

## Salg av kontrakt | C102

Neo på Ås  
Kr. 3 500 000



Røisland & Co

# Salg av kontrakt vedr. leil. C102 Neo på Ås

Dette er et salg av en kontraktsposisjon vedrørende leilighet C-102 i prosjektet Neo. En arealeffektiv 2-roms selveierleilighet med sørvestvendt markterrasse. Prosjektet Neo ligger sentralt til ved Ås stasjon. Byggene blir formet som en hestesko med en trivelig bakgård med gress, benker, planter, trær og lekeapparater. 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.

- Overlevering den 23.06.2026
- 2-roms selveierleilighet
- Sørvestvendt markterrasse på hele 13 m<sup>2</sup>
- Stilrent kjøkken fra HTH oppgradert med hvitevarer
- 1-stavs parkett
- Energivennlig og godt isolert
- Utbyggaranti
- Kjellerbod
- Felles takterrasse
- Sentralt ved Ås stasjon
- 19 min fra Oslo S med tog
- 35 min med bil til Oslo

**Prisantydning kontrakt:** 103 230

Total prisantydning: 3 500 000

Omkostninger: 74 395

Totalpris inkl. omk.: 3 574 395

Stipulerte felleskostnader per mnd.: 1 987

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2026

**BRA-i/ BRA total:** 41/ 43.5 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Antall rom:** 2

**Oppdragsnummer:** 3-0030/26

**Ansvarlig megler:** Martin Killi Arnesen

**Tittel:** Eiendomsmegler MNEF

**Mobil:** 909 34 214

**E-post:** martin@roislandco.no

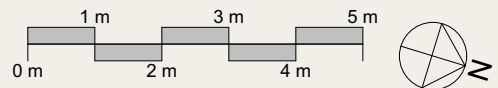
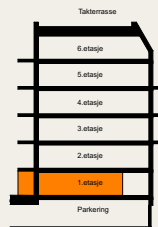
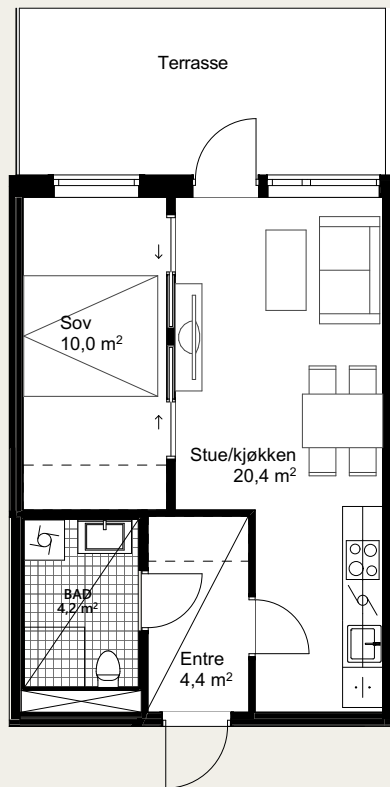
# C-102 (1.etasje)

Antall rom: 2

BRA: 41,0 m<sup>2</sup>

P-rom: 41,0 m<sup>2</sup>

Terrasse: 13,0 m<sup>2</sup>



Prosjektnavn: Brekkeveien- Neo	Navn på tegning: Salgstegning	Tegnr.nr.: C-102
Eiendom: Brekkeveien 12- 18, 1430 Ås Gnr/Bnr: 54/25 + 54/84 + 54/52 + 54/361	Saksnr.: 2121 Fag: A	Tegn status:
Tilskaffer: Attivo Bolig Brekkeveien AS Hoffsveien 1A, 0272 Oslo	Format: A3 Mål: 1:100, 1:1500	Rev.:
Utarbeidet av: Arkitektene Fosse og Aasen AS Skjerpertgata 33, 0154 Oslo	Entreprenør: Strukta AS Pb. 16 Lilleaker, 0284 Oslo	Rev. gælder: Dato Sign. Ktr.

**STRUKTA**

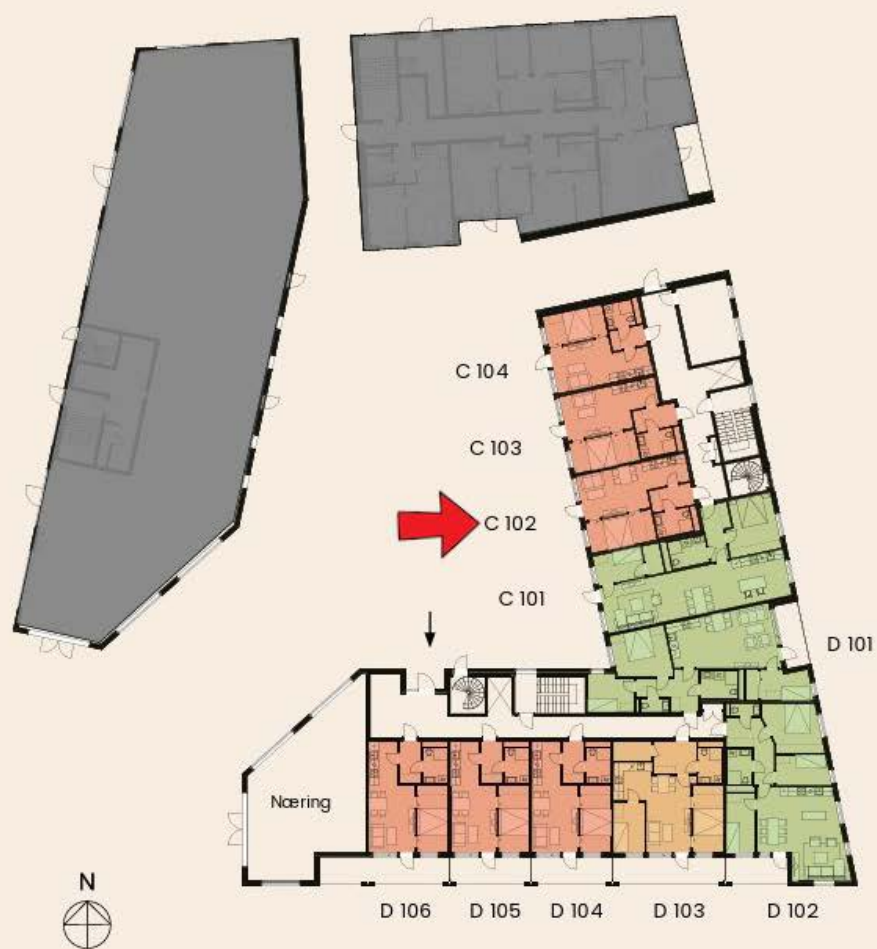


# Etasjeplan

## Bygg C og D

Etasje: 1

neobolig.no



2-roms 3-roms 4-roms

Etasjeplan med markering av leilighetens beliggenhet. Avvik kan forekomme.



Salg av kontraktsposisjon | Ny, lekker 2-roms selveierleilighet med sørvestvendt markterrasse. Est. ferdig juni 2026



Illustrasjon | Prosjektet Neo ligger sentralt til ved Ås stasjon. Byggene blir formet som en hestesko med en trivelig bakgård med gress, benker, planter, trær og lekeapparater. Avvik kan forekomme.

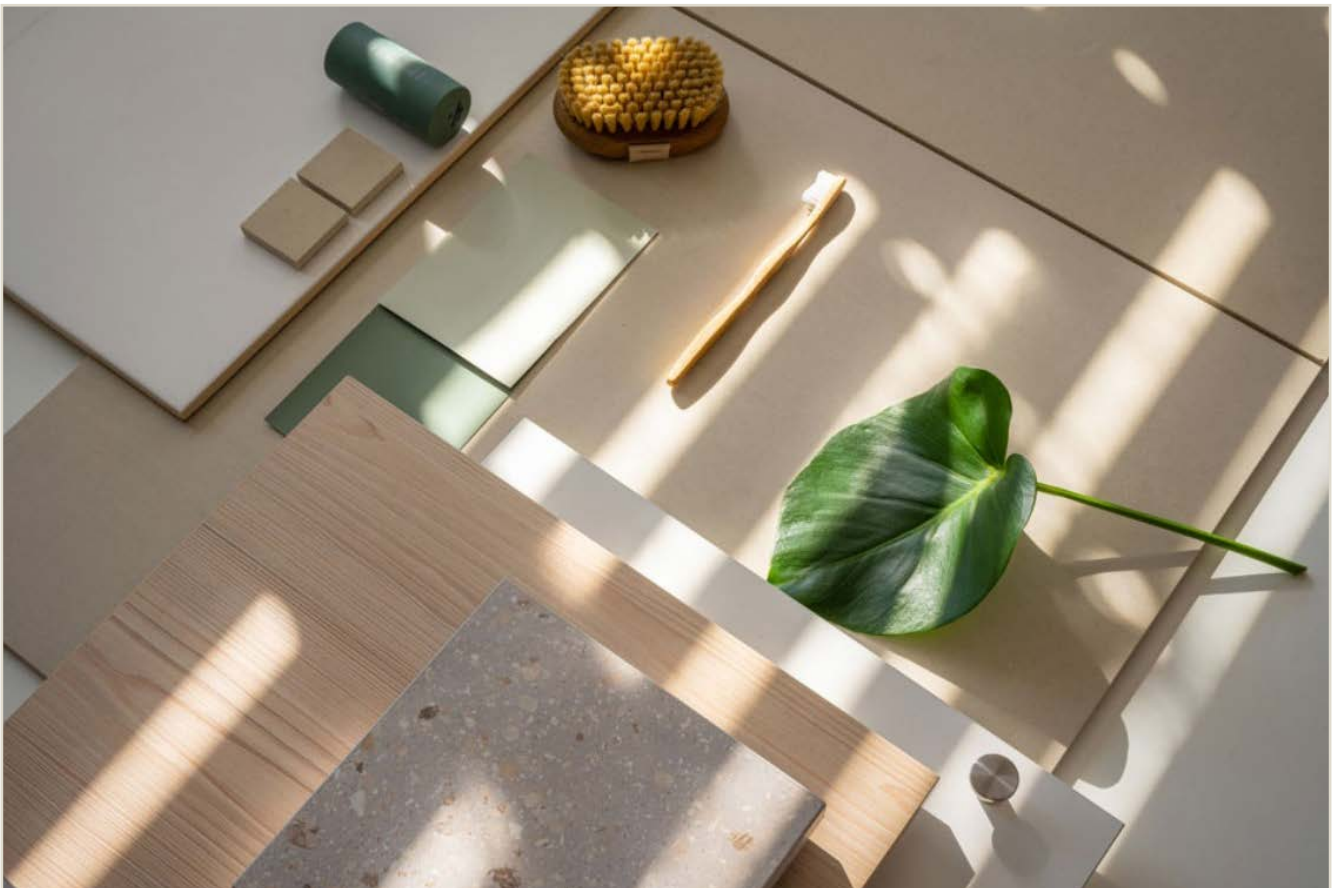
## STANDARD PAKKE

### **Frisk**

Dette er standard stilpakke i prosjektet, og gir et lett og friskt interiør med et nordisk preg. Et lyst eikegulv og en fargepalett som kombinerer hvitt med rolige grøntoner.

Den lysegrønne fargen som kan velges i denne stilpakken er sval og bidrar til det friske uttrykket. Sammen med en mer dempet grågrønn tone som kontrast, vil det gi et fint spill i interiøret. Kjøkkenet kombinerer hvite fronter med lys ask-utseende, noe som gir et rent og naturlig uttrykk uten å bli kjedelig.

Det er valgt interiørkonseptet "Frisk" i denne leiligheten.



Illustrasjon interiørkonseptet "Frisk".



Generell illustrasjon av valgt interiørkonsept. (Ikke fra denne leiligheten).



Generell illustrasjon av valgt interiørkonsept. (Ikke fra denne leiligheten).



Illustrasjon kjøkken | Kjøkkenleverandør er HTH. Oppgradert med hvitevarer fra Electrolux. Avvik kan forekomme.

# Bakkeplan

HAUG LANDSKAP



	Eieromsgrens		Gras
	Regulert formidlingsgrens		Bukter
	Garasjeparker		Bomalering
	Takutpøsing/balkong		Laubrekk/Åkterområde med planter av norsk opphav: Vier, evener, rogn, sløtorn og vilstrau
	Asfalt		Regnbøyd, ved
	Plastdekke, igjennomk. drenasj		Nytt tr
	Drenert i gårdarom		Sykkelplasser
	Fast grudekke		Aufstøtbrønner
	Trerappert		Pulverbelysning
	Sand		

Utomhus bakkeplan. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon felles takterrasser. Avvik kan forekomme.



Nasbolaget.

# Brekkeveien 16a

## – Alt du trenger å vite

### Adresse

Brekkeveien 16a, 1430 ÅS

### Matrikkel

Gnr. 54, bnr. 52, snr. 8

### Eier

Selger: Thuy Van ThiVo

### Områdebeskrivelse

#### Tomt

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.

### Areal og innhold

Vi gjør oppmerksom på kontraktstegning fra Utbygger inneholder gamle måleregler. Det kommer av at kontrakten som selges, er inngått før de nye målereglene trådte i kraft (før 1/1-2024).

Opprinnelig kontraktstegning inneholder gamle måleregler:

BRA: 41 m<sup>2</sup>

P-ROM: 41 m<sup>2</sup>

Etter dagens målebenevnelser er det stipulert til:

Total BRA: 43,5 m<sup>2</sup>

BRA-i (innvendig i leilighet): 41 m<sup>2</sup>

BRA-e (kjellerbod): 2,5 m<sup>2</sup>

TBA: Sørvestvendt markterrasse på ca. 13 m<sup>2</sup>.

De oppgitte arealene er å betrakte som omtrentlig areal og mindre arealavvik utgjør ingen mangel.

#### Kjellerbod:

Alle leiligheter får privat sportsbod i tilknytning til fellesarealer. Sportsbod vil ha et samlet areal på ca. 2,5 m<sup>2</sup> for leiligheter under 50 m<sup>2</sup>. 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. 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.

#### Arealbeskrivelse:

De oppgitte arealer er hentet fra opprinnelige plantegninger fra utbygger. Arealene er oppgitt i BTA bolig, bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom). Arealene er beregnet ut fra Norsk Standard 3940. BTA bolig er målt med yttervegg og til midt i vegg mot nabo og gang. Bruksarealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger. Primærrom er BRA fratrukket innvendig bod. Innvendig sjakter er medregnet i P-rom, men ikke i de oppgitte romarealene på tegningene. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer.

### Bebyggelse

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

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.

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.

### Leveranse

Standarden på leilighetene i Neo blir gode, moderne og solide. Tregulv og fotlister i eik, kjøkken fra kvalitets leverandøren HTH, storformat fliser på vegger og badegulv med mindre fliser i dusjsonen, vegghengt toalett, downlights.

Leiligheten leveres i stilkonseptet "Frisk": Dette er standard stilpakke i prosjektet, og gir et lett og friskt interiør med et nordisk preg. Et lyst eikegulv og en fargepalett som kombinerer hvitt med rolige grøntonner. Fargene er milde nok til å danne et godt utgangspunkt for å sette eget preg på det nye hjemmet. Den lysegrønne fargen som kan velges i denne stilpakken er sval og bidrar til det friske uttrykket. Sammen med en mer dempet grågrønn tone som kontrast, vil det gi et fint spill i interiøret. Kjøkkenet kombinerer hvite fronter med lys ask-utseende, noe som gir et rent og naturlig uttrykk uten å bli kjedelig. Fliser på badet tar opp fargekombinasjonen fra kjøkkenet med hvite fliser på vegg og lys beige fliser på gulv.

#### Entré:

Innenfor døren møtes man av en entré på 4,4 m<sup>2</sup>. Hvit pigmentert 1-stavs eikegulv som standard. Gulvfliser tilpasses type eikegulv. Innvendige vegger leveres hvitmalt som standard med fargekode NCS 0502-Y. 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. Det leveres dimmbar downlightsbelysning i entre, downlight i hvit utførelse. Ringetablåer og audiocallinganlegg leveres som Defigo-anlegg eller tilsvarende.

#### Stue og kjøkken:

Stue på ca. 20,4 m<sup>2</sup> med åpen kjøkkenløsning. Leiligheten får et stilrent kjøkken fra HTH. Det leveres demping på dører og skuffer. Det er oppgradert/ bestilt tilvalg for levering av hvitevarer på kjøkkenet fra Electrolux. Se også vedlagte illustrasjon av leveranse. Det presiseres at kjøkken og antall skap leveres iht. egen kjøkkentegning. Enkelte endringer i kjøkkenløsning ift. det som er vist på kontraktstegning kan da forekomme. Dette som følge av detaljprosjektering. Eventuelle endringer skal ikke gå ut over funksjon.

Det leveres laminat 30mm benkeplate i farge Sandsten 652, nedfelt vask i stål og ett greps forkrommet blandebatteri. Ventilatorhetten er av typen slimline med hvit farge og integrert belysning.

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. Ventilatorhetten er av typen Røros Slide Sense Slimline uttrekksventilator eller tilsvarende med hvit eller forkrommet utførelse.

#### Markterrasse:

Videre fra stuen tar man seg ut til den sørvestvendte markterrassen på ca. 13 m<sup>2</sup>. 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.

Det leveres ikke rekkverk på terrasser på bakkeplan. Skille mellom privat område og fellesområde 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 taktterrasser og terrasser på bakkeplan leveres i impregnert treverk

#### Bad:

Leiligheten får et innbydende bad på ca. 4,2 m<sup>2</sup>. Hovedsakelig leveres prefabrikkerte baderomskabiner, men utbygger forbeholder seg retten til å bruke plassbygde bad dersom dette viser seg hensiktsmessig. På gulv leveres lys lys grå keramiske fliser i dimensjon 60x60 cm (CAS Marte Grigio Egeo Grey). Gulvflisene leveres med dimensjon på 5x5cm i dusjnische. På vegg leveres stående hvite matte fliser med dimensjon 30x60cm (RAKO matt hvit).

Baderomsmøbel leveres med hvite skuffer og heldekkende hvit servant (Bano Home Luna White 80 cm).

Servantarmatur, Grohe Eurosmart.

Speil 80cm med sidelys i LED.

Det leveres dusjhjørne/dusjvegger i klart glass og profiler med forkrommet utseende (Normark krom). Dusjarmatur montert på vegg (Mora MMIX II).

Slukrist Nordic Tools Mattbørstet.

Veggmontert toalett (Grohe Bau Ceramic).

Spyleknapp (Grohe Skate Cosmopolitan Chrome).

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 Utbygger retten til mindre korreksjoner 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.

#### Soverom:

Soverom på ca. 10 m<sup>2</sup>. Det er avsatt plass langs vegg til garderobeløsning. Inngang til rommet via 2 plassbesparende skyvedører.

Det leveres ikke garderobeskap på soverom eller i gang/entre. Dette gjelder også skyvedørgarderobes 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.

#### Elektronikk:

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 ikke stikkontakt i eventuell ekstern bod/sportsbod eller på parkeringsplass. Det leveres sikringssskap på egnet vegg i leilighet. Endelig plassering avklares i detaljprosjektering.

#### Tilvalg

Stilkonseptet Frisk er valgt.

Følgende tilvalg er bestilt i denne leiligheten:

- Kjøkken: Electrolux hvitevarepakke: kr. 46 770

Tilvalgsummen er en del av totalt prisantydning, og ny kjøper overtar betalingsforpliktelsene for tilvalg.

Det er ikke mulig å gjøre ytterligere tilvalg i leiligheten da frister er utløpt.

#### Ferdigattest

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

#### 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.

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

#### Ventilasjon:

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 ventil 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 føres over himling eller kasses inn.

#### Info energiklasse

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.

#### Eiendommens utgifter

Felleskostnadene inneholder kostnader til vaktmester, forsikring (ikke innbo), renhold, forretningsfører, bredbånd/TV mv. Kostnadene er estimert avhenger av sameiets beslutning om servicegrad. Kommunale avgifter samt oppvarming og varmt tappevann blir målt og fakturert etter forbruk i tillegg til felleskostnadene.

Fellesutgifter er basert på et foreløpig budsjett fra forretningsfører og vil i nye bygg normalt være lavt i mange år fremover grunnet lave fremtidige vedlikeholdsbehov.

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 kommunale avgifter, forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking og renhold er inkludert.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall. Kostnader til oppvarming og vannforbruk avregnes etter sameiebrøk. Det tas videre forbehold om at kommunale avgifter kan bli fakturert direkte til hver seksjonseier fra kommunen.

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 Utbyggers side.

#### Formuesverdi

Boligen er nyoppført og det foreligger derfor ikke formuesverdi p.t. For mer informasjon, se skatteetatens hjemmeside og kalkulator for

beregning av formuesverdi.

## 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 områderegeringsplan. 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 eiendomsmeidler.

## Adgang til Utleie

Seksjonseieren kan fritt leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes skriftlig.

Det vil være restriksjoner på korttids utleie.

## Overtagelse

Følgende er vaslet fra Utbygger:  
Forhåndsbeifaring: 12.05.26 kl. 10:00  
Overtakelse: 23.06.2026 kl 10:00

## Diverse

Om prosjektet:  
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.

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.

I et av næringslokalene satses det på å få til en delingsordning av verktøy, sports- og friluftsutstyr, kostbare eiendeler som ofte tilbringer mesteparten av tiden sin i en bod. Å dele dette er sunn fornuft, og bra både for økonomien og klimaet. Utbygger er i en spennende dialog med utleieordningen BUA, en organisasjon som virkelig har fått sving på dette.

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.

Utomhus:

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet og er foreløpig utarbeidet for illustrasjon. Utbygger 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.

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.

Øvrig/forbehold:

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-/murflater. 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. Denne informasjon er gitt med forbehold om skrivefeil.

### Sentrale lover

Avtalen mellom kjøper 1 (videreselgeren av kontrakten) og kjøper 2 (ny kjøper), blir regulert av avhendingsloven, kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven.

Interessenter må sette seg inn i salgsoppgaven utarbeidet i forbindelse med salg av kontraktsposisjonen, samt kjøpekontrakten med tilhørende dokumenter signert av kjøper 1 og selger (utbygger), før bud inngis.

Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper. Hvis kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen, må det tas forbehold om dette i budet.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

### Omkostninger ved kjøp

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- 1: Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi Kr. 14 320
- 2: Tinglysningsgebyr skjøte: Kr. 545
- 3: Tinglysningsgebyr pant: Kr. 545
- 4: Stiftelse av sameiet: Kr. 3 000
- 5: Startkapital til sameiet: kr. 5 985
- 6: Transportgebyr til utbygger: Kr. 50 000

Totale omkostninger: Kr. 74 395

Total kjøpesum inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige kostnader: Kr. 3 574 395

### Betalingsbetingelser

Total prisantydning inneholder:

- 1: Prisantydning kontraktsposisjon (merverdi) Kr. 103 230
- 2: Innbetalt innskudd kjøper 1: Kr. 200 000
- 3: Rest iht. kjøpekontrakt: Kr. 3 150 000
- 4: Tilvalg: Kr. 46 770

Total prisantydning utgjør: Kr. 3 500 000

Totalpris inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige kostnader: Kr. 3 574 395

Innbetaling av kjøpesum og omkostninger deles opp i to innbetalinger:

1: Kontant ved kontraktsignering: kr. 0

Første delinnbetaling må være fri egenkapital da det ikke er mulig å få sikkerhet i boligen ved delinnbetaling 1. Alternativt må det avklares med banken før bud inngis at det kan tas sikkerhet i en annen bolig ved delinnbetaling 1.

2: Betaling i forkant av overtagelse (allerede innbetalt innskudd, merverdi for kontraktsposisjonen, og transportgebyr til utbygger. resterende kjøpesum og omkostninger iht. kjøpekontrakt, samt tilvalg) totalt kr. 200 000 + 103 230 + 50 000 + 3 350 000 + 24 395 + 46 770 (Totalt kr. 3 574 395)

### Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere er underlagt Lov om hvitvasking. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Hvitvaskingsloven pålegger også eiendomsめglere å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova eller bustadoppføringsloven kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens eller bustadoppføringsloven kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsめgleren eller eiendomsめglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

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

Det anbefales at kjøper innbetaler kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Selger forbeholder seg også retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

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

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### **Budgivning**

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med signatur fra budgiver(e). Vi oppfordrer til å gi bud elektronisk via GI BUD knappen på finn.no, eller roislandco.no. Da vil samtlige vilkår bli oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes på SMS eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i SMS og mail kan forekomme.

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

Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene som nevnt over.

Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har megler en plikt til å oppfordre oppdragsgiver (selger) til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henviser til megler. Megler oppfordrer partene til å lese retningslinjene for budgivning vedlagt i salgsoppgaven.

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

Budgiverens opplysning om han er forbruker eller næringsdrivende:

Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022 og innebærer blant annet at «som den er»-forbehold ikke har virkning i forbrukerkjøp, jf. avhendingsloven § 3-9 andre ledd, jf. § 1-2 tredje ledd. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. «Som den er»-forbehold kan imidlertid fremdeles tas utenfor forbrukerkjøp. Hvorvidt eiendommen selges til en forbrukerkjøper eller ikke, kan derfor ha betydning for fordelingen av risiko mellom partene: hvis kjøperen er forbruker, bærer selger ansvaret dersom eiendommen ikke samsvarer med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Hvis kjøperen er profesjonell, bærer imidlertid selger ansvaret for slike avvik bare i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Budgivers opplysning om han er forbruker eller ikke, skal gis i forbindelse med formidling av budet, for eksempel ved at det i budskjemaet krysses av for om man er forbrukerkjøper eller ikke. Budgiver må informere megler om han opptre som forbruker eller ikke-forbruker ved budgivning for at andre parter involvert i budrunden kan ta stilling til forhold av faktisk og rettslig art som er viktige i forbindelse med avtalen. Megler har begrenset mulighet til å kontrollere budgivers egenopplysning om vedkommende er næringsdrivende eller ikke, og budgiverens skriftlige opplysning om han er forbrukerkjøper eller ikke, må legges til grunn.

Ved salg av en kontraktsposisjon er det merverdien, (kjøper 1s gevinst) budgiver skal legge inn bud på. Konferer megler før bud legges inn.

### **Meglernes vederlag**

Meglernes vederlag betales av selger og er avtalt til:  
Fastpris: kr. 45 000  
Markedsføringspakke: kr. 17 990

Oppgjørshonorar: kr. 6 950  
Oppslag eiendomsregister: kr. 762,50

Megler har i tillegg krav på dekning av utlegg. Alle summer er inkl. mva.

**Vedlegg salgsoppgave**

Opprinnelig sladdet kjøpekontrakt

Budskjema

Tegning elektro

Tegning kjøkken

Kontraktstegning C102

Tilvalg\_kjøkken\_hvitevarer\_kr46770

Vedlegg 2 Plankart

Vedlegg 2 Reguleringsbestemmelser områdepla

Utbyggers salgsoppgave for prosjektet

Vedlegg 1 Plankart

Tilvalg\_bad\_signert

Tilvalg\_hele\_signert

**Salgsoppgavedato**

02.03.2026

Hei [REDACTED], dette er din ordrebekreftelse.



