtykker til at heftelsen viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommene.

Etter skriftlig krav fra Utbygger plikter AK å slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til Eiendommen, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Utbygger har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet Eiendommen, jf. punkt 7.2.3.

AK skal under enhver omstendighet slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til Eiendommene når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt, jf. punkt 5 og punkt 9.

Utbygger skal tinglyse en bruksrett for allmennheten til kyststien, jf. punkt 6.2.4.

12 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Dersom det gjennomføres et eierskifte av Eiendommen skal Utbyggingsavtalen transporteres til den nye eieren. Transport av Utbyggingsavtalen er betinget av AKs skriftlige samtykke, men AK kan ikke nekte transport uten saklig grunn. Se punkt 12 om virkninger av mislighold.

13 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for AK før den er vedtatt av kommunestyret og signert av ordfører.

14 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig.

15 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument består Utbyggingsavtalen av følgende trykte vedlegg:

1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse – Kontantbidragstiltaket
5. Utregning av anleggs- og kontantbidrag
6. Bekreftet firmaattest for Landøyveien 5A AS (ikke eldre enn 6 måneder)

16 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: 13/10-2021

Landøyveien 5A AS
Org nr.: 917 138 915
Helge Hellebust

Dato: 17/11-2021

Asker kommune
Org.nr.: 920 125 298

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen

Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg.

(jfr. rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

Jnr. 3411/56.
Ark.nr. T.2.c.
AaW/ID
Söknad av 6/11.1956.

Dagboktført som nr. 10543
den 8/12 1956

ERKLÆRING

Undertegnede Trygve M. Sundelius søker herved om tillatelse til å legge varmeledning/~~kloakkledning/stikkrenne~~[1] gjennom/~~langs med~~ bygde- veg Landöyvegen ved (min) eiendom(men)[1]) gnr. 39, bnr. 286,287 i Asker herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.[2])

Hvalstad den 23. november 1956

M. Sundelius handelsgartneri A/S
Trygve M. Sundelius
(Søkerens navn)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

den

(Hjemmelshaverens navn)

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Oversendes herr vegsjefen i Akershus fylke, Oslo,
under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto ~~vedlegges~~ er
kr. 6,80 , samt kr. - , jfr. erklæringens pkt. - (garantibeløp).
innbetalt på vegkontorets postgirokonto nr. 4020.

Hvalstad den 23. november 1956

M. Sundelius handelsgartneri A/S
Trygve M. Sundelius
(Søkerens navn)

J-nr. 3411/56 Arkiv nr. T 2 c

Oversendes herr ~~sorenskriveren i~~ / Byskriveren i Vestre distrikt, Grubbegt. 1,
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning Oslo
av tinglysningsgebyr og returporto ~~vedlegges kr.~~ sendes kr. 6,80 over postgiro.
Erklæringen bes tinglyst snarest mulig og returnert vegkontoret omgående.
Vegsjefen i Akershus

O s l o den 4. desember 1956

J. N. Matzow

Oversendes herr vegtilsynsmann

herr vegoppsynsmann

søkeren, herr

under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes igang så snart vegoppsynsmannen er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.

2/9

Dagbokf. den
5. SEP. 1939

DAGB. NR. 4575 / 19 39
AVSKRIFT. ASKER OG BÆRUM

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede, der på søknad av 22/8.39 gjennom Akershus fylkes veivesen den 25/8.1939 har fått tillatelse til å legge en avkjørsel fra bygdeveien Heftye bru - Landøen, forplikter seg og kommende eiere av grnr. 39 brnr. 187 i Asker til å egen bekostning å fjerne eller flytte den i søknaden omhandlede avkjørsel samt til å utbedre eller erstatte enhver herav følgende skade på eller ulempe for veien når det av vedkommende veimyndighet måtte bli forlangt.-

Asker den 30-8. 1939.

M. Sundelius Handelsgartneri A/s
.....

pp. Fr. M. Sundelius

Til vitterlighet:
Harry Tinnesen
.....

Stempelmerker Kr. 465.

Tinglest den 31. OKT. 1936

DAGB. NR. 4056/119 36
AVSKRIFT. ASKER OG BÆRUM

SKJØTE.

- o -

Underskrevne gårdbruker H. C. Mamen, født 6/3-1878, stadfester herved, at jeg til M. SUNDELIUS HANDELSGARTNERI A/S, av Oslo, har solgt av mit tomteområde ØVRE NES (gr.nr. 39 - br.nr. 3 i Asker), de efterstående på den approberte reguleringsplan avlagte parseller -

nr. 1, 3, 4a, 5, 6, 7, 8, 9, 100, 101, 102, 103, 104, 105, og 106.

