

# neo

bo på Ås

«Vi ville skape en forbindelse mellom det private og offentlige rommet.»

Arkitektene Fosse og Aasen

## TEGNET MED ÅS I TANKENE

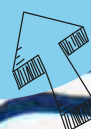
I Neo får du et hjem med kvalitet på alle kanter. Det blir stor variasjon på leilighetene – her er allsidighet et nøkkelord.

## DELING PÅ ALLE PLAN

I Neo blir delingsfokuset synlig fra kjeller til loft. Aller øverst kommer den digre, felles takterrassen, og selv i en verden full av takterrasser blir denne noe helt for seg selv.

neobolig.no

Bygg  
C og D







# Et navn som sier alt.

Neo betyr «ung» eller «ny», og oppsummerer ambisjonene vi har for dette prosjektet med tre bokstaver. Vi ønsker å skape et boligprosjekt som representerer noe nytt, langt utover selve bygningen.

Neo skal bli et boligprosjekt hvor deling og fellesskap får en større, viktigere og mer naturlig plass. Ikke bare fordi det er hyggelig, men også fordi det er smart. Vi har hatt flere samtaler med mennesker som kan tenke seg å bo her, for å være helt sikre på at vi lager leiligheter som inneholder løsningene de synes er fine, nyttige og relevante. Her skal mennesker føle seg hjemme fra dag én, i en bolig på et sted hvor det er enkelt å leve uten bil og fristende å leve med sykkel. Og hvor reisetiden til Oslo S er kortere enn for mange som bor i Oslo.

Velkommen til NEO på Ås. Hjem tenkt på nytt.

KAP

# 1



**Om Neo**  
Tegnet med Ås i tankene side 12  
Arkitekten side 17

# 4



**Leilighetene**  
Leilighetene side 47  
Stilkonsept side 65  
Etasjeplan side 78  
Plantegninger side 86



## Fellesarealer

Takterrassen side 23  
Landskapsarkitekt side 29  
Situasjonsplan side 30  
Delingskultur side 32

# 2



# 3

**På Ås**  
Perfekt beliggenhet. Spennende sted side 37



## Praktisk

Leveransebeskrivelse side 116  
Salgsoppgave side 122  
Vedtekter side 128  
Deleie side 140  
Utbygger / Megler side 144

# 5



1



neobolig.no

Tegnet  
med Ås i  
tankene.



Tegnet med Ås i tankene

# Neo blir et unikt tilskudd i boligmarkedet på Ås.

125 leiligheter fordelt på fem etasjer, utført i en arkitektur som både henter inspirasjon fra klassiske industribygg og bygårder fra forrige århundreskifte. Utbygde nisjer i fasaden og skråtak vil gi Neo en tydelig personlighet. Et hjem med karakter er fint, i Neo får du det i massevis.

Det blir en fin miks av små og litt større leiligheter, med fokus på effektive, kompakte hjem. Det er mange unge mennesker som kommer til Ås og blir der over tid, de har verken bruk for eller ressurser til store boliger i denne perioden. Neo blir likevel et sted med plass til alle, det blir også større, romslige enheter for godt etablerte mennesker som ønsker å nyte de helt spesielle kvalitetene Ås sentrum har å by på. NEO skal være et fint, smart og hyggelig alternativ. Uansett hvor i livet du befinner deg.

Dette betyr selvsagt ikke at det har blitt gjort noen kompromisser, i Neo får du et hjem med kvalitet på alle kanter. Det blir stor variasjon på leilighetene, også her er allsidighet et nøkkelord. Vi bygger effektive 2-roms på ca. 40 kvm, litt større 3-roms på 60-75 kvm og mer romslige 4-roms varianter på mellom 80 og 95 kvm. Dette er hjem for alle faser i livet, og mennesker med stort spenn i alder og livssituasjon. Dette er en god oppskrift på et variert, dynamisk og levende naboskap.





Vi ville skape  
en forbindelse  
mellom det  
private og  
det offentlige  
rommet. Et  
bymiljø som  
fremmer  
felleskap og  
trivsel.

Arkitekt Stefan D. Loo

## Arkitektene Fosse og Aasen

Vi lot oss inspirere av tradisjonelle bygårdskvartaler som kunne bidra til å skape både fellesskap og god bokvalitet. Denne typen kvartalsstruktur kjennetegnes av bygninger som omkranser en felles gårdsplass, med et indre rom avskjermet fra gaten og en privat og beskyttet atmosfære for de som bor der.

Totalt sett har Ås, tomten og området rundt vært viktige faktorer i utformingen av NEO-prosjektet: Tomtens nærhet til jernbanen og Ås sentrum var viktig fordi et nytt bykvarter her ga oss muligheten til å aktivisere gaterommet og styrke bybildet i Ås.



Det åpne hjørnet kunne gi en visuell forbindelse til det offentlige rommet og skape en følelse av å være en del av det større bybildet.



The image features a teal background with a light teal, wavy, organic pattern. A large, bold, black number '2' is positioned on the right side of the image.

2



# Deling. På alle plan.

I Neo blir delingsfokuset synlig fra kjeller til loft. Aller øverst kommer den store, felles takterrassen, og selv i en verden full av takterrasser blir denne noe helt for seg selv. Den dekker hele taket og blir grønn, allsidig og variert som omgivelsene. Kjøkkenhage, gressplen og bikuber, bord, benker, fuglebad og fuglekasser, bordtennisbord og treningsapparater – her blir det lagt opp til trivsel for alle. Også de med vinger.



## Takterrassen

Gode tips for å lykkes med kjøkkenhage på takterrassen:

**Velg passende grønnsaker:** Velg grønnsaker som trives i ditt klima og lysforholdene på taket. Tomater, agurker, salat, og urter er gode valg for takhager.

**Gi nok vann:** Grønnsaker på taket kan tørke ut raskere enn de som dyrkes på bakken. Vann plantene regelmessig, og sørg for at jorden alltid er fuktig, men ikke våt.

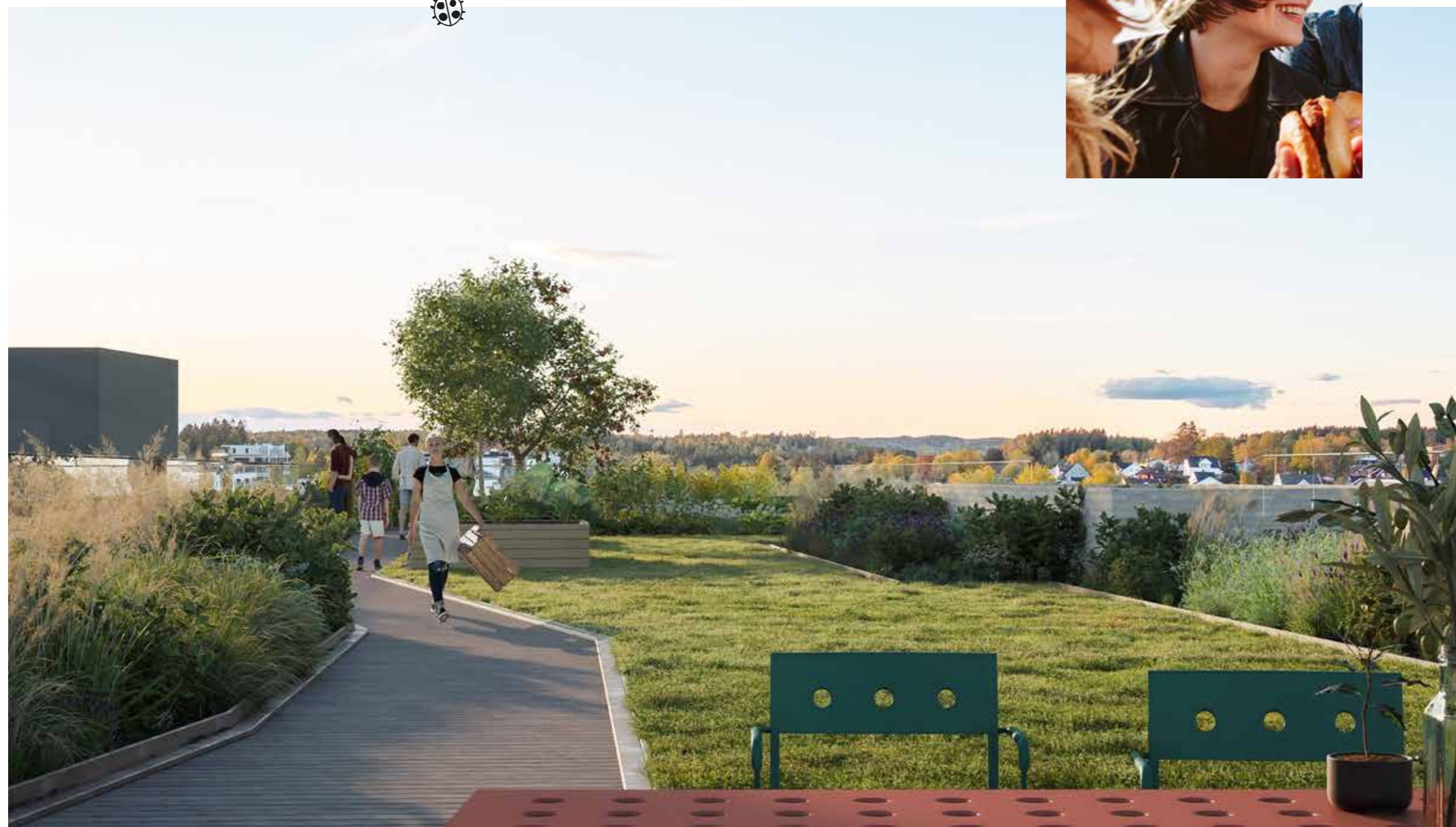


**Gi nok næring:** Siden takhagen har begrenset plass, er det viktig å gi plantene nok næring. Du kan tilføre næringsstoffer ved å bruke kompost, organisk gjødsel eller flytende gjødsel.

**Beskytt mot vind:** Vinden kan tørke ut plantene raskere, så det kan være lurt å beskytte dem ved å plassere dem i en vindskygget krok eller ved å bruke et vindnett.

**Pass på temperaturen:** Sørg for at plantene ikke blir for varme eller for kalde. Varmeplanter som tomater og paprika trenger varme, mens kaldere grønnsaker som salat og spinat trives bedre i litt lavere temperaturer.

**Ha tålmodighet:** Det kan ta litt tid å få grønnsakene til å gro på taket, men med tålmodighet og riktig pleie vil du kunne høste en god avling.

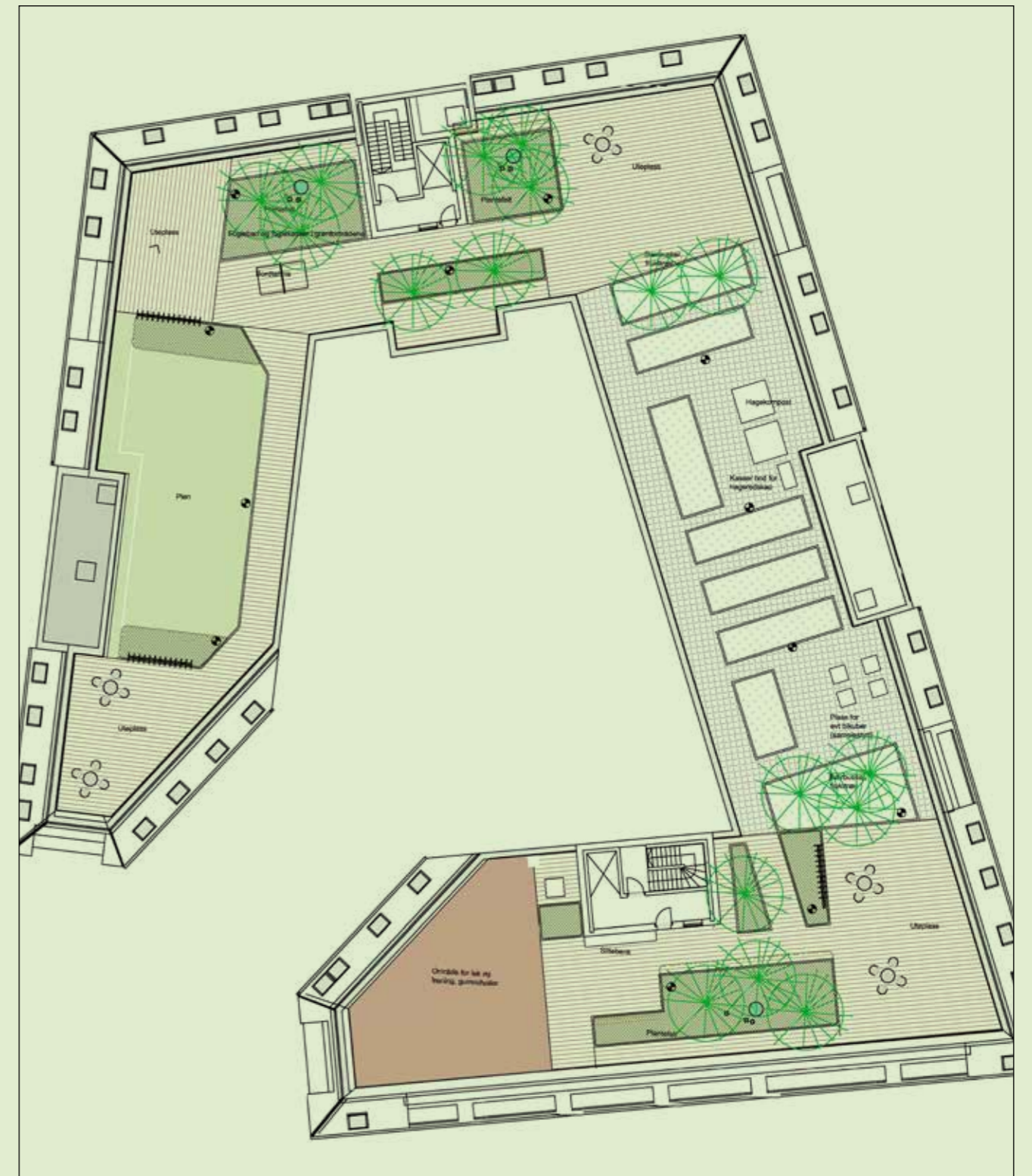




De romslige  
plantefeltene  
og dyrknings-  
arealene –  
spesielt på  
takterrassen  
– vil kunne  
bli aktive  
fellesområder.

# Bakkeplan

# Takterrasse



- |  |                                  |  |  |
|--|----------------------------------|--|--|
|  | Eiendomsgrense                   |  | Gras   |
|  | Regulert formålsgrense           |  | Busker   |
|  | Garasjekeller                    |  | Blomstereng  |
|  | Takutspring/balkong              |  | Leire/leirekomplett med planter av norsk opphav: Vier, sviskar, rogn, silpetom og vilkoser |
|  | Asfalt                           |  | Regnbet, ved   |
|  | Plassdekke, kjemestert drenstein |  | Nytt tre   |
|  | Drenstein i gårdarom             |  | Sykkelplasser  |
|  | Fast grusdekke                   |  | Avfallsbrønner   |
|  | Tremegulv                        |  | Pulverbelysning  |
|  | Sand                             |  |  |

# Delingskulturen i Neo blir også med nedover

Noen etasjer får sitt eget stillerom som kan fungere som hjemmekontor, sosial sone eller bare et sted å være stille alene. Et sted å lade ut etter en lang studiedag eller krevende dag på jobben. I en verden med nonstop inntrykk fra alle kanter, er dette rom vi tror mange vil sette pris på.

I et av næringslokalene satser vi på å få til en delingsordning av verktøy, sports- og friluftsutstyr, kostbare eiedeler som ofte tilbringer mesteparten av tiden sin i en bod. Å dele dette er sunn fornuft, og bra både for økonomien og klimaet. Vi er i en spennende dialog med

utleieordningen BUA, en organisasjon som virkelig har fått sving på dette.

Vi regner også med å få til en delingsordning på biler hvor naboskapet får tilgang på biler med litt ulike bruksområder, og booker dem via en app. For gjenstander som faller i verdi bare av å stå stille – slik de fleste biler gjør mesteparten av tiden – er en slik løsning godt nytt for bankkontoen. I kjelleren får hver enhet sin egen sportsbod, og vi legger også opp til et treningsrom. Det var det mange som etterlyste i spørreundersøkelsen vi har hatt, og dette er et fint ønske å oppfylle.



The image features a vibrant yellow background with a complex, organic pattern of light yellow, wavy, and irregular shapes that resemble stylized leaves or flowing liquid. A prominent, thick black number '3' is centered on the right side of the image, standing out against the intricate background.

3

Perfekt  
beliggenhet.  
Spennende  
sted.

## Ås

Alle gode ting er tre i Ås. Du får et hjem designet for trivsel, Neo blir formet som en hestesko med en trivelig bakgård med gress, benker, planter, trær og lekeapparater. Et fabelaktig alternativ når vinden blåser på taket og stillerommet blir for stille. Uteområdet rundt NEO blir også en verdifull kvalitet. Trær, gress busker og stier som gjør det lett å ta seg en kort rusletur. På gateplan blir det butikker, og vi håper at det minste forretningslokalet kan bli en «intern» kafé for beboere og nærområdet

- enda et møtested for gode naboer.

Sentrum av Ås ligger like ved. Ås har utviklet seg til å bli et sted med tilbud på det aller meste, og alt ligger rett i gangavstand. Å ramse opp avstander har liten hensikt, det meste kan telles i antall skritt. Det er gode bussforbindelser til andre deler av distriktet, og togstasjonen ligger et stenkast unna. Derfra er du på Oslo S i løpet av 19 minutter. Du vil også bo på et sted med både lange solide tradisjoner og en spennende fremtid

- NMBU er en av hjørnesteinen i lokalsamfunnet, en viktig bidragsyter til forskning innen effektivt, sunt og bærekraftig landbruk både på lokalt og internasjonalt plan. Dette er fagfelt som stadig blir viktigere, som igjen betyr at Ås vil bli et stadig mer attraktivt sted å bo.

Og på alle kanter og like ved ligger naturen. Fra taket får du åker og eng å hvile øynene på, og du kan forvente at det også blir slik i overskuelig fremtid.

Skog og mark er også lett tilgjengelig, Krøløypa er en fin rundløype både sommer som vinter, og i Vardåsen får du kupert terreng med knatter og knaus hvor klatresko kommer til nytte. For fiskeinteresserte er veien til Årungen kort, her bor det gjedder på størrelse med små krokodiller. Har du flaks – eller uflaks, alt etter som – kan du få en på kroken.