### Design oppgradering 2- roms

Ditt valg: Standard utstyrsserie

kr 0,00

[Hele boligen](#)

### Smart lysstyring 2- roms

Ditt valg: Standard lysstyring

kr 0,00

[Hele boligen](#)

### Svarapparat porttelefon

Ditt valg: App på mobiltelefon

kr 0,00

[Entrè](#)

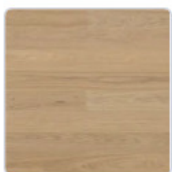


### Kjøkkenkran

Ditt valg: Kjøkkenkran

kr 0,00

[Stue/kjøkken](#)



### Tilvalg Tregulv\_Brekkeveien

Ditt valg: STENINGE 3.0 M Oak Mixed Misty White Lacquer

kr 0,00

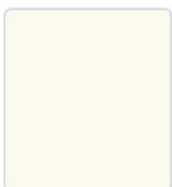


### Malingsfarger

Ditt valg: NCS-S 0502Y

kr 0,00

[Sov 1](#)



### Malingsfarger

Ditt valg: NCS-S 0502Y

kr 0,00

[Stue/kjøkken](#)

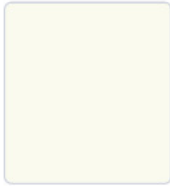


### Malingsfarger

Ditt valg: NCS-S 0502Y

Entrè

kr 0,00



### Malingsfarger

Ditt valg: NCS-S 0502Y

Hele boligen

kr 0,00

### Solskjerming

Ditt valg: Ingen solskjerming, det leveres ikke solskjerming som standard

Hele boligen

kr 0,00



### Hvitevarepakker

Ditt valg: Electrolux hvitevarepakke

Stue/kjøkken

kr 46 770,00



### Tillegg for stilpakke Harmonisk og Barsk kjøkkentype

Ditt valg: Standard kjøkken Frisk

Stue/kjøkken

kr 0,00

**Totalt**

**kr 46 770,00**

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.

Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.

Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Service provided by Rubus Tech AS (orgnr. 917 997 748). Damsgårdsveien 37, 5058 Bergen, Norway  
You can always find our updated [privacy policy on our website](#)

Hei , dette er din ordrebekreftelse.



### Baderomsmøbel 80 cm

Ditt valg: Bano Home Luna White 80cm

kr 0,00

 Bad



### Dusjdører

Ditt valg: Dusjdører Normark Krom

kr 0,00

 Bad



### Dusjsett

Ditt valg: Mora MMIX II hånddusjsett krom

kr 0,00

 Bad



### EL-utstyr

Ditt valg: EL-pakke Hvit

kr 0,00

 Bad



### Fliser gulv

Ditt valg: CAS Marte Grigio Egeo Grey

kr 0,00

 Bad



### Fliser vegg

Ditt valg: RAKO Veggflis matt hvit 30x60

kr 0,00

 Bad



### Servantarmatur

Ditt valg: Grohe Eurosmart

Bad

kr 0,00



### Slukrist

Ditt valg: Slukrist Nordic Tools Mattbørstet

Bad

kr 0,00



### Speil 80cm

Ditt valg: SOL Speil med sidelys 80cm

Bad

kr 0,00



### Spyleknapp

Ditt valg: Betjeningsplate Grohe Skate Cosmopolitan Chrome

Bad

kr 0,00



### Toalett

Ditt valg: Toalettskål Grohe Bau Ceramic

Bad

kr 0,00

**Totalt**

**kr 0,00**

Dette er ikke en faktura eller en kvittering. Avtalen din er utelukkende med leverandøren og alle spørsmål, betalinger og andre henvendelser må rettes direkte til leverandøren.

Dette er kun for å bekrefte den siste bestillingen du har lagt inn via vår plattform.

Denne bekreftelsen gjenspeiler nødvendigvis ikke nylige endringer eller andre bestillinger du har lagt inn. Sjekk alltid plattformen for oppdatert informasjon om bestillingene dine.

Service provided by Rubus Tech AS (orgnr. 917 997 748). Damsgårdsveien 37, 5058 Bergen, Norway  
You can always find our updated [privacy policy on our website](#)

**Den raskeste måten å tilsette smak**

Varm opp platetoppen raskere og med induksjonstoppen 300 Induction Hob. Uten gass til å antenne eller coilen til forvarming, oppnår kokesonene høye temperaturer raskt, slik at vann koker raskere enn noen gang. Og den reagerer umiddelbart når du senker varmen, og gir deg total kontroll.

Varm opp platetoppen raskere og med induksjonstoppen 300 Induction Hob. Uten gass til å antenne eller coilen til forvarming, oppnår kokesonene høye temperaturer raskt, slik at vann koker raskere enn noen gang. Og den reagerer umiddelbart når du senker varmen, og gir deg total kontroll.

**Fordeler og Egenskaper****Enkel, rask og sikkert - Induksjon**

Induksjonsteknologien betyr at varmen leveres raskt og presist til det riktige stedet som betyr at de omkringliggende områdene forblir kjølige og trygge. Den reagerer også umiddelbart på temperaturendringer. Den glatte overflaten gjør at den er lett å holde ren.

**Touchpanel**

Med induksjonstoppens touchpanel trenger du ikke gjette lengre. Få tilgang til innstillingene gjennom den berøringfølsomme glassflaten, og du kan enkelt øke eller senke temperaturen. Og uten knapper og brytere å ta hensyn til er rengjøring en enkel oppgave.

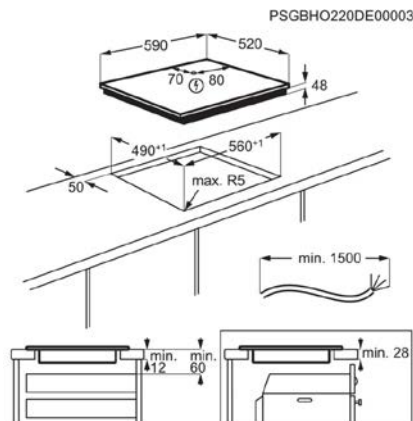
**Lås innstillingen**

Nøkkellås funksjonen på platetoppen vår betyr at matlagingsinnstillingene dine forblir som de er, selv om kontrollpanelet ved et uhell blir berørt av noen - til og med av barn. Dette betyr også at du kan tørke opp søl uten å påvirke tilberedningsprosessen.

- Platetopp: Induksjon
- Touch-betjening
- Induksjonssoner med booster
- Trygg koketopp:
- Barnesikring
- Tastelås
- Registrerer kjeler
- Snap In-system for svært enkel installasjon
- Restvarmeindikator:
- Venstre frontsoner: 2200/2400W/210mm
- Venstre bakre sone: 1400/1500W/145mm
- Høyre frontsoner: 1400/1500W/145mm
- Høyre bakre sone: 1700/1800W/180mm

**Produktspesifikasjon**

Serie	300 -
Ramme	Ikke fasettslipt
Dimensjoner	590x520
Innbyggingsmål HxBxD (mm)	53x560x490
Antall soner	4
Type installasjon	Nedfelt
Booster	Ja
Barnelås	Ja
Auto-av	Ja
Utskjæringsradius (mm)	5
LED farge	Rød
Total effekt (W)	6900
Andre opplysninger	1 phase connection
Farge	Sort
Lengde på kabel (m)	1.5
PNC	949 492 541
EAN-kode	7332543828678



## EOK1B0K0 Høyskapovn



### Dine matretter, alltid fantastiske

Med ovnen 600 SurroundCook® blir alt fra sprøstekt kylling til delikat marengs jevnt tilberedt. Ovnen sørger for at den interne temperaturen holder seg jevn, fordi viften sirkulerer luft og varme i hele ovnen. Dermed trenger du ikke lenger å snu på maten eller justere

### Jevn tilberedning med varmluft

Nyt jevn tilberedning av maten med varmluft. Et ekstra varmelement rundt viften betyr at du kan tilberede mat jevnt i 3 nivåer i ovnen. Perfekt for å lage de saftigste kakene og deiligste paier.



### Enkel rengjøring med AquaClean

Rengjøring etter matlagingen behøver ikke å være et ork – ovnen renses ved å utnytte fuktigheten. AquaClean fordampes vannet i bunnen av ovnen og løser opp fastbrent fett og rester som er igjen på overflatene. Så du kan enkelt holde ovnen ren, og på

### Produktfordeler:

- Viften sirkulerer varmen jevnt i hele ovnen.
- Ekstra store stekebrett gir deg mer plass til å lage deilige retter.
- Grillfunksjonen griller maten til perfektjon, hver gang.

### Produktegenskaper:

- Multifunksjonsovn med ekte varmluft
- Betjening med brytere
- Kjølevifte
- Enkel rengjøring av ovnsdøren
- Dørlås
- Medfølgende tilbehør: 1 grå langpanne, 2 stekebrett i grå emalje, 1 forkrommet rist, høy

### Spesifikasjoner:

- Type rengjøring : AquaClean
- Innvendig materiale : Grå emalje
- Farge : Sort
- Energiklasse : A+
- Utvendige mål HxBxD (mm) : 594x594x569
- Innbyggingsmål HxBxD (mm) : 600x560x550
- Nettovolum, liter : 72
- Størst overflate : 1424
- Temperaturområde : 50°C - 275°C
- Grill element power - Top Oven : 1700
- Energiforbruk med over/undervarme kWh : 0.93
- Energiforbruk med varmluft : 0.69
- Lydnivå dB : 43
- Lengde på kabel (m) : 1.6
- Total tilkoblingseffekt : 2790
- Volt : 220-240
- Plugg : Europlugg, jordet
- Vekt i kg, brutto/netto : 28.8/27.8
- Intrastat code : 85166080
- Produktnummer (PNC) : 949 496 363
- EAN-kode : 7333394028675

### Produktbeskrivelse:

Med ovnen 600 SurroundCook® blir alt fra sprøstekt kylling til delikat marengs jevnt tilberedt. Ovnen sørger for at den interne temperaturen holder seg jevn, fordi viften sirkulerer luft og varme i hele ovnen. Dermed trenger du ikke lenger å snu på maten eller justere stekebrettet.

## EOK1B0K0 Høyskapovn

**Glem oppvaskhåndkleet, åpne døren for å tørke serviset ditt**

300 AirDry oppvaskmaskin avslutter hver syklus med frisk luft, som tørker 3 ganger bedre enn lukkede dørsystemer. Døren åpnes automatisk under tørkefasen så luften påser at tallerkener og bestikk blir helt tørre.

300 AirDry oppvaskmaskin avslutter hver syklus med frisk luft, som tørker 3 ganger bedre enn lukkede dørsystemer. Døren åpnes automatisk under tørkefasen så luften påser at tallerkener og bestikk blir helt tørre.

**Fordeler og Egenskaper****Tre ganger bedre tørking med AirDry**

Den nye AirDry-teknologien bruker naturlig luftstrøm for å fullføre tørking, for opptil tre ganger bedre ytelse sammenlignet med systemer med lukkede dører. Døren åpnes 10 cm mot slutten av syklusen, slik at luften sirkulerer for ypperlige tørkeresultater.

- Auto Off-funksjon
- Betjeningspanel med symboler
- Tørkesystem: AirDry Technology
- Utsatt Start: 1 til 24 timer
- Bestikkurv
- Vannsensoren
- Water Stop-system
- Overflomssikring
- Indikator for påfyll av salt og skyllemiddel
- Takmontert spylearm for ekstra grundig rengjøring
- Høyderegulerbar overkurv, også når den er full
- Øvre kurv med: 2 Soft Spikes, Nedfellbare kopphyller, Plastic handle
- Nedre kurv med: 2 foldable tines, Plastic handle
- Programmer: 160 Minutes, 60 Minutes, 90 Minutes, Auto, Eco, Machine Care, Quick 30 Minutes, Rinse & Hold

**Myke støtter for de skjøre glassene dine**

For å minimere risikoen for skader eller knusing under oppvaskprosessen, holder SoftSpike-gummistøtter de skjøre glassene dine trygt stående.

**QuickLift-kurven justerer høyden slik at du oppvasken din blir lett tilgjengelig**

Enten du fyller eller tømmer oppvasken, kan du gjøre det komfortabelt med QuickLift-kurven. Selv når kurven er fylt med større gjenstander, lar QuickLift-systemet deg justere høyden slik at du lett kommer til serviset ditt.

**Rask og effektiv**

Den nye tidsparerer din. Når du har lite i maskinen, tilbyr hurtigvaskprogrammet på 30-minutter den perfekte løsningen. Alt dette uten at det går utover resultatet. For perfekte vaskeresultater – raskt.

**Få best ytelse med maskinpleie**

Hold oppvaskmaskinen på sitt beste med maskinpleiesyklusen. Det spesialdesignede programmet og vaskemidlet jobber sammen for å holde kalk og fettdannelse i sjakk, slik at du kan nyte bedre oppvaskresultater lenger.

Produktspesifikasjon			
Serie	300	Energiforbruk/100 sykluser (kWt)	94
Installering	Bygg under	Vannforbruk pr. syklus, liter	9.9
Utvendige mål HxBxD (mm)	818x597x576	Type monteringskinner	Normal
Mål innbygging (mm)	820-880x600x570	Tilkoblingseffekt, w	1950
Dørfarge	Hvit	Sikring (A)	10
Kapasitet kuverter	13	Lengde på kabel (m)	1.5
Maks tallerkenstr. i underkurv v/senket overkurv Ø/mm	270	Lengde på utløpsslangen (cm)	150
Maks tallerkenstr. i underkurv v/hevet overkurv Ø/mm	310	Lengde på inntaksslangen (cm)	150
Dørmonteringssett	Nei	Type inntaksslange	Aqua Control
For bestikk	Bestikkurv	Overflomssikring	PERMASAFE
QuickSelect	-	Vanntilkobling	Kaldt eller varmt
SprayZone	Nei	Øvre spray	Ingen
SoftGrip	Nei	UpperSprayArm	Standard spray arm
Antall SoftSpikes-holdere	2	Nedre spylearm	Standard
Ant.program	8	Alternativer	ExtraHygiene, GlassCare, XtraPower
Ant.temperaturer	4	Hjul/ben	2 adj feet + 1 front adj rear foot;Adj 0 to 6 cm
BeamOnFloor	Ingen	Høyde møbeldør (mm)	No wooden panel-No wooden panel
Innvendig belysning	Nei	Vekt møbeldør (kg)	No wooden panel-No wooden panel
Energiklasse	E	Programindikator	LED
Lydnivå dB(A)	46	EAN-kode	7332543825288
Lydnivåklasse	C	PNC	911 544 071
Rengjøringssevne, indeks	1.121	WiFi	Nei
Tørkeevne	1.061	Installasjon	Frittstående



**Bevarer matens friskhet og fuktighet**

600 TwinTech® NoFrost kombiskap holder maten 60% saftigere enn kjøleskap med én fordampner. Det doble kjølesystemet opprettholder den ideelle fuktigheten og forhindrer at maten tørker ut. Det sikrer også at du aldri trenger å avrime fryseren.\*

600 TwinTech® NoFrost kombiskap holder maten 60% saftigere enn kjøleskap med én fordampner. Det doble kjølesystemet opprettholder den ideelle fuktigheten og forhindrer at maten tørker ut. Det sikrer også at du aldri trenger å avrime fryseren.\*

**Fordeler og Egenskaper****TwinTech® NoFrost forhindrer at ingrediensene tørker ut**

Du slipper å avrime fryseren, takket være TwinTech® NoFrost. Det doble kjølesystemet holder maten 60% mer hydrert enn kjøleskap med én fordampner.\* Ved å ikke bruke tørr fryseluft opprettholder den ideell fuktighet og forhindrer at maten tørker ut.\*

- Automatisk avriming av frysedelen
- Automatisk avriming av kjøledelen
- MultiFlow dynamisk luftsirkulasjon
- ActionCool hurtigkjøling
- Spesialhylle for flasker
- Fryseskuffer: 2 stk full bredde + 1 halv dybde, Gjennomsiktig plast
- 2 termostater for separat temperaturstyring av kjøle- og frysedel
- Kjøleskapsbelysning: Top Panel. LED

**Smaken er alltid på topp med MultiFlow**

Maten holdes på sitt beste med MultiFlow. Teknologien holder en stabil temperatur inne i kjøleskapet ditt, og forhindrer at ingrediensene dine tørker ut. Skaper også et miljø som holder maten deilig, helt til neste gang du skal i butikken.

**Slank, elegant, Flat Door-design**

Skapets førsteklasses utseende utfyller det moderne kjøkkenet perfekt. De rene linjene og det helt flate designet betyr at skapet går i ett med apparatene og kjøkkenbenkene. Og håndtakene er skjult nederst på døren, for å fullføre den elegante estetikken.

**Uanstrengt styring med elektronisk touchkontroll**

Den elektroniske touchkontrollen gir enkel tilgang til kjøleskapets innstillinger og funksjoner, så du kan styre temperaturen avhengig av dine behov. Ultimatt kontroll ved fingertuppene.

**Produktspesifikasjon**

Serie	600 PRO	Frysekapasitet, kg/24t	8
Energieffektivitetsklasse	E	Klimaklasse	SN-N-ST-T
Kapasitet (L)	230/101	Produktnummer (PNC)	925 993 606
Installering	Frittstående	EAN-kode	7333394023700
Dørfarge	Hvit		
Sidefarge	Hvit		
Dørhengsling	Høyre (omhengslingsbar)		
Utvendige mål HxBxD (mm)	1860x595x650		
WiFi	Nei		
Kompressor/Termostat	1C/2T		
Maksvekt kjøkkenfront kjølfrys	/		
CustomFlex	Nei		
Intense cooling	Shopping-function		
Avrimingsteknikk	FrostFree		
Fasong på dør	DesignLine		
Håndtak	Pocket		
Hjul/ben	Justerbare, Hjul		
Kjølevæske	R600a		
Kjølemiddelmengde (g)	44		
Lengde på kabel (m)	2.5		
Årlig energiforbruk (kWh/år)	250		
Lydnivå, dB(A)	38		
Lydnivåklasse	C		
Sikkerhet ved strømavbrudd (t)	10		
Min. omgivelsestemperatur, °C	10		



## Kjøpekontrakt

### om rett til bolig under oppføring, med tomt - prosjekt Neo - Salgstrinn 1 og 2

Kontraktens bestemmelser utfylles av av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

#### 1. Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Attivo Bolig Brekkeveien AS	Parkveien 53 B, 0256 Oslo Tlf: 22 12 19 90	927 496 267

heretter kalt Selger, og

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Fødselsdato
	Tlf:                      E-post:	

heretter kalt Kjøper.

#### 2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie på fradelt tomt med gnr. 54, bnr. 25 (ideell andel 1/1) i Ås kommune. Tomten er eiet, men det tas forbehold om senere justering av tomtegrensene på eiendommen.

Boligens benevnelse i prosjektet er **C102**.

Til boligen medfølger:

- Garasjeplass(er), antall: 0

Hjemmelshaver til eiendommen er Attivo Bolig Brekkeveien AS .

Prosjektet er planlagt å bestå av totalt 122 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. Dette kan bl.a. være aktuelt dersom hele oppganger selges samlet til én aktør.

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens/fritidsboligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med kjøp av boligen medfølger et ansvar for å dekke seksjonens andel av de månedlige felleskostnadene. Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til **kr 1 995** for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

### 3. Kjøpesum og omkostninger

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor **kr 3 350 000** - tremillionertrehundreogfemtitusen kroner.

Vederlag for tomt:	kr	573 000
Vederlag for bolig i henhold til betalingsplan (se punkt 5):	kr	2 777 000
<b>Total kjøpesum</b>	<b>kr</b>	<b>3 350 000</b>

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift:	kr	14 320
Etablering av sameiet	kr	3 000
Tinglysningsgebyr pantedokument:	kr	585
Tinglysningsgebyr skjøte:	kr	585
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>kr</b>	<b>18 490</b>

<b>Kjøpesum og omkostninger, i alt</b>	<b>kr</b>	<b>3 368 490</b>
--	-----------	------------------

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper et gebyr på kr 585 pr. panterett for tinglysing. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**I tillegg til omkostninger ovenfor, vil det innkreves en startkapital til sameiet tilsvarende tre måneders felleskostnader for hver seksjon.**

### 4. Selgers plikt til å stille garantier når kjøper er forbruker

Dersom Kjøper er forbruker, skal selger straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova

§ 12. Dersom selger ikke oppfylder plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter. I dette prosjektet gjelder forbehold om tidspunkt for garantistillelse listet opp i kontraktens punkt 16.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % for krav som blir gjort gjeldende etter overtakelse.

Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen skal endres.

Ved avtale om forskuddsbetaling, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

## 5. Oppgjør

Eiendommen er formidlet gjennom **Follo Eiendomsmegling AS**, heretter kalt Megler, og oppgjøret vil bli foretatt av

### **Follo Eiendomsmegling AS**

Nordbyveien 15

1423 Ski

Tlf: 64 91 34 00. E-post: ski@attentuseiendom.no

og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Partene gir oppgjørsavdelingen hos Follo Eiendomsmegling AS ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til oppgjørsansvarlig.

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Kr 200 000 betales til eiendomsmeglers klientkonto så snart lovpålagte garantier iht. Bustadoppføringslova er stilt til fordel for kjøper. Resterende del av kjøpesummen (inkludert omkostninger) betales i forbindelse med overtakelse.

Det må påregnes a-kontoinnbetaling ved tilvalg. 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.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen, verken for tomt eller bolig før entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt. Selger plikter ikke å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova dersom Kjøper er næringsdrivende.

Alle innbetalinger skal skje til eiendomsmeglers klientkonto nummer 9052 10 79273 med **KID 0123010522**.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper. Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

## 6. Heftelser

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med denne.

### **6.1. Pengeheftelser**

Eiendommen overdras til kjøper fri for pengeheftelser.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette eiendomsmegler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen.

Selger gir herved eiendomsmegler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

## 6.2. Andre heftelser

Følgende andre heftelser er tinglyst på eiendommen, og skal følge med ved salget:

- Bestemmelse om elektriske kraftledninger, tinglyst i 1959.
- Bestemmelse om vei, tinglyst i 1979.
- Bestemmelse om vann-/kloakkledning, tinglyst i 1979.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp. Selger har også rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen i forbindelse med oppdeling i flere eierseksjonssameier eller når det ellers er nødvendig for å på en tilfredsstillende måte realisere prosjektet.

## 7. Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt vederlaget for tomten i henhold til punkt 3, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

## 8. Selgers mangelsansvar/kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

## 9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler. Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15% eller mer.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Selger er også etter endringene ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan - innenfor rammene av bustadoppføringslovas regler om forsinkelser og mangler - forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

## 10. Overtakelse

Forventet ferdigstillelse er 2./3. kvartal 2025, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og en oversittelse av tidspunktet for forventet ferdigstillelse skal ikke utløse krav om dagmulkt e.l.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i sameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

## 11. Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

## 12. Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

## 13. Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan krev etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av eiendommen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

## 14. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret av selger i byggeperioden.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på sameiet. Sameiets forsikringselskap velges av forretningsfører i forbindelse med overtakelse.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

## 15. Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

## 16. Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. Salg av 60% av prosjektets verdi
2. At det inngås tilfredsstillende avtale med entreprenør
3. At prosjektet får nødvendige offentlige tillatelser for realisering av prosjektet

De ovenfornevnte forbehold gjelder for en periode fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 31.03.2024. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som

gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper

## 17. Bilag

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave med tilhørende prisliste
2. Grunnboksutskrift for eiendommen datert 30.01.2023
3. Utskrift av tinglyste erklæringer (dagboknummer 1417, 211123, 990009 og 16393)
4. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
5. Kontraktstegning (ettersendes)

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Ski, den Mangler data

**Selger**

**Kjøper**

---

Attivo Bolig Brekkeveien AS v/Espen Strand

---

Selger

---

Kjøper

# SIGNICAT



## Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
		BANKID	14.12.2023 15:26
		BANKID_MOBILE	13.12.2023 10:35



Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

#### §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BUT Uleopholdareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- BKB

#### §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- ST Torg
- SGT Gatelun

#### §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GF Flområde

#### §12-7 - Bestemmelseområder

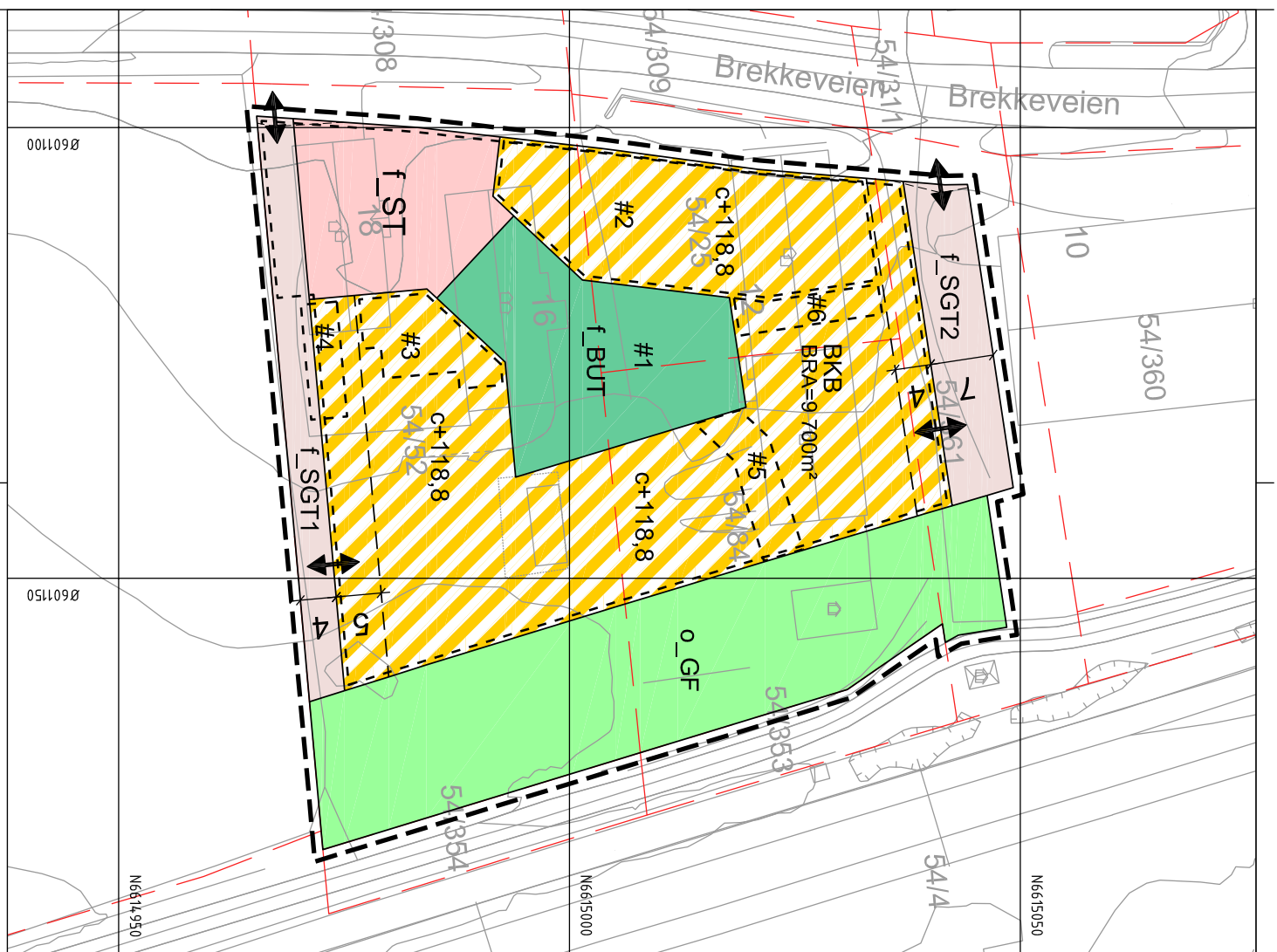
- [ # ] Uformning

#### Linjesymbol

- Plan grense
- Formalgrense
- - - Bestemmelsegrense

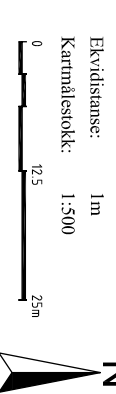
- - - Byggegrense
- - - Friskiltlinje
- ↔ Måle og avstandslinje