Disse parseller er i de unner 21. ds. tinglyste målebreve av 19. ds. betegnet som -

gr.nr. 39 - br.nrne 286, og 287 ~~xxx~~ av skyld - henholdsvis - mark 1.10, 16 øre, ~~xxxxxxxx~~ samlet skyld mark 1,26 i Asker herred og tinglag.

Kjøpesummen er kr.750.- pr. mål; da parsellene efter de den 21. ds. tinglyste målebreve inneholder tilsammen 60,967 mål utgjør den samlede kjøpesum Kr.45,725.25 hvilke- - firtifemsyvhundredetotifem- 25/100 krcner - M. SUNDELIUS HANDELSGARTNERI A/S har avgjort på omforenet måte.

Disse parseller skal for altid være unnerkastet de for ØVRE NES anordnede generelle Salgsbetingelser, som er tinglyste på eiendommen den 17/1-1936; som tilleggsbestemmelser skal for altid gjelle følgende for de solgte parseller:

1. Arealet selges til utnyttelse og bruk til gartnerivirksomhet som næring; kjøperne og disses eftermenn skal således ha rett til - foruten hensiktsmessig våningshusbebyggelse - å opføre al for gartnerivirksomheten - til enhver tid - hensiktsmessige driftsbebyggelse hvorav spesielt nevnes -

   Drivhuse - garasjer for bedriftens lastebiler og eiernes og mulige leieres personbiler -

   uthusbebyggelse - hvoriblant stall - samt om så ønskes

   utsalg av gartneriets frembringelser.

2. Arealets eiere skal efter 1/1-1938 ha rett til, såfremt det måtte bli aktuelt, å utstykke arealet i byggetomter, hovedsakelig efter den nu foreliggende reguleringsplan.

3. Arealets, og de enkelte parsellers - eiere skal til enhver tid ha samme rett til fellesarealene, som den enhver annen parsell av Øvre Nes er tilsikret gjennem de tinglyste generelle bestemmelser.

4. Arealets eiere skal til enhver tid ha rett til å anlegge vanninntak med pumpestasjon ved Neselven for vannforsyning til gartnerivirksomheten, og om ønskes til husholdningsbruk; denne rett omfatter at anlegget kan anlegges så høit oppe ved elven, som anleggets eiere finner betryggende unner hensyntagen til sikring mot sjøvann i ledningene.

5. Den gamle brønn som ligger på parsell nr.104 - i deleiinjen mot "ASKERLIA" gr.nr. 39 - br.nr. 35 skal tjene til vannforsyning av sisstnevnte parsell og endel andre i nerheten liggende parseller, som i eldre dokumenter er sikret sådan rett; rettighetshaverne er berettiget til både å hente og lede vann fra nevnte brønn.

Kjøperne er meddelt konsesjon på erhvervelsen.

Unner henvisning til foranstående skjøter og overdrar jeg hermed de foran med nummere og skyld efter målebrevene betegnede parseller til M. SUNDELIUS HANDELSGARTNERI A/S, som rettmessig erhvervet eiendom, og overtar jeg en selgers vanlige hjemmelsansvar efter loven.

f.t. Oslo, den 28. oktober 1936

Hans C. Mamen /sign/

Som HANS C. MAMENS ektefelle samtykker jeg hermed i foranstående overdragelse og skjøte. Jeg er født den 20/2-1883.

Marie Mamen /sign/

Som hjemmelsmottagere vedtar vi hermed for oss og alle efterfølgende eiere de foran i skjøtet nevnte salgs- og klausulbestemmelser med de foran som nr. 1, 2, 3, 4, og 5 opsatte tilleggsbestemmelser.

Oslo, den 28. oktober 1936

pr.pr. M. SUNDELIUS HANDELSGARTNERI A/S:

Trygve M. Sundelius /aign/

HERMED BEVIDNES -

1. at samtlige utstedere er over 21 år, og
2. at samtlige underskrifter er skrevet i vårt nærvær.

B. J. Dokk /sign/ Ove P. Olsen /sign/

458

Tinglest den
3. NOV. 1936

3419

DAGB. NR. 4095/19 36
AVSKRIFT. ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING.

Undertegnede. som på andragende av 1/9.36 under s.d. har erholdt Akershus fylkesveistyres tillatelse til å legge en avkjørsel fra Røykendelet-Ravnsborgveien til min eiendom grnr. 45 brnr. 22 i Asker forplikter sig og kommende eiere av grnr. 45 brnr. 32 i Asker herred til å fjerne eller flytte den i andragendet omhandlede avkjørsel når det av fylkesveistyret måtte bli forlangt.

Asker den 1/10 1936.

Paul Moen

Til vitterlighet:
Wm Beckstrøm
O. A. Berg

LANDØYVEIEN

HOLMEN

Røisland & Co

Ingrid Anne Fossli
Telefon: 938 857 78
E-post: ingrid@roislandco.no

Karoline Cecilie Michaelsen
Telefon: 951 830 57
E-post: karoline@roislandco.no