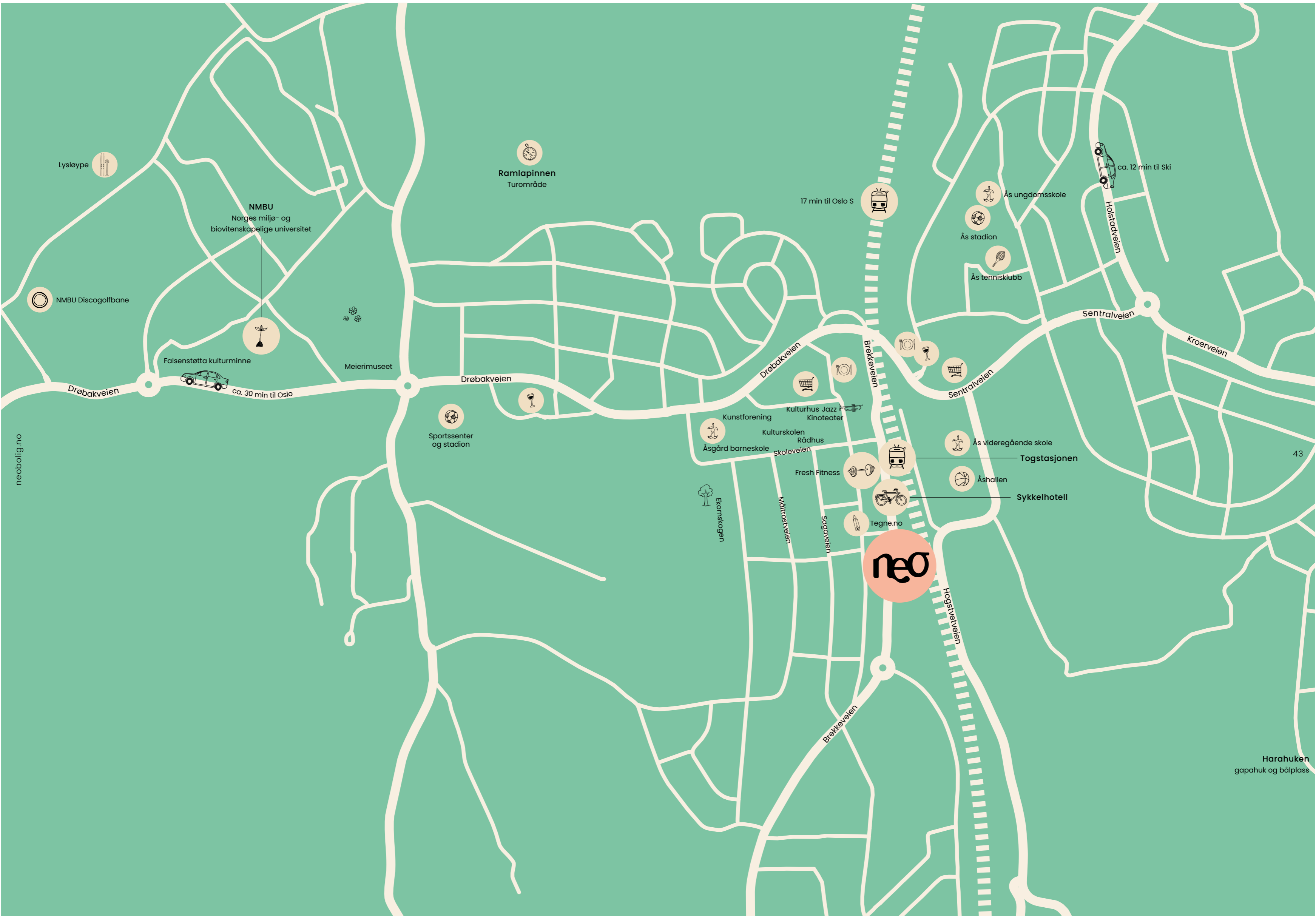


Ås



19 min fra Oslo S med tog og 35 min med bil





Lysløype

NMBU  
Norges miljø- og  
biovitenskapelige universitet

Ramlapinnen  
Turområde

17 min til Oslo S

ca. 12 min til Ski

Ås ungdomsskole

Ås stadion

Ås tennisklubb

Falsenstøtta kulturminne  
ca. 30 min til Oslo

Meierimuseet

Drøbakveien

Sportssenter  
og stadion

Kunstforening  
Åsgård barneskole

Kulturhus Jazz  
Kinoteater

Kulturskolen  
Rådhus

Fresh Fitness

Ekornskogen

Måltostveien

Sagaveien

Tegne.no

neo

Ås videregående skole

Togstasjonen

Åshallen

Sykkelhotell

43

Harahuken  
gapahuk og bålplass

neobolig.no



4



# Hvor moderne design og personlig stil møtes.

Standarden på leilighetene i Neo blir gode, moderne og solide. Tregulv og fotlister i eik, kjøkken fra kvalitetsleverandøren HTH, storformat fliser på vegger og badegulv med mindre fliser i dusjsonen, vegghengt toalett, downlights – dette er bare noen av detaljene som blir med på å skape en god ramme for et fint og hyggelig hjem.

Du vil også få mulighet til å sette et alternativt preg på den nye boligen din, i tillegg til standardpakken «Frisk» kan du også velge mellom to alternative

tilvalgspakker, «Harmonisk» og «Barsk». Her får du bl.a. mulighet til å velge andre gulv, fliser, kjøkken- og badersinteriør og farge på armaturer og brytere. For å gjøre valget enklere, er disse tilvalgspakkene gunstig priset og satt sammen av en interiørarkitekt for et helhetlig uttrykk. Neo kan reflektere deg og stilen du liker fra første gang du går over dørstokken.





D607



D502







C505



C501

Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.  
Illustrasjon er fra C501 for den ble tegnet om til en annen type leilighet. C601 blir tilsvarende som vist i denne illustrasjon med unntak av takvinduer for C601.



C501

# Bygg C og D

Etasje: 1

neobolig.no



2-roms
  3-roms
  4-roms

# Bygg C og D

Etasje: 2

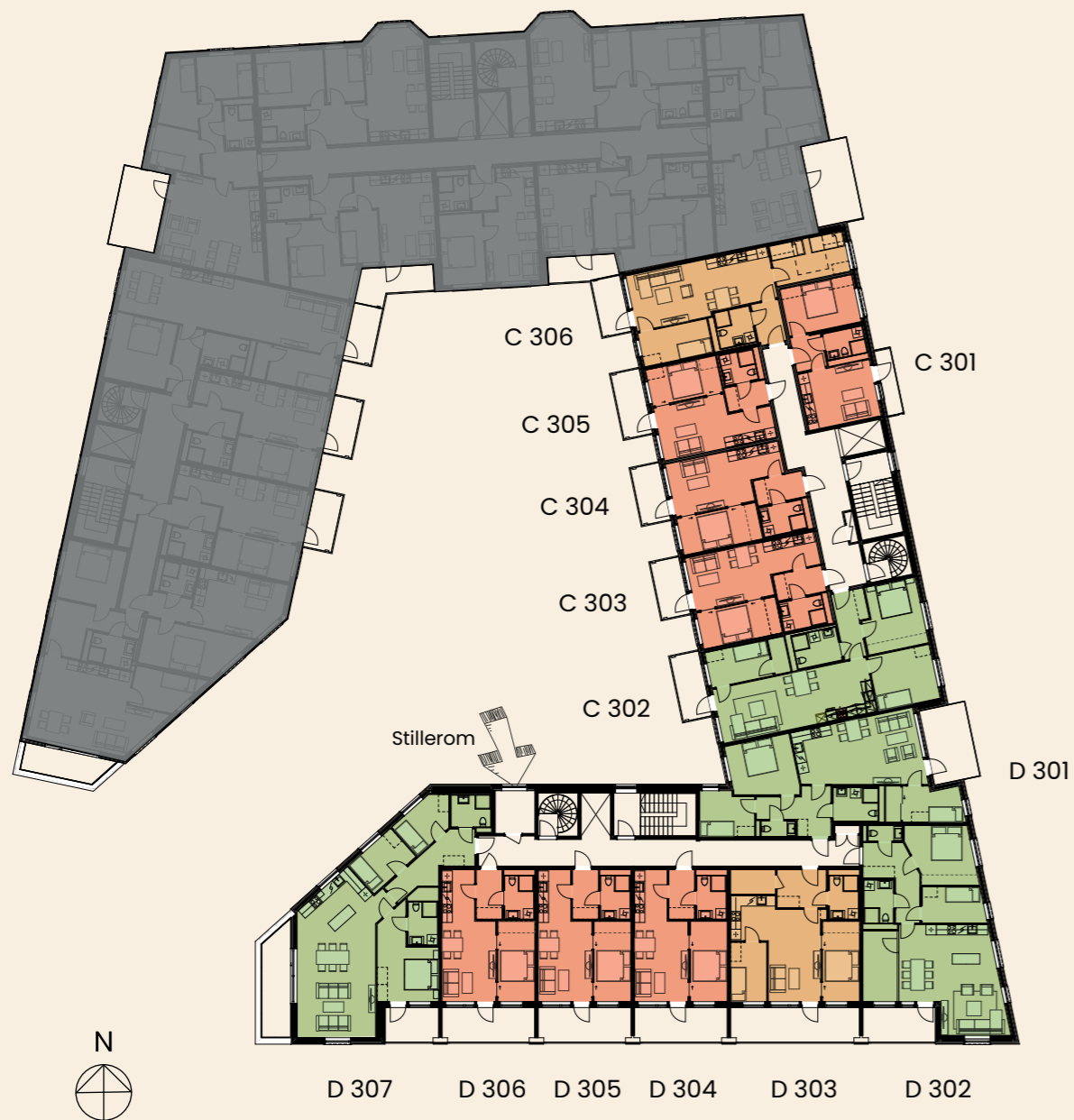


2-roms
  3-roms
  4-roms

# Bygg C og D

Etasje: 3

neobolig.no



2-roms
  3-roms
  4-roms

# Bygg C og D

Etasje: 4

67



2-roms
  3-roms
  4-roms

# Bygg C og D

Etasje: 5

neobolig.no



2-roms
  3-roms
  4-roms

# Bygg C og D

Etasje: 6



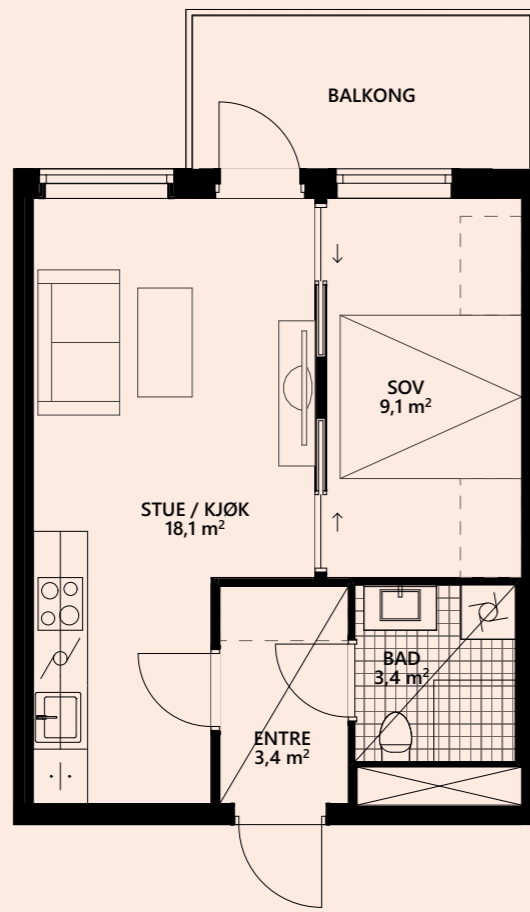
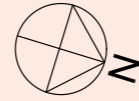
2-roms
  3-roms
  4-roms



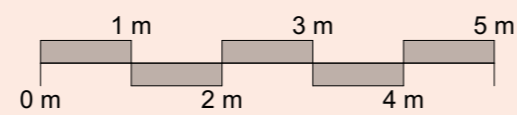
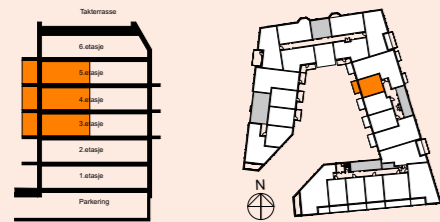
D506

# 2

Leilighetsnr: C-505  
Etasje: 5  
BRA-i: 36 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 2,5 m<sup>2</sup>  
TBA: 5 m<sup>2</sup>  
Sum BRA: 38,5 m<sup>2</sup>

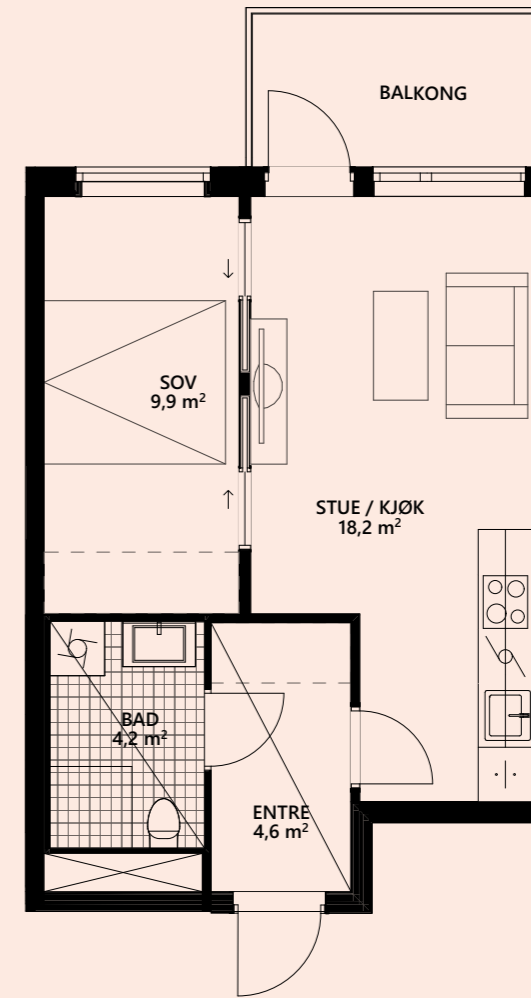


72

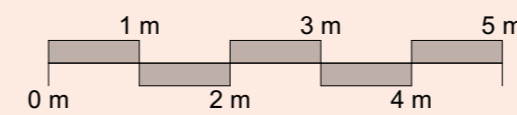
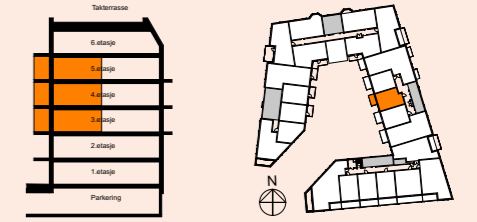


# 2

Leilighetsnr: C-404 og C-504  
Etasje: 4 og 5  
BRA-i: 39 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 2,5 m<sup>2</sup>  
TBA: 5 m<sup>2</sup>  
Sum BRA: 41,5 m<sup>2</sup>

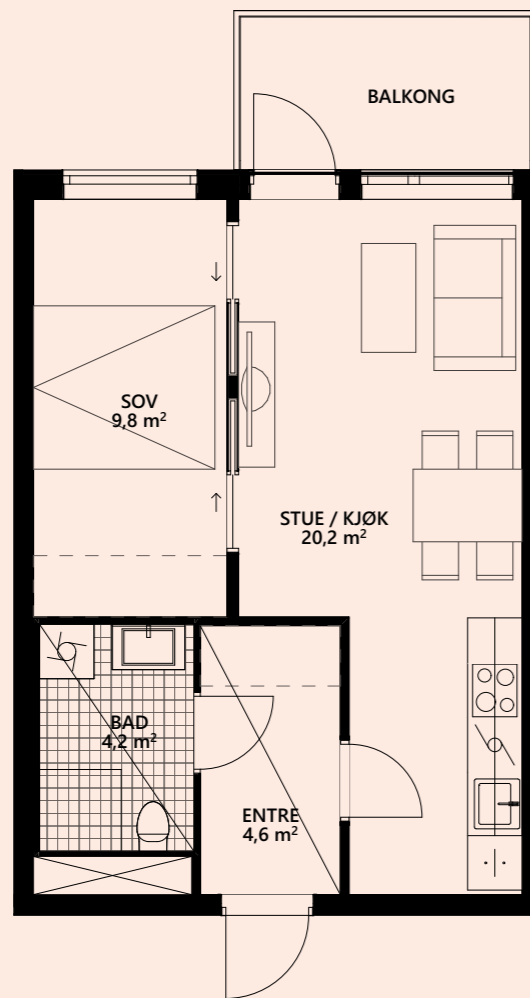
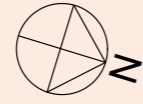


73

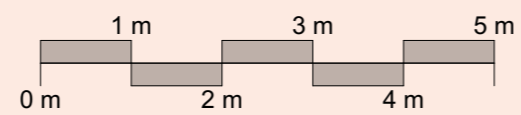
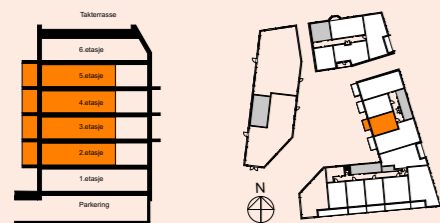


# 2

Leilighetsnr: C-503  
Etasje: 5  
BRA-i: 41 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 2,5 m<sup>2</sup>  
TBA: 5 m<sup>2</sup>  
Sum BRA: 43,5 m<sup>2</sup>

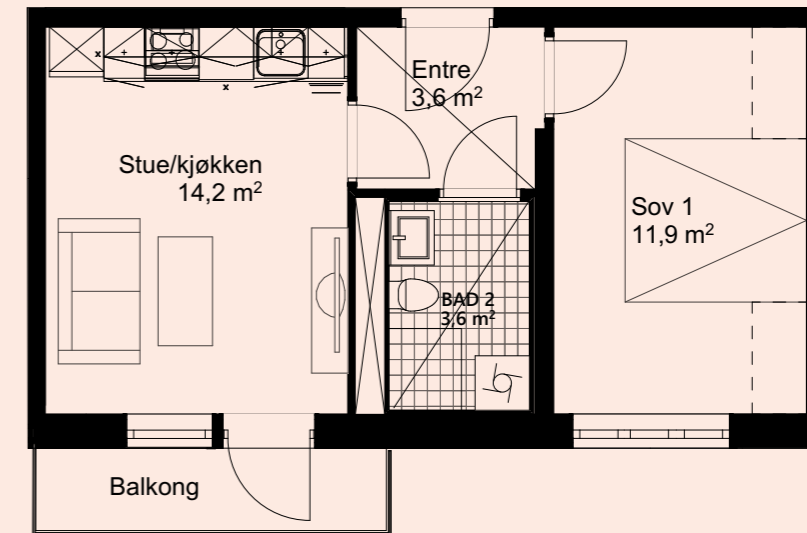
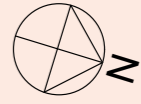


74

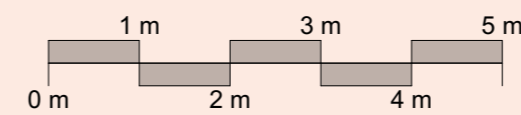
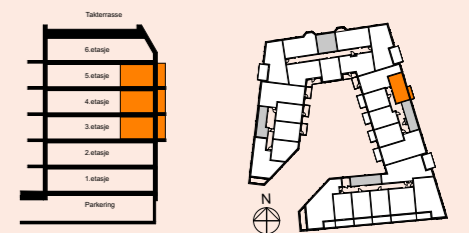


# 2

Leilighetsnr: C-401  
Etasje: 4  
BRA-i: 36 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 2.5 m<sup>2</sup>  
TBA: 3,5 m<sup>2</sup>  
Sum BRA: 38,5 m<sup>2</sup>