- Punktsymboler**
- ↔ Avkjørsel - både inn og utkjøring



#### Kartopplysninger

Kilde for basiskart: FKB  
 Dato for basiskart: 01.06.2021  
 Koordinatsystem: ETRS89\_UTM-32N  
 Høydegrunnlag: NN2000



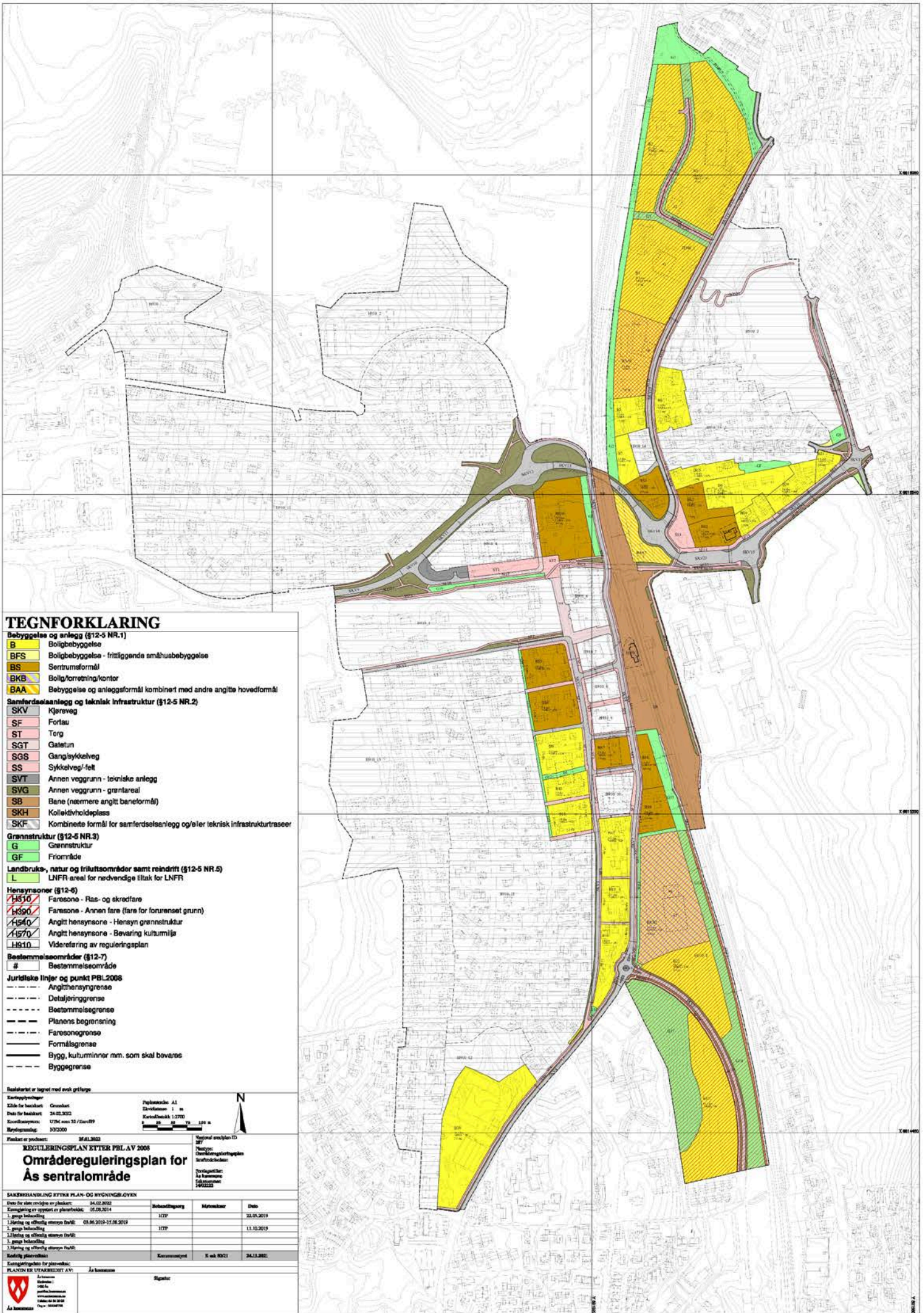
## Detailregulering Brekkeveien 12-18 (BS9)

As  
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:  
3021\_R-339  
 Forslagsgiver:  
Ativo Bøig Brekkeveien AS

### SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	XXX	Revisjon	XXX	SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	17.03.2023	Revisjon	Felt f_SGT1 lengde, felt f_SGT2 bredde, friskiltlinjer			TE/SDL
Dato	21.10.2022	Revisjon	Tegnet inn nytt bestemmelsesområde #6			TE/SDL
<b>Kommunestyret sitt vedtak</b>						
Ny 2. gang behandling						
Offentlig ettersyn fra ..... til .....						
2. gangs behandling						
Offentlig ettersyn fra 28.11.22 til 16.01.23						
1. gangs behandling						
Kunngjøring av oppstart av planarbeid						
Oppstartsnotat...				39/22	28.09.22	
PLANEN ER UTARBEIDET AV:				TEGNNR.	DATO	SIGN.
Arktitektene Fosse og Aasen AS Skippergata 33, 0154 Oslo				R-339	05.09.2022	TE/SDL
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av _____						
RekvisitDato _____						
Dato _____						
Planlagt _____						



**TEGNFORKLARING**

- Bygging og anlegg (§12-5 NR.1)**
- B** Boligbygging
- BFS** Boligbygging - fritliggende småhusbygging
- BS** Sentrumsformål
- BKB** Bolig/forretning/kontor
- BAA** Bygging og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 NR.2)**
- SKV** Kjørveg
- SF** Fortau
- ST** Torg
- SGT** Gatetun
- SGS** Gangsykkelveg
- SS** Sykkelveg/-felt
- SVT** Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SVG** Annen veggrunn - grøntareal
- SB** Bane (nærmere angitt baneløp)
- SKH** Kollektivholdeplass
- SKF** Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Grønnstruktur (§12-5 NR.3)**
- G** Grønnstruktur
- GF** Friområde
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (§12-5 NR.5)**
- L** LNFR areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Hensynsområder (§12-6)**
- H310** Faresone - Ras- og skredfare
- H390** Faresone - Annen fare (fare for forurenset grunn)
- H40** Angitt hensynsområde - Hensyn grønnstruktur
- H70** Angitt hensynsområde - Bevaring kulturmiljø
- H810** Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelsesområder (§12-7)**
- #** Bestemmelsesområde
- Juridiske linjer og punkt PBL 2008**
- - - - - Angitt hensynsgrense
- - - - - Detaljeringsgrense
- - - - - Bestemmelsesgrense
- - - - - Planens begrensning
- - - - - Faresongrense
- - - - - Formålsgrænse
- - - - - Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- - - - - Byggegrense

Beskrivelsen er tegnet med øvelsesgrunnen.  
 Karttypeprosjekt: Kilde for kartdata: Geobase, Publisert: 11.06.2014  
 Plan for kartdata: 24.02.2012, Etvånings 1 m, Kartstørrelse: 1:2700, Skala: 1:10000  
 Koordinatavvik: UTM zone 32 / Zone 99, Målestokk: 1:20000

Planen er produsert: 15.01.2015, Regional anleggsplan ID: 377, Planen: Områdereguleringsplan for Ås sentralområde, Dato: 15.01.2015

**REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 2008**  
**Områdereguleringsplan for Ås sentralområde**

SARBRANSJNING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN  
 Plan for planarbeid: 24.02.2012, Behandlingsnr: 177, Møtedato: 22.05.2013  
 1. Utarbeidelse av planarbeid: 03.06.2010-11.06.2013, 177, 11.10.2013  
 2. godkjenning av planarbeid: 11.10.2013, 177, 11.10.2013  
 3. godkjenning av planarbeid: 11.10.2013, 177, 11.10.2013  
 4. godkjenning av planarbeid: 11.10.2013, 177, 11.10.2013

Kommisjonsleder: K. øst 8021, 24.11.2013  
 Planen er utarbeidet av: Ås kommune, Signatur

Ås kommune logo and contact information.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR ÅS SENTRALOMRÅDE**

Bestemmelser datert:	14.05.2019	Kart datert:	14.05.2019
Bestemmelser revidert:	29.05.2019	Kart revidert:	31.05.2019
Bestemmelser revidert:	23.09.2019	Kart revidert:	19.09.2019
Bestemmelser revidert:	01.10.2019	Kart revidert:	01.10.2019
Bestemmelser revidert:	12.11.2019	Kart revidert:	15.11.2019
Bestemmelser revidert:	14.06.2021	Kart revidert:	11.06.2021
Bestemmelser revidert:	24.08.2021	Kart revidert:	24.02.2022
Bestemmelser revidert:	19.10.2021		
Bestemmelser revidert:	24.02.2022		

**Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:**

Forhåndsmelding med varsling av planprogram:	30.06.2014
Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang:	22.05.2019
Offentlig ettersyn:	03.06.2019 – 15.08.2019
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang:	10.10.2019
Kommunestyret:	23.10.2019
Endring av plan:	24.11.2021

---

**Planområdet er i henhold til PBL § 12-5 regulert til:**

## Byggeområde for boligformål:

- Boligbebyggelse (B1-B22)
- Sentrumsbebyggelse (BS1-BS10)
- Kombinert bebyggelse bolig/forretning/kontor (BKB2)
- Kombinert bebyggelse og anlegg (BAA1-2)

## Grønnstruktur:

- Grønnstruktur (G1-G19)
- Grønnstruktur – Friområde (GF)
- Tursti (H540\_1)

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjørevei (SKV1-SKV21)
- Sykkelvei (SS1-SS24)
- Fortau (SF1-SF25)
- Torg (ST1-3)
- Gatetun (SGT)
- Gang- og sykkelvei (SGS1-SGS8)
- Sykkelvei/-felt (SS)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Trase for Jernbane (STJ)

- Annen veggrunn – grøntareal
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

Landbruk:

- Landbruksområde – jordbruk (LNF)

**I planområdet er det i henhold til PBL § 12-6 avsatt hensynssoner:**

- Hensynssoner for videreføring av reguleringsplan (H910\_1 - H910\_12)
- Hensynssoner for videreføring av reguleringsplan (H910\_13-15)
- Faresone – Ras- og skredfare (H310)
- Faresone – Fare for forurenset grunn (H390)
- Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H570\_1)

**I planområdet er det i henhold til PBL § 12-7 avsatt bestemmelsesområder:**

- Kvalitetskrav til bygg og anleggsområder (områdelekeplasser, nærmiljøpark og torg)
- 

## **1. Planens hensikt**

---

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bærekraftig sentrumsutvikling med lang tidshorison. Bestemmelsene gir rammer for hvordan videre planlegging skal skje i området gjennom detaljreguleringsplaner.

## **2. Vilkår for gjennomføring**

---

Denne bestemmelsen redegjør for vilkår for gjennomføring av tiltak innenfor planområdet.

Planbestemmelsens vilkår for gjennomføring gjelder ikke for tiltak som forvaltes av jernbanen og er knyttet til jernbanens eksisterende infrastruktur og drift.

### **2.1 Krav om detaljregulering**

For alle delområder skal det utarbeides detaljregulering. Kommunen kan bestemme at detaljreguleringsplanene skal omfatte hele eller deler av arealer som er angitt i denne områdeplanen.

### **2.2 Rekkefølgekrav**

Bestemmelsene redegjør for aktuelle rekkefølgekrav knyttet til igangsetting og brukstillatelse innenfor planområdet. Rekkefølgekravene skal videreføres og presiseres i oppfølgende detaljregulering.

### 2.2.1 Rekkefølgekrav knyttet til rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak innenfor B1-B22, BAA1, BS1-BS10 og BKB2 skal tiltak i henhold til nedenstående tabell være gjennomført eller sikret gjennomført.

Betegnelse	SKV14 SS14	SKV15 SF15	SKV12	SKV21 SF14 SF25	SS7 SF7 SS6 SF6 SKV6	SS8 SF8 SGS8 SF12	SKV4 SF4 SS4	SKV19 SF19 SS19	SGS21	SS24 SF24 SS23 SF23	SS17 SF17 SS18 SF18	#1	#3
Tiltak/ arealformål	Kryssutbedring FV152/ Langbakken, med tilpasning mot jernbanekulvert.	Kryssutbedring FV152/Hogstvetveien	Kryssutbedring Brekkeveien/FV152, med tilpasning mot jernbanekulvert.	Kollektivløsninger langs FV152 mellom krysset FV152/Langbakken og FV152/Hogstvetveien	Sykkelvei med fortau samt fortau langs Brekkeveien fra stasjonen t.o.m. kryss Askeveien	Fortau/gang- og sykkelvei langs Brekkeveien fra stasjonen til kryss Brekkeveien/FV152	Sykkelvei med fortau langs Brekkeveien, inkl. justert veilbane, fra Askeveien til Søråsvæien	Fortau og sykkelvei med fortau langs Langbakken, inkl. justert veilbane	Snarvei mellom Langbakken og Idrettsveien	Sykkelvei med fortau langs Fylkesvei 152 fra ST2 til krysset Idrettsveien/FV152 via undergang under jernbanen.	Sykkelvei med fortau samt fortau langs Idrettsveien fra krysset Idrettsveien/FV152 til Ås ungdomsskole	Områdelekeplass i felt B1-B2	Områdelekeplass i felt B3-B5-BAA
B1	x	x	x	x				x	x			x	x
B2	x	x	x	x				x	x			x	x
B3	x	x	x	x				x	x			x	x
B5	x	x	x	x				x	x			x	x
B6	x	x	x	x				x	x			x	x
B7	x	x	x	x				x	x			x	x
B8	x	x	x	x				x			x	x	x
B9	x	x	x	x	x	x				x	x		
B10	x	x	x	x	x	x				x	x		
B11	x	x	x	x	x	x				x	x		
B12	x	x	x	x	x	x				x	x		
B13	x	x	x	x	x	x				x	x		
B14	x	x	x	x	x	x				x	x		
B15	x	x	x	x				x			x	x	x
B17	x	x	x	x	x	x				x	x		
B18	x	x	x	x			x			x	x		
B19	x	x	x	x				x			x	x	x
B20	x	x	x	x				x			x	x	x
B21	x	x	x	x				x			x	x	x
B22	x	x	x	x	x	x				x	x		
BAA1	x	x	x	x				x	x			x	x
BS1	x	x	x	x				x	x			x	x
BS2	x	x	x	x				x			x	x	x
BS3	x	x	x	x				x			x	x	x
BS5	x	x	x	x	x	x				x	x		
BS6	x	x	x	x	x	x				x	x		
BS7	x	x	x	x	x	x				x	x		
BS8	x	x	x	x	x	x				x	x		
BS9	x	x	x	x	x	x				x	x		
BS10	x	x	x	x	x	x				x	x		
BKB2	x	x	x	x	x	x				x	x		

Betegnelse	#5	#7	SKV2 SF2	SF3	G1 G2	G13 G14								
Tiltak/ arealformål	Områdelekeklass i felt B9-B11	Områdelekeklass i felt BKB2	Fortau og sykkelfelt nordre del av Moerveien	Fortau søndre del av Moerveien	Grøntområde, overvannsløsninger samt gjerde langs jernbanen Langbakken	Grøntområde og overvannsløsninger langs jernbanen Moer	Åpning Hogstvetbakken regionalt overvannssystem, Parsell Ås stasjon	Åpning Hogstvetbakken regionalt overvannssystem, Parsell Hogstvetveien	Oppgradering av vannledning sentrum ved ESSO, 147 meter	Oppgradering av vannledning sentrum/Ås stasjon, 253 meter	Oppgradering av vannledning Ås VGS, 291 meter	Oppgradering av vannledning Raveien, 162 meter	Oppgradering av vannledning Moerveien, 125 meter	Oppgradering av vannledning Søråsvæien, 636 meter
B1					X		X	X						X
B2					X		X	X						X
B3					X		X	X						X
B5					X		X	X						X
B6					X		X	X						X
B7					X		X	X						X
B8							X	X						X
B9	X	X	X				X	X	X	X	X	X	X	X
B10	X	X	X				X	X	X	X	X	X	X	X
B11	X	X	X				X	X	X	X	X	X	X	X
B12	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X
B13	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X
B14	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X
B15							X	X						X
B17	X	X				X	X	X	X	X	X	X	X	X
B18	X	X					X	X	X	X	X	X	X	X
B19							X	X						X
B20							X	X						X
B21							X	X						X
B22	X	X				X	X	X	X	X	X	X	X	X
BAA1					X		X	X						X
BS1					X		X	X						X
BS2							X	X						X
BS3							X	X						X
BS5	X	X	X				X	X	X	X	X	X	X	X
BS6	X	X	X				X	X	X	X	X	X	X	X
BS7	X	X	X				X	X	X	X	X	X	X	X
BS8	X	X				X	X	X	X	X	X	X	X	X
BS9	X	X				X	X	X	X	X	X	X	X	X
BS10	X	X					X	X	X	X	X	X	X	X
BKB2	X	X				X	X	X	X	X	X	X	X	X

### 2.2.2 Rekkefølgekrav knyttet til brukstillatelse

Før brukstillatelse for boliger gis skal følgende være ferdigstilt:

- Nærlekeplasser og andre uteoppholdsarealer
- Arealer regulert til trafikkformål
- Støybeskyttelsestiltak
- Teknisk infrastruktur og infrastruktur for energiløsninger
- Grønnstruktur og utearealer
- Renovasjonsløsninger

## 3 Fellesbestemmelser

---

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet.

### 3.1 Bruk av kvalitetsprogram

Kvalitetsprogram som følger områdereguleringsplanen skal være retningsgivende for videre planlegging og utvikling av området.

### 3.2 Utforming

Estetikk skal tillegges stor vekt. Bebyggelse og anlegg skal ha variasjon både i funksjon og form. Ny bebyggelse skal tilstrebe variasjon i byggehøyder, volumoppbygging og materialbruk. Tilpasning til nabobebyggelse skal tillegges stor vekt. Prosjekter skal illustreres på en relevant og redelig måte. Dersom det etableres nasjonale standarder for illustrasjon, skal disse følges.

Bebyggelsens valg av takform, takvinkler og møneretning skal begrunnes. Det skal tas i bruk inntrukne etasjer det det ligger til rette for det med hensyn til tilgrensende veier og byrom, tilgrensende bebyggelse, eller med tanke på solforhold og fjernvirkning. Nødvendige tekniske installasjoner, ut over angitt maksimal høyde, skal tillates for maksimalt 15 % av takflate. Tekniske installasjoner skal innarbeides som en del av byggets arkitektoniske utforming og inngår i beregning av grad av utnyttning.

Byggehøyder og volumer skal vurderes i forhold til fjernvirkning, sol- skyggeforhold og tilpasning til tilgrensende bebyggelse. Bebyggelsens høyder skal forholde seg til omkringliggende landskapets silhuettlinjer. Bygninger som bryter med silhuettlinjen og landskapets skala vil fremstå som landemerker og skal utformes spesielt med tanke på dette.

Gjerder, støyskjermingstiltak, skilting, belysning mv. skal ha et helhetlig preg og ha høy kvalitet.

### 3.3 Byggehøyder og utnyttelse

Byggehøyder er angitt i plankart som etasjeantall i intervaller. I detaljregulering skal byggehøyde kotesettes. Sol- og skyggestudier skal tas i bruk for å fastsette høyder på og avstander mellom foreslåtte og eksisterende bygninger som gir gode lysforhold og uteplasser, jf. pkt. 3.2. Forholdet mellom fasadehøyde og tilgrensende gater og byrom skal tillegges særlig vekt, særlig for gater og byrom som er allment tilgjengelige og å betrakte som vesentlige ferdselsårer.

Ved detaljplan kan byggehøyder fravikes ved tilfeller det vurderes som hensiktsmessig for å oppnå variasjon i bebyggelsen uten at %-BRA økes. Som grunnregel kan det vurderes avvik for inntil 15 % av byggehøydene. Avvik fra byggehøyder skal begrunnes.

%-BRA som angitt i plankart skal beregnes for bebygd areal over bakken, og inkluderer ikke areal til parkeringskjeller eller lignende. Tilgrensende grønnstruktur som kan medregnes i beregning av krav til uteoppholdsareal kan medregnes i %-BRA for byggeområdene det omfatter, jf. punkt 3.4.3.

### **3.4 Utearealers størrelse, tilgjengelighet og utforming**

#### **3.4.1 Krav om utomhusplan**

Ved detaljregulering skal det fremlegges utomhusplan i egnet målestokk som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise adkomst, sammenheng med tilgrensende bebyggelse, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, tiltak for lokal overvannshåndtering, terrengutforming, sentrale punkthøyder, belegning, beplantning, belysning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere og oppstilling for renovasjon og brannbil, samt andre faste installasjoner.

#### **3.4.2 Utforming**

Det skal sikres universell utforming på utearealer innenfor hele planområdet. Tiltak som gir god tilgjengelighet skal integreres i utformingen av inne- og uterom på en måte som gjør at de naturlig benyttes av alle. Det skal fremkomme tydelig hvilke deler av uterommet som er fellesareal og hvilke som er private areal. Arealene skal ha en god funksjon, ha gode solforhold, være skjermet for vind og være attraktive møteplasser for aktiviteter og opplevelser. Ulike aldersgruppers behov ivaretas, herunder barn, ungdom, voksne og eldre.

Fellesareal som vender mot offentlig tilgjengelige rom og gater skal utformes slik at de inviterer til bruk og skal ikke avskjermes på en måte som virker privatiserende.

#### **3.4.3 Krav til uteoppholdsareal**

For byggeområder til blokkbebyggelse, herunder leiligheter i kombinasjonsbygg, skal egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold minimum utgjøre 20 % av samlet BRA for foreslått bebyggelse innenfor byggeområdet. Balkongareal kan medregnes opp til 10 m<sup>2</sup> per balkong, dersom balkongen er minimum 10 m<sup>2</sup>. Areal til takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet for inntil 50 % av arealet avsatt til takterrasse. Uteareal brattere enn 1:3 eller smalere enn 8 m bredde skal ikke regnes med. Støykrav skal være ivarettatt.

For konsentrert småhusbebyggelse skal hver boenhet minimum ha hage med uteareal på 50 m<sup>2</sup>, og terrasse eller veranda på minimum 10 m<sup>2</sup>.

Arealer avsatt til grønnstruktur som er direkte tilgrensende byggeområder samt arealer avsatt til områdelekeplasser og torg i byggeområder kan medregnes i uteoppholdsarealet. Dette gjelder for grønnstruktur G3 som kan medregnes B3, G9 som kan medregnes BS5, G10 som kan medregnes BS6, G11 som kan medregnes B11, G12 som kan medregnes B9 og B10, og G16 som kan medregnes BKB2 og BS9. Areal til områdelekeplass #1 og torg #2 kan medregnes B1, områdelekeplass #3 kan medregnes B3, torg #4 kan medregnes BAA1, nærlekeplass #5 kan medregnes B9 og B10, og områdelekeplass #7 samt torg #6 kan medregnes BKB2.

Både felles og private arealer som inngår i beregning av krav til lek, aktivitet og uteopphold skal ha sol ved vår og høstjevndøgn kl. 15:00 på minst halvparten av arealet.

Krav til uteoppholdsareal kan vurderes justert ved detaljplanlegging. Avvik skal begrunnes.

#### **3.4.4 Krav til areal for lek**

For konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal det opparbeides nærlekeplasser på minimum 200 m<sup>2</sup> maks 50 meter fra inngangsdør. Lekearealene skal være minimum 10 meter brede, og skal opparbeides med materialer av god holdbarhet.

Unntaksvis kan kravet i første setning fravikes dersom barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal likevel oppfylles på en god måte.

Nærlekeplasser som har sol ved jevndøgn kl. 15:00 og tilfredsstillende kravet til bredde, kan inngå ved beregning uteholdareal per boenhet.

#### **3.4.5 Områdelekeplasser**

I felt B1 skal det opparbeides områdelekeplass, angitt i plankartet med bestemmelsesområde #1. Områdelekeplassen skal opparbeides med en utstrekning på 2000 m<sup>2</sup> og være minimum 20 meter bred. Områdelekeplassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utforming av områdelekeplassen skal fastsettes i detaljplan.

I felt B3 skal det opparbeides områdelekeplass, angitt i plankartet med bestemmelsesområde #3. Områdelekeplassen skal opparbeides med en utstrekning på 1000 m<sup>2</sup> og være minimum 20 meter bred. Områdelekeplassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utforming av områdelekeplassen skal fastsettes i detaljplan.

Innenfor feltet BKB2 skal det opparbeides en områdelekeplass angitt i plankartet med bestemmelsesområde #7. Områdelekeplassen skal opparbeides med en utstrekning på 2000 m<sup>2</sup> og være minimum 20 meter bred. Områdelekeplassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utforming av områdelekeplassen skal fastsettes i detaljplan.

Innenfor feltene B9 og B10 skal det opparbeides en områdelekeplass angitt i plankartet med bestemmelsesområde #5. Områdelekeplassen skal opparbeides med en utstrekning på 1000 m<sup>2</sup> og være minimum 20 meter bred. Områdelekeplassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utforming av områdelekeplassen skal fastsettes i detaljplan.

#### **3.4.6 Nærmiljøparker**

Innenfor feltene B9 og B10 skal det opparbeides en nærmiljøpark. Nærmiljøpark skal opparbeides med en utstrekning på 500 m<sup>2</sup> og være minimum 10 meter bred. Nærmiljøpark skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utstrekning for nærmiljøparken skal fastsettes i detaljplan.

### 3.5 Trafikk og parkering

Krav om antall parkeringsplasser i byggeområdene er angitt i tabellen nedenfor. Ved detaljregulering kan det åpnes for å redusere antall p-plasser for bil ved grunngitt dokumentasjon (f.eks. ved etablering av bildelingsordning).

Bebyggelsestype	Boenhet	Sykkel (minimum)	Bil (maksimum)	Gjesteparkering (maksimum)
Blokkbebyggelse	1-roms	1	0,2	0,1
	2-roms	2	0,6	0,1
	3-roms og mer	2,5	0,8	0,1
Konsentrert småhusbebyggelse			1,1	0,1
Forretning, kontor og tjenesteyting			0,8 per 100 m <sup>2</sup>	

- Det tillates ikke utendørs ramper til parkeringsanlegg i kjeller. Ramper til parkeringsanlegg skal inngå som del av bygget.
- Det tillates kun overflateparkering for gjesteparkering til boliger og kundeparkering til butikk.
- Parkeringskjeller skal i hovedsak legges under bygninger og skal ikke begrense uteoppholdsareals evne til lokal håndtering av overvann eller etablering av vegetasjon. I tilfeller hvor parkeringskjeller legges under uteoppholdsareal skal det sikres minst 1 meter jordsmonn mellom kjeller og terreng.
- Det skal legges til rette for etablering av ladestasjoner til el-biler og sikres mulighet for lading for samtlige biloppstillingsplasser.
- 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Parkeringsplassene skal legges nær heis.
- Det tillates inntil 10 % økning av maksimum parkeringskapasitet forutsatt at disse plassene dedikeres former for bildelingsamarbeid.
- Areal til sykkeloppstilling skal være ved inngangspartier eller innendørs. Minst 50 % av sykkeloppstillingsplassene skal være overdekt. I parkeringskjellere skal det settes av areal til sykkelparkering. Det skal tilrettelegges for lading av el-sykler, samt mulighet til vasking og reparasjoner.
- Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiens planum.
- Det skal være minimum 5 meter mellom garasjeport og veg/gates formålsgrense.

### 3.6 Støy

Unødvendig sjenanse skal unngås og eventuelle hensiktsmessige tiltak skal utføres. Det skal utarbeides en beregning av utendørs og innendørs støy ved alle tiltak. Ved behov for støyskjermingstiltak skal disse skisseres og innarbeides i beregningen.

Virkninger av anleggsfasen på nærliggende bebyggelse skal redegjøres for i miljøoppfølgingsplan, med forslag til avbøtende tiltak, herunder ramme for arbeidstider. Bestemmelser om rekkefølgekrav som sikrer at støytiltak iverksettes skal frem gå av detaljregulering. De til en hver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, for tiden T-1442/2021, skal benyttes ved detaljregulering.

### **3.7 Vann- og avløp (VA) og overvannshåndtering**

Ved detaljregulering av nye tiltak skal det sikres VA-løsninger med tilstrekkelig kapasitet i tråd med den til enhver tids gjeldende VA-norm. Normen skal legges til grunn for prosjektering av vann- og avløpsanlegg som skal være i kommunalt eie.

Overvann skal håndteres ved infiltrasjon og fordrøyning lokalt i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende veileder for lokal håndtering av overvann. Nye tiltak som medfører endringer av overflatematerialer skal ikke bidra til å øke flomtopper eller avrenning til naboeiendommer. Nedbør med høy intensitet og lang varighet skal legges til grunn for prosjekteringen.

Avvik fra kravene til lokal håndtering av overvann skal begrunnes og alternativ løsning dokumenteres i egen plan for overvannshåndteringen og fremgå av detaljreguleringen. Uterommet skal i så fall tilrettelegges slik at overskudd av overvann ved store nedbørsmengder ledes i planlagte flomløp langs langsgående overordnet grønnstruktur, bort fra bygninger og bebyggelse, og ledes mot Hogstvetbekken.

### **3.8 Renovasjon**

Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan for hvert delområde. Planen skal vurdere om det er hensiktsmessig å etablere nedgravde avfallsbrønner eller om delområdet bør utvikles med stasjonært avfallssug.

Plassering av renovasjonsanlegg skal være felles for hvert delområde, og skal fremgå av detaljreguleringen.

### **3.9 Energiløsninger**

Tiltak innenfor området som omfattes av konsesjonsområde for fjernvarmeleveranse i Ås skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Ved detaljregulering kan alternative muligheter for felles fornybar energiløsning for varme og kjøling til byggene innenfor planområdet kartlegges. Kartleggingen skal legges til grunn for valg av energiløsning.

Energiløsningen kan basere seg på bruk av fjernvarme, bioenergi, solenergi, varmepumper eller annen fremtidig fornybar teknologi. Lokal produksjon av elektrisk strøm kan vurderes. Elektrisk krav bør primært dekke elektrisk behov, men kan være et supplement i varmesystemet for å skape fleksibilitet. Energiløsningen skal ses i sammenheng med energiløsning for hele sentrum.

### **3.10 Kulturminner**

Ved detaljregulering av områder skal verneverdier kartlegges og bevaringstiltak vurderes i samråd med kulturminnevernmyndighetene. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservator varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

### **3.11 Miljøteknisk undersøkelse**

På grunn av fare for forurensning skal det utføres miljøtekniske undersøkelser ved planlegging som omfattes av hensynssone H390\_1, jf. punkt 7.1.

### **3.12 Grunnforhold**

Ved detaljregulering skal det utarbeides en geoteknisk vurdering, med vurdering av områdestabilitet. I vurderingen skal eventuelle avbøtende tiltak inngå.

### **3.13 Miljøoppfølgingsplan**

Det stilles krav om miljøoppfølgingsprogram som skal utarbeides ved detaljreguleringsplan og søknad om rammetillatelse. Programmet skal ha særlig fokus på nødvendige tiltak ved byggearbeid i området for å ivareta biologisk mangfold og verdifull vegetasjon i byggeområdet og begrense påvirkning på nærmiljøet fra bygg- og anleggsarbeid. Planen skal utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.

### **3.14 Kartlegging av verdifull vegetasjon**

Ved detaljplan skal verdifull vegetasjon i byggeområdet kartlegges. Vegetasjon som skal bevares, inkludert rotsonen til trær, skal skilles fra anleggsvirksomhet med gjerde i anleggsfasen.

### **3.15 Etablering av nettstasjoner**

Behov for og lokalisering av nettstasjoner i byggeområdene skal redegjøres for ved detaljplan.

### **3.16 Masseforvaltning**

Det skal etterstrebes best mulig massebalanse og gjenbruk av overskuddsmassene ved anleggsarbeid i byggeområdene. Håndtering av overskuddsmasser skal redegjøres for i detaljplan.

Den skal på grunnlag av beregninger av masseoverskudd og undersøkelse av kvalitet på overskuddsmassene, avklares hvordan massene kan brukes, mellomlagres, brukes til terrengjustering eller deponeres.

Eventuell matjord som fjernes i forbindelse med omdisponering av jordbruksarealer, bør brukes til erstatning for eller forbedring av matjorda på nærliggende jorder eller andre steder i kommunen.

### **3.17 Klimagassregnskap**

Ved detaljregulering og søknad om rammetillatelse skal det utarbeides klimagassregnskap som inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer og energi, iht. NS 37:20:2018, metode for klimagassberegninger eller tilsvarende standarder.

#### **4. Bebyggelse og anlegg**

---

Arealbruk følger definisjoner i gjeldende veileder, T-1490, og gjengis ikke i bestemmelsene, med unntak av kombinasjonsformål med særlig angitte underformål. Grad av utnyttning og byggehøyder er angitt på plankartet.

Detaljplan skal fastsette byggegrenser for foreslått bebyggelse innenfor hvert byggeområde planen omfatter. Byggehøyder skal fastsettes med kotehøyder.

For byggeområdene langs Fylkesvei 152 (BS1, BS3, BAA2, B19-21) skal endelige formålsgrenser fastsettes i detaljplan.

##### **4.1 Boligbebyggelse (B1-B22)**

Innenfor områdene tillates etablert boligbebyggelse med tilhørende utearealer.

##### **4.2 Sentrumsformål (BS1-10)**

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.

##### **4.3 Kombinert bebyggelse - Bolig/Forretning/Kontor (BKB2)**

Innenfor byggeområdet tillates etablert bebyggelse med blandet formål. Det tillates etablert boligbebyggelse, næringsbebyggelse med kontorvirksomhet og/eller forretningsvirksomhet i området i omfang som skal fastsettes i detaljplan.

Innenfor byggeområdet skal det etableres felles møteplass (torg) angitt i plankartet med bestemmelsesområde #6. Plassen skal opparbeides med en utstrekning på 500 m<sup>2</sup> og være minimum 20 meter bred. Plassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utforming skal fastsettes i detaljplan.

##### **4.4 Kombinert bebyggelse – annen bebyggelse (BAA1)**

Innenfor byggeområdet BAA1 tillates etablert bebyggelse med blandet formål. Det kan etableres bolig og/eller næringsbebyggelse i området, herunder næringsbebyggelse for kontorvirksomhet, verksted eller lagervirksomhet. Innenfor byggeområdet skal det etableres felles møteplass (torg) angitt i plankartet med bestemmelsesområde #4. Plassen skal opparbeides med en utstrekning på 500 m<sup>2</sup> og være minimum 20 meter bred. Plassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utforming skal fastsettes i detaljplan.

##### **4.5 Kombinert bebyggelse – annen bebyggelse (BAA2)**

Innenfor byggeområdet BAA2 tillates etablert bebyggelse med blandet formål, herunder parkeringsanlegg, boligbebyggelse eller næringsbebyggelse med kontor-, handel- eller serveringsvirksomhet. Det tillates ikke etablert atkomst direkte mot fv. 152.

## **5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

---

### **5.1 Veitiltak**

Kjøreveier, sykkelgate, gangveier og sykkelveier med fortau skal opparbeides i henhold til plankart.

Veianlegg skal utformes med fokus på trafiksikkerhet, tilgjengelighet, lav hastighet og sambruksarealer med prioritering av gående, syklende og fremkommelighet for kollektivtrafikk. Det åpnes for justeringer ved detaljregulering av tiltakene i sammenheng med tilgrensende byggeområder.

Før det gjøres tiltak som omfatter fylkesvei 152 skal det utarbeides detaljregulering. Detaljregulering skal danne grunnlag for byggeplan som skal fremlegges og godkjennes av veiholder.

### **5.2 Torg (ST1-3)**

Områdene skal opparbeides som torgareal. I områdene kan det etableres beplantning, gatemøblering, areal til lek, e.l. Det tillates handel- og betjeningsvirksomhet i torgarealet.

### **5.3 Gatetun**

Gatetun skal opparbeides som sambruksarealer hvor det tillates kjøring til eiendommer, varelevering og nyttetraffikk. I områdene kan det etableres beplantning, gatemøblering, areal til lek, e.l.

### **5.4 Bane – Stasjonsområde (SB)**

Området skal benyttes som stasjonsområde for jernbanen. I området tillates etablert beplantning, møteplasser, sykkelparkering, bilparkering, o.l. i tilknytning til jernbanestasjonen, samt nødvendige jernbanetekniske anlegg og installasjoner.

### **5.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SKF1-2)**

Innenfor SKF1-2 kan det opparbeides gang- og sykkelvei med samme standard som SGS. Gang- og sykkelveien kan benyttes som driftsvei for tilgrensende landbrukseiendommer.

Bane NOR kan benytte gang- og sykkelveien ved drift og vedlikehold av jernbanen, samt stenge veien ved behov. Gang- og sykkelveien skal istandsettes etter stengeperioder med reparasjon av eventuelle skader samt nødvendig rengjøring for å opprettholde god fremkommelighet.

### **5.6 Askeveien (SKV5, SGS5)**

Trasé for Askeveien med tilliggende gang- og sykkelvei samt øvrige anlegg i krysset Brekkeveien/Askeveien kan justeres dersom det vurderes som hensiktsmessig ved detaljplan.

## **6. Grønnstruktur**

---

### **6.1 Langbakken (G1, G2, G3)**

Grønnstrukturen skal ha bredde som anvist på plankart, og utformes slik at det kan tas i bruk som del av overordnet overvannshåndtering og tjene som flomvei i områdene, jf. punkt 3.6.

Grønnstruktur og fellesarealer i byggeområdene skal etableres slik at møteplasser og grøntområder tilknyttes overordnet grønnstruktur. Det skal etableres gjennomgående tursti langs grønnstrukturen. Mot tilgrensende jernbanearealer i områdene skal det etableres sikre og sammenhengende gjerder med høyde på minimum 1,8 meter i henhold til Bane NORs tekniske regelverk.

Det skal utarbeides skjøtselsplan for drift av områdene G1-3 før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i byggeområdene omfattet av rekkefølgekrav for opparbeidelse, jf. punkt 2.2.1. Skjøtselsplanen skal gi bindende føringer om driftsansvar i områdene.

### **6.2 Nordre Moer (G13-G16)**

Grønnstrukturen skal ha bredde som anvist på plankart, og utformes slik at det kan tas i bruk som del av overordnet overvannshåndtering og tjene som flomvei for tilgrensende områder, jf. punkt 3.6.

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

Det skal utarbeides skjøtselsplan for drift av områdene G13-16 før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i byggeområdene omfattet av rekkefølgekrav for opparbeidelse, jf. punkt 2.2.1. Skjøtselsplanen skal gi bindende føringer om driftsansvar i områdene.

### **6.3 Moerveien (G9-G12)**

Grønnstrukturen skal ha bredde som anvist på plankart, og utformes slik at det kan tas i bruk som del av overordnet overvannshåndtering og tjene som flomvei for tilgrensende områder, jf. punkt 3.6.

G9-G11 skal opparbeides som forhager til bebyggelsen og kan tas med i beregning av uteoppholdsareal.

Det skal utarbeides skjøtselsplan for drift av området G12 før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i tilgrensende byggeområder. Skjøtselsplanen skal gi bindende føringer om driftsansvar i områdene.

### **6.4 Søndre Moer (G17)**

Grønnstrukturen skal etableres som friområde og nærmiljøpark til allmenn bruk for beboere i nærområdet.

Formålgrensene mellom G17 og B17 kan justeres og fastsettes endelig ved detaljplanlegging av områdene. Deler av arealet kan vurderes inngå i beregning av uteoppholdsareal for tilgrensende byggeområder B17, B22 og BKB2 i detaljplanlegging av byggeområdene.

Det skal utarbeides skjøtselsplan for drift av området før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i byggeområdene omfattet av rekkefølgekrav for opparbeidelse, jf. punkt 2.2.1. Skjøtselsplanen skal gi bindende føringer om driftsansvar i områdene.

## **6.5 Mellom Østfoldbanen og Fylkesvei 152 (G20)**

Innenfor grønnstrukturen tillates etablert stedegnet beplantning samt tiltak for å håndtere overvann, herunder fordrøyningsanlegg eller tilsvarende. Etablert bebyggelse i området skal bevares, jf. 7.2.2. Det tillates etablert møteplasser, sykkelparkering o.l. i tilknytning til kollektivtransport.

## **7. Hensynsoner**

---

### **7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (H310\_1, H390\_1-2)**

#### **7.1.1 Fare for ras, kvikkleire (H310\_1)**

Ved detaljregulering skal det gjennomføres grunnundersøkelser og kartlegging av rasfare med særlig fokus på kvikkleire med forslag til avbøtende tiltak innenfor byggeområdene som omfattes av hensynsonen.

Det må videre vurderes om planlagte i området tiltak kan føre til økt fare for dreneringsproblemer, setninger, forskyvinger etc. på jernbanen. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak må beskrives, og det må sannsynliggjøres at de er gjennomførbare før anleggsarbeid igangsettes.

#### **7.1.2 Fare for forurenset grunn (H390\_1-2)**

Ved detaljreguleringsplan skal det gjennomføres kartlegging av fare for forurenset grunn med forslag til avbøtende tiltak innenfor byggeområdene som omfattes av hensynssonene.

### **7.2 Bevaringsområder (H910\_13 – H910\_15)**

#### **7.2.1 Hensynsoner for videreføring av reguleringsplan (H910\_13-15)**

I områdene omfattet av hensynssonene skal gjeldende regulering fortsatt gjelde. Det skal vurderes bevaring av småhusmiljøet før det tillates etablert nye tiltak i området.

#### **7.2.2 Hensynsoner for bevaring av kulturmiljø (H570\_1-2)**

«Stasjonsbygningen» og «Menighetshuset» tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller kan føres tilbake til opprinnelig eller eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter vurdering dersom det ikke går på bekostning av byggets estetiske verdier.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige eller eldre materialer og elementer som vinduer, dører, takteking, m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

### **7.3 Øvrige angitte hensynsoner (H540\_1)**

#### **7.3.1 Angitt hensynsone - Hensyn grønnstruktur (H540\_1)**

Etablert tursti i området skal opprettholdes.

## 7.4 Forhold til eksisterende reguleringsplaner (H910\_1 – H910\_12)

### 7.4.1 Eldre reguleringsplaner som skal gjelde (H910\_1-12)

Innenfor hensynsonene H910\_1 – 12 skal følgende eldre reguleringsplaner med reguleringskart gjelde for områdene områdeplanen ikke erstatter med nye arealformål:

<b>Ås sentrum</b>		
Plan ID	Plannavn	Ikraft.
203	Endret reguleringsplan for Ås sentrum	2002
250	Brannstasjonstomta	2009
254	Endret reguleringsplan for Sentrum Nord	2009
267	Endret reguleringsplan for del av sentrum nord - Åstorget	2012
296	Moerveien 10	2016
<b>Langbakken</b>		
Plan ID	Plannavn	Ikraft.
187	Langbakken 9 - Krisesenteret	1999
241	Reguleringsplan for Ås stadion	2007
<b>Nordre Moer</b>		
Plan ID	Plannavn	Ikraft.
224	Moerveien 14	2004
<b>Kaja boligområde</b>		
Plan ID	Plannavn	Ikraft.
003	Reguleringsplan for Kajajordet	1957
021	Reguleringsplan for Sørhellinga - NLH	1976
085	Reguleringsplan for et område ved Kajajordet	1987
108	Reguleringsplan for gang- og sykkelvei mm. langs rv. 152 fra Meierikrysset til Skogveien	1991
125	Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for vestre del av Kajaområdet	1991
244	Kaja barnehage	2008
260	Endret reguleringsplan for østre del av Kajaområdet	2011
311	Detaljreguleringsplan for del av Skogveien	2018
<b>Søråsteigen boligområde</b>		
Plan ID	Plannavn	Ikraft.
018	Reguleringsplan for Søråsteigen	1976
181	Reguleringsplan for Sagalund barnehage	1999
228	Reguleringsplan for Søråsteigen barnehage	2005

## 7.4.2 Eldre reguleringsplaner som erstattes

Følgende eldre reguleringsplaner med reguleringskart erstattes for områdene områdeplanen erstatter med nye arealformål:

<b>Ås sentrum</b>		
Plan ID	Plannavn	Ikraft.
034	Endret reguleringsplan for omlegging av riksvei 152 gjennom Ås sentrum	1980
112	Ås stasjonsområde	1991
111	Østfoldbanen Ås stasjon - Vestby grense	1991
117	Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Østfoldbanen på strekningen Skigrense - Ås stasjon	1991
136	Kvartalene S10 og S14 i Ås sentrum: Gang- og sykkelvei langs jernbanen til Ås stasjon og Brekkeveien	1993
203	Endret reguleringsplan for Ås sentrum	2002
<b>Moerveien/Sagaveien</b>		
Plan ID	Plannavn	Ikraft.
018	Reguleringsplan for Søråsteigen	1976
114	Ås sentrum	1991
259	Endret reguleringsplan for Sagaveien 14	2011
<b>Langbakken</b>		
Plan ID	Plannavn	Ikraft.
044	Endret reguleringsplan for Langbakken/Askjemskogen	1981
052	Reguleringsplan for sentrum øst	1983
020	Reguleringsplan for et område i Myrveien	1989
275	Endret reguleringsplan for Myrveien 16 m.m.	2014
<b>Gamleveien/Sentrum øst</b>		
Plan ID	Plannavn	Ikraft.
052	Reguleringsplan for sentrum øst	1983
059	Del av Hogstvetveien	1984
082	Reguleringsplan for del av riksvei 152 - Sentralveien - med tilstøtende områder fra Solfallsveien til Kroerveien	1987
214	Reguleringsplan for Gamleveien 2	2006
<b>Nordre Moer</b>		
Plan ID	Plannavn	Ikraft.
114	Ås sentrum	1991
179	Reguleringsplan for del av Nordre Moer	2000
198	Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for Moer Nordre. Gnr. 54, Bnr. 3, Ås kommune	2004

## BUDSKJEMA FOR KONTRAKTPOSISJON

### Ny bolig under oppføring

Oppdragsnr.

Budgiver har lest salgsoppgaven, opprinnelig kjøpekontrakt datert 13-12.2023 med vedlegg og iht. denne informasjonen inngir undertegnede bindende bud på kontraktsposisjonen vedr. leilighet C102 i Neo Ås:

EIENDOM	
Adresse og matrikkel Brekkeveien 16A (C102), 1430 Ås - C102 Gnr. 54, Bnr. 52 i Ås kommune.	
Kjøpesum kontraktposisjon:	Beløp
Opprinnelig kjøpesum inkl. evt. tilvalg:	Beløp 3 396 770
<b>Total kjøpesum ekskl. omkostninger:</b>	Beløp

I tillegg til total kjøpesum betales det offentlige gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave og opprinnelig kjøpekontrakt. Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpene. Kjøpesummen betales i 2 terminer:

- 1) Det forutsettes at 10 % av opprinnelig kjøpesum samt hele kjøpesummen for kontraktposisjonen og transportgebyr innbetales ved signering av transportkontrakt. Innbetalingen skal være fri egenkapital, det vil si at det ikke forutsettes pant i den leiligheten som kjøpes.
- 2) Resterende del av kjøpesummen inkl. omkostninger betales uoppfordret innen kl. 16 dagen før overtagelse.

Budet er gyldig til: <small>Dersom budfristen ikke tidsbegrenses, er budet gyldig til kl. 16.00 fem virkedager frem i tid.</small>	Klokkeslett og dato
Overtagelsesdato:	
Eventuelle forbehold:	

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstitusjon (kontaktperson med kontaktinfo):	

Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnede er innforstått med at ovennevnte bud er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen. Meglers provisjon og utlegg forfaller til betaling når handelen er kommet i stand, jf.lov om Eiendomsmegling §7-4. Megler gis rett til avregning av sitt krav i forskuddsbetalingen fra kjøper.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

**Legg ID her**

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

**Legg ID her**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

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

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før budgivning oppfordres budgiver å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuelt salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

### **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.;
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

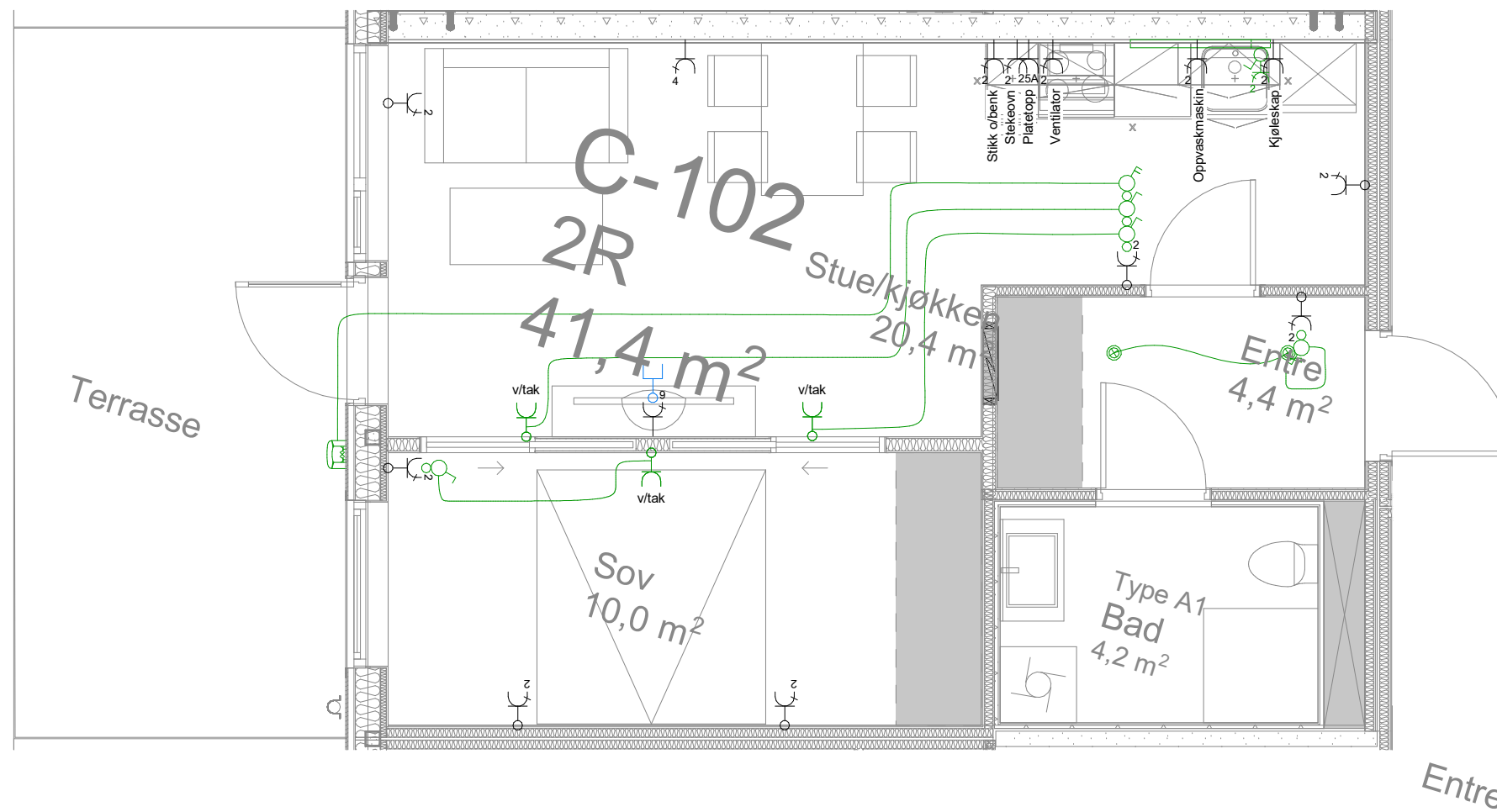
### **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at

eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.





Symbol	Beskrivelse
	Boks for TV/Data
	Innfelt dobbel stikk
	Påvegg dobbel stikk
	Stikk for platetopp
	Påvegg 4 veis stikkontakt
	Påvegg 6 veis stikkontakt
	Sikringssskap
	Innfelt 1-polet bryter
	Innfelt dimmer
	Innfelt 2-polet bryter
	Påvegg 1-polet bryter
	Innfelt stikk for belysning
	Downlight - i himling
	Bod Lampe med sensor
	Terrasse lampe med dobbel stikk
	Benkarmatur med stikk og bryter
	Speilarmatur med stikk

- Grønne streker illustrerer kun bryterstyring.
- Punkter for kjøkken kan justeres noe for å tilpasses kontraktstegning fra kjøkkenleverandør.

- Det tas forbehold om at nøyaktig plassering av alle angitte punkter avhenger av byggetekniske forhold, som blant annet plassering av stendere, andre installasjoner og kan avvike fra det som er oppgitt.

- Vi gjør dere oppmerksomme på at tilvalgspunkter kan komme med synlige føringer, avhengig av hva slags vegger tilvalgene ønskes på. Alle tilvalg på betongvegg blir synlige føringer og utenpåliggende utstyr.

- Ved plassbygde bad kan det ikke plasseres tilvalg innenfor sone 2.
- Oppgitt kvadratmetertall på rommene kan avvike fra det som bygges.