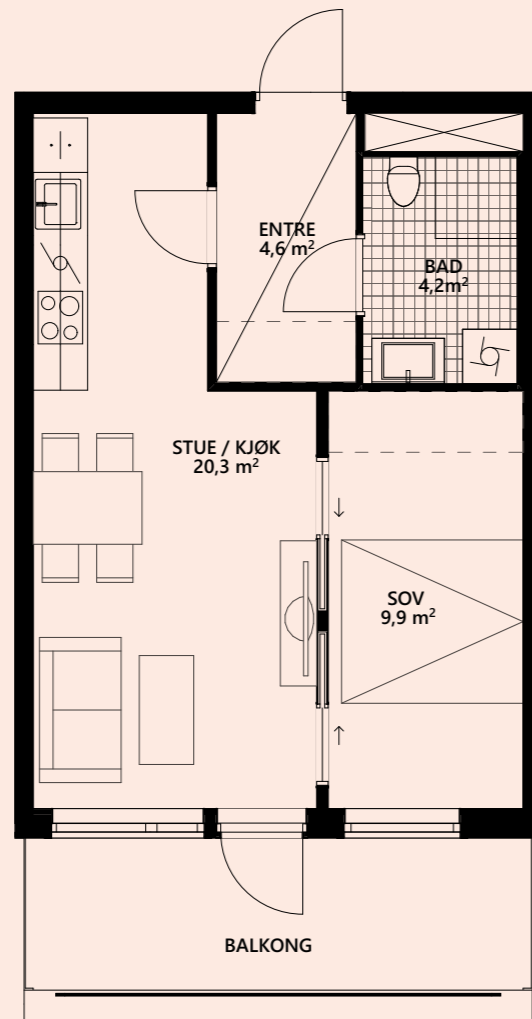


75



# 2

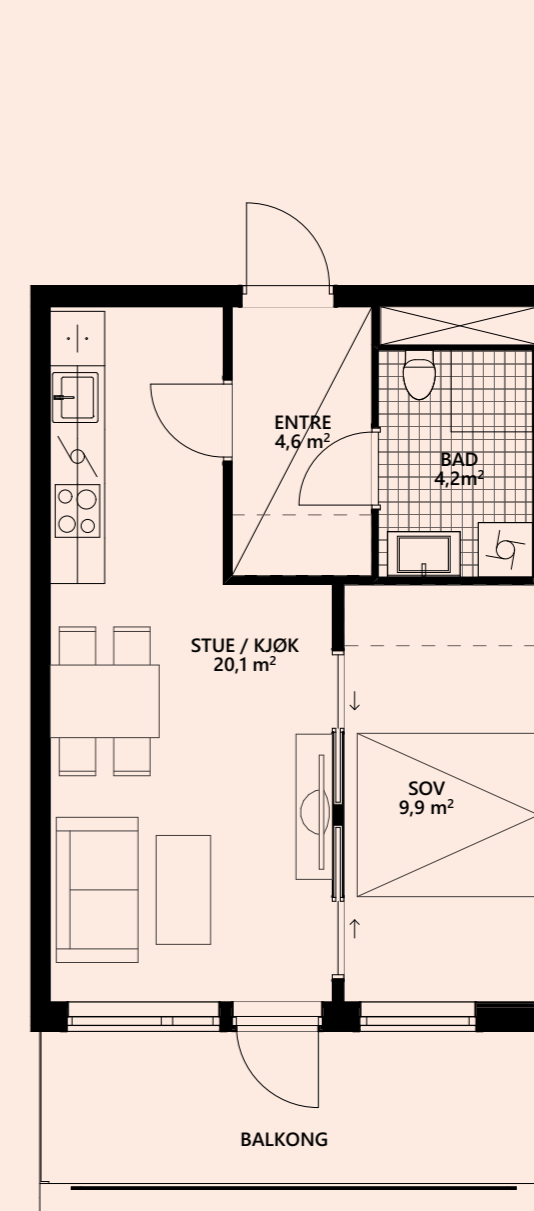
Leilighetsnr: D-604  
Etasje: 6  
BRA-i: 41 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 9 m<sup>2</sup>  
TBA: 2,5 m<sup>2</sup>  
Sum BRA: 43,5 m<sup>2</sup>



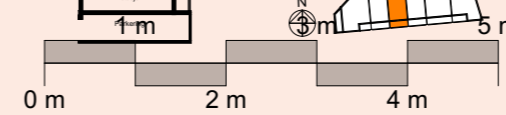
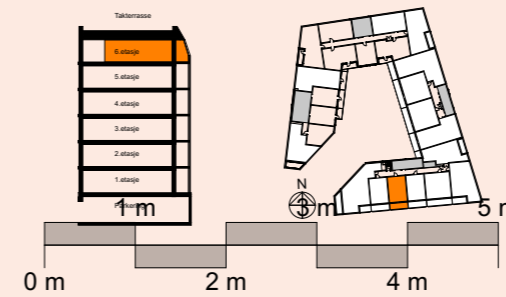
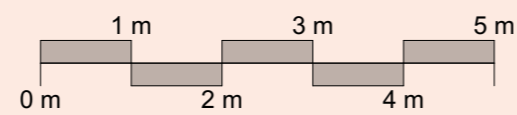
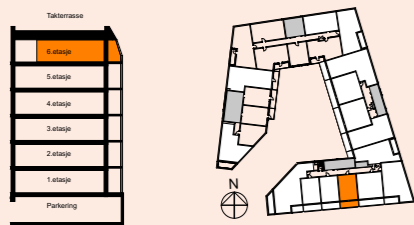
76

# 2

Leilighetsnr: D-605  
Etasje: 6  
BRA-i: 41 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 2,5 m<sup>2</sup>  
TBA: 9 m<sup>2</sup>  
Sum BRA: 43,5 m<sup>2</sup>



77





C505

# 3

Leilighetsnr: D-303 og D-503

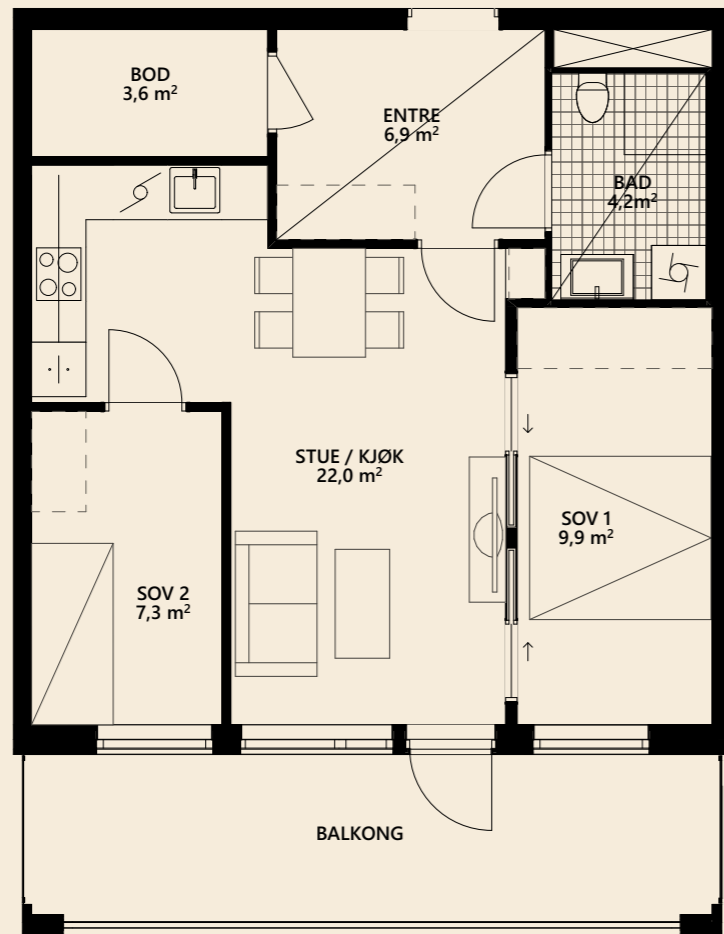
Etasje: 3 og 5

BRA-i: 57 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

TBA: 13,5 m<sup>2</sup>

Sum BRA: 62 m<sup>2</sup>



80

# 3

Leilighetsnr: D-603

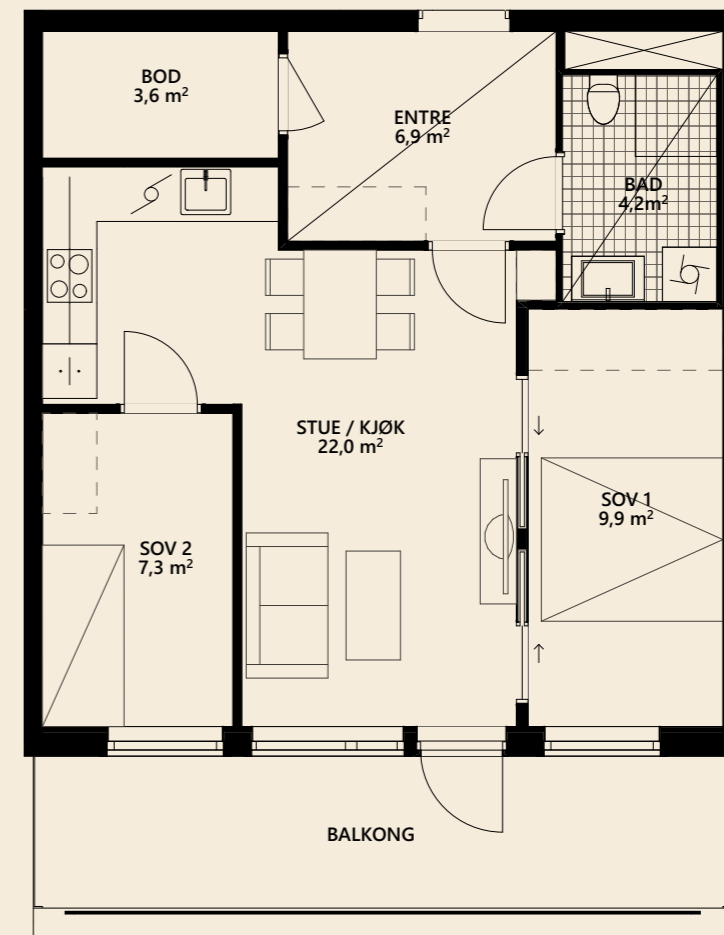
Etasje: 6

BRA-i: 57 m<sup>2</sup>

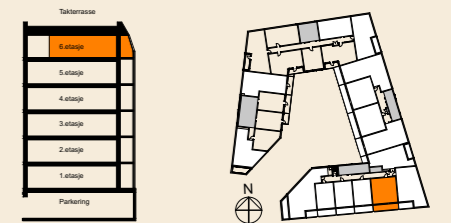
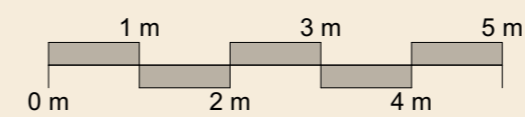
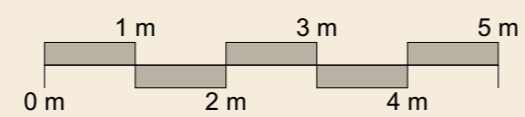
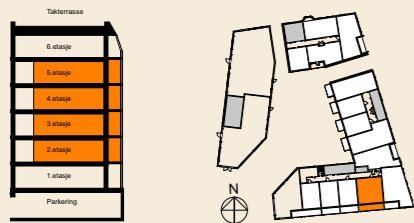
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

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

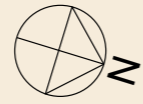
Sum BRA: 62 m<sup>2</sup>



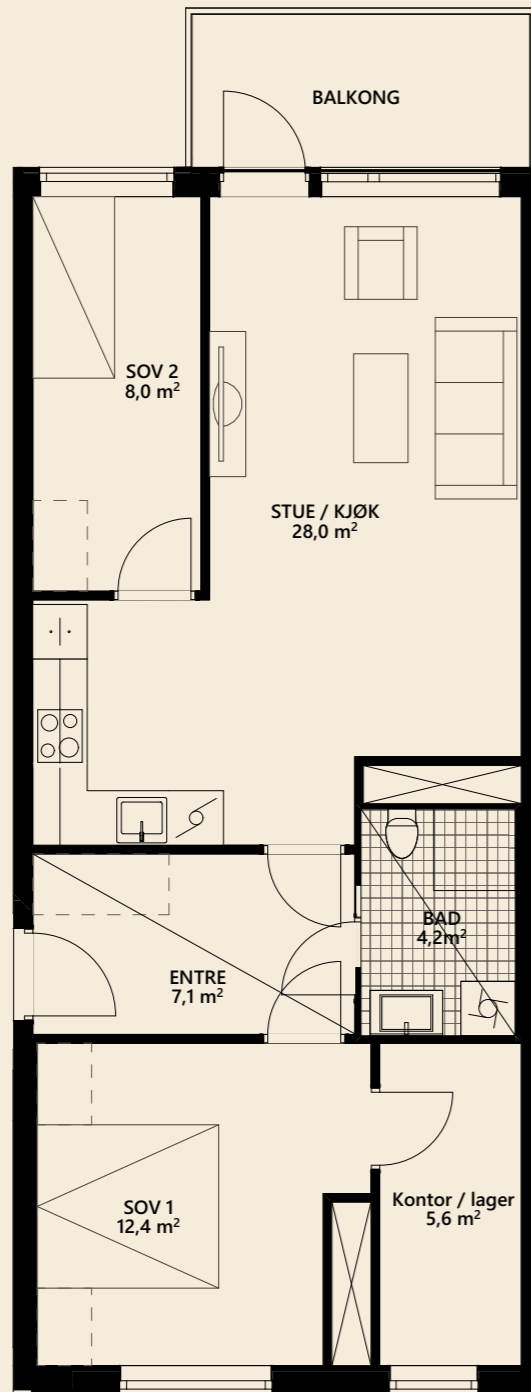
81



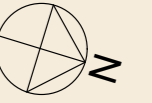
# 3



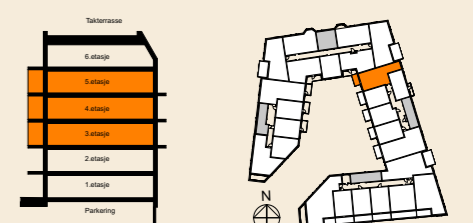
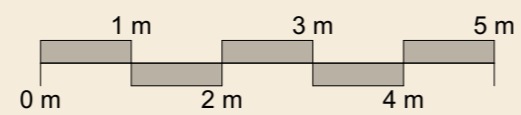
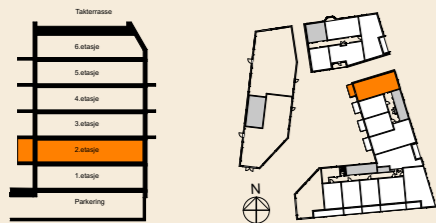
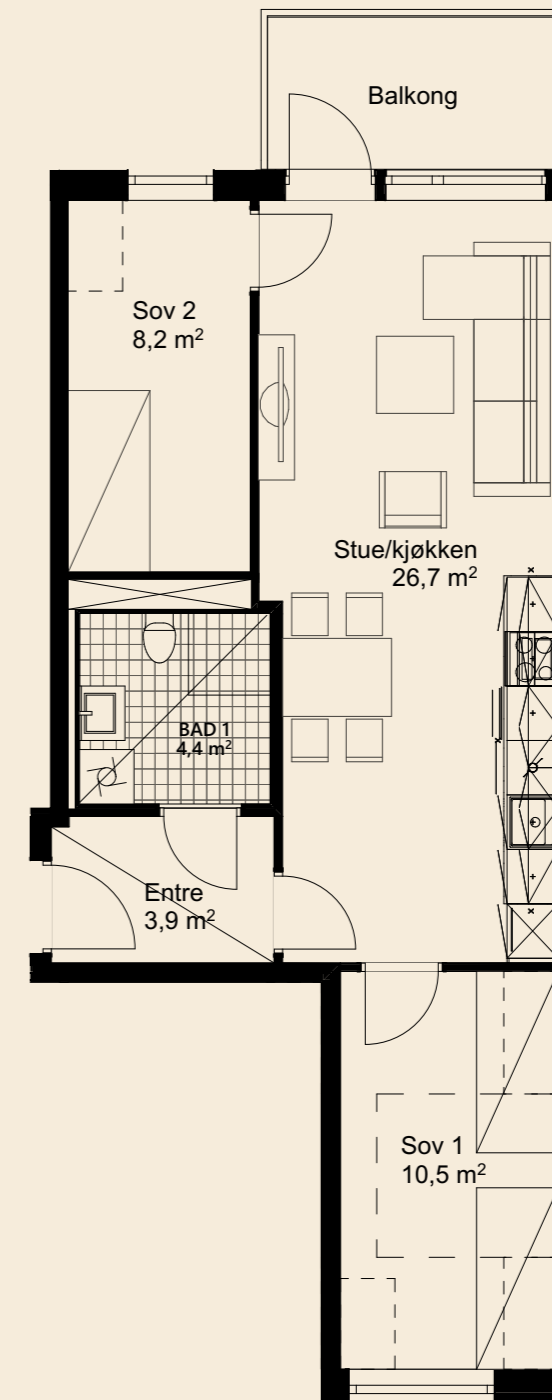
Leilighetsnr: C-201  
Etasje: 2  
BRA-i: 69 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 6 m<sup>2</sup>  
Sum BRA: 74 m<sup>2</sup>



# 3



Leilighetsnr: C-306, C-406 og C-506  
Etasje: 3, 4 og 5  
BRA-i: 56 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 5 m<sup>2</sup>  
Sum BRA: 61 m<sup>2</sup>



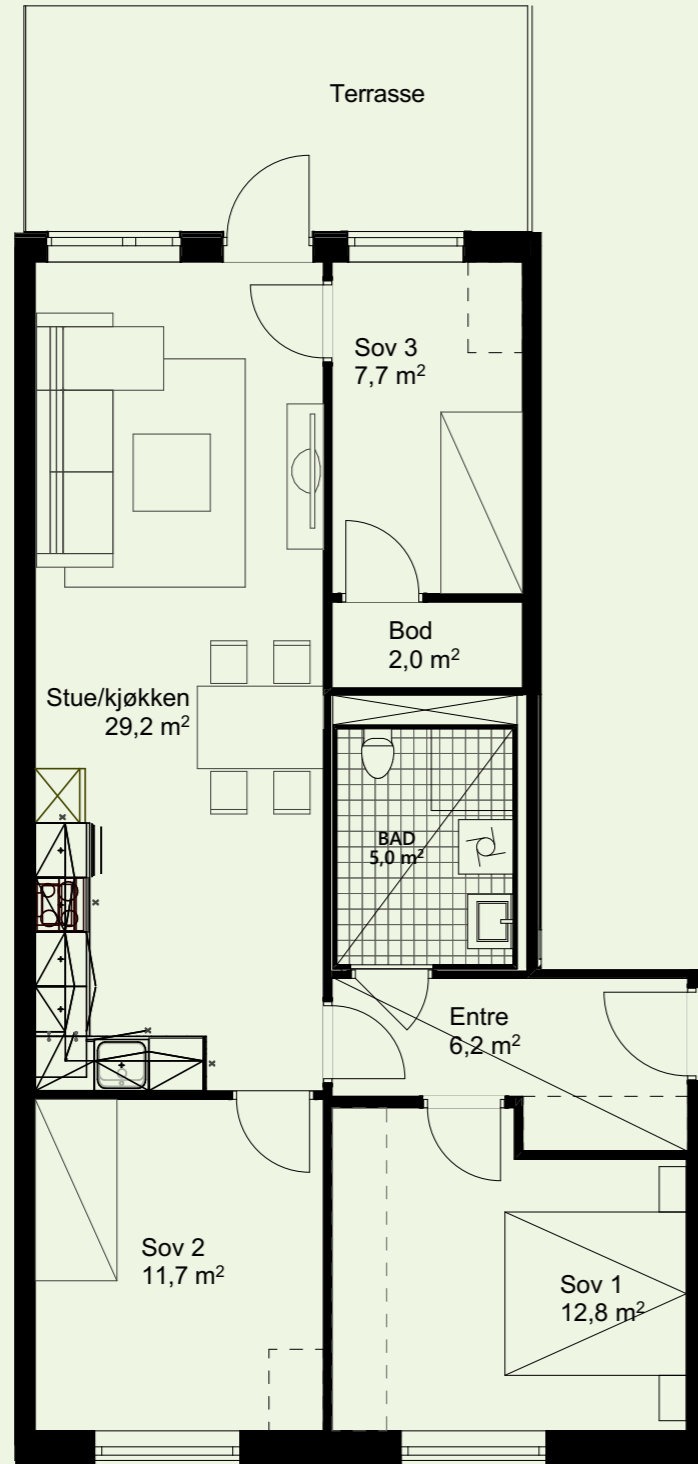


D607

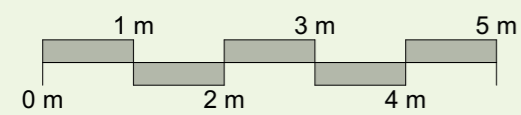
# 4



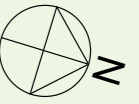
Leilighetsnr: C-101  
Etasje: 1  
BRA-i: 78 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 13 m<sup>2</sup>  
Sum BRA: 83 m<sup>2</sup>