Ønsket tilvalg merkes **tydelig** på tegning  
Strek f.eks ut med et referansenummer

00

ELEKTROENTREPRENØR:



TOTALENTREPRENØR:



Prosjektnavn:

Brekkeveien 12-18

Tegningsnavn:

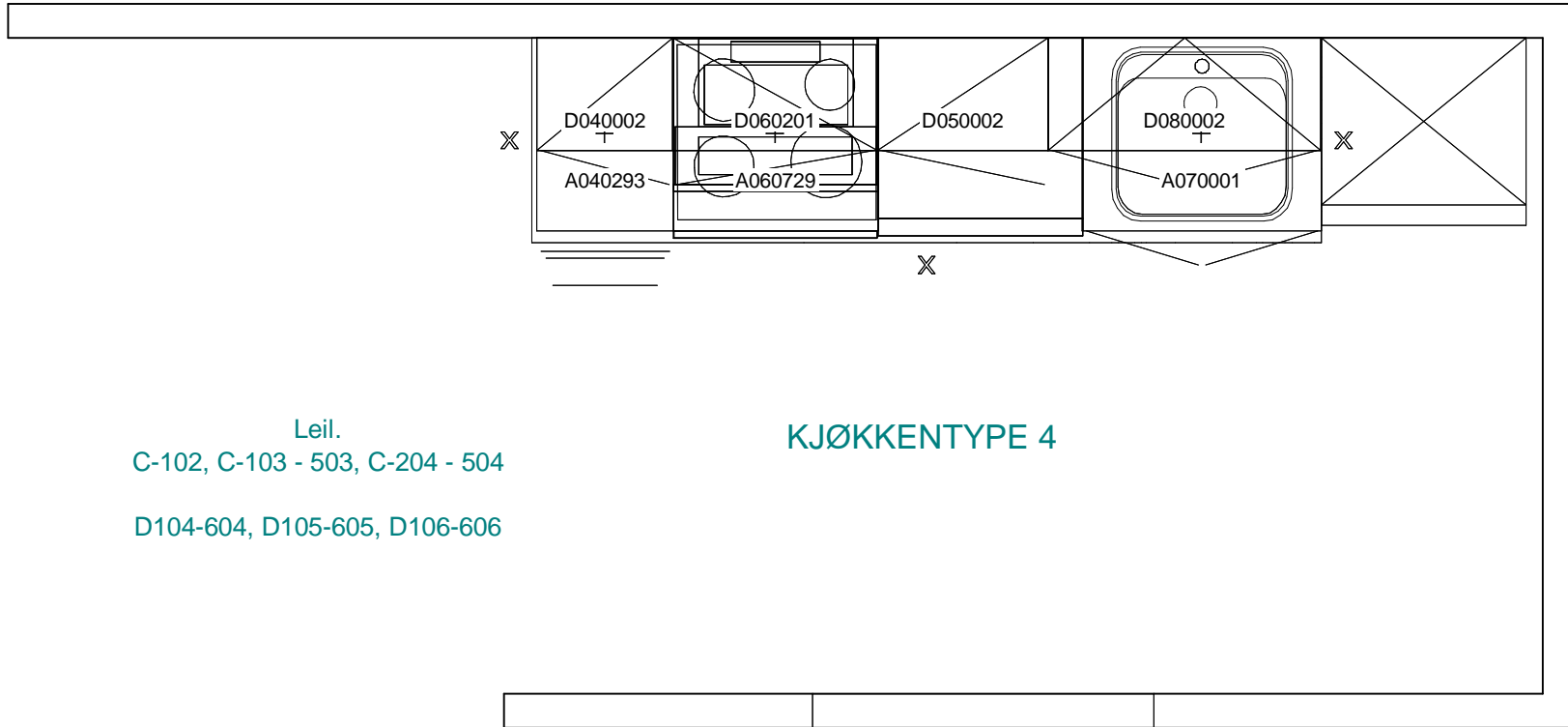
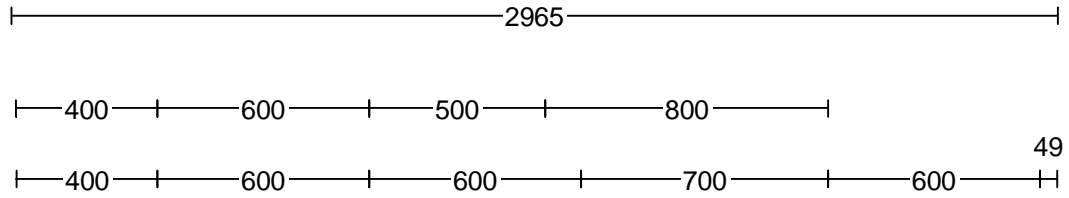
E-400-T-C-102 - Tilvalg C-102

Ferdiggrad:

Tilvalgstegning

Dato:

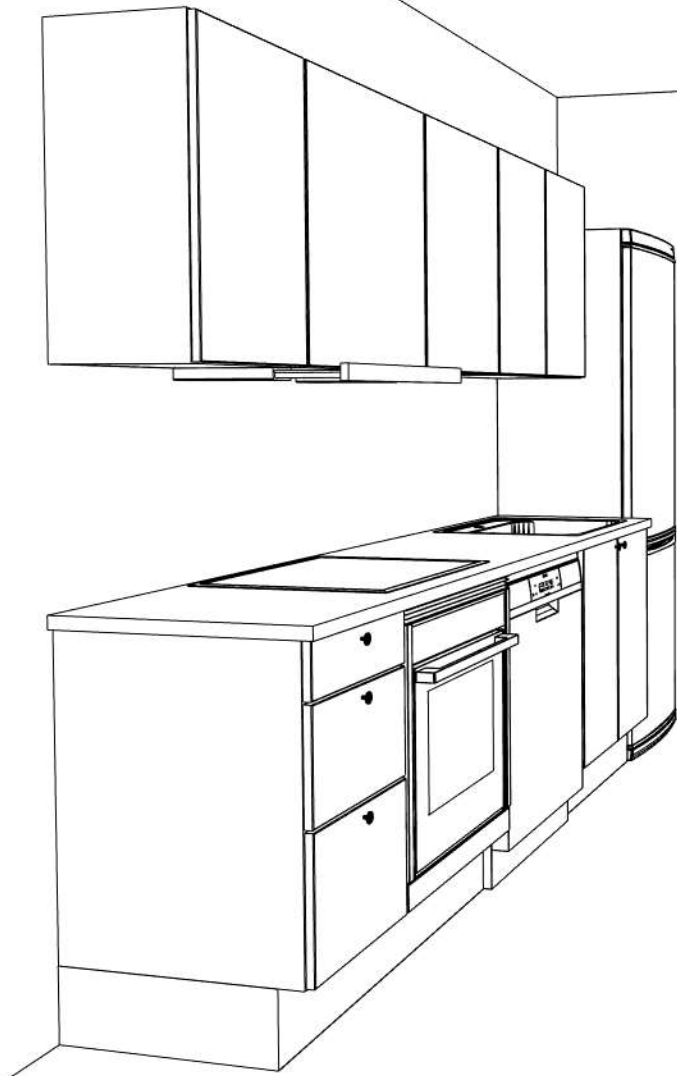
30.08.24



Leil.  
C-102, C-103 - 503, C-204 - 504  
D104-604, D105-605, D106-606

### KJØKKENTYPE 4

<b>Kunde/Leveringsadresse:</b>	<b>Butik:</b>	<b>Info:</b>	  <a href="http://www.hth.no">www.hth.no</a>
STRUKTA AS Postboks 15 Lilleaker, 0284 Oslo	HTH Prosjektavdeling Strømsveien 245 . 0668 OSLO	Model: Glat Hvit (ny hvit) Tilbudsnr: PR417820 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2024-08-13, Revisionsnr: 1 Opprettet: 2024-08-13	
Brekkeveien 12 - 18 , Kj.type 4 0192 Oslo	Selger: Janne Walle	Skala: 1:21 (Dybdemål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 0 2022 Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse. (C) Copyright HTH Kjøkkenforum	



Kunde/Leveringsadresse:

STRUKTA AS  
Postboks 15 Lilleaker,  
0284 Oslo

Brekkeveien 12 - 18  
, Kj.type 4  
0192 Oslo

Butik:

HTH Prosjektavdeling  
Strømsveien 245  
.  
0668 OSLO

Selger: Janne Walle

Info:

Model: Glat Hvit (ny hvit)  
Tilbudsnr: PR417820 , Tegningsnr: 1  
Revidert: 2024-08-13, Revisionsnr: 1  
Opprettet: 2024-08-13  
Skala: (Dybde mål er ekskl. fronter)  
Lev. uke/år: 0 2022 Ordrenr:  
Tegningen er kun en visuel visning (C) Copyright HTH Kjøkkenforum  
og ikke en ordre bekreftelse.



**Den raskeste måten å tilsette smak**

Varm opp platetoppen raskere og med induksjonstoppen 300 Induction Hob. Uten gass til å antenne eller coiler til forvarming, oppnår kokesonene høye temperaturer raskt, slik at vann koker raskere enn noen gang. Og den reagerer umiddelbart når du senker varmen, og gir deg total kontroll.

Varm opp platetoppen raskere og med induksjonstoppen 300 Induction Hob. Uten gass til å antenne eller coiler til forvarming, oppnår kokesonene høye temperaturer raskt, slik at vann koker raskere enn noen gang. Og den reagerer umiddelbart når du senker varmen, og gir deg total kontroll.

**Fordeler og Egenskaper****Enkel, rask og sikkert - Induksjon**

Induksjonsteknologien betyr at varmen leveres raskt og presist til det riktige stedet som betyr at de omkringliggende områdene forblir kjølige og trygge. Den reagerer også umiddelbart på temperaturendringer. Den glatte overflaten gjør at den er lett å holde ren.

**Touchpanel**

Med induksjonstoppens touchpanel trenger du ikke gjette lengre. Få tilgang til innstillingene gjennom den berøringsfølsomme glassflaten, og du kan enkelt øke eller senke temperaturen. Og uten knapper og brytere å ta hensyn til er rengjøring en enkel oppgave.

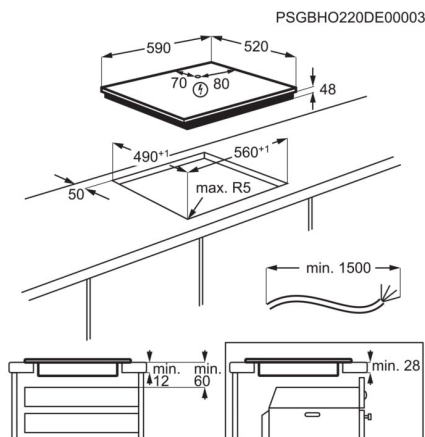
**Lås innstillingen**

Nøkkellås funksjonen på platetoppen vår betyr at matlagingsinnstillingene dine forblir som de er, selv om kontrollpanelet ved et uhell blir berørt av noen - til og med av barn. Dette betyr også at du kan tørke opp søl uten å påvirke tilberedningsprosessen.

- Platetopp: Induksjon
- Touch-betjening
- Induksjonssoner med booster
- Trygg koketopp:
- Barnesikring
- Tastelås
- Registrerer kjøler
- Snap In-system for svært enkel installasjon
- Restvarmeindikator:
- Venstre frontsoner: 2200/2400W/210mm
- Venstre bakre sone: 1400/1500W/145mm
- Høyre frontsoner: 1400/1500W/145mm
- Høyre bakre sone: 1700/1800W/180mm

**Produktspesifikasjon**

Serie	300 -
Ramme	Ikke fasettslipt
Dimensjoner	590x520
Innbyggingsmål HxBxD (mm)	53x560x490
Antall soner	4
Type installasjon	Nedfelt
Booster	Ja
Barnelås	Ja
Auto-av	Ja
Utskjæringsradius (mm)	5
LED farge	Rød
Total effekt (W)	6900
Andre opplysninger	1 phase connection
Farge	Sort
Lengde på kabel (m)	1.5
PNC	949 492 541
EAN-kode	7332543828678



## EOK1B0K0 Høyskapovn



### Dine matretter, alltid fantastiske

Med ovnen 600 SurroundCook® blir alt fra sprøstekt kylling til delikat marengs jevnt tilberedt. Ovnen sørger for at den interne temperaturen holder seg jevn, fordi viften sirkulerer luft og varme i hele ovnen. Dermed trenger du ikke lenger å snu på maten eller justere

### Jevn tilberedning med varmluft

Nyt jevn tilberedning av maten med varmluft. Et ekstra varmeelement rundt viften betyr at du kan tilberede mat jevnt i 3 nivåer i ovnen. Perfekt for å lage de saftigste kakene og deiligste paier.



### Enkel rengjøring med AquaClean

Rengjøring etter matlagingen behøver ikke å være et ork – ovnen renses ved å utnytte fuktigheten. AquaClean fordampner vannet i bunnen av ovnen og løser opp fastbrent fett og rester som er igjen på overflatene. Så du kan enkelt holde ovnen ren, og på

### Produktfordeler:

- Viften sirkulerer varmen jevnt i hele ovnen.
- Ekstra store stekebrett gir deg mer plass til å lage deilige retter.
- Grillfunksjonen griller maten til perfektjon, hver gang.

### Produktegenskaper:

- Multifunksjonsovn med ekte varmluft
- Betjening med brytere
- Kjølevifte
- Enkel rengjøring av ovnsdøren
- Dørlås
- Medfølgende tilbehør: 1 grå langpanne, 2 stekebrett i grå emalje, 1 forkrommet rist, høy

### Spesifikasjoner:

- Type rengjøring : AquaClean
- Innvendig materiale : Grå emalje
- Farge : Sort
- Energiklasse : A+
- Utvendige mål HxBxD (mm) : 594x594x569
- Innbyggingsmål HxBxD (mm) : 600x560x550
- Nettovolum, liter : 72
- Størst overflate : 1424
- Temperaturområde : 50°C - 275°C
- Grill element power - Top Oven : 1700
- Energiforbruk med over/undervarme kWh : 0.93
- Energiforbruk med varmluft : 0.69
- Lydnivå dB : 43
- Lengde på kabel (m) : 1.6
- Total tilkoblingseffekt : 2790
- Volt : 220-240
- Plugg : Europlugg, jordet
- Vekt i kg, brutto/netto : 28.8/27.8
- Intrastat code : 85166080
- Produktnummer (PNC) : 949 496 363
- EAN-kode : 7333394028675

### Produktbeskrivelse:

Med ovnen 600 SurroundCook® blir alt fra sprøstekt kylling til delikat marengs jevnt tilberedt. Ovnen sørger for at den interne temperaturen holder seg jevn, fordi viften sirkulerer luft og varme i hele ovnen. Dermed trenger du ikke lenger å snu på maten eller justere stekebrettet.

## EOK1B0K0 Høyskapovn



**Glem oppvaskhåndkleet, åpne døren for å tørke serviset ditt**  
300 AirDry oppvaskmaskin avslutter hver syklus med frisk luft, som tørker 3 ganger bedre enn lukkede dørsystemer. Døren åpnes automatisk under tørkefasen så luften påser at tallerkener og bestikk blir helt tørre.

300 AirDry oppvaskmaskin avslutter hver syklus med frisk luft, som tørker 3 ganger bedre enn lukkede dørsystemer. Døren åpnes automatisk under tørkefasen så luften påser at tallerkener og bestikk blir helt tørre.

## Fordeler og Egenskaper

### Tre ganger bedre tørking med AirDry

Den nye AirDry-teknologien bruker naturlig luftstrøm for å fullføre tørking, for opptil tre ganger bedre ytelse sammenlignet med systemer med lukkede dører. Døren åpnes 10 cm mot slutten av syklusen, slik at luften sirkulerer for ypperlige tørkeresultater.



### Myke støtter for de skjøre glassene dine

For å minimere risikoen for skader eller knusing under oppvaskprosessen, holder SoftSpike-gummistøtter de skjøre glassene dine trygt stående.



### QuickLift-kurven justerer høyden slik at du oppvasken din blir lett tilgjengelig

Enten du fyller eller tømmer oppvasken, kan du gjøre det komfortabelt med QuickLift-kurven. Selv når kurven er fylt med større gjenstander, lar QuickLift-systemet deg justere høyden slik at du lett kommer til serviset ditt.

### Rask og effektiv

Den nye tidspareren din. Når du har lite i maskinen, tilbyr hurtigvaskprogrammet på 30-minutter den perfekte løsningen. Alt dette uten at det går utover resultatet. For perfekte vaskeresultater – raskt.

### Få best ytelse med maskinpleie

Hold oppvaskmaskinen på sitt beste med maskinpleiesyklusen. Det spesialdesignede programmet og vaskemidlet jobber sammen for å holde kalk og fettdannelse i sjakk, slik at du kan nyte bedre oppvaskresultater lenger.

- Auto Off-funksjon
- Betjeningspanel med symboler
- Tørkesystem: AirDry Technology
- Utsatt Start: 1 til 24 timer
- Bestikkurv
- Vannsensoren
- Water Stop-system
- Overflomssikring
- Indikator for påfyll av salt og skyllemiddel
- Takmontert spylearm for ekstra grundig rengjøring
- Høyderegulerbar overkurv, også når den er full
- Øvre kurv med: 2 Soft Spikes, Nedfellbare kopphyller, Plastic handle
- Nedre kurv med: 2 foldable tines, Plastic handle
- Programmer: 160 Minutes, 60 Minutes, 90 Minutes, Auto, Eco, Machine Care, Quick 30 Minutes, Rinse & Hold

**Produktspesifikasjon**

Serie	300	Energiforbruk/100 sykluser (kWt)	94
Installering	Bygg under	Vannforbruk pr. syklus, liter	9.9
Utvendige mål HxBxD (mm)	818x597x576	Type monterings Skinner	Normal
Mål innbygging (mm)	820-880x600x570	Tilkoblingseffekt, w	1950
Dørfarge	Hvit	Sikring (A)	10
Kapasitet kuverter	13	Lengde på kabel (m)	1.5
Maks tallerkenstr. i underkurv v/senket overkurv Ø/mm	270	Lengde på utløpsslangen (cm)	150
Maks tallerkenstr. i underkurv v/hevet overkurv Ø/mm	310	Lengde på inntaksslangen (cm)	150
Dørmonteringssett	Nei	Type inntaksslange	Aqua Control
Før bestikk	Bestikkurv	Overflomssikring	PERMASAFE
QuickSelect	-	Vanntilkobling	Kaldt eller varmt
SprayZone	Nei	Øvre spray	Ingen
SoftGrip	Nei	UpperSprayArm	Standard spray arm
Antall SoftSpikes-holdere	2	Nedre spylearm	Standard
Ant.program	8	Alternativer	ExtraHygiene, GlassCare, XtraPower
Ant.temperaturer	4	Hjul/ben	2 adj feet + 1 front adj rear foot;Adj 0 to 6 cm
BeamOnFloor	Ingen	Høyde møbeldør (mm)	No wooden panel-No wooden panel
Innvendig belysning	Nei	Vekt møbeldør (kg)	No wooden panel-No wooden panel
Energiklasse	E	Programindikator	LED
Lydnivå dB(A)	46	EAN-kode	7332543825288
Lydnivåklasse	C	PNC	911 544 071
Rengjøringssevne, indeks	1.121	WiFi	Nei
Tørkeevne	1.061	Installasjon	Frittstående



**Bevarer matens friskhet og fuktighet**

600 TwinTech® NoFrost kombiskap holder maten 60% saftigere enn kjøleskap med én fordampner. Det doble kjølesystemet opprettholder den ideelle fuktigheten og forhindrer at maten tørker ut. Det sikrer også at du aldri trenger å avrime fryseren.\*

---

600 TwinTech® NoFrost kombiskap holder maten 60% saftigere enn kjøleskap med én fordampner. Det doble kjølesystemet opprettholder den ideelle fuktigheten og forhindrer at maten tørker ut. Det sikrer også at du aldri trenger å avrime fryseren.\*

**Fordeler og Egenskaper****TwinTech® NoFrost forhindrer at ingrediensene tørker ut**

Du slipper å avrime fryseren, takket være TwinTech® NoFrost. Det doble kjølesystemet holder maten 60% mer hydrert enn kjøleskap med én fordampner.\* Ved å ikke bruke tørr fryseluft opprettholder den ideell fuktighet og forhindrer at maten tørker ut.\*



- Automatisk avriming av frysedelen
- Automatisk avriming av kjøledelen
- MultiFlow dynamisk luftsirkulasjon
- ActionCool hurtigkjøling
- Spesialhylle for flasker
- Fryseskuffer: 2 stk full bredde + 1 halv dybde, Gjennomsiktig plast
- 2 termostater for separat temperaturstyring av kjøle- og frysedel
- Kjøleskapsbelysning: Top Panel. LED

**Smaken er alltid på topp med MultiFlow**

Maten holdes på sitt beste med MultiFlow. Teknologien holder en stabil temperatur inne i kjøleskapet ditt, og forhindrer at ingrediensene dine tørker ut. Skaper også et miljø som holder maten deilig, helt til neste gang du skal i butikken.

**Slank, elegant, Flat Door-design**

Skapets førsteklasses utseende utfyller det moderne kjøkkenet perfekt. De rene linjene og det helt flate designet betyr at skapet går i ett med apparatene og kjøkkenbenkene. Og håndtakene er skjult nederst på døren, for å fullføre den elegante estetikken.

**Uanstrengt styring med elektronisk touchkontroll**

Den elektroniske touchkontrollen gir enkel tilgang til kjøleskapets innstillinger og funksjoner, så du kan styre temperaturen avhengig av dine behov. Ultimatt kontroll ved fingertuppene.

**Produktspesifikasjon**

Serie	600 PRO	Frysekapasitet, kg/24t	8
Energieffektivitetsklasse	E	Klimaklasse	SN-N-ST-T
Kapasitet (L)	230/101	Produktnummer (PNC)	925 993 606
Installering	Frittstående	EAN-kode	7333394023700
Dørfarge	Hvit		
Sidefarge	Hvit		
Dørhengsling	Høyre (omhengslingsbar)		
Utvendige mål HxBxD (mm)	1860x595x650		
WiFi	Nei		
Kompressor/Termostat	1C/2T		
Maksvekt kjøkkenfront kjøll/frys	/		
CustomFlex	Nei		
Intense cooling	Shopping-function		
Avrimingsteknikk	FrostFree		
Fasong på dør	DesignLine		
Håndtak	Pocket		
Hjul/ben	Justerbare, Hjul		
Kjølevæske	R600a		
Kjølemiddelmengde (g)	44		
Lengde på kabel (m)	2.5		
Årlig energiforbruk (kWh/år)	250		
Lydnivå, dB(A)	38		
Lydnivåklasse	C		
Sikkerhet ved strømavbrudd (t)	10		
Min. omgivelsestemperatur, °C	10		



# 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



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



# 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 61  
Etasjeplan side 77  
Plantegninger side 84



**Fellesarealer**  
Takterrassen side 23  
Landskapsarkitekt side 29  
Situasjonsplan side 31  
Delingskultur side 33

# 2



# 3

**På Ås**  
Perfekt beliggenhet. Spennende sted side 13



**Praktisk**  
Leveransebeskrivelse side 113  
Salgsoppgave side 119  
Vedtakter side 125  
Utbygger / Megler side 138

# 5



1



neobolig.no

Tegnet  
med Ås i  
tankene.



Tegnet med Ås i tankene

# Neo blir et unikt tilskudd i boligmarkedet på Ås.

122 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 nabolag.





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.



Gode forbindelser for gående og syklende gjennom kvartalet har også vært en prioritet.



The image features a teal background with a complex, wavy pattern of lighter and darker shades of teal. The pattern consists of irregular, flowing lines that create a sense of movement and depth. In the center-right portion of the image, there is a large, bold, black number '2'. The number is rendered in a serif font with a slight curve at the top and a thick, horizontal base. The overall composition is clean and modern, with the number '2' standing out prominently against the textured background.

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. Varmplanter 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.

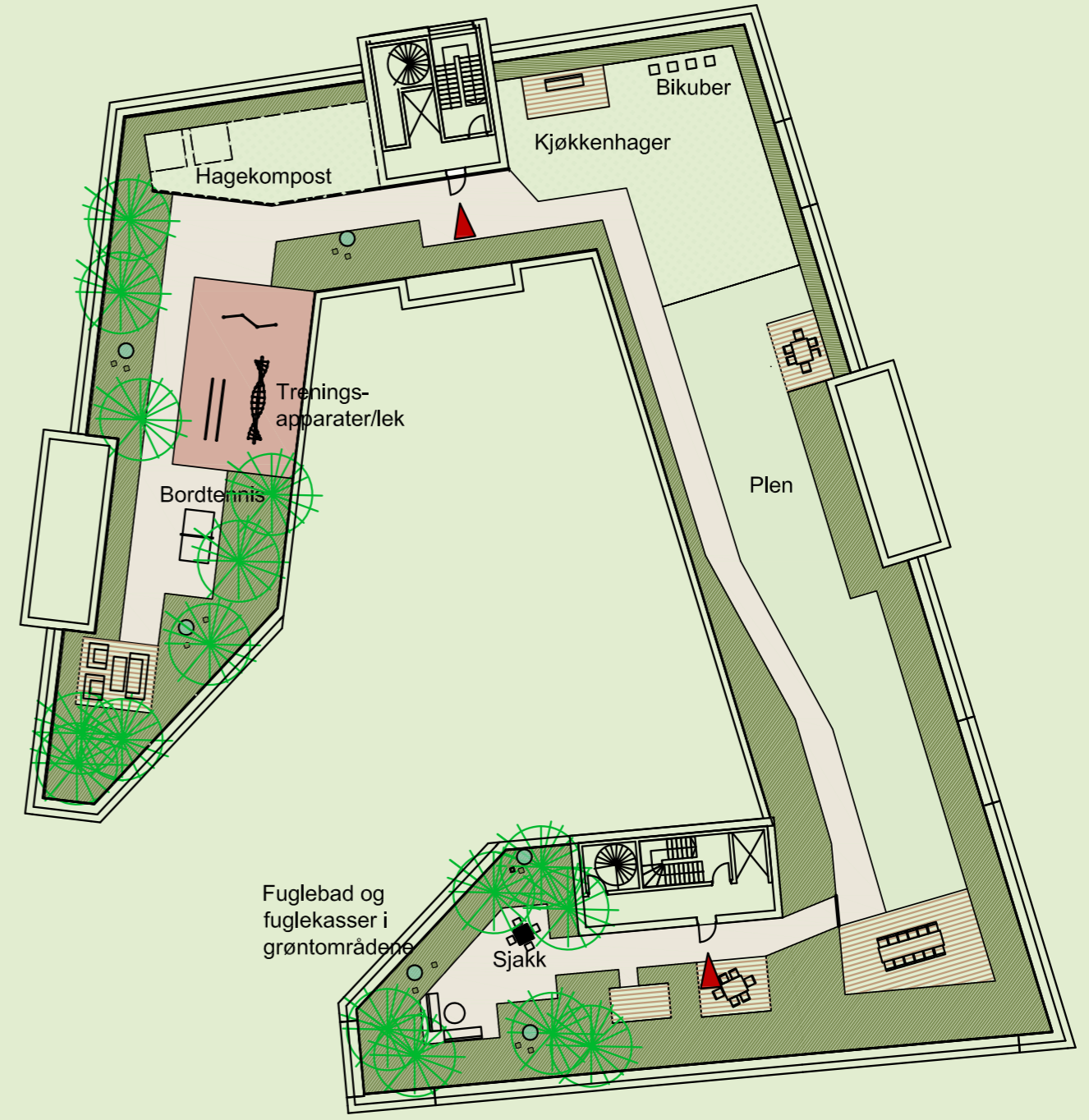




De romslige  
plantefeltene  
og dyrknings-  
arealene –  
spesielt på  
takterrassen  
– vil kunne  
bli aktive  
fellesområder.

# Bakkeplan

# Takterrasse



HAUG LANDSKAP

- |  |                                |  |   |
|--|--------------------------------|--|---|
|  | Eiendomsgrænse                 |  | Gras  |
|  | Takutspring/balkong            |  | Busker  |
|  | Asfalt                         |  | Blomstereng   |
|  | Plassdekke, kjøresterkt        |  | Lavbrekk/fuktområde med planter av norsk opphav: Vier, svartor, rogn, slåpetorn og villfros |
|  | Asak drensstein Arena-dren Kol |  | Regnbed, vådt   |
|  | Fast grusdekke                 |  | Nytt tre  |
|  | Tremmegulv                     |  | Sykkelplasser   |
|  | Sand                           |  | Avfallsbrønner  |

# 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, overlapping the pattern. The overall aesthetic is modern and abstract.

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.

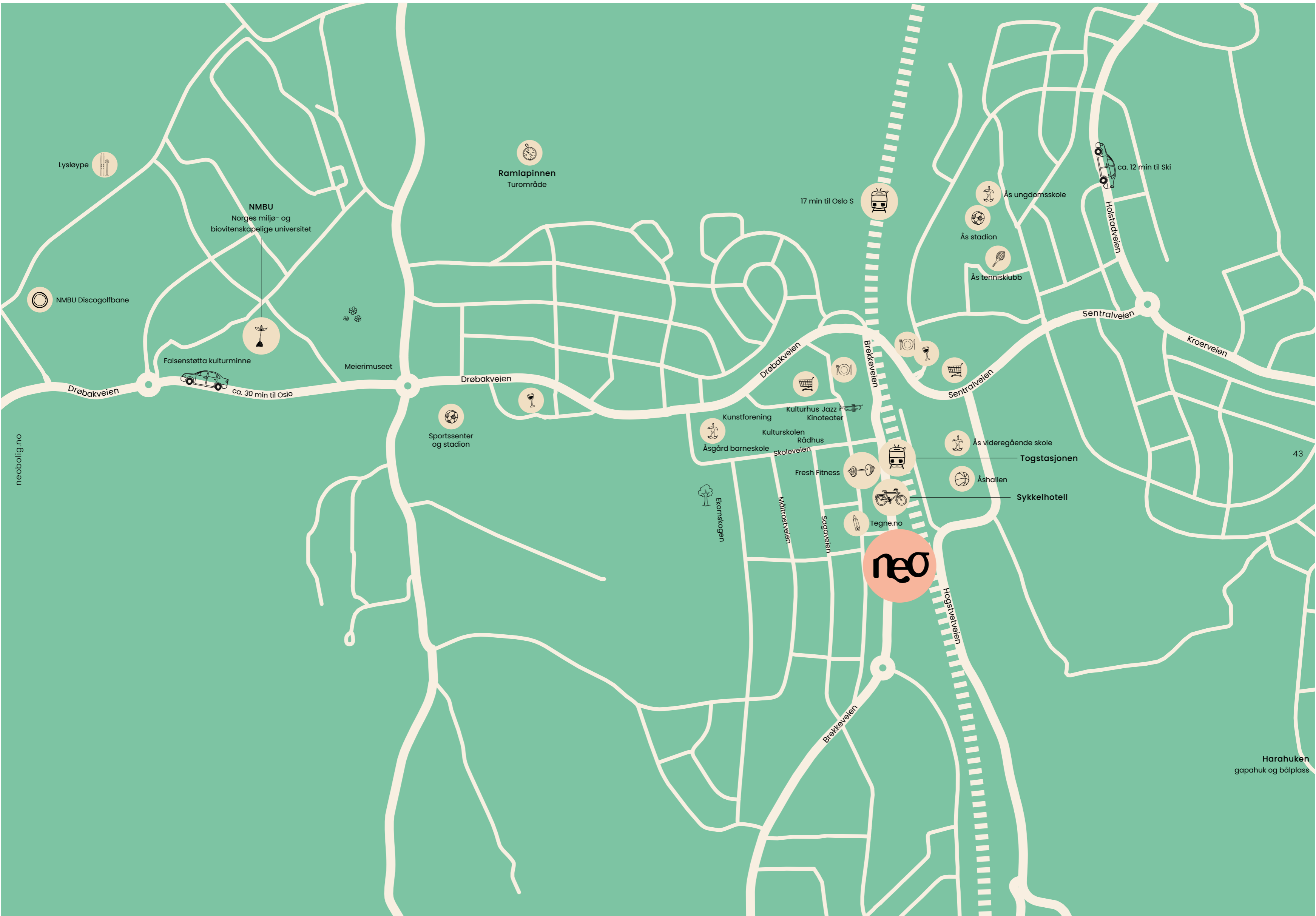


Ås



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

As ungdomsskole

ca. 12 min til Ski

As stadion

As tennisklubb

NMBU Discogolfbane

Falsenstøtta kulturminne

Meierimuseet

Drøbakveien

Drøbakveien

ca. 30 min til Oslo

Sportssenter  
og stadion

Kunstforening

Kulturhus Jazz  
Kinoteater

Åsgård barneskole

Kulturskolen  
Rådhus

Fresh Fitness

As videregående skole

Togstasjonen

Åshallen

Sykkelhotell

neobolig.no

Ekornskogen

Måltrostveien

Sagaveien

Tegne.no

neo

Høstvederveien

Brekkeveien

Sentralveien

Kroerveien

43

Harahuken  
gapahuk og bålplass



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 baderomsinteriør 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



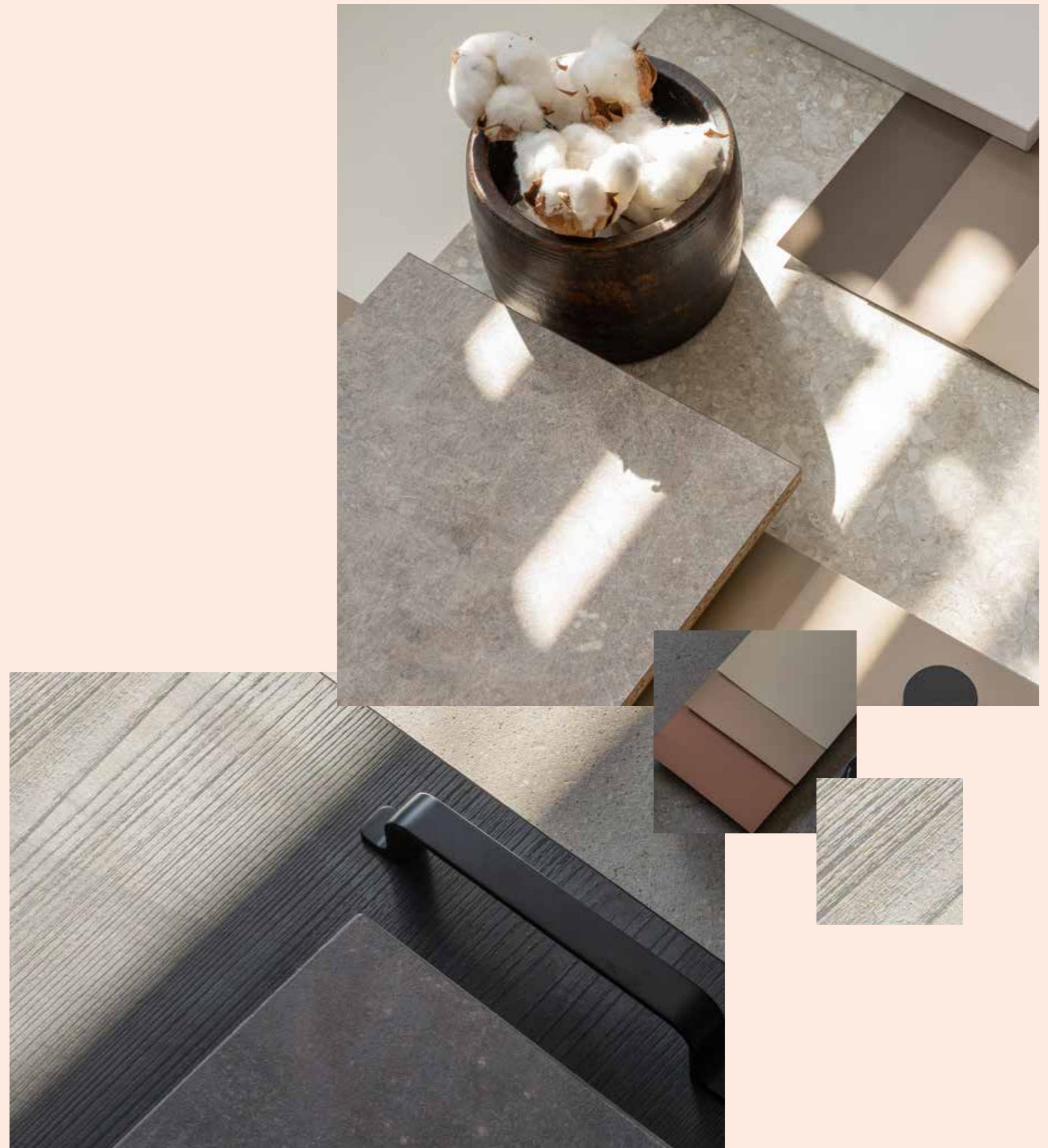




C501

Tre ulike stilkonsept er utviklet i samarbeid med Monn interiørarkitekter. Dette for å gjøre valget enklere for deg som kjøper av leilighet i prosjekt NEO.

Stilkonseptene ivaretar ulike alternativ til kjøkken, fliser og armatur på bad og en foreslått fargepalett til veggfarger.



## Stilkonsept Frisk



# Frisk.

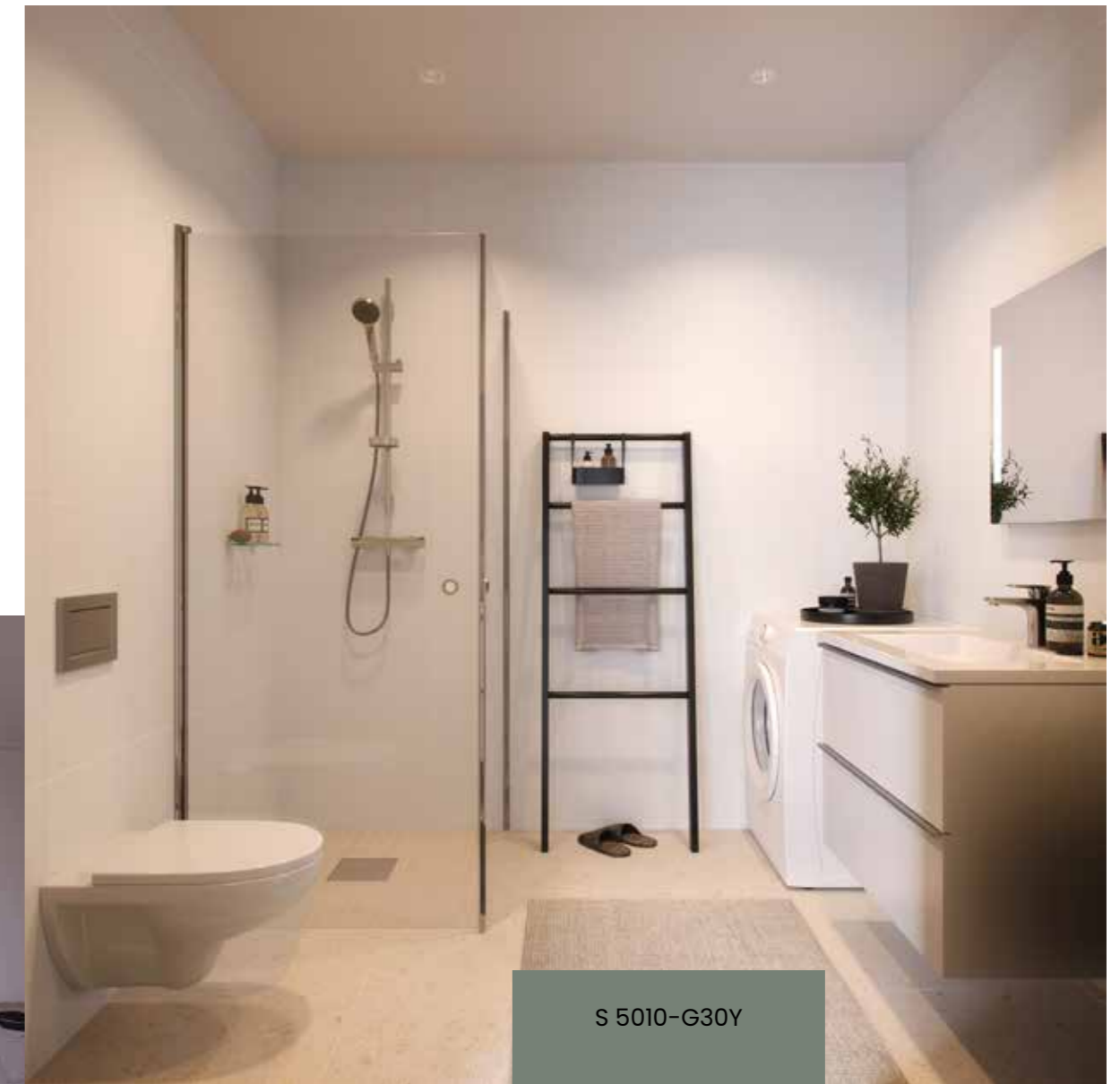
Dette er standard stilpakke i prosjektet, og gir et lett og friskt interiør med et nordisk preg. Et lyst eikegulv og en fargepalett som kombinerer hvitt med rolige grøntoner. Fargene er milde nok til å danne et godt utgangspunkt for å sette eget preg på det nye hjemmet deres.

Standard pakke

## Stilkonsept Frisk

Den lysegrønne fargen som kan velges i denne stilpakken er sval og bidrar til det friske uttrykket. Sammen med en mer dempet grågrønn tone som kontrast, vil det gi et fint spill i interiøret.

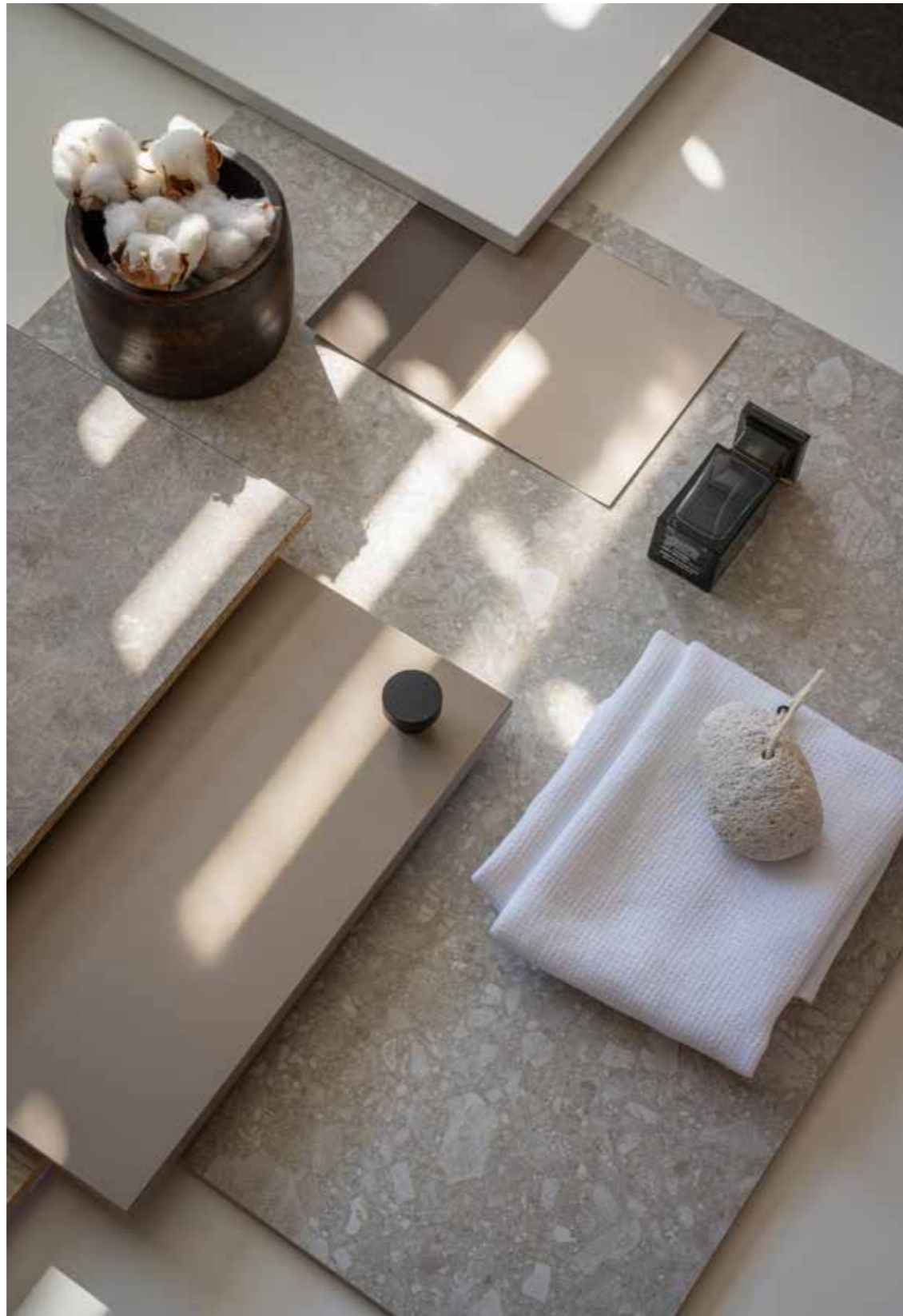
Kjøkkenet kombinerer hvite fronter med lys ask-utseende, noe som gir et rent og naturlig uttrykk uten å bli kjedelig.



S 5010-G30Y

S 2005-G70Y

Fliser på badet tar opp fargekombinasjonen fra kjøkkenet med hvite fliser på vegg og lys beige fliser på gulv.



# Harmonisk.

En myk og harmonisk interiørstil i varme naturtoner. En noe dempet gråtone i eikegulvet og en avdempet beige grunnfarge kombineres med dempede og brente jordtoner. Denne stilpakken gir en lun og eksklusiv følelse, og de sorte detaljene er prikken over i'en.

Tilvalgspakke

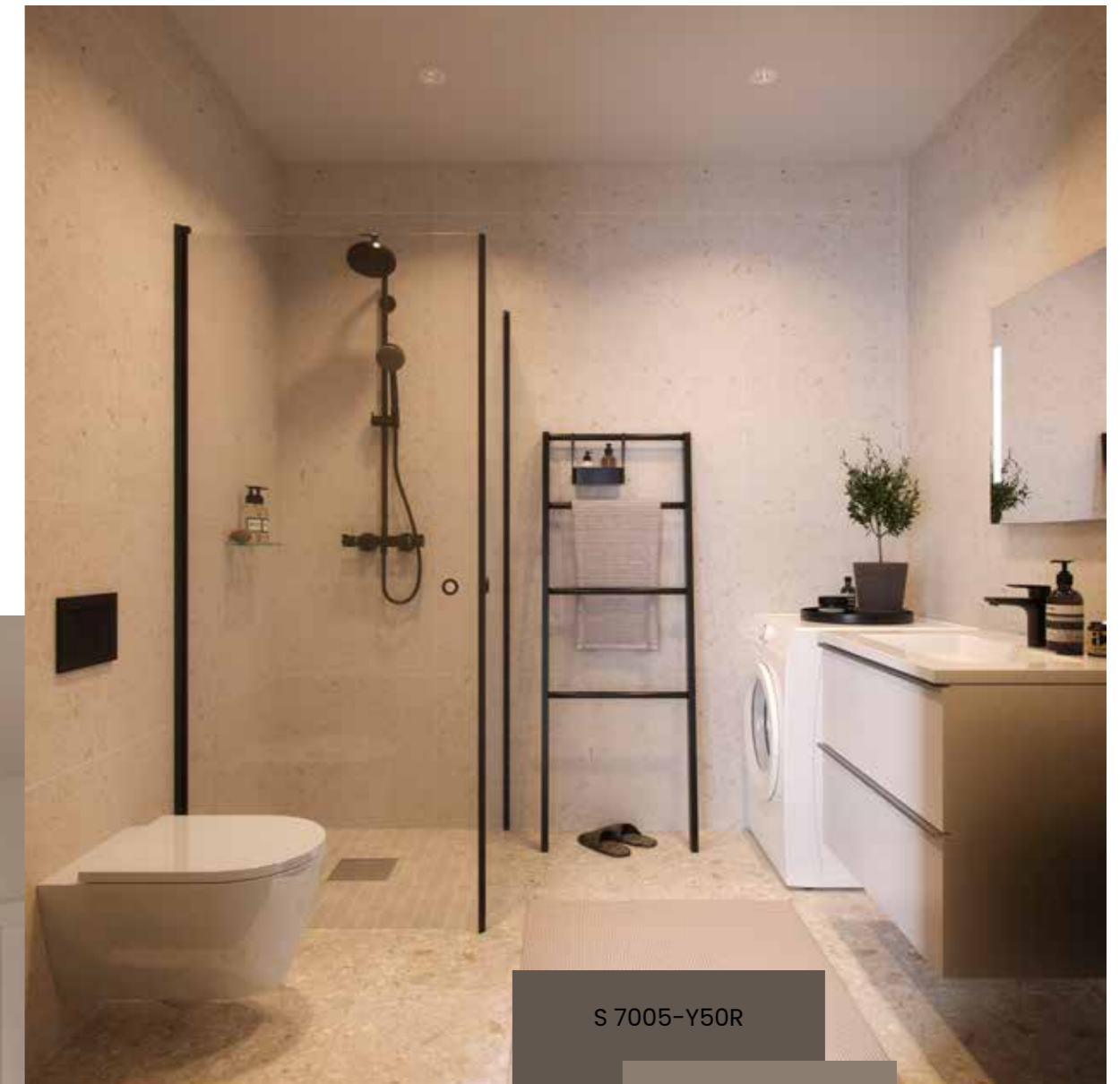
## Stilkonsept Harmonisk

Kontrastfargene som er anbefalt til denne pakken gir god harmoni og lunhet. Denne stilpakken kan velges som tilvalg i prosjektet, men er standard for noen av toppleilighetene.

Kjøkkenfronter i en lys mocca-farge sammen med en spennende ton-i-ton benkeplate gir et lunt og innbydende uttrykk.



neobolig.no



S 7005-Y50R

S 5005-Y50R

S 2005-Y50R

Fliser på bad er valgt i en varm beige farge både på gulv og vegg, med et nydelig spill i overflaten.

## Stilkonsept Barsk



# Barsk.

Dette er en mer røff og dramatisk interiørstil, med elegant og eksklusivt preg. Et lysnet eikegulv sammen med en dus rosatone og sorte detaljer gir et stort spillerom for en moderne leilighet med skikkelig særpreg. Den kompletterende fargepaletten går fra en dempet støvrosa til en mer brent rødbrun terracotta-nyanse som harmonerer flott mot det mørke kjøkkenet.

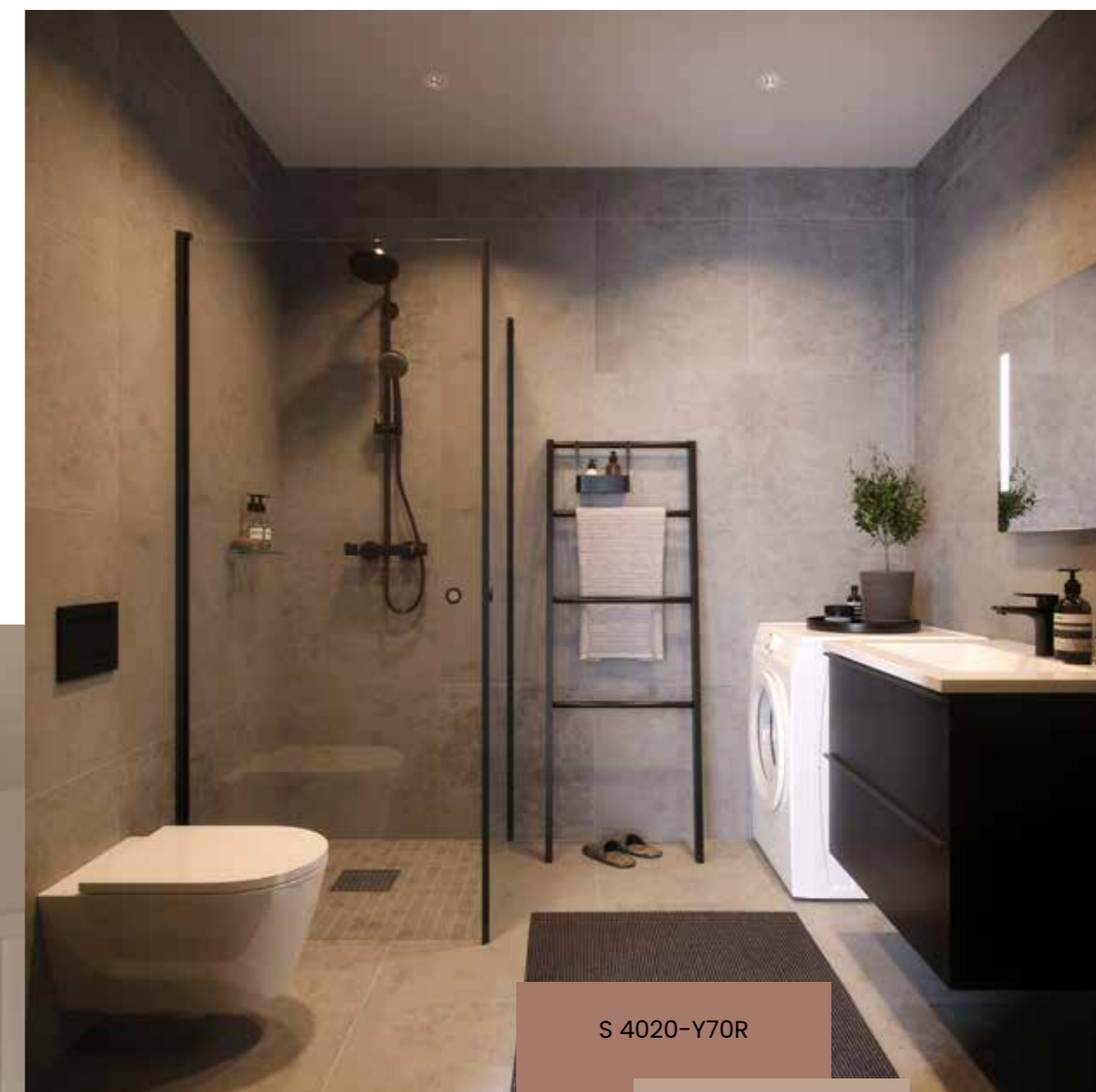
Tilvalgspakke

## Stilkonsept Barsk

Denne stilpakken kan velges som tilvalg i prosjektet.