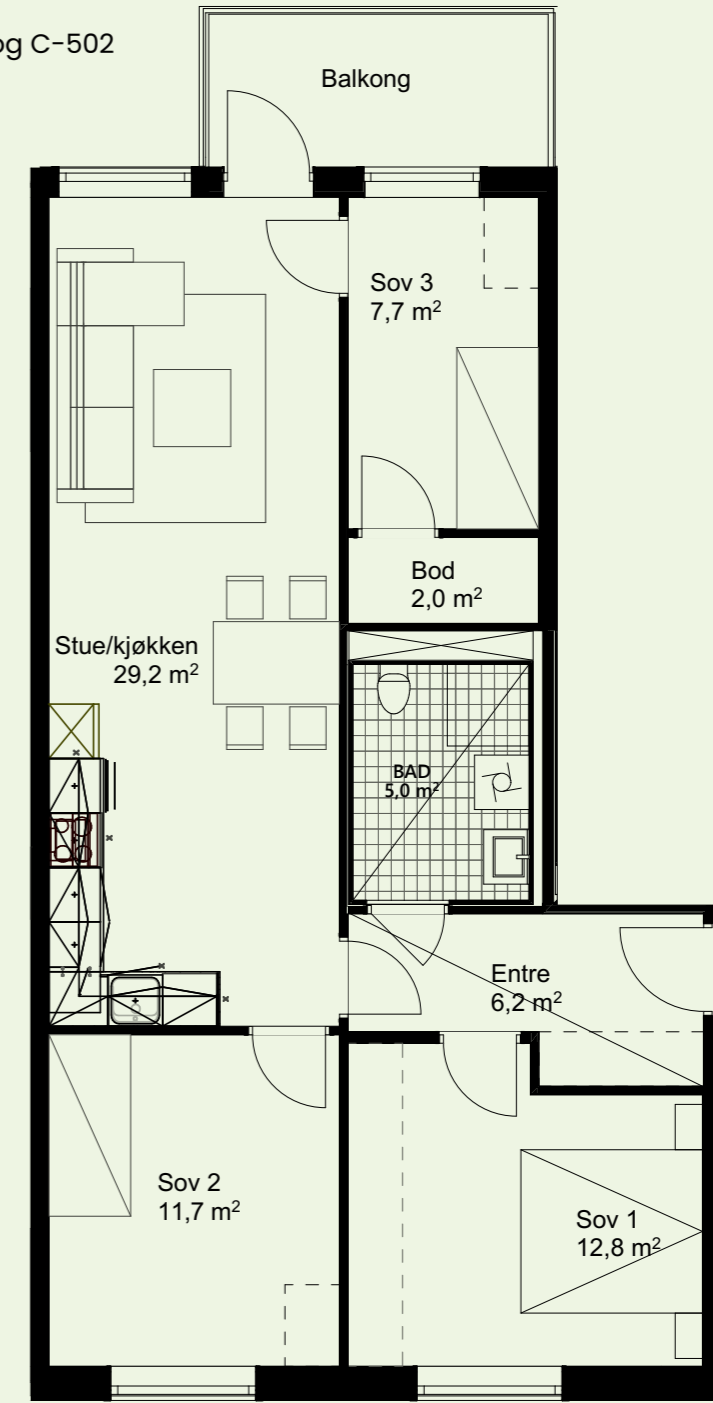
86



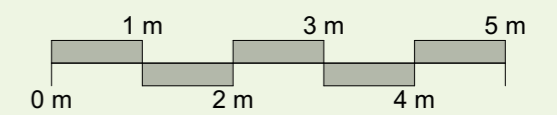
# 4



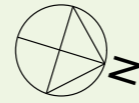
Leilighetsnr: C-202, C-302, C-402 og C-502  
Etasje: 2, 3, 4 og 5  
BRA-i: 78 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 6 m<sup>2</sup>  
Sum BRA: 83 m<sup>2</sup>



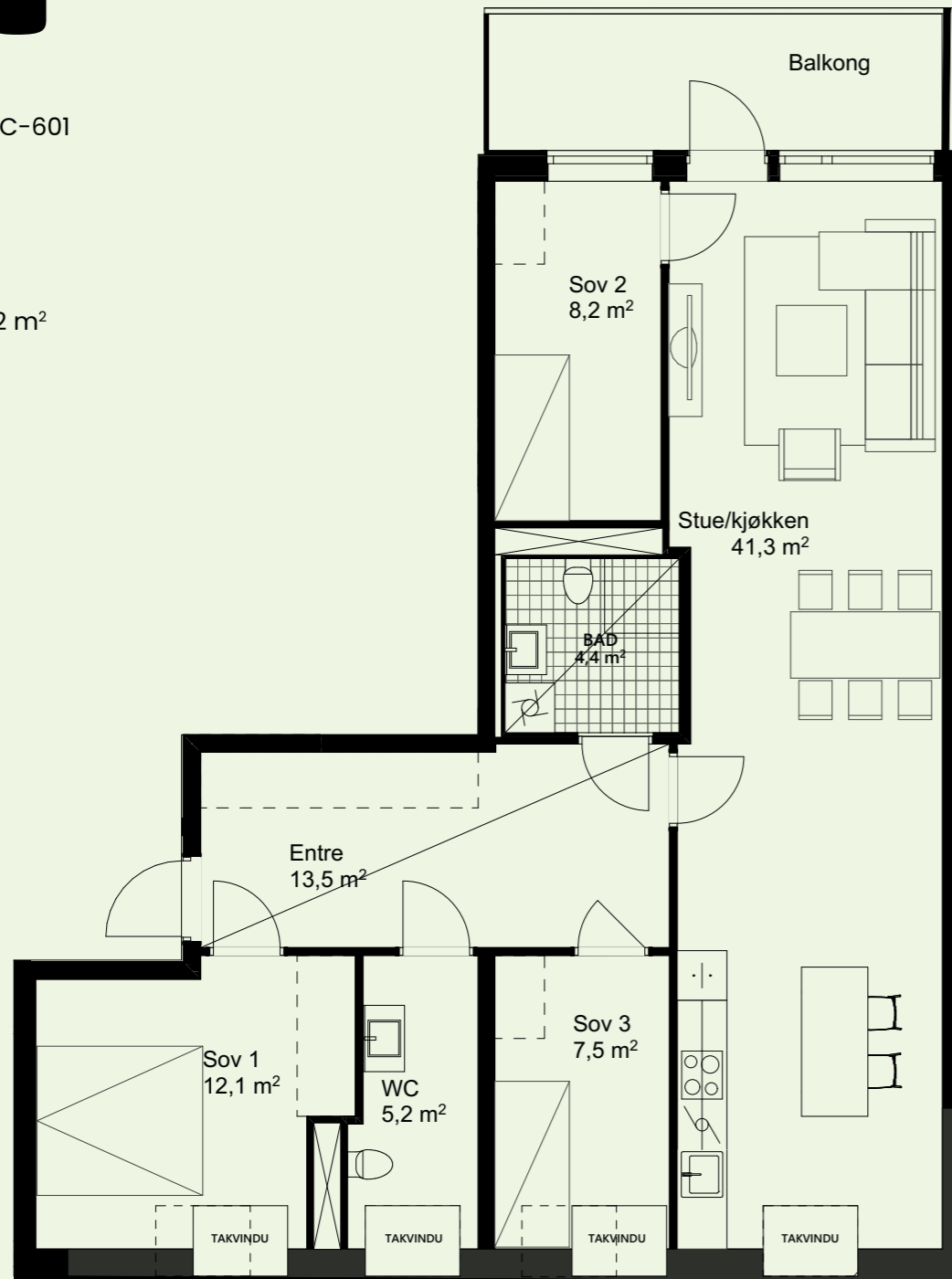
87



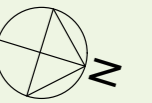
# 4



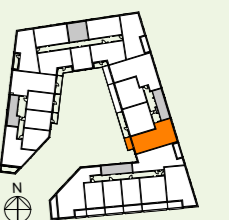
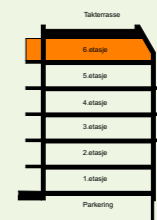
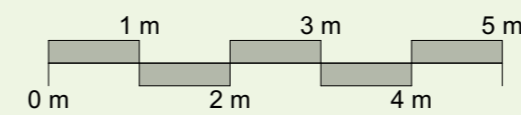
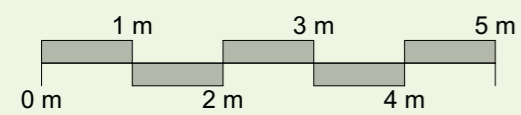
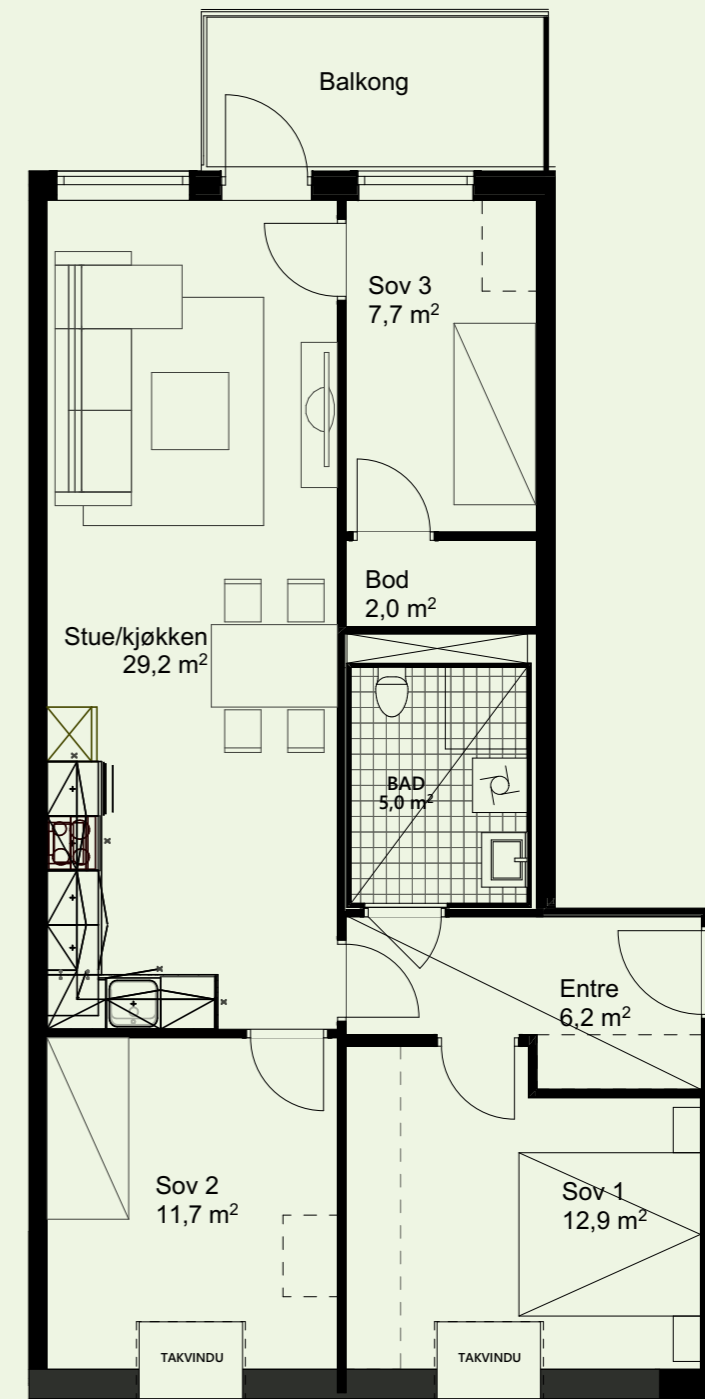
Leilighetsnr: C-601  
 Etasje: 6  
 BRA-i: 97 m<sup>2</sup>  
 BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
 TBA: 9 m<sup>2</sup>  
 Sum BRA: 102 m<sup>2</sup>



# 4

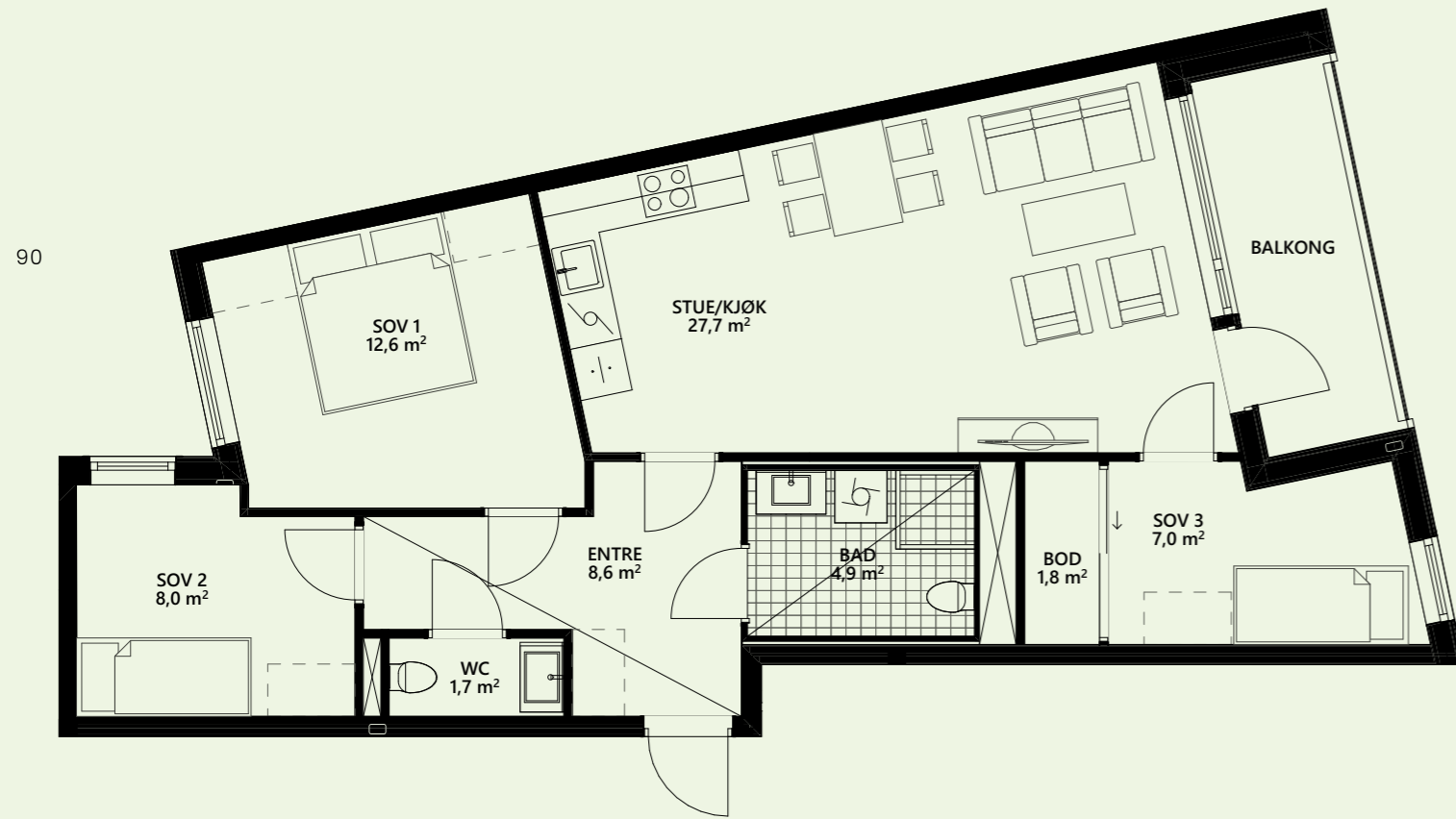


Leilighetsnr: C-602  
 Etasje: 6  
 BRA-i: 78 m<sup>2</sup>  
 BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
 TBA: 6 m<sup>2</sup>  
 Sum BRA: 83 m<sup>2</sup>



# 4

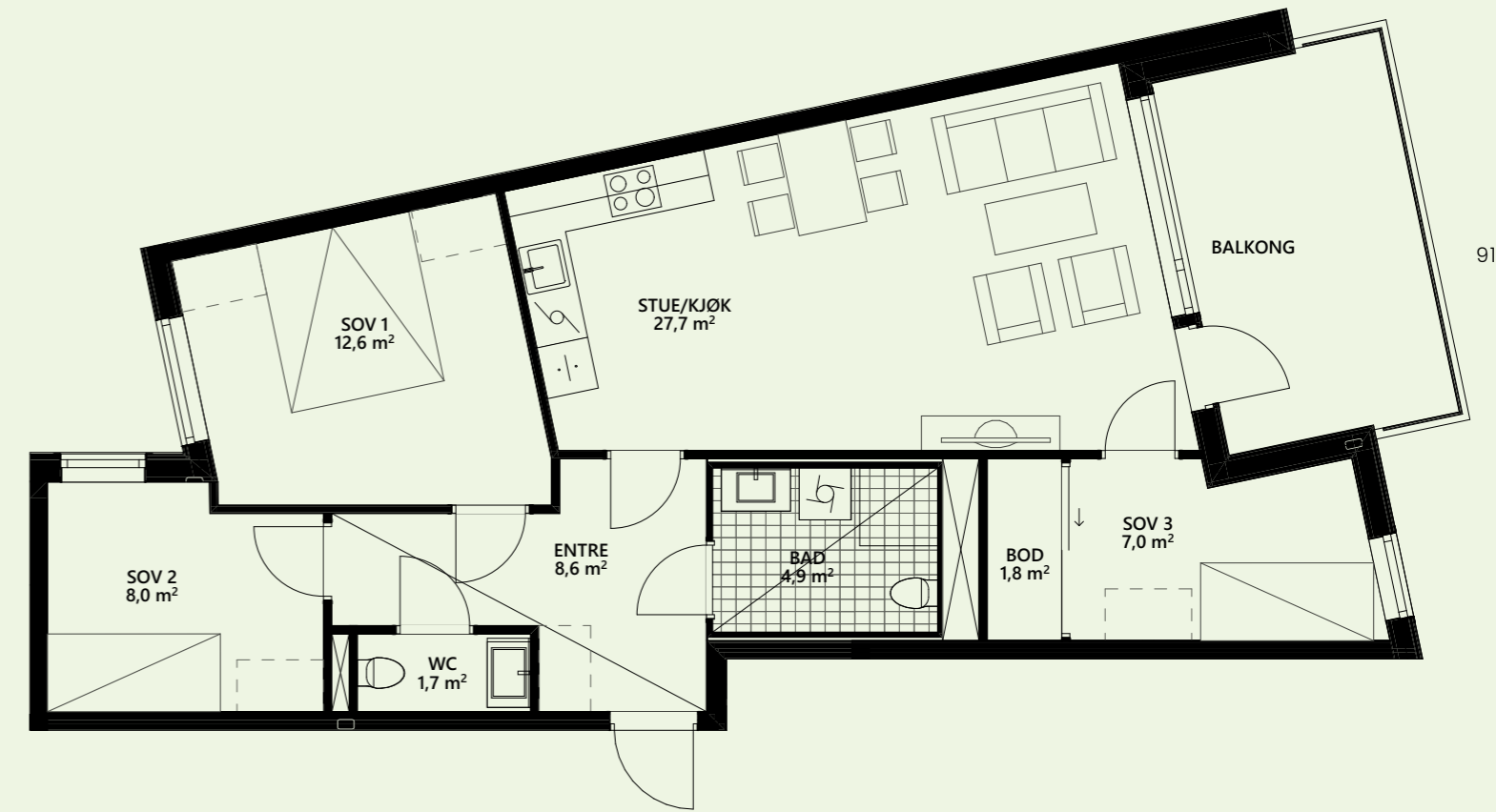
Leilighetsnr: D-101  
Etasje: 1  
BRA-i: 76,5 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 6 m<sup>2</sup>  
Sum BRA: 81,5 m<sup>2</sup>