Kjøkkenfronter i sort med trestruktur og en industriell benkeplate med rustrøde toner gir et maskulint og moderne preg.

neobolig.no



S 4020-Y70R

S 3010-Y50R

S 1505-Y30R

Fliser på badet er valgt i en mørkere gråtone med flott spill på gulv og vegger. Sammen med sort møbel og sorte detaljer gir dette et eksklusivt uttrykke og ditt eget private spa.



# Bygg D

Etasje: 1

neobolig.no



# Bygg D

Etasje: 2

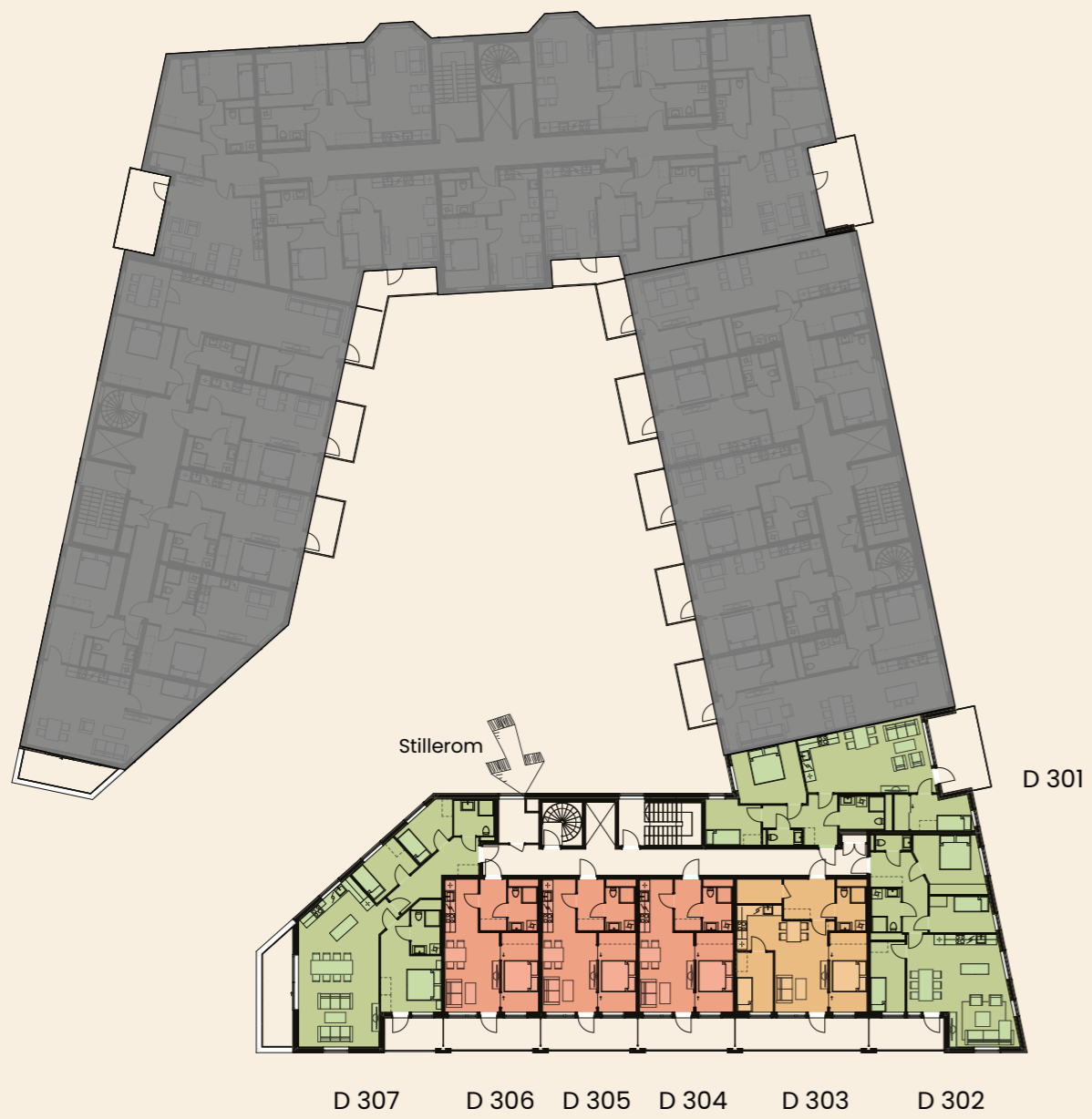


Etasjeplan

# Bygg D

Etasje: 3

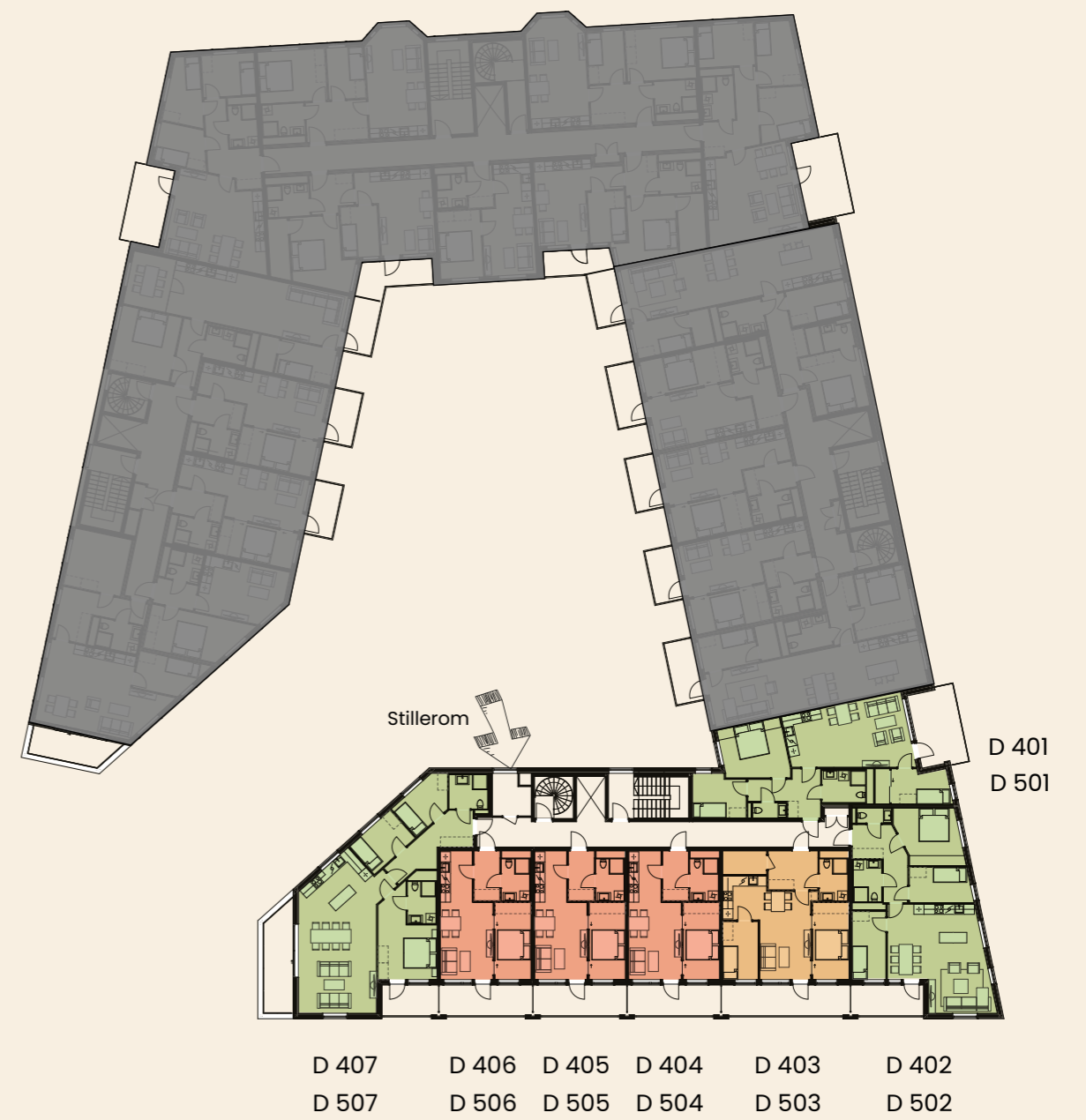
neobolig.no



2-roms 3-roms 4-roms

# Bygg D

Etasje: 4-5

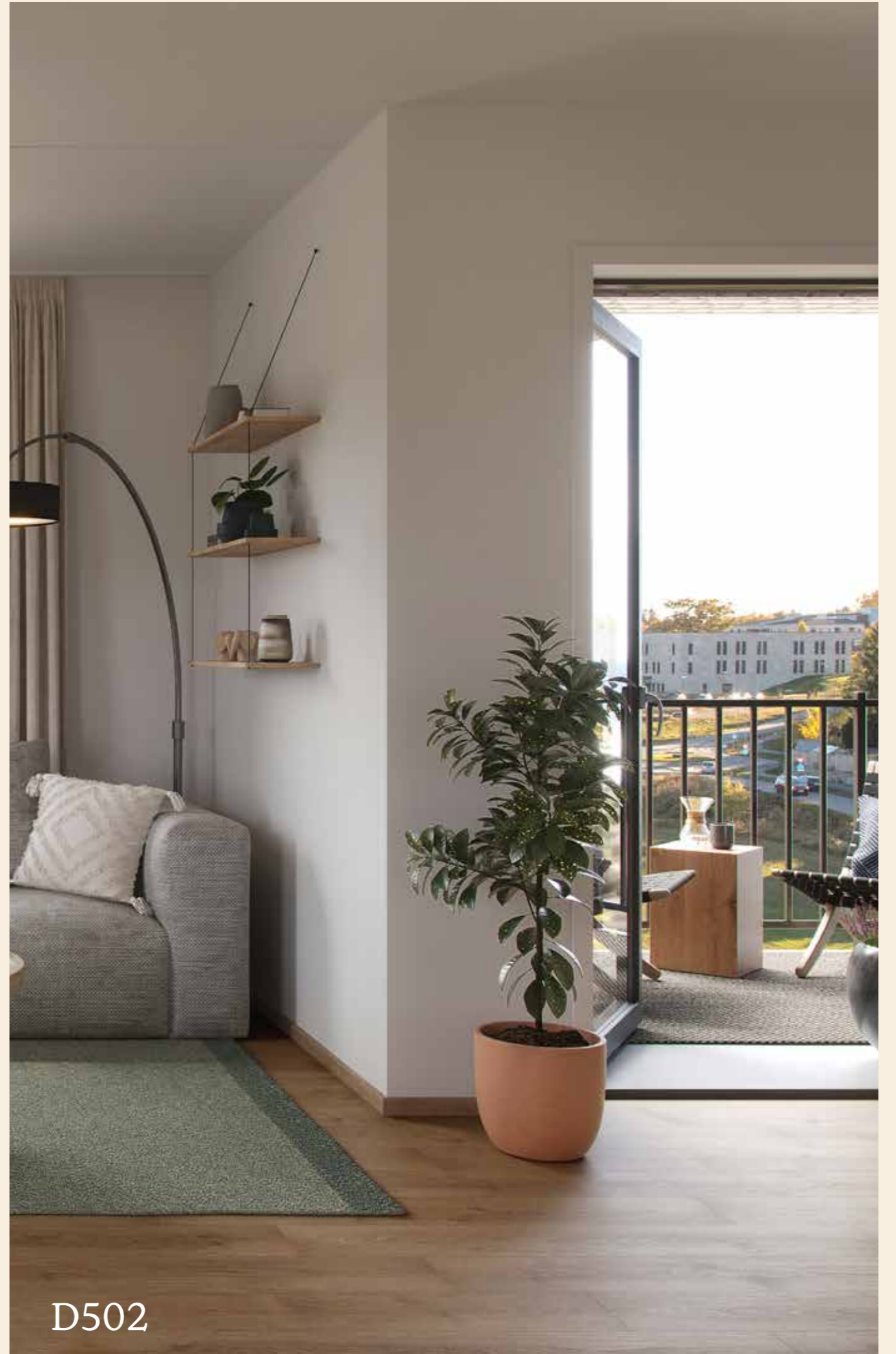
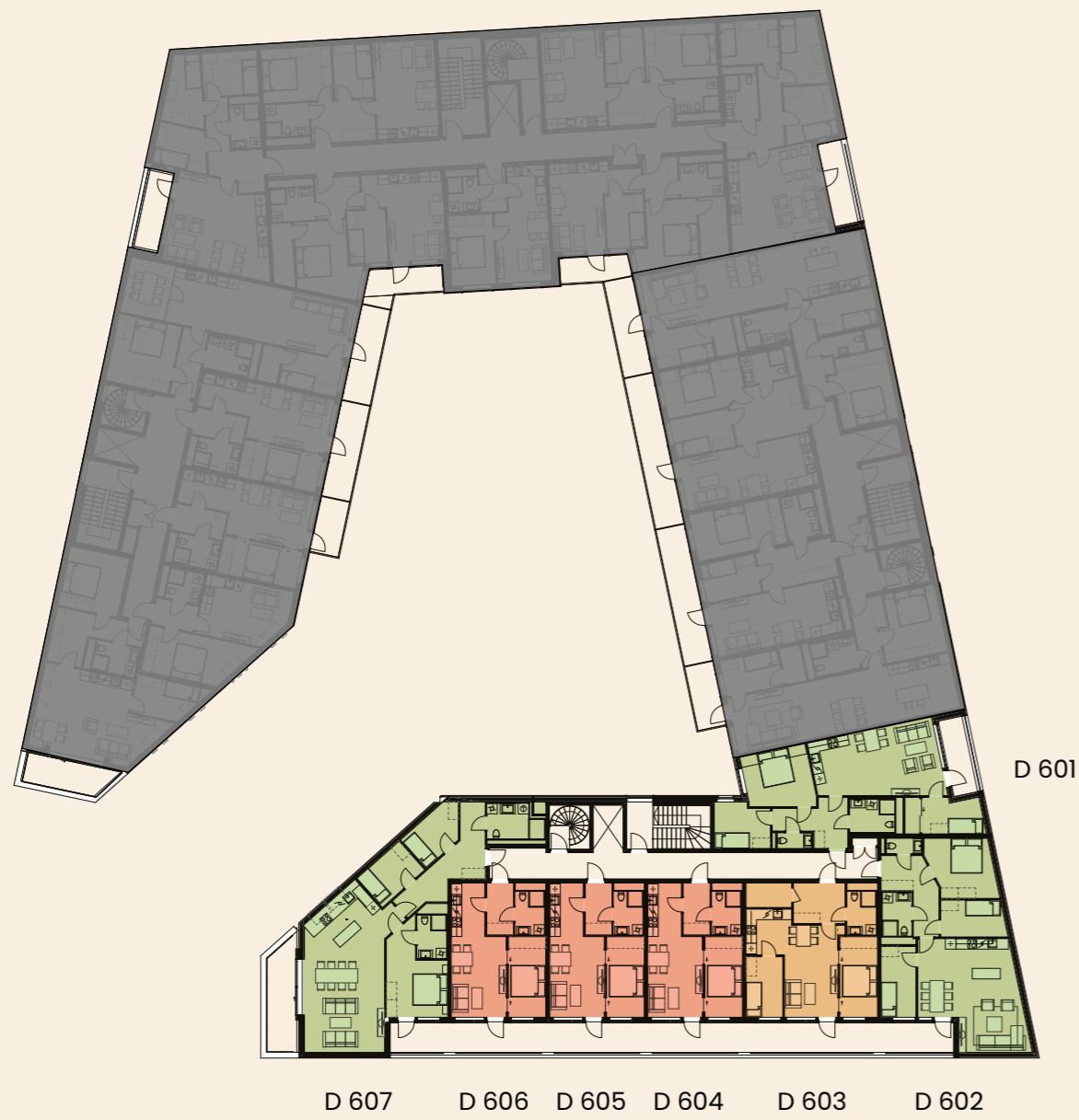


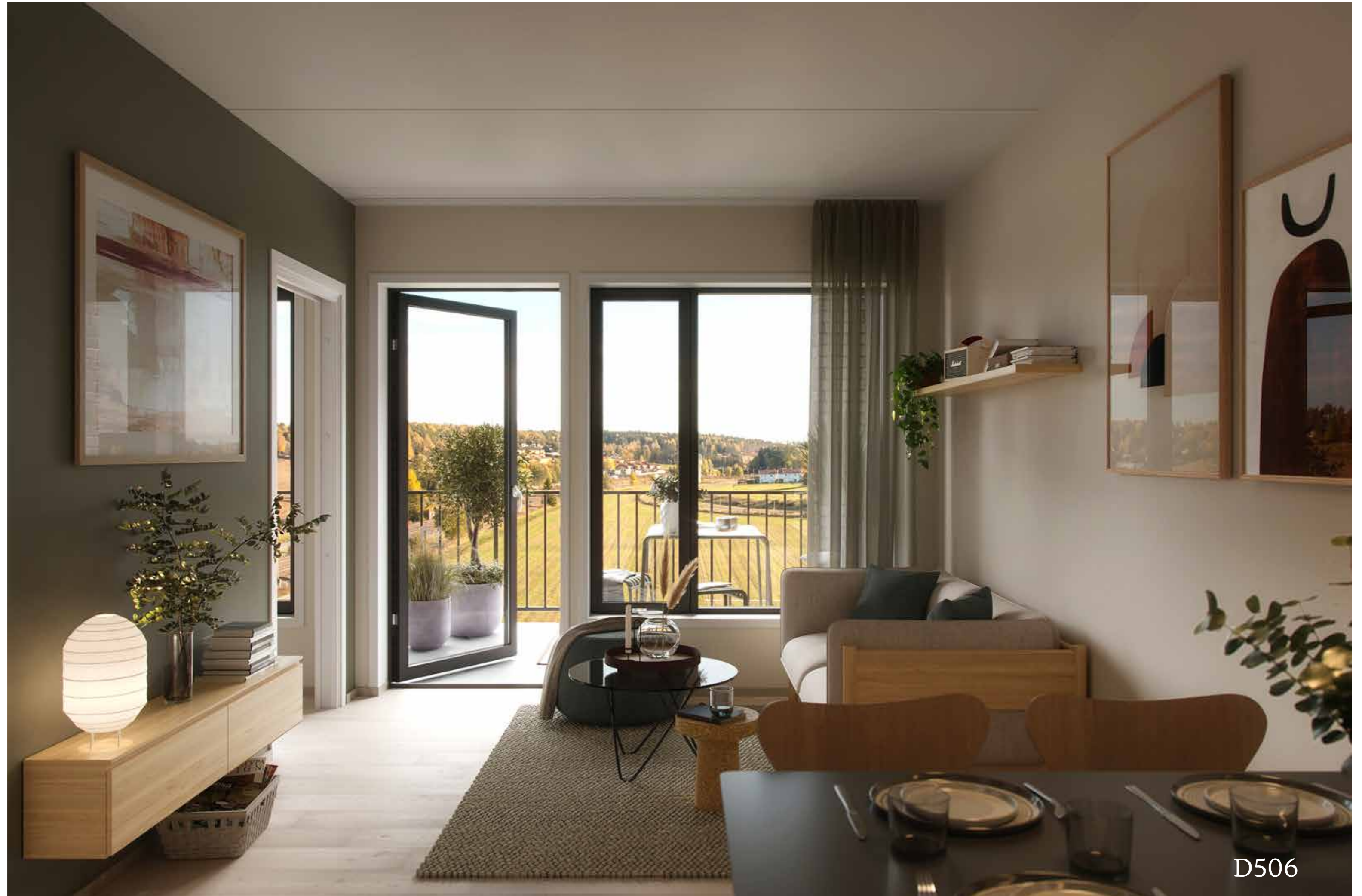
2-roms 3-roms 4-roms

# Bygg D

Etasje: 6

neobolig.no





D506

# 2

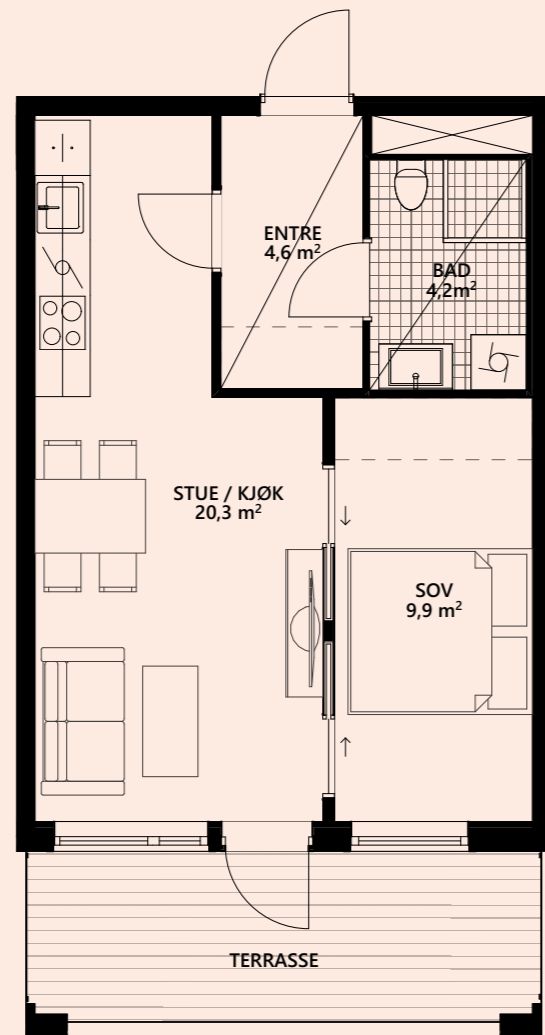
Leilighetsnr: D-104

Etasje: 1

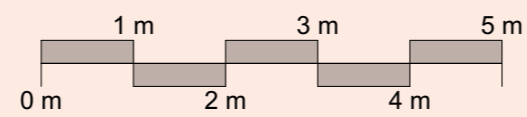
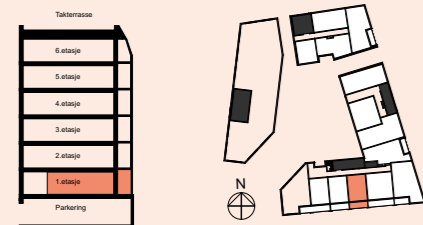
BRA: 41,0 m<sup>2</sup>

P-rom: 41,0 m<sup>2</sup>

Terrasse: 10,0 m<sup>2</sup>



84



# 2

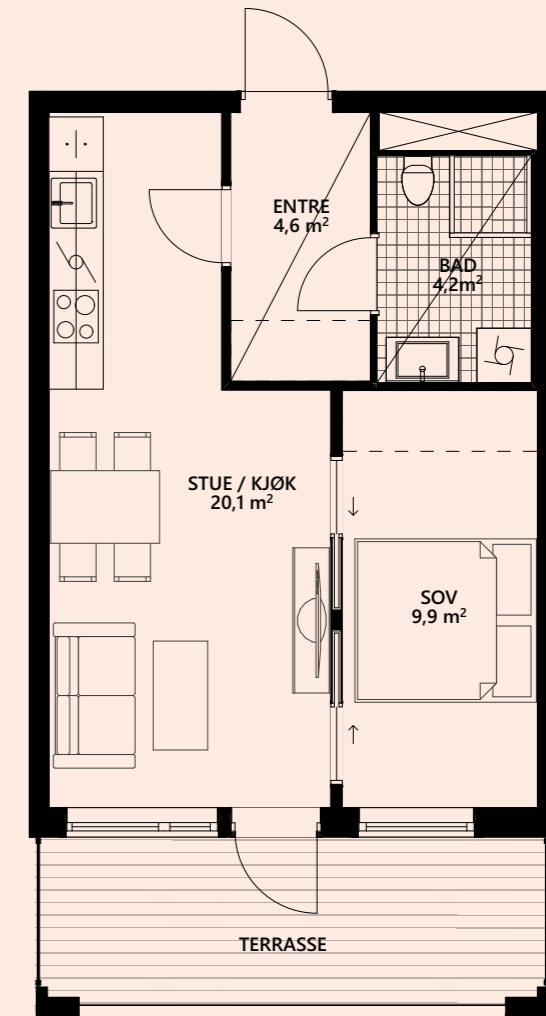
Leilighetsnr: D-105

Etasje: 1

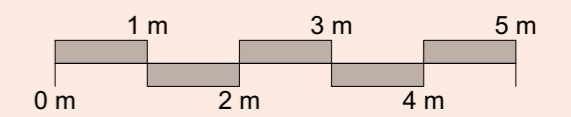
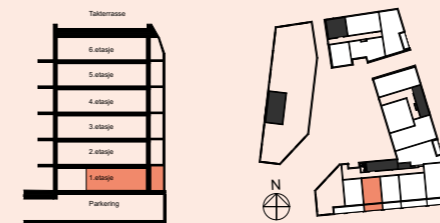
BRA: 41,0 m<sup>2</sup>

P-rom: 41,0 m<sup>2</sup>

Terrasse: 10,0 m<sup>2</sup>



85



# 2

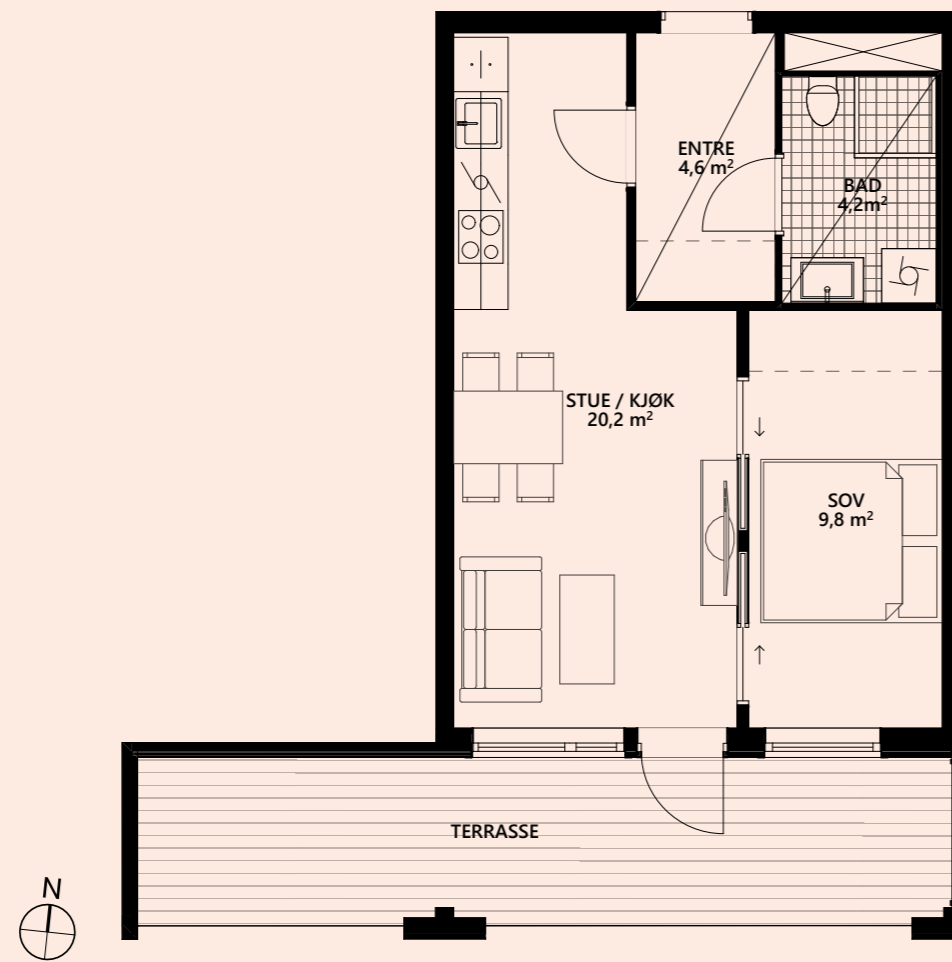
Leilighetsnr: D-106

Etasje: 1

BRA: 41,0 m<sup>2</sup>

P-rom: 41,0 m<sup>2</sup>

Terrasse: 15,5 m<sup>2</sup>



86

# 2

Leilighetsnr: D-204,

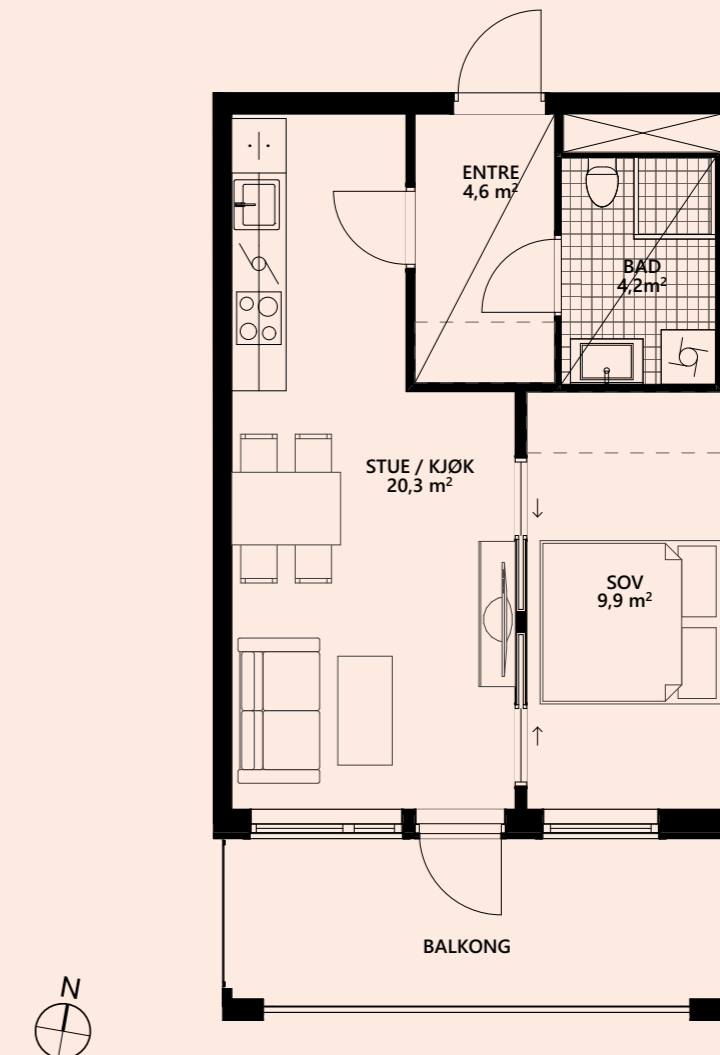
D-304, D-404 og D-504

Etasje: 2, 3, 4 og 5

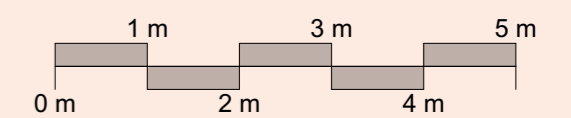
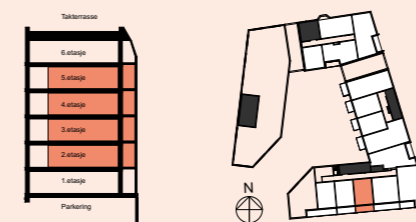
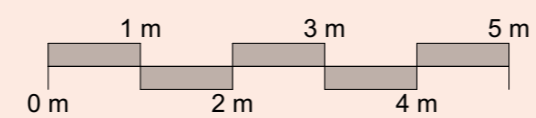
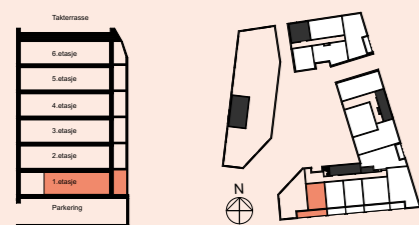
BRA: 41,0 m<sup>2</sup>

P-rom: 41,0 m<sup>2</sup>

Balkong: 10,0 m<sup>2</sup>

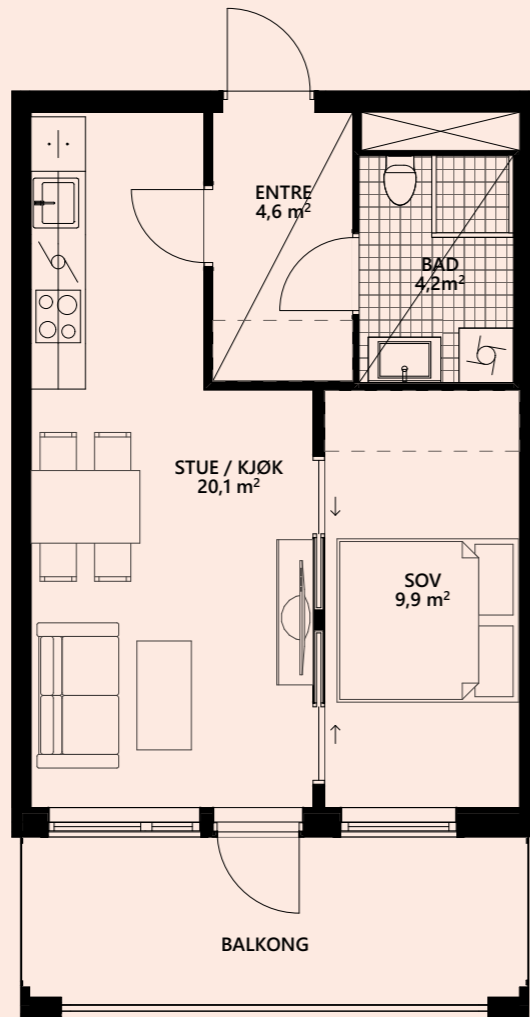


87



# 2

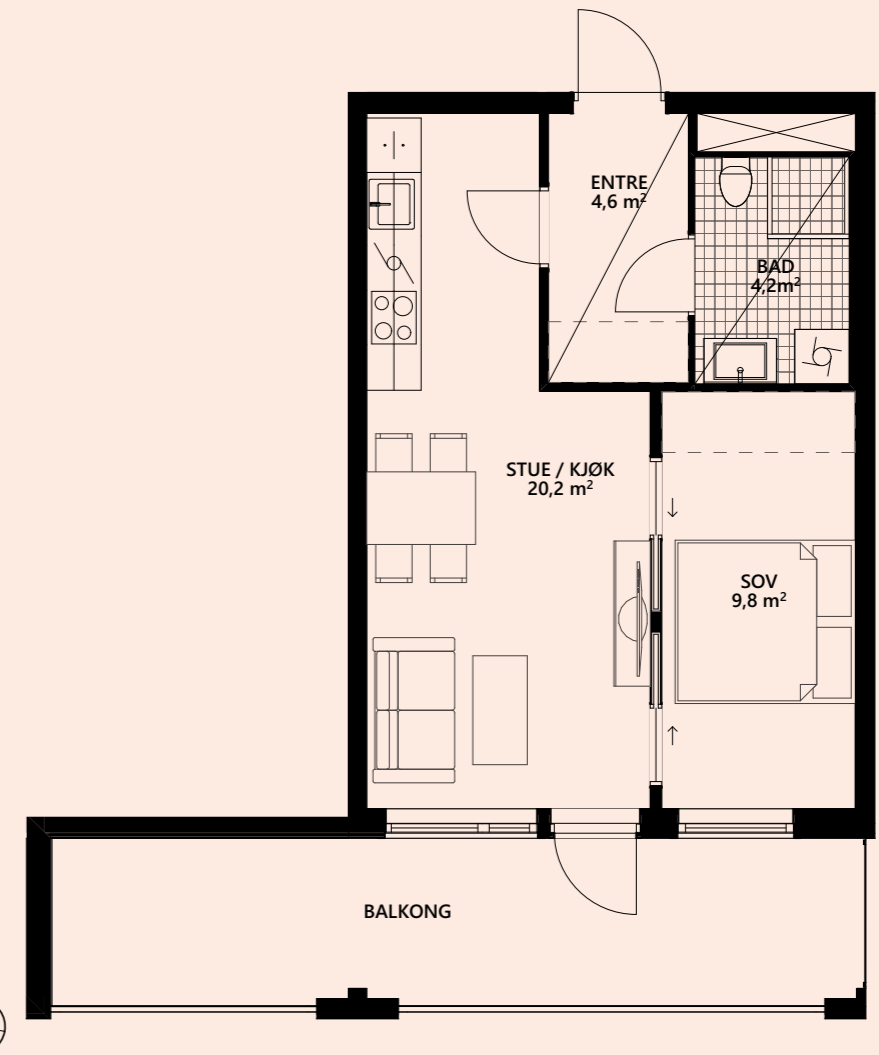
Leilighetsnr: D-205,  
D-305, D-405 og D-505  
Etasje: 2, 3, 4 og 5  
BRA: 41,0 m<sup>2</sup>  
P-rom: 41,0 m<sup>2</sup>  
Balkong: 10,0 m<sup>2</sup>



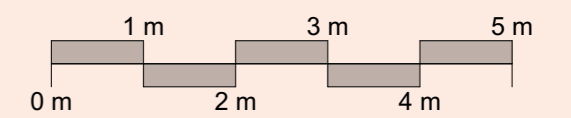
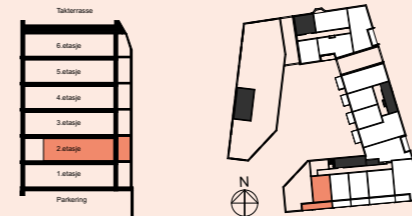
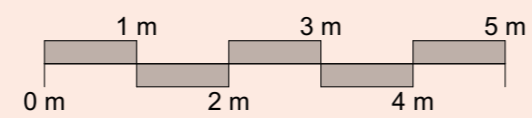
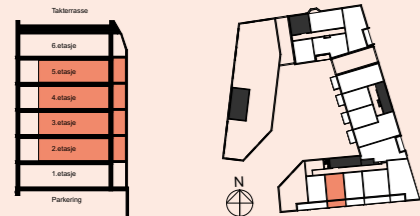
88

# 2

Leilighetsnr: D-206  
Etasje: 2  
BRA: 41,0 m<sup>2</sup>  
P-rom: 41,0 m<sup>2</sup>  
Balkong: 15,5 m<sup>2</sup>



89



# 2

Leilighetsnr: D-306,

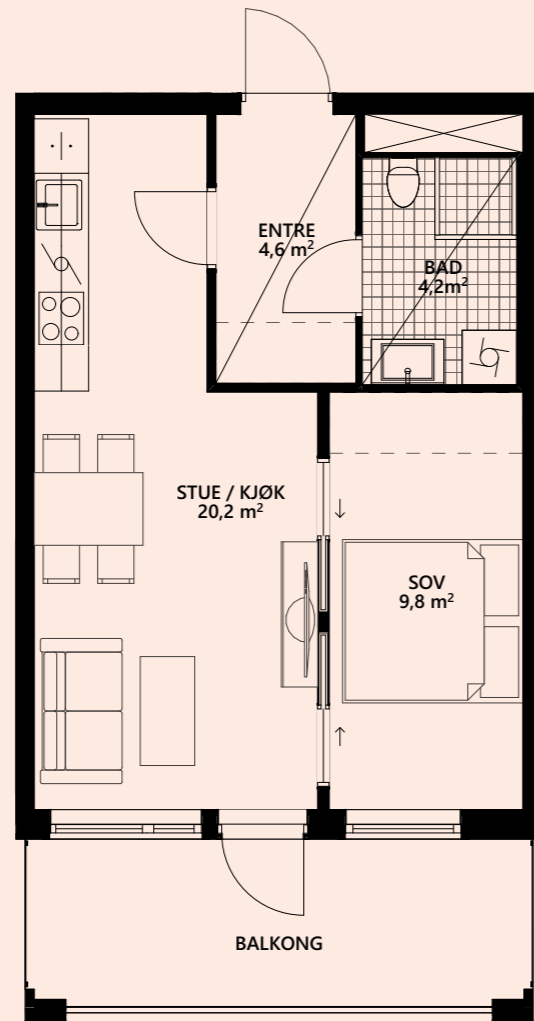
D-406 og D-506

Etasje: 3, 4 og 5

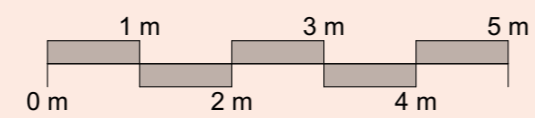
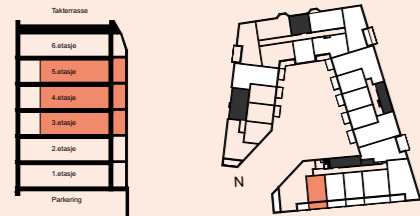
BRA: 41,0 m<sup>2</sup>

P-rom: 41,0 m<sup>2</sup>

Balkong: 10,0 m<sup>2</sup>



90



# 2

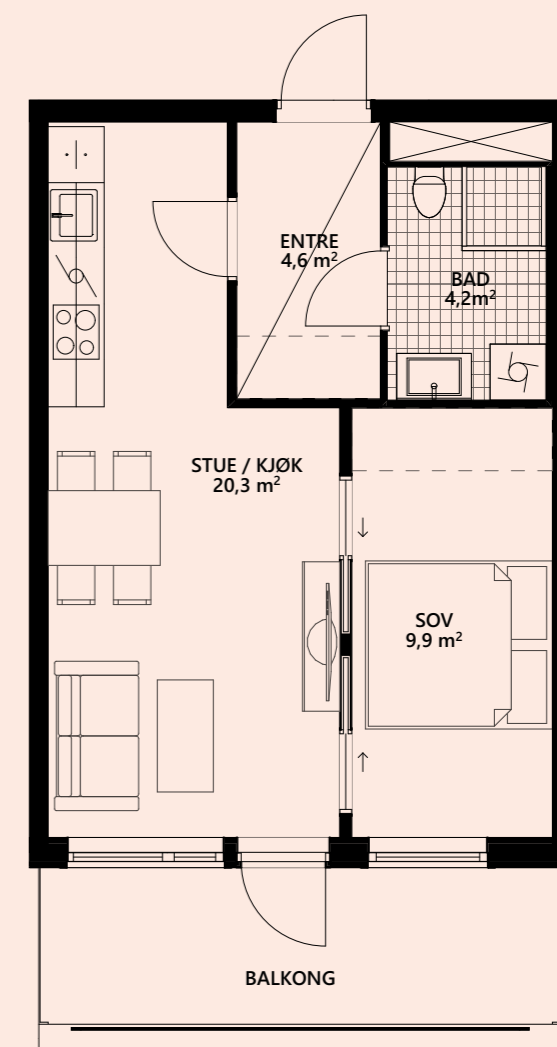
Leilighetsnr: D-604

Etasje: 6

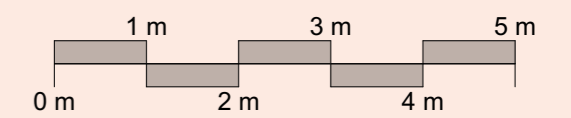
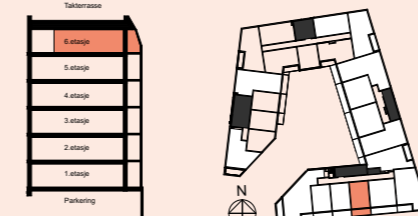
BRA: 41,0 m<sup>2</sup>

P-rom: 41,0 m<sup>2</sup>

Balkong: 9,0 m<sup>2</sup>



91



# 2

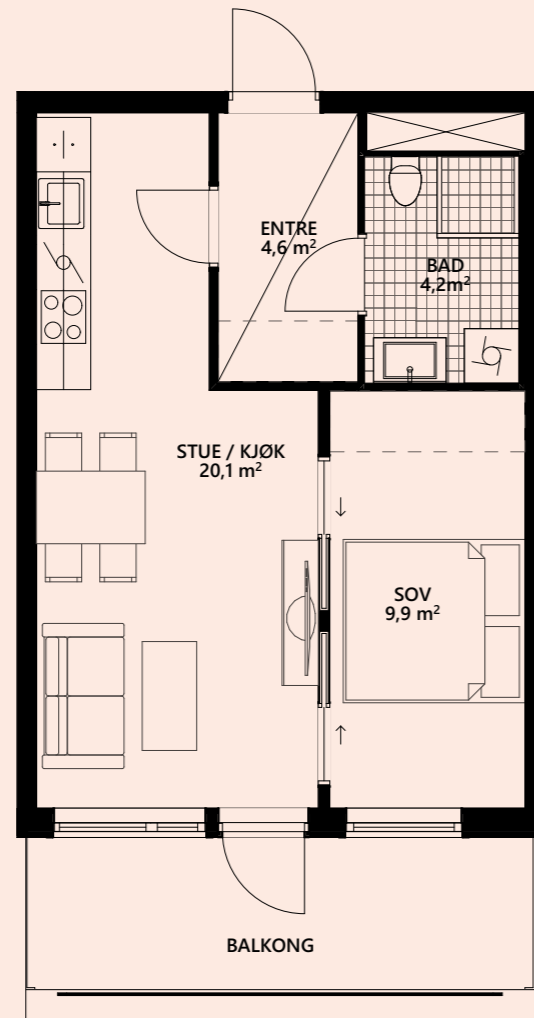
Leilighetsnr: D-605

Etasje: 6

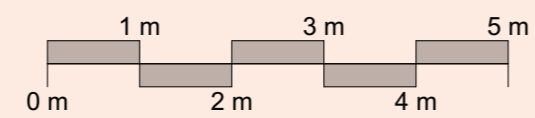
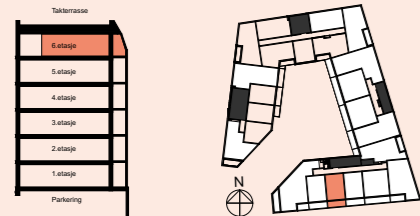
BRA: 41,0 m<sup>2</sup>

P-rom: 41,0 m<sup>2</sup>

Balkong: 9,0 m<sup>2</sup>



92



# 2

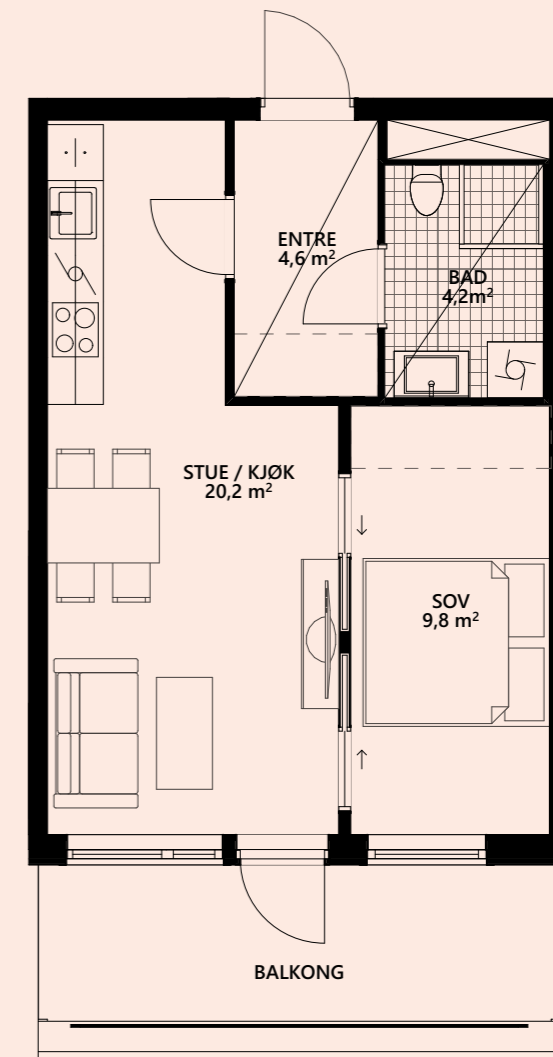
Leilighetsnr: D-606

Etasje: 6

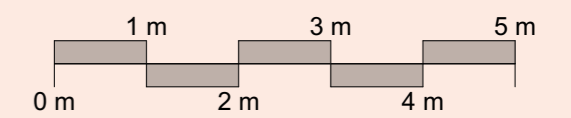
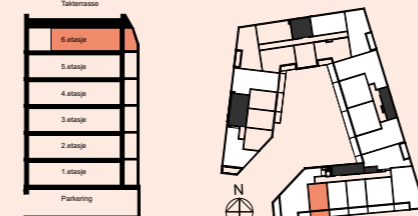
BRA: 41,0 m<sup>2</sup>

P-rom: 41,0 m<sup>2</sup>

Balkong: 9,0 m<sup>2</sup>



93





C501

# 3

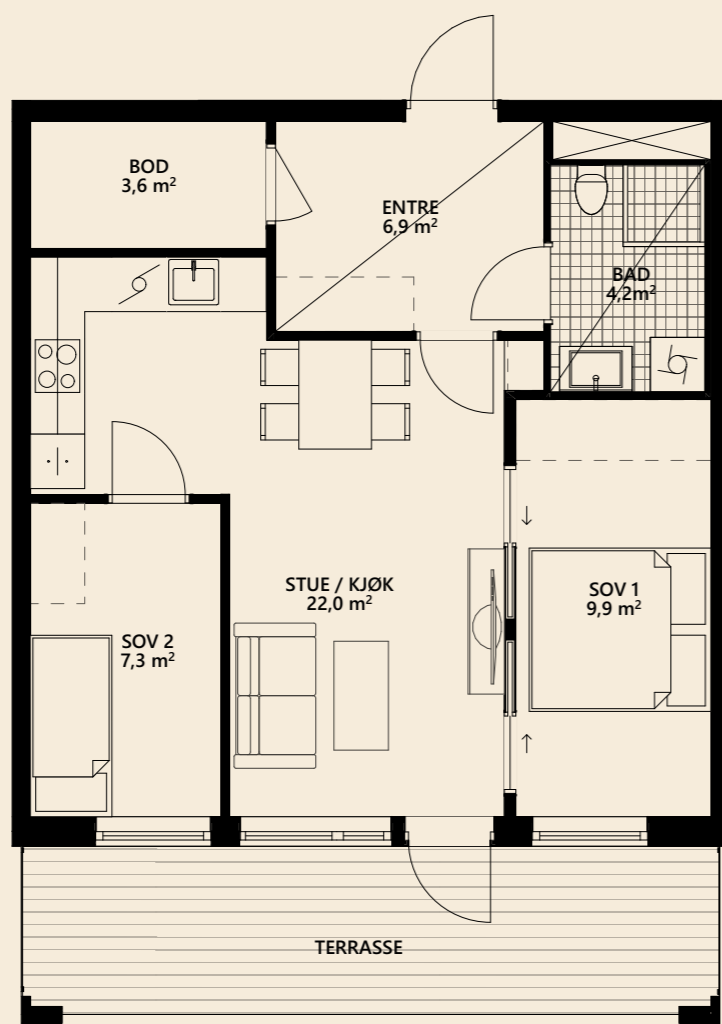
Leilighetsnr: D-103

Etasje: 1

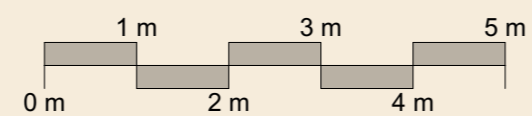
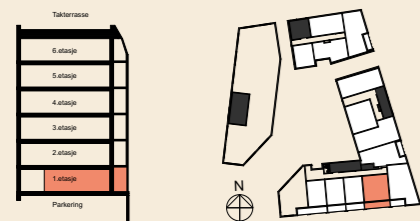
BRA: 57,0 m<sup>2</sup>

P-rom: 53,0 m<sup>2</sup>

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



96



# 3

Leilighetsnr: D-203,

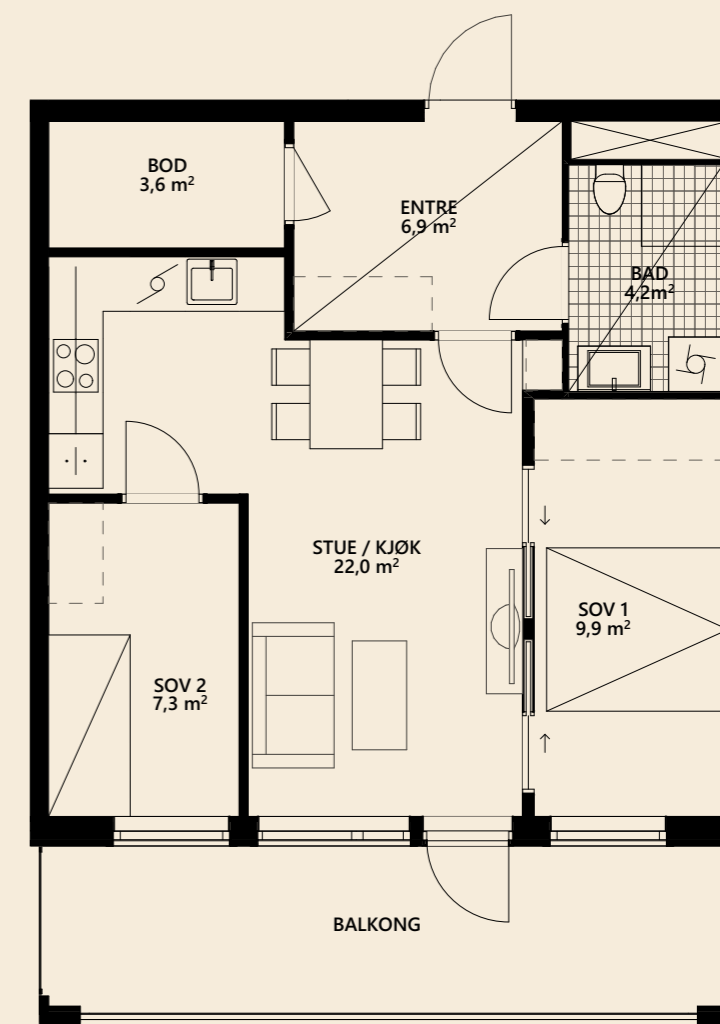
D-303, D-403 og D-503

Etasje: 2, 3, 4 og 5

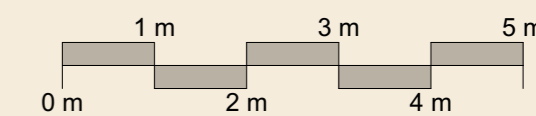
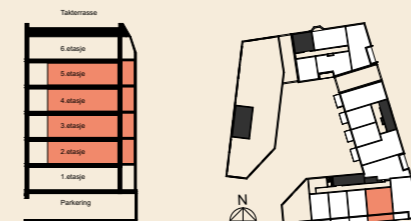
BRA: 57,0 m<sup>