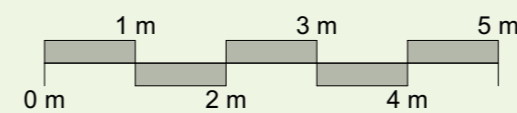
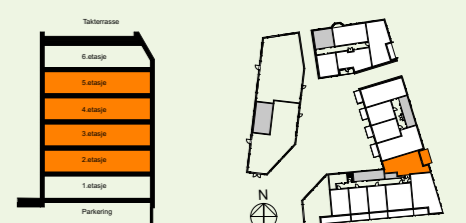
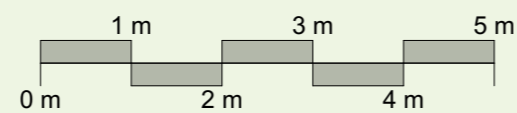
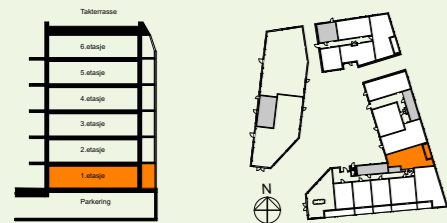
90

# 4

Leilighetsnr: D-201, D-301, D401 og D-501  
Etasje: 2, 3, 4 og 5  
BRA-i: 76,5 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 12 m<sup>2</sup>  
Sum BRA: 81,5 m<sup>2</sup>



91

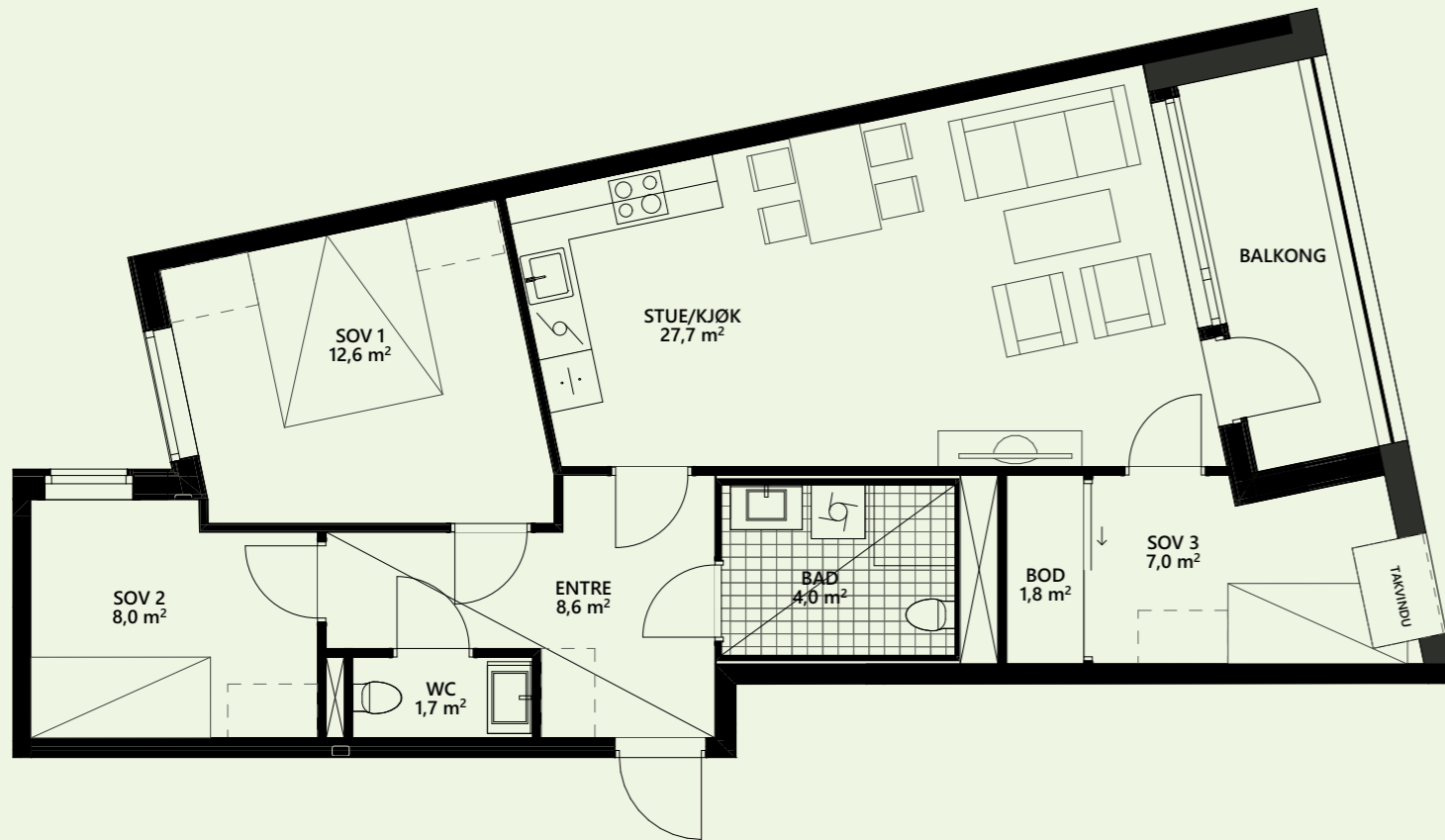


# 4

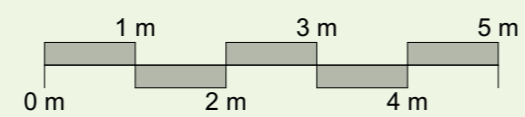
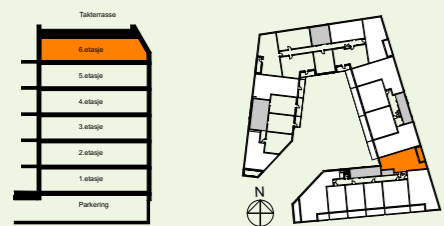
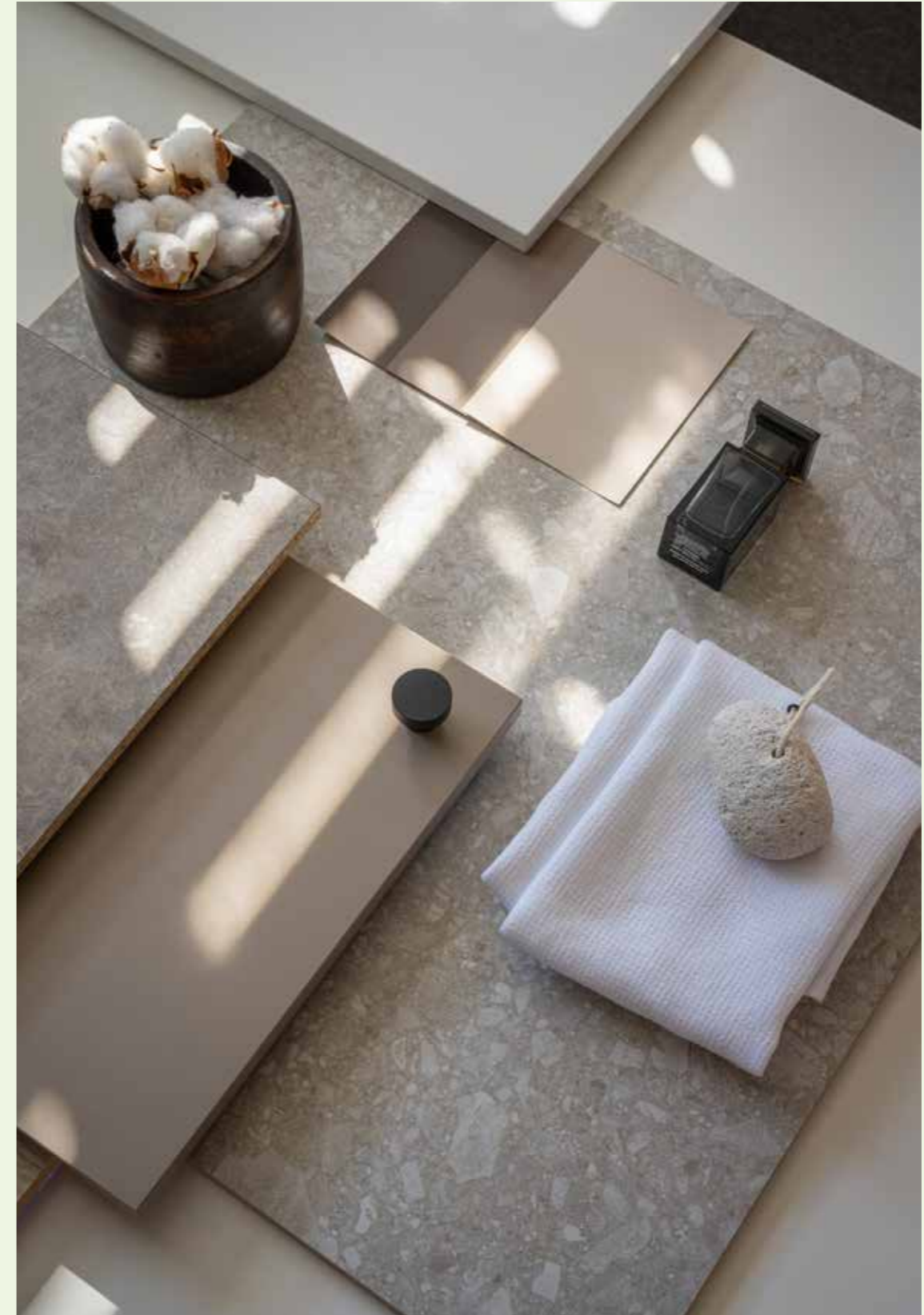
Leilighetsnr: D-601  
Etasje: 6  
BRA-i: 76,5 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 6 m<sup>2</sup>  
Sum BRA: 81,5 m<sup>2</sup>



92

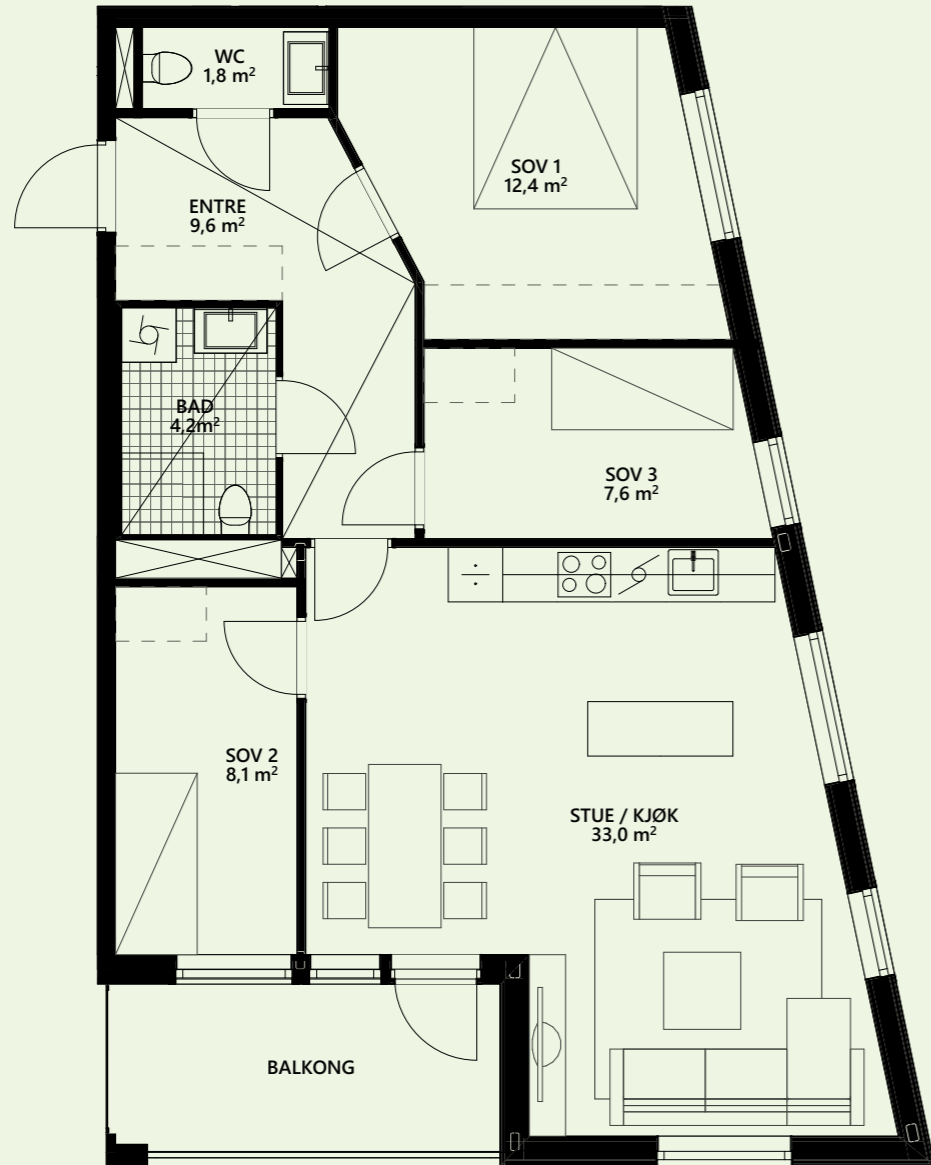


93

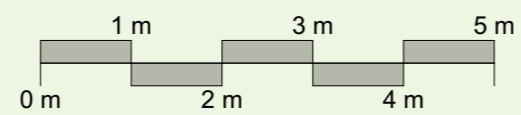
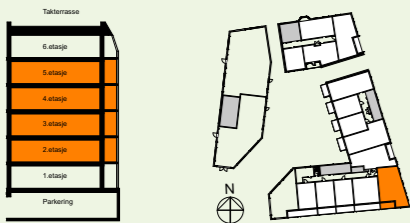


# 4

Leilighetsnr: D-202  
 Etasje: 2  
 BRA-i: 80 m<sup>2</sup>  
 BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
 TBA: 7,5 m<sup>2</sup>  
 Sum BRA: 85 m<sup>2</sup>

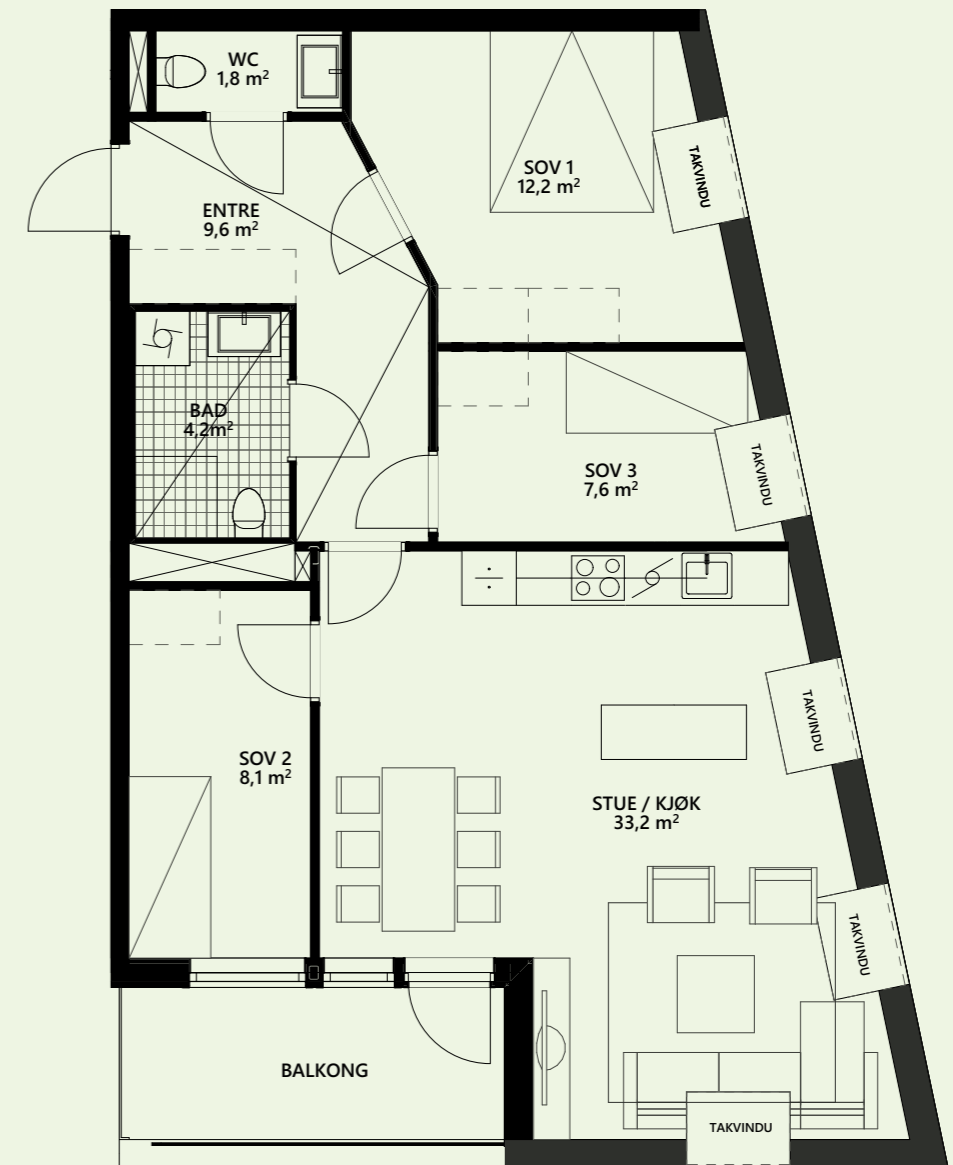


94

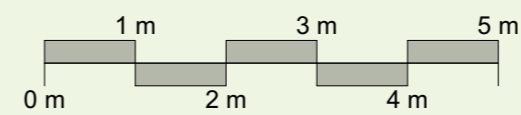
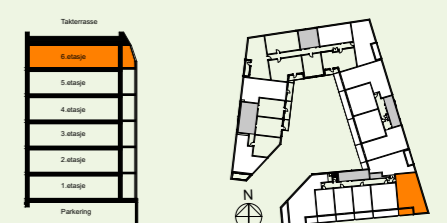


# 4

Leilighetsnr: D-602  
 Etasje: 6  
 BRA-i: 80 m<sup>2</sup>  
 BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
 TBA: 7 m<sup>2</sup>  
 Sum BRA: 85 m<sup>2</sup>



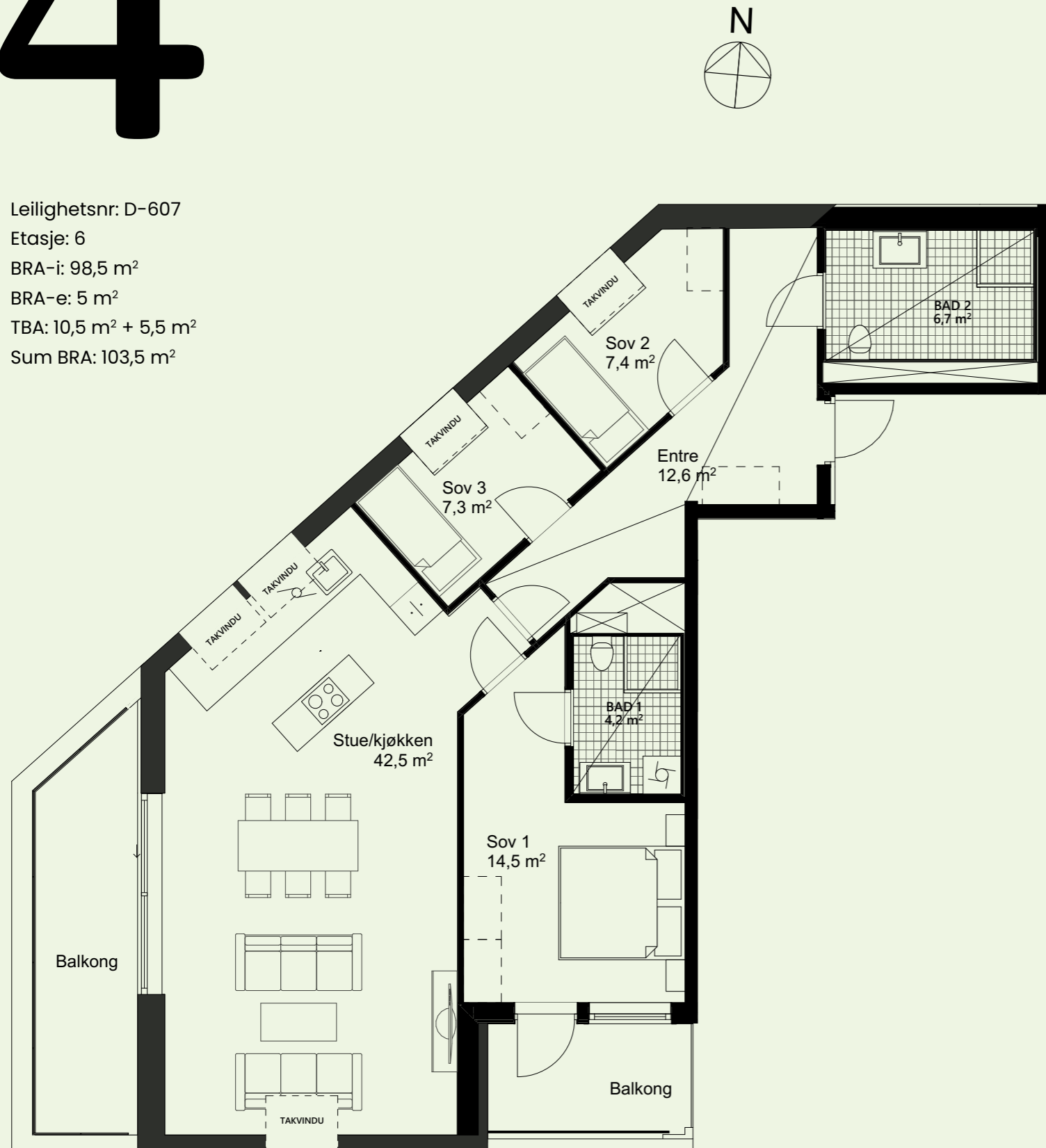
95



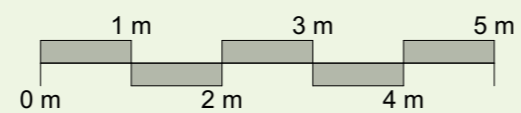
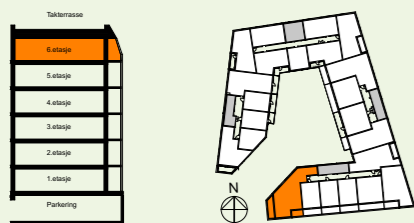
# 4

Leilighetsnr: D-607  
Etasje: 6  
BRA-i: 98,5 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 10,5 m<sup>2</sup> + 5,5 m<sup>2</sup>  
Sum BRA: 103,5 m<sup>2</sup>

96



97



Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.



5

## Generelt

**GENERELT** Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og kontraktstegninger.

I slike tilfeller vil leveransebeskrivelsen være retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Dette kan være møblering, kjøkkenutforming, garderobeløsninger, fargevalg, dør og vindusforming, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Plassering av vinduer, og dører, samt form på disse kan avvike fra kontraktstegning og fasadetegninger i den enkelte leilighet, som følge av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget.

Prosjektet bygges i henhold til tekniske forskrifter av 2017 (TEK17).

Leilighetene selges etter Lov av 13. juni 1997 nr. 43, Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

I det etterfølgende er det på flere punkter angitt mulighet for tilvalg. Det gjøres oppmerksom på at tilvalg i de fleste tilfeller medfører et pristillegg. Pristillegget avtales ifm. gjennomføringen av tilvalget.

**KONSTRUKSJON**

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i prefabrikkert og/ eller plasstøpt betong. Generelt er det plasstøpte betongkonstruksjoner mot grunn, mens innvendige betongkonstruksjoner i kjeller, samt over bakken er prefabrikkerte. Utbygger står dog fritt til å utforme bærende konstruksjoner i plasstøpt betong, i stål eller i prefabrikkert betong etter hva han finner formålstjenlig.

Fasadeveggene utføres i bindingsverk, isolert med mineralull eller i betong. Utvendige kledning på fasader er ikke endelig bestemt. Kledningen er planlagt utført med puss, tegl, trekledning eller platemateriale av fibersement eller en kombinasjon av disse.

## Leveransebeskrivelse

**B**

Balkonger leveres med overflater av betong. Disse er som en utvendig konstruksjon å anse og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på overflaten. Det kan forekomme drypp fra overliggende balkong, da balkonger ikke styres med taknedløp. Det er ikke nødvendigvis tak over øverste balkong.

Innvendige vegger består generelt av stålstendere som kles med gipsplater. Enkelte vegger kan ha overflate i betong, som for eksempel mot trappesjakter og mellom leiligheter, samt enkelte innvendige vegger mellom for eksempel stue og soverom. Takkonstruksjon leveres av betong med mulige unntak for hjørner som kan bli bygget som lettak.

Tak leveres generelt med innvendig nedløp, dog med enkelte avvik som f.eks. skrå tak/fasader i øverste etasje som leveres med takrenner/utvendig nedløp.

### STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

**GULV**

Alle rom, bortsett fra bad, leveres med hvit pigmentert 1-stavs eikegulv som standard. Gulvlister tilpasses type eikegulv.

**VEGGER**

Innvendige vegger leveres hvitmalt som standard med fargekode NCS 0502-Y.

**TAK, HIMLINGER I LEILIGHETEN**

Innvendig tak består generelt av malte betongelementer med synlig v-fuge i elementovergangene. Unntak er gang/entre som får nedforet gipstak og bad som får betongtak.

Alle tak leveres med fargekode NCS 0502-Y. Betong- og gipstak males. Takhøyde generelt blir ca. 2,5 meter. I rom med nedforet himling blir høyden ca. 2,2 meter.

Tak i bod i leilighet leveres som hvit T-profil himling eller som malt betongtak.

I tillegg til rom med nedforet himling som nevnt over, vil det mellom enkelte rom være behov for å legge tekniske føringer som for eksempel

**B**

ventilasjonskanaler, sprinklerrør, o.l. Disse legges i så fall i overgang mellom vegg og tak, på egnet sted, og blir kasset inn. Innkassinger overflatebehandles med lik overflate som rommet for øvrig. Høyden under innkassinger blir minimum 2,2 meter.

Det må forventes enkelte inspeksjonsluker i nedforete tak eller innkassinger for inspeksjon eller justering av tekniske anlegg. Mengden søkes redusert til et minimum. Innkassing av bærende konstruksjoner i tak kan forekomme.

**I FELLESAREALER**

Tak i korridorer, trapper, inngangspartier, felles bruksrom osv leveres som malt betong- eller gipstak, eventuelt som hvit T-profilhimling.

Rom i underordnede rom som trafo, kjeller, kjellerboder, tekniske rom, sjakter osv leveres generelt som støvbundet betong, eventuelt malt gips eller T-profilhimling. Her står dog utbygger fritt til å avvike fra dette.

### UTSTYR

**KJØKKEN**

Det leveres kjøkken fra danske HTH og kjøkken for usolgte leiligheter er nå satt i bestilling. For oversikt over hvilke modeller som leveres til de enkelte leilighetene, vises det til prislisten som følger som vedlegg til prospektet.

Over overskap på kjøkken vil det normalt være innkassinger av tekniske føringer. Dette utføres med materialer fra kjøkkenleverandør i melamin i farge tilpasset kjøkkenmodellen. Det leveres demping på dører og skuffer.

Det er avsatt plass for hvitevarer. Det leveres 25 Ampers strømuttak for induksjonstopp.

Lys under overskap på kjøkken kan leveres som tilvalg. Alternativ type LED lys-list eller spot med tilhørende bryter på vegg.

Det leveres ikke hvitevarer, men dette kan bestilles som tilvalg. Dersom det bestilles hvitevarer, er eventuell nødvendig oppgradering av skap for integrering inkludert i prisen.

**B**

Det presiseres at kjøkken og antall skap leveres iht. egen kjøkkentegning.

Ventilatorhetten er av typen slimline med hvit farge og integrert belysning. Stilpakke «Harmonisk» leveres som standard i noen 4-roms leiligheter (leilighet D607, D507 og D407):

Det leveres moderne kjøkken-innredning fra HTH med glatte fronter i type Stockholm med en beige sandfarge med Circle knott i sort matt.

Laminat 30 mm benkeplate i farge Struktur Lys 590 med gjennomfarget forkant F32 og nedfelt sort 1-kums vask og sort matt kjøkkenbatteri.

Leilighet D607 leveres med LED lys-list i front av overskap og ventilatorhetten er av typen slimline med sølv/forkrommet farge og integrert belysning.

**GARDEROBE**

Det leveres ikke garderobeskap på soverom eller i gang/entre. Dette gjelder også skyvedørsgarderober der hvor det er avsatt plass til dette. Avsatt plass til garderobeskap er angitt på kontraktstegning og er hensyntatt av utbygger ved prosjektering av eventuelle tekniske føringer og sprinkling. Det kan ikke regnes med garderobeskap med høyde over 2,2m. Avsatt plass er angitt med stiplet strek.

Garderober kan bestilles som tilvalg fra kjøkkenleverandør.

**HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET** Hovedinngangsdør med standard eikerskel leveres i malt utførelse. Farge velges av arkitekt.

**INNVENDIGE DØRER**

For standard utførelse i stilpakke «Frisk», vil det leveres glatte slette dører med fargekode hvit NCS 0502-Y, med vridere i stålutseende. Karmer og gerikter leveres i samme farge som dør. Geriktene gjæres og får synlige stiftenhoder. Standard flat eikerskel.

**DIVERSE UTSTYR**

Røyk-/brannvarsler iht. krav i alle leiligheter og fellesarealer.

Pulverapparat leveres i hver leilighet i henhold til gjeldende forskrifter.

**B**

**BAD/SANITÆR** Det leveres prefabrikkerte baderoms-kabiner. Veggmontert toalett. Dusjarmatur montert på vegg. Ett-greps blandebatteri på alle vasker. Utenpåliggende speil over servant med lys integrert eller overliggende lyspunkt.

Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel på minst ett bad i hver leilighet med ferdig opplegg for strøm, vann og avløpstilkobling.

Det må benyttes kondensørketrommel.

Downlight belysning i tak med dimmer.

Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse.

Der hvor det er hensiktsmessig forbeholder selger seg retten til mindre korleksjoner på badets mål og plassering i forbindelse med å standardisere antall typer baderomskabiner. Dette vil dog ikke gå på bekostning av funksjonalitet eller total størrelse på leiligheten. Samleskap for vannrør plasseres på vegg eller i himling i badet.

Samleskap for varmerør til gulv plasseres enten på vegg i bad (over toalett) eller på vegg i annet rom. Dette vil variere noe avhenge av planløsning og detaljprosjektering. På gulv leveres lyse beige keramiske fliser i dimensjon 60x60 cm.

Gulvflisene leveres med dimensjon på 5x5cm i dusjnisje. På vegg leveres stående hvite matte fliser med dimensjon 30x60 cm.

I leilighet D607, D507 og D407 leveres keramiske gråbeige fliser med dimensjon 60x60. Gulvflisene i dusjnisje leveres i format 5x5 cm. På vegg leveres gråbeige keramiske fliser i dimensjon 60x60 cm.

Flisfuger mellom gulv og vegg vil normalt ikke sammenfalle.

Bad leveres med krom utstyrspakke på VVS utstyret. Baderomsmøbel leveres med hvite skuffer og heldekkende hvit servant. Det leveres dusjhjørne/ dusjvegger i klart glass og profiler med

forkrommet utseende.

I leilighet D607, D507 og D407leveres sort utstyrspakke på VVS utstyret. Baderomsmøbelet vil bli levert med skuffer i sort eik laminat og med heldekkende hvit servant. Det leveres dusjhjørne/dusjvegger i klart glass og profiler med sort/forkrommet utseende.

**WC**

Grå keramiske fliser på gulv, 10x10 cm. Malte vegger og malt himling. Vegghengt toalett med synlig sisterne. Servant med speil over. Lys over speil. Det presiseres at dette ikke er et våtrom med membran.

**VINDUER/VINDUSDØRER**

Vinduer med energiglass leveres med samme farge på karmer innvendig og utvendig. Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse vinduene må pusses fra terrasse/balkong. Øvrige vinduer vil ha åpningsbare felt for vask og lufting.

Det gjøres oppmerksom på at nye, moderne vinduer, med høy isolasjonsevne, kan dugge på utsiden i enkelte værtyper. Dette er normalt.

Alle foringer og gerikter rundt vinduer og dører er ferdig malt i hvit farge. Alt listverk er gjæret i hjørnene og har synlige stiftenhoder.

Solskjerming tilbys som tilvalg.

### TEKNISKE ANLEGG VENTILASJON

**GENERELT**

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres separat ventilasjonsaggregat i hver leilighet. Aggregatet plasseres hensiktsmessig i bod/ skyvedørsgarderobe eller over himling fortrinnsvis i entre eller bod. Det vil være avtrekk fra bad, wc, bod og kjøkken. Luft tilføres via soverom og stue/oppholdsrom. Innvendige dører har flat terskel for fri understrømning av luft fra sov/stue og til wc/kjøkken/bod. Hovedinntak for luft til aggregat føres inn via ventili i fasade. Avkast fra ventilasjon må føres ut til fasade eller opp over tak.

Alle ventilasjonskanaler er skjult, med unntak av eventuelle kanaler i bod som kan være synlige. Skjulte kanaler

## Leveransebeskrivelse

føres over himling eller kasses inn.

**KJØKKENAVTREKK**  
Avtrekkshetten på kjøkken leveres som omløpsvifte med integrert filter/ kullfilter. Alle kjøkkenhetter leveres med integrert lys som styres/reguleres med bryter i front av hetten. Ventilatorheten er av typen Røros Slide Sense Slimline uttrekksventilator eller tilsvarende med hvit eller forkrommet utførelse.

**VENTILASJON I FELLESAREAL**  
Bod- og fellesarealer ventileres med balansert ventilasjon.

Kjeller ventileres med en kombinasjon av egne vifter og avkastluft fra andre ventilasjonsaggregater.

**ELEKTRISK**  
Leilighetene er godt utstyrt og leveres med elektriske punkter iht. NEK 400. Elektriske anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Dette gjelder dog ikke på betongvegger hvor fremføringer kan være synlige. Kjøpers egne fremføringer til lyspunkt i tak vil også være synlige.

For lyspunkt i tak leveres stikkontakt i overgang mellom tak og vegg eller inn-kassing med tilhørende bryter på vegg.

Brytere og stikkontakter leveres i hvit utførelse.

Det leveres dimmbar downlights-belysning i entre, downlight i hvit utførelse.

Det leveres ikke stikkontakt i eventuell ekstern bod/sportsbod eller på parkeringsplass.

Det leveres sikringsskap på egnet vegg i leilighet. Endelig plassering avklares i detaljprosjektering.

**OPPVARMING**  
Prosjektet oppvarmes generelt med vannbåren varme. Vannbåren varme leveres som fjernvarme via lokal leverandør. Sameie etablerer/eier avtalen med fjernvarmeselskapet. Det legges vannbåren gulvvarme i gang, stue og kjøkken. Det leveres ikke varme i soverom, dog med unntak for 4-roms leiligheter hvor det leveres varme i rommet nærmest stuen.

Dersom det ønskes varme på soverom uten gulvvarme, må kjøper selv installere panelovn e.l. På kalde vinterdager vil man kunne oppleve noe kaldras fra store vindusflater. For å dempe denne effekten kan det være behov for å plassere en løs varmekilde ved vindu. I badegulv leveres det vannbåren varme.

Alle rom med gulvvarme leveres med justeringsmulighet for varmen i gulvet. Varme i gulv på bad leveres med termostatstyring.

Det tilrettelegges for måling av forbruk, energi varme og forbruksvann.

**TV/RADIO/TELEFON**  
Leiligheten leveres med 1 stk. multi-mediapunkt i stue. Sameie har inngått felles avtale med leverandør av TV – og datasignaler. Alle leiligheter er pliktig til å være del av denne avtalen. Alle leiligheter leveres derfor ferdig installert med data og TV-signal/ trådløst nett.

**BRANNSIKRING/SPRINKLING**  
Bygningen brannsikres etter gjeldende forskriftskrav.

Bygget leveres med vannslukkeanlegg. Det vil være synlige komponenter/sprinklerhoder i vegger/ himlinger, leiligheter og i fellesarealer. Rørføringer for vannslukkeanlegg legges hovedsakelig skjult/ innkasset bortsett fra i bod i leilighet, samt diverse felles-arealer hvor føringer kan være synlige. Enkelte leiligheter vil ha krav til sprinkling også på balkong/terrasse. I så fall leveres dette.

**ENERGIMERKE**  
Leilighetene leveres med energisertifikat. Leilighetene vil primært få energikarakter A eller B, men enkelte leiligheter kan få energikarakter C. Endelig energikarakter fastsettes i forbindelse med detaljprosjektering.

**TERRASSER/BALKONGER**

**GENERELT**  
Alle leiligheter har balkong eller terrasse.

Det blir montert utvendig stikkontakt på balkong/terrasse (privat side).

Det kan bli noe nivåforskjell mellom gulv inne og terrasser/balkonger ute, eventuelt liten rampe i overgangen. Solskjerming tilbys som tilvalg.

**BALKONGER**  
Rekkverk utformes med spiler i stål/ aluminium eller med aluminium/glass. Det er generelt spiler i rekkverket på balkongene – unntak fra dette gjelder primært balkonger mot Brekkeveien og mot jernbanen.

Vann på balkonger ledes utover kant uten nedløp.

Det må forventes noe vannavrenning/drypp fra balkonger.

Dekke på balkonger leveres primært med betongoverflate, men utbygger forbeholder seg retten til å levere tremmegulv i impregnert treverk. For dekker av betong kan det oppstå lokalt mindre vannansamlinger. Ved behov så vil skille mellom to eller flere balkonger som ligger inntil hverandre bli avgrenset med skillevegger. Utforming av skillevegger primært i frostet glass, men enkelte avvik kan forekomme.

**TERRASSER OG TAKTERRASSER**  
Rekkverk av glass på takterrassen. Det leveres ikke rekkverk på terrasser på bakkeplan.

Skille mellom privat område og felles-område på bakkeplan vil bli etablert med beplantning/blomsterkasser eller lignende. Skille mellom to terrasser leveres med skillevegger i tre, stålplater eller glass. Endelig utforming og materialvalg for skjerming avgjøres av arkitekt/utbygger.

Dekke på takterrasser og terrasser på bakkeplan leveres i impregnert treverk.

**FELLESAREAL**

**INNGANGPARTI**  
Vegger i inngangsparti males. Fliser på gulv i hovedinngangsparti. Alle leiligheter har egen inngangsdør fra fellesareal.

**HEIS**  
Heis med stolmål ca. 1,1 x 2,1 meter med direkte adkomst fra kjeller til alle etasjer. Adkomst til tak via heis og trapp via oppgang Bygg B og D.

**TRAPPER/TRAPPEROM**  
Vegger i trapperom males. Trapper er prefabrikkert i betong. Det legges flis i inntrinn og opptrinn, samt sokkelflis i overgang mot vegg. Dette gjelder ikke sirkulære rømningstrapper. Disse leveres som gitterstrapper i galvanisert utførelse. Vegger, gulv og tak i rom for sirkulære rømningstrapper støvbindes.

**KORRIDOR**  
Vegger males og det legges belegg/teppeflis på gulv.

**PARKERING/UNDERETASJE**  
Parkering, sykkelparkering, tekniske rom boder osv i kjeller. Kjeller er lukket. Gulv i parkeringsområder med asfalt eller betong dekke. Øvrige rom med betong, belegg eller malt gulv. Vegger og tak i malt/støvbundet betong. Ved behov leveres enkelte himlingspartier som isolert garasjehimling/T-profil himling. Minimum fri kjørehøyde parkeringskjeller er 2,10 meter.

Egen innkjøring til parkeringskjeller fra Brekkeveien. Det planlegges for noen gjesteparkeringsplasser. Det vil bli avsatt plass til felles sykkelparkering innendørs og utendørs i tilknytning til fellesarealer.

Parkeringsplass medfølger ikke, men det vil bli mulighet til å kjøpe plass ifm. kjøp av leilighet. Se salgsoppgave for betingelser.

Eventuelt usolgte parkeringsplasser beholdes/eies av utbygger og kan bli leid ut til eksterne leietakere.

Automatisk åpning av garasjeport med portåpner/nøkkelbryter og eller via mobiltelefon.

Parkeringsplasser har generelt en bredde på 250cm. Eventuelle P-plasser med vegg på en side har bredde på 270cm. Eventuelle P-plasser med vegg på to sider har bredde på 300cm. Det kan være søyler i overgangen mellom to p-plasser med maks dimensjon på 40x40cm.

**UTOMHUSAREALER**  
Utomhusområder er lokalisert på bakkeplan eller på felles takterrasse. Det henvises til utomhusplan angitt i prospekt.

Utomhusområder vil bli fagmessig opparbeidet.

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet og er foreløpig utarbeidet for illustrasjon. Selger forbeholder seg her retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg. Uteareal vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig i forhold til årstid og vil bli tilpasset videre utbygging av området.

**BODER**  
Enkelte leiligheter leveres med innvendig bod. Dette er i så fall vist på tegning. Innvendig boder leveres med hvitpigmentert 1-stavs eikegulv, hvitmalte vegger og hvit T-profil himling eventuelt sparklet og malt gips eller betong.

Alle leiligheter får privat sportsbod i tilknytning til fellesarealer. Sportsboden er ikke klimatisert. Sportsboder leveres med gittervegger og dør som kan låses med hengelås. Hengelås leveres ikke. Bodene er lokalisert i ett eller flere felles bodrom. Overflater vegger og tak i felles bodrom vil være støvbundet (ikke sparklet) med hvit farge. Gulv leveres med transparent støvbinding.

**PORTTELEFON/RINGETABLÅ**  
Ringetablåer og audiocalling- anlegg leveres som Defigo-anlegg eller tilsvarende. Det leveres felles ringetablå utenfor hver hovedinngangsdør. Anrop fra dette til mobiltelefon til eier/bruker av hver leilighet. Det leveres ikke svarapparat i leiligheten som standard, men dette kan bestilles som tilvalg. Det leveres ikke ringeknapp utenfor hver leilighet.

**FDV/DV**  
FDV-dokumentasjon overleveres sammen med overlevering av leiligheten.

**TILVALG**

**VALGMULIGHETER / PAKKER**  
Etter kontraktsinngåelse vil det tilbys mulighet for bestilling av tilvalg stilpakker.

Det er utviklet tre stilpakker til prosjektet – Stilpakke «Frisk» er standard leveranse, stilpakke

«Harmonisk» og stilpakke «Barsk» er alternative tilvalgspakker.

Dette er pakker som er gjennomarbeidet av interiørarkitekt for en helhetlig utforming av din leilighet. Ved valg av disse pakkene trenger du ikke å måtte gå en full runde med tilvalg. Pakkene er gunstig priset.

Stilpakkene omfatter:

- Valg av ulike kjøkkentyper med tilhørende benkeplate og håndtak
- Valg av tilhørende fargepalett for veggfarger på maks to ulike farger
- Valg knyttet til bad med fliser, baderoms møbel og armatur
- Valg av passende parkett

Disse pakkene er kun tilgjengelig til disse prisene og forutsetter at det ikke gjøres andre tilvalg i leiligheten. Stilpakkene vil beskrives i detalj og med bilder i vårt digitale tilvalgs verktøy Bygr.

**VALGMULIGHETER / ENDRINGER / TILVALG**  
Dette punktet omfatter endringer og tilvalg som går ut over de ønsker som stilpakkene tilbyr.

Endringer kan medføre at selger, leverandører og arkitekter må vurdere ønskene, og vil få en faktisk kostnad for utredningen alene. Endringer kan kun gjennomføres dersom de ikke berører rammetillatelse, naboer eller fellesarealer og ikke gir forsinkelser i prosjektet.

Det vil kun være mulig å velge fra prosjektet sine leverandører. Selger vil i god tid før innrødningsarbeidene starter, utarbeide en liste over valgmuligheter i prosjektet, hvor priser og frister for beslutning vil komme frem. Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget (kjøpesum) med mer enn 15%, jfr. Bustadoppføringslova §9.

Frist for tilvalg vil bli kommunisert.

**VEGGER**  
Det vil være mulig å velge alternative farger på vegger som tilvalg. Det begrenses til en farge pr. rom.

## Leveransebeskrivelse

### GULV

Det vil være mulig å velge en annen type eikegulv eller parkett som tilvalg. Det vil også være mulig å velge flis på gang/entrè.

### BAD

Det vil være mulig å gjøre enkelte tilvalg som fliser, innredning, dusjhode og blandebatterier.

### KJØKKEN

Det vil være mulig å gjøre tilvalg på kjøkken som benkeplate, fronter, håndtak mm, men det vil være begrenset/ikke mulighet til å flytte tekniske installasjoner.

OBS! Det vil ikke bli anledning til å velge takhøye skap eller skuffer ved gulv på grunn av tekniske føringsveier.

### ELEKTRO

Det vil være mulig å velge ekstra elektriske punkter og tv-kontakter som tilvalg. Ekstra punkter kan bli trukket åpent.

### DELING

Det legges opp til ulike felles funksjoner og forskjellige delingsløsninger i prosjektet. Dette gjelder:

- Trimrom i 2. etasje
- BUA ordningen med deling av sportsutstyr og verktøy
- Bildeling med enkelte plasser avsatt
- Fellesfunksjoner på tak
- Stillerom/minikontor i oppgang D
- Delingsdrift mot næringslokaler

Delingen medfører noen kostnader for sameiet. Disse er medtatt i sameiets driftsbudsjett.

### FORBEHOLD

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller vesentlig endres. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer, samt rett til å foreta endringer i planløsninger, størrelser samt antall enheter på de boligene som ikke er solgt.

Det tas forbehold om mindre endringer på kontraktstegning samt

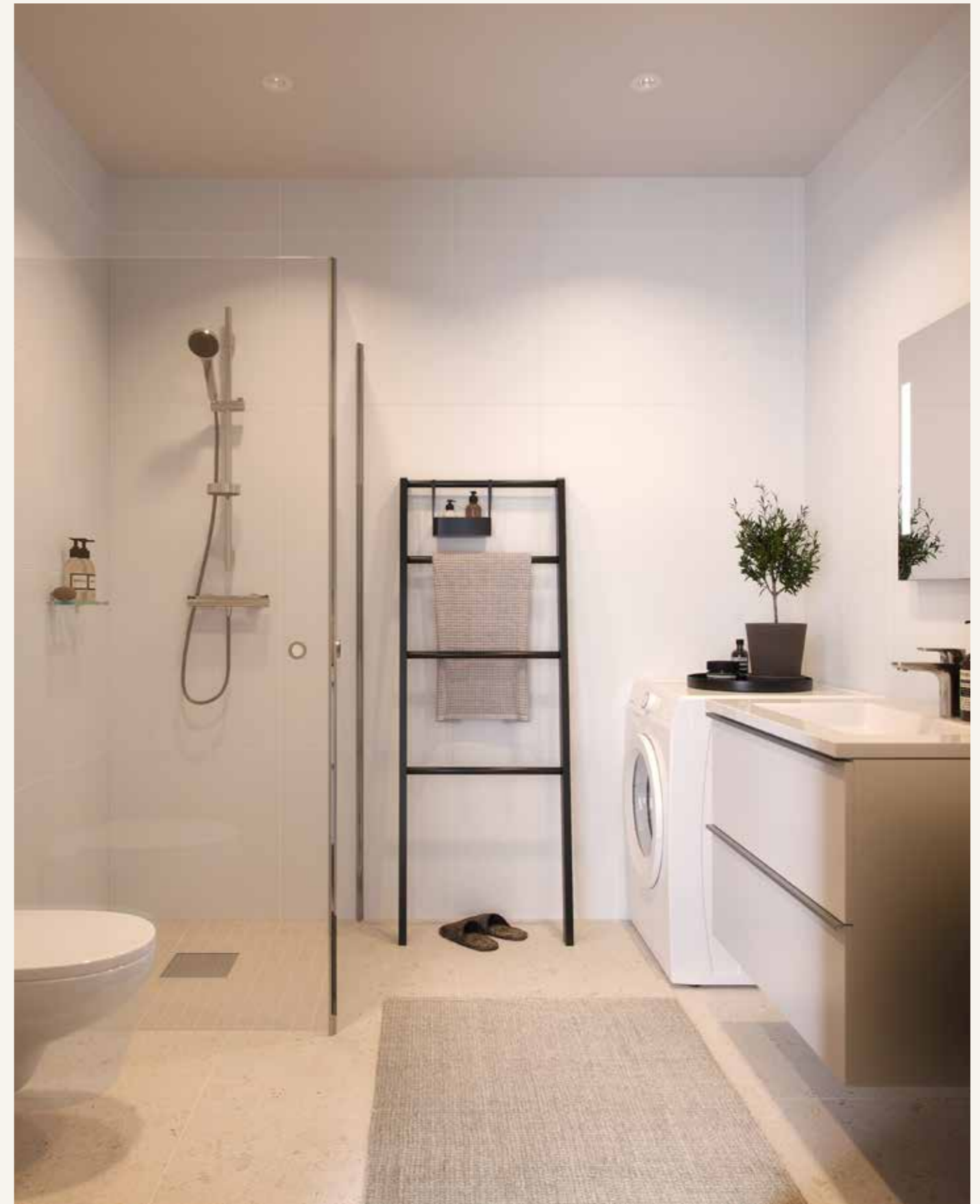
oppgitte areal på leiligheter og balkonger / terrasser, som følge av at endelig plassering av sjakter / kanaler og vegger ikke er avklart pr. d.d. Dette vil ikke medføre krav om prisreduksjon eller prisavslag.

Det gjøres oppmerksom på at det kan oppstå noe oppsprekking i materialer og treverk pga. normal tørk/kryp i materialer. Dette gjelder primært i overgang mellom materialer, men kan også oppstå midt på betong-/murfater. F.eks. kan dette oppstå i overgang mellom vegg og tak, rundt innkassinger, lister, sammenføyninger osv. Dette anses ikke som en reklamasjon.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelsen og tegninger i prospekt, annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder. Se for øvrig salgsoppgave og kjøpekontrakt med alle vedlegg før inngivelse av kjøpstilbud.

Denne informasjon er gitt med forbehold om skrivefeil.

Oslo 05.12.2025



## Salgsoppgave

**ANSVARLIG MEGLER**

Navn: Anders Borgen

Telefon: 45 22 22 22

Tittel: Eiendomsmegler MNEF

**MEDHJELPER**

Navn: Hans Martin Tonne

Telefon: 959 63 773

Tittel: Eiendomsmegler MNEF

**EIEDOMSMEGLER**

Follo Eiendomsmegling AS

Adresse: Rådhusplassen 23, 1430 Ås, Org.nr. 991 083 499

**SELGER/UTBYGGER**

Navn: Attivo Bolig Brekkeveien AS,

Org.nr.: 927 496 267

**ENTREPRENØR**

Navn: Strukta AS, org.nr. 997 801 350

**HOVEDOPPDRAGSNUMMER**

01235003

**LOVVERKET**

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (Bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. Bustadoppføringslova § 12 og evt §47 dersom selger ønsker at kjøpers første innbetaling skal tjene som reelt forskudd.

For avtaler som blir inngått etter 1. januar 2017 har utbygger fått en rett til å vente med å stille garanti dersom det er tatt visse forbehold. Garanti etter Bustadoppføringslova §12 vil bli stilt når byggelån åpnes, igangsettingstillatelse er gitt fra Ås kommune samt at 60% av prosjektets verdi er solgt.

**EIENDOMMENS REGISTERBETEGNELSE, ADRESSE OG GRUNNAREAL**

Del av Gnr. 54 Bnr 25, 52 og 84 i Ås kommune.

Sameiets tomteareal er oppgitt fra selger å bli ca. 3800 m2. Det tas forbehold om at dette arealet kan endres da eiendommen ikke er endelig fradelt, sammenføyd og oppmålt. Deler av dette arealet utgjør en sammenhengende grønnstruktur på østsiden av prosjektet som kan bli overført til kommunen på et senere

tidspunkt. Likeledes kan en stripe langs Brekkeveien bli overført til kommunen for bruk til gang- og sykkelvei.

Eiendommens adresse er ikke endelig gitt, men er ved salgsstart Brekkeveien 12 – 18, 1430 Ås.

**EIERFORM**

Eiendommen skal seksjoneres og hver seksjon får utstedt sitt eget skjøte. Ingen av boligene har egen utleieenhet. Boligene kan leies ut, dog med begrensning for korttidsleie, jfr. Eierseksjonsloven §24.

**SAMEIET**

Sameiet er planlagt å bestå av totalt 125 stk boligseksjoner og 2 eller flere næringsseksjoner (antallet seksjoner kan evt. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Prosjektet er planlagt organisert som ett felles eierseksjonssameie, men det tas forbehold om at hver oppgang kan utgjøre separate sameier. Oppgang A og B er i sin helhet solgt samlet til en ekstern kjøper. Dersom det etableres flere enn en grunneiendom vil hele eller deler av kjeller bli organisert som en anleggseiendom. Organiseringen av en eventuell anleggseiendom vil tilpasses antall sameier mv.

Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65 (Eierseksjonsloven). Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer i prosjekteringsprosessen, og det tas forbehold om eventuelle endringer av antall eierseksjoner i prosjektet og organisering av disse.

Hver seksjon vil bestå av en sameieandel iht oppdelings- begjæringen.

Denne sameiebrøken vil danne hovedgrunnlaget for fordeling av felleskostnad mellom boligseksjonene og også stemmeforhold i sameiemøtet.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Det vises til Eierseksjonsloven §22.

Sameiet er pliktig til å avholde

årlige sameiermøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av sameiermøtet. Videre er det sameiermøtet som beslutter om det skal utarbeides husordens-/ trivselsregler for sameiet. Sameierandelen er basert på areal BRA.

Utomhusarealene på området ferdigstilles trinnvis samtidig med ferdigstillelse av de enkelte byggene eller så snart årstiden tillater det.

Inntil utbyggingsprosjektet er ferdigstilt er eierseksjonssameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, ev. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som ev. blir gjort underveis. Eierseksjonssameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av Eierseksjonssameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

**NÆRINGSLOKALENE**

Det er ved salgsstart ikke endelig fastsatt hva slags næringsvirksomhet som vil fylle disse lokalene og kjøper må derfor akseptere all næringsvirksomhet som kommunen godkjenner for lokalene, herunder rett for utendørs servering på «torget» sydvest på eiendommen. Det vil inntas en bestemmelse i sameiets vedtekter som begrenser næringsvirksomhetens åpningstid frem til kl 23.00.

**REGULERING**

Eiendommen er regulert iht «Områdeplanreguleringsplan for Ås sentralområde, plan nr R-287» til sentrumsformål. Innenfor byggeområdene tillates etablert bebyggelse med blandet formål. Første etasjer i bebyggelsen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet, primært forretninger, i omfang som skal fastsettes i detaljplan. Første etasjer skal ha åpne fasader og ha flere innganger.

Deler av eiendommen er videre regulert til grønnstruktur i samme områdereguleringsplan. Grønnstruktur

og fellesarealer i byggeområdene skal etableres slik at møteplasser og grøntområder tilknyttes overordnet grønnstruktur. Det skal etableres gjennomgående tursti langs grønnstrukturen.

Detaljreguleringen er endelig vedtatt i Ås kommune. Det pågår en prosess rundt rammetillatelse og igangsettelsestillatelse som ventes gitt i 1. kvartal 2024.

Naboeiendommer i vest, nord og syd er også regulert og må ventes utbygget i fremtiden.

Reguleringsplan med bestemmelser fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

**BEBYGGELSENS AREALER**
Arealer pr. bolig fremkommer i vedlagte prisliste.

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger.

I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940).

P-rom areal er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940).

Vi har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA. Dette gjelder ikke sjakter i forbindelse med bod.

Det presiseres at verken sportsbod eller privat balkong/takterrasse er medregnet i bruksarealet (BRA) oppgitt for den enkelte bolig i prospekt og prisliste.

Definisjoner og beregninger er basert på:

- NS3940: 2012
- Veileder til NS3940; «bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig» fra 2012.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det

tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

**BYGGEMÅTE**

Bygget blir plassbygget. Det henvises forøvrig til fremlagt leveransebeskrivelse som er en del av prospektet.

**PARKERINGSPLASSER OG BODER**

Det følger med parkeringsplass i byggets kjeller til de leiligheter som har dette spesifisert i prislisten. Pakeringsplasser leveres som faste plasser. Øvrige leilighetskjøpere kan kjøpe parkeringsrett så lenge det er tilgjengelige plasser i bygget. Konferer megler om ledige plasser til disse leilighetene.

Sameiet vil ikke ha gjesteplasser på terreng, mens næringseksjonen(e) vil ha rett til maks 1 parkeringsplass(er) på terreng.

Sportsbod(er) vil ha et samlet areal på ca. 5 m2 for leiligheter over 50 m2 og ca. 2,5 m2 for leiligheter under 50 m2. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av bodene vil bli. Sportsbod kan leveres i leiligheten eller beliggende i fellesareal som f.eks. i kjeller eller i tilknytning til korridor.

Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser og boder. Det er planlagt at 5% av parkeringsplassene etableres som HC-plasser i kjeller og som vil forbeholdes beboere med rett til slik plass utstedt av kommunen. Dersom ingen har slik rett ved førstegangssalg vil selger fordele HC-plasser til tilfeldige leiligheter, men disse må akseptere å bytte plass med leiligheter som i fremtiden bebos av personer med HC-bevis utstedt a– kommunen – ref. Eierseksjonsloven §26.

**TILVALG OG ENDRINGER**

Selger utarbeider en tilvalg-/ endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger

og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

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 avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger 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 har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

For det tilfellet at kjøper beslutter å ikke bestille tilleggsarbeider eller tilvalg, skal kjøper ha krav på en rabatt ved kjøpsinngåelse på kr 30 000 for 2-roms, kr 40.000 for 3-roms og kr 50.000 for 4-roms.

**STIPULERT OVERTAGELSE**

Byggestart planlegges til 1. halvår 2024. Byggetiden er estimert til 20 måneder fra oppstart. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder kan ikke kjøper påberope seg estimatet som grunnlag for å kreve dagmulkt.

Så snart selgers forbehold om gjennomføring av prosjektet er trukket, vil selger angi et vindu for forventet overtakelse på maksimalt tre måneder.

Selger vil senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen meddele kjøper skriftlig om overtakelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. Bustadoppføringslova.

## Salgsoppgave

Selger har frist til 31.03.2024 for å varsle at det ikke blir bygging.

### FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted.

### HEFTELSE

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner.

### TINGLYSTE SERVITUTTER

Felles for alle eiendommene: 1959/990009-1/6

Bestemmelse om elektriske kraftlinjer  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Rettighetshaver: Ås kommunale Elektrisitetsverks høyspentledning, kraftledn.

Gjelder denne registerenheten m.fl.

Tinglyste heftelseri Gnr 54 Bnr 25 1979/210985-1/6  
Vestemmelse om veg  
Rettighetshaver: KNR: 3021 GNR: 54 BNR: 84

1979/210985-2/6  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om utlegg til felles vann- og kloakkledninger mellom Bnr 25 og 84  
Gjelder denne registerenheten m.fl.

Tinglyste heftelser på Gnr 54 Bnr 52: 1979/211123-1/6  
Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: KNR: 3021 GNR: 54 BNR: 25  
Rettighetshaver: KNR: 3021 GNR: 54 BNR: 84  
Rett til å anlegge og vedlikeholde kloakkledninger og kummer.

Tinglyste heftelser på Gnr 54 Bnr 84: Ingen

Kopi av tinglyste erklæringer kan ses hos megler.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller Selger måtte ønske og som er nødvendige for en hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og prosjektet for øvrig,

og slike erklæringer aksepterer Kjøper tinglyst uten fradrag i Kjøpesummen.

### FORMUESVERDI

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB).

Ved formuesfastsettelsen av boligeiendom skilles det videre mellom bolig eieren bor i (primærbolig) og andre boliger som ikke defineres som fritidseiendom eller næringseiendom (sekundærbolig).

For primærboliger vil formuesverdien utgjøre 25 prosent av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med areal for beregnet verdi inntil 10 000 000,- og 50% for den del som overstiger 10 000 000,-. For sekundærboliger utgjør formuesverdien 100 prosent (2023) av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med areal. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

### FORSIKRING

Selger holder alle bygg forsikret frem til den enkelte kjøpers overtakelse. Sameiet vil deretter overta forsikringsplikten. Foreløpig er det ikke valgt forsikringsselskap for første driftsår, men dette vil bli gjort før overtagelse. Under bygging forsikres prosjektet av totalentreprenøren igjennom IF Forsikring NUF. Den enkelte seksjonseier tegner selv evt innbo- og løsøreforsikring.

### ENERGIMERKING

Energimerking av boligen skal utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Selger har ved salgsstart ikke energimerket boligene som følge av at registrering på www.energimerking.no ikke kan gjøres for nye, uoppførte boliger. Boliger oppført etter dagens tekniske forskuft vil normalt få energikarakter A, B eller C.

### OPPVARMING

Leilighetene får oppvarming via vannbåren gulvvarme i oppholdsrom og eventuelt bad. Soverom får ikke oppvarming, men det er klargjort for panelovn ved behov. Bad kan eventuelt få elektrisk oppvarming med

elektrisk gulvvarme dersom dette tillates av lokal fjernvarmeleverandør Det henvises til leveransebeskrivelse for nærmere angivelse av dette.

### EIENDOMMENS FASTE, LØPENDE KOSTNADER

#### FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Fellesutgifter er stipulert til de beløp som fremkommer av vedlagte budsjett for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking og renhold er inkludert.

I tillegg kommer drift av p-kjeller for de leiligheter som har parkering (ca kr 200,- pr måned), oppvarming og evt. avsetning til vedlikeholdsfond.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall. Kostnader til oppvarming avregnes etter sameiebrøk.

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk.

Selger har engasjert Usbl som forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for fellesutgifter.

Utkast/forslag til sameievedtekter er utarbeidet. Det samme gjelder budsjett for første driftsår. Det tas forbehold om endringer i disse fra selgers side.

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Faktureres direkte til hver seksjonseier. Det vil bli installert vannmåler og avgiftens størrelse er avhengig av eget vannforbruk. Ved et vannforbruk på 150 m3, vil kommunale avgifter inkludert abonnementsgebyr, forbruk og fellesrenovasjon utgjøre ca kr 23 000,-, ved 100 m3 ca 19 000,- og ved 50 m3 ca 14 000,- pr år (2026).

#### KOMMUNAL EIENDOMSSKATT

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten for skatteåret 2023, 2 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2023 er på inntil 1 million kroner. OPPLYSNINGER OM KJØPESUM OG TOTALKOSTNAD SOM OMFATTER ALLE GEBYR, AVGIFTER OG ØVRIGE KOSTNADER  
Se vedlagte prisliste.

#### OMKOSTNINGER

Se vedlagte prisliste.

Kjøper er forpliktet til å betale dokumentavgift knyttet til sitt erverv. Dokumentavgiften skal utgjøre 2,5 % av tomtens markedsverdi, siden bygget er under oppføring.

#### BETALINGSPLAN

10% av kjøpesummen) betales til eiendomsmeglers klientkonto så snart lovpålagte garantier iht. Bustadoppføringslova er stilt til fordel for kjøper. Resterende del av kjøpesummen (inklduert omkostninger) betales i forbindelse med overtakelse. Renter opparbeidet på klientkonto utbetales til kjøper med mindre selger stiller forskuddsgaranti etter Bustadoppføringslova § 47. Da vil forskuddet utbetales til selger og selger mottar dermed renter av innbetalingen.

Det må påregnes a-kontoinnbetaling til eiendomsmeglers klientkonto ved tilvalg. For det tilfellet at det betales a-konto for tilvalg skal det skje en avregning ved ferdigstillelse, som har grunnlag i faktisk påløpte kostnader for utbygger knyttet til tilvalgene.

#### KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøp etter Bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av Bustadoppføringslovas § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet og derved Kjøpers ansvar ved avbestillingen, kan bli betydelig, bl.a.

avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

#### SELGERS FORBEHOLD

Det tas forbehold om 60% salg av prosjektet, at det inngås en etter selgers vurdering tilfredsstillende avtale med entreprenør, og at man oppnår de nødvendige offentlige tillatelser for realisering av prosjektet.

Dersom ovennevnte forbehold ikke er avklart innen 31.03.2024 er partene ubundet av inngått avtale.

Dette prospektet er ment som en orientering om boligprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen, material- og fargevalg av bebyggelsen og de enkelte enheter.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende bygningsmasse m.v. før budgivning. Utomhusplanen er ikke endelig og det kan forekomme endringer.

Kjøkkentegning i prospektet er veiledende. Det presiseres at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

Sjakter for tekniske føringer som er nødvendige er ikke endelig inntegnet på plantegning for boligen og størrelsen på disse kan tilsi at arealet ikke inngår som P-rom i leiligheten. Alle 3D-presentasjoner er av illustrativ karakter, og gir ikke en eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet når det gjelder endelig detaljering av interiør, fasader, materialer og

omgivelser. Det må påregnes at detaljprosjekteringen vil føre til avvik i forhold til 3D-bildene. Plantegninger i prospektet kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, garderobeinnredning, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Vindusplasseringen i den enkelte leilighet kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten at den generelle standarden forringes. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer. Selger tar forbehold om endelig godkjenning av prosjektet, samt pålegg fra offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets utforming og fremdrift. Selger forbeholder seg retten til å forstå fordelingen av p-plasser og boder.

Det tas i forbehold om endringer som følge av offentlige behandling. Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker, som for eksempel rør-i-rør system, fordelerskap fjernvarme, klosett og elektroskap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom.

I nye bygg vil det normalt oppstå noe svinnriss, sprekker i sammenføyninger/skjøter i tapet, maling, bygningsdeler mv. på grunn av bl.a. uttørring av materialer. Mindre sprekker i slike overganger og mellom himling og vegg kan ikke forlanges utbedret med mindre disse innebærer avvik fra vanlig godt håndverk.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i prisliste/prospekt.

#### TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Det belastes ikke transportgebyr for videresalg formidlet gjennom prosjektets eiendomsmegler.

## Salgsoppgave

I øvrige videresalg er transportgebyret kr 50 000,-.

### MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til ut- bytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

### SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

1. Kjøpekontrakt (sees hos megler)
2. Prislister (del av salgsoppgave)
3. Leveransebeskrivelse (del av salgsoppgave)
4. Kontraktstegning (sees hos megler)
5. Fasadetegning i full størrelse (sees hos megler)
6. Foreløpig utomhusplan med tomtegrenser (sees hos megler)
7. Foreløpige vedtekter (sees hos megler)
8. Selgers salgsoppgave
9. Reguleringsplan med bestemmelser (sees hos megler)

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

### FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal

oversendes signert via faks/e-post/ leveres til prosjektmegler.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

Selger forbeholder seg rett til endring av prislister uten varsel på usolgte boliger.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at Eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person.

Salgsoppgaven er godkjent av selger 02.10.2023



## Vedtekter

*Disse vedtektene er å betrakte som foreløpige, og det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsøknad mv. De foreløpige vedtektene er ment til å skissere et bilde av de forpliktelsene og rettighetene den enkelte seksjonseier har, men er ikke ment til å være fullstendig uttømmende.*

### V E D T E K T E R

for

<Sameiet Neo I>  
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

#### 1. Navn

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er <navn>. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av <\_> boligseksjoner og 1 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 54, bnr. <\_> i Ås kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte

- bod
- private uteplasser

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

Sameiebrøken for boligseksjonene tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel, mens næringsseksjonene tar utgangspunkt i BTA for bruksenhetens hoveddel. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv. Næringsseksjoner som er knyttet til parkeringsplasser kan også få en annerledes brøk.

I tillegg har Sameiet en ideell eierandel i gnr. 54 bnr. <\_> i Ås kommune, henholdsvis ("Garasjeanlegget" og "Garasjesameiet"). Garasjeanlegget utgjør en anleggseiendom som er plassert under Eiendommen og gnr. 54, bnr. <\_> i Ås kommune. Sameiets eierandel i Garasjesameiet gir rett til eksklusiv og varig bruksrett til tildelte boder, sykkelparkering, atkomstarealer mv. i og til Garasjeanlegget. Resterende del av Garasjesameiet (omfattende parkeringsplassene) disponeres av seksjonseiere som har kjøpt rett til eksklusiv og varig bruksrett til parkeringsplass i Garasjeanlegget.

Til hver av Boligseksjonene hører i tillegg en tildelt bod i Garasjeanlegget. Boder tildeles ved salget av hver Seksjon av utbygger. Sameiets styre skal føre en liste over alle boder og hvilken Seksjon de tilhører. Hverken årsmøtet eller Sameiets styret kan uten godkjennelse av de som berøres av det, endre tildelingen av boder i Garasjeanlegget. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

#### 2. Rettslig disposisjonsrett

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Selger/Utbygger legger også opp til at Eiendommene og gnr. 54, bnr. <\_> skal ha gjensidig bruksrett til uteoppholdsareal mellom sameiene (gårdsrømmet). Eiendommene vil i så fall plikte å dekke en forholdsmessig andel av de totale drifts- og vedlikeholdskostnadene for uteoppholdsarealet, der andelen regnes ut etter totale antall seksjoner i de to sameiene.

Selger/Utbygger legger også opp til at Eiendommene og gnr. 54, bnr. <\_> skal ha gjensidig bruksrett til takterrasse. Eiendommene vil i så fall plikte å dekke en forholdsmessig andel av de totale drifts- og vedlikeholdskostnadene for takterrassene, der andelen regnes ut etter totale antall seksjoner i de to sameiene.

#### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

##### 3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen kan brukes til den virksomhet som er godkjent. Seksjon <\_> omtales heretter som "Næringsseksjonen".

(2) Eierne av boligseksjonene har enerett til å benytte innvendige og utvendige fellesarealer som utelukkende er beregnet for boligene slik som innganger/trapper/korridorer/heiser til boligseksjonene samt utearealene mellom og rundt bygningene som er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av seksjonen for næring skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonene.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere

Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- For boligseksjonene: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av lamper, varmepumpe, markise o.l. Tiltakene skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Oppsetting/montering av parabolantenne er ikke tillatt.
- For næringsseksjonene: Næringsseksjonene må søke styret om rett til å sette opp markiser og andre innretninger som er vanlige for den næring som skal drives. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke bli unødig sjenert. Skilt eller reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur. Næringsseksjonen som tiltaket knytter seg til har vedlikeholdsplikten for tiltaket, og skal i sin helhet besørge og bekoste dette.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

## Vedtekter

(5) Felles hageareal mellom blokkene er taket til parkeringskjelleren, og har en membran som ikke må skades. Man må dermed utvise forsiktighet ved tiltak på hagearealet. Det må ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades.

### 3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 4. Parkering

Det legges opp til at parkeringsplassene ligger i garasjekjeller utskilt som en egen anleggseiendom. Det vil bli utarbeidet egne vedtekter for anleggseiendommen (Garasjesameiet).

Seksjonseiere som kjøper parkeringsplass i garasjeanlegget erverver enten en ideell andel i Garasjesameiet eller eksklusiv bruksrett, som gir rett til bruk av en angitt parkeringsplass i garasjeanlegget på de vilkår som fremgår av sameievedtektene for Garasjesameiet.

*Dette punktet er ikke endelig fastsatt så det kan bli betydelig endringer. Selger står fritt til å organisere parkeringsplassene på den måten som selger anser hensiktsmessig. Det legges opp til at parkeringsplassene skilles ut i en egen anleggseiendom og at parkeringsanlegget eies i et tingsrettslig sameie der en andel gir rett til en bestemt parkeringsplass.*

### 5. Vedlikehold

#### 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. 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 karmen
- 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) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører 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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 installasjoner som nevnt i andre ledd. 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.

### 5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

#### 5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

#### (3) Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsseksjon

## Vedtekter

- Vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder sin næringsseksjon
- Vedlikehold og drift av inngangsparti som bare gjelder næringsseksjonene

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal kostnaden fordeles mellom eierne av næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene. Det samme gjelder kostnader som hører under (5).

### (4) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til grøntarealet på toppen av parkeringsanlegget
- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene som benyttes av boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vaktmestertjenester for fellesarealer som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning og utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV o.l. i boligseksjonene

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken. Fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøk.

### (5) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Renovasjon
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Vedlikehold av teknisk rom i kjeller.
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, herunder takterrasse, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene

Kostnadene fordeles etter sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøk.

### (6) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte

- Det er vannbåren gulvvarme, oppvarming avregnes etter forbruk.
- Kostnader til TV/bredbånd fordeles med like deler pr boligseksjon
- Ventilasjon er knyttet til seksjonenes egne strømmålere
- Det installeres målere for varmtvann i hver leilighet, forbruk avregnes.
- Næringsseksjoner dekker eget forbruk.

### 5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader, skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader, skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

### 5-3 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### 5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

### 6-1 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.

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Næringsseksjonen anbefales representert i styret.

(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 stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

## Vedtekter

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

### 7-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### 7-3 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.

### 7-4 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.

### 7-5 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.

### 7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## 8. Årsmøtet

### 8-1 Årsmøtets myndighet. 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.

### 8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

### 8-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 8-2 (1).

### 8-4 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 og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede 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.

### 8-5 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

### 8-6 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.

## Vedtekter

### 8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Snr. 55 og 56, som er bod, har likevel ingen stemme.

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

### 8-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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
- g) endring av vedtektene.

### 8-9 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, beslutes 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 etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### 8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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 seksjonseierens 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.

### 8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

### 8-12 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.

### 9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



# Bo i boligen mens du kjøper den

## Deleie gjør det mulig.

Hvis du ønsker deg en bolig i NEO, får du muligheten til å benytte deg av delt eierskap med ved hjelp av CoOwner som medlånetaker. I korte trekk går dette ut på at du kjøper og eier den delen av boligen du har råd til, mens du bor og disponerer hele boligen. Du betaler en leie for den delen av boligen du ikke kjøper og eier frem til du blir klar finansielt til å kjøpe hele boligen selv.

## Du bor i hele boligen selv, og den blir tinglyst i sin helhet på deg.

CoOwner kan bidra med inntil 70% av egenkapitalen som er nødvendig for å kjøpe boligen du ønsker deg. Samarbeidet går ut på

at du skal kunne eie boligen så snart du har tilstrekkelig egenkapital til å innfri bankenes krav om 15% egenkapital. I mellomtiden betaler du en leie som står i forhold til lånekostnadene og din eierandel i boligen. På denne måten får du muligheten til å spare opp egenkapital i din egen bolig over tid ved å nedbetale boliglån, og dra nytte av forventet verdiøkning over tid.

Du har muligheten til å innløse hele eller deler av andelen hos CoOwner underveis. I de fleste tilfeller vil du eie hele boligen selv i løpet av 3-5 år, selv om dette ikke er et krav.

## Ta kontakt med megler for mer informasjon om deleie i Neo.

coowner



### Kjøp med oss

Hvis du kan betjene lånet men mangler egenkapital



### Bygg egenkapital

Spar deg til gradvis større egenkapital gjennom avdrag og forventet prisutvikling



### Ei hele boligen selv

Innløs CoOwner sin andel i boligen når du er finansielt klar for det

# Fordeler ved å kjøpe nytt.

**Tanken på vedlikehold kan legges på hylla – og bli der i årevis.**

Nye boliger blir bygget i henhold til helt andre krav enn for bare noen år siden. Bedre materialer, bedre isolering, bedre ventilasjon, flere el-uttak; alt er tilpasset kravene et moderne liv stiller – og alt er nytt. Det avholdes befaringer både før overtagelse, ved overtagelse og 1 år etter overtagelse, og skulle det dukke opp noen feil eller mangler vil disse bli utbedret. Null bekymringer. Null oppussing. Null stress.

**Lave, forutsigbare omkostninger. Nye boliger selges til fast, gitt pris.**

– ingen budrunder som kan snu opp ned på økonomien din i kampens hete. Kjøper du brukt bolig betaler du også dokumentavgift på 2.5 prosent av kjøpesummen, ved ny bolig, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien.

Med dagens priser sparer du mange titusenlapper.

**Bekymringsfri hushold kommer som standard.**

Kjøper du ny bolig eller bolig som er under oppfølging, får du bustadsoppføringsloven på din side. Som kjøper får du en lovfestet garanti på 5 år, og dermed langt bedre rettsvern enn hvis du kjøper brukt. Ingen skjeletter kan ramle ut av skapene – for alle skapene er nye.

**Start med blanke ark – sammen med den nye boligen din.**

Det er noe helt spesielt med nytt. Ingen hakk i parketten. Ingen dårlig sparklete hull i veggene. Det er som et helt nytt kapittel i livet, i en bok ingen andre har skrevet i.



Det er en rekke åpenbare fordeler ved å kjøpe ny bolig fremfor brukt. Her lister vi opp noen av dem.



## Attivo

# Nær og personlig eiendomsutvikler

Som boligkjøper skal du oppleve at Attivo tilrettelegger for en god prosess i jakten på drømmeboligen.

I Attivo har vi fokus på vårt felles samfunnsansvar for å sikre gode bokvaliteter og søker gjennom aktive tiltak å redusere miljøbelastningen fra våre prosjekter.

Vi vil være en nær og personlig eiendomsutvikler og har som mål å ha de mest fornøyde kundene.

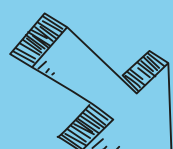


**Anders Borgen**  
Eiendomsmegler/Daglig leder/Partner  
ab@attentuseiendom.no  
45 22 22 22



**Hans Martin Tonne**  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
hmt@attentuseiendom.no  
959 63 773





neo



neobolig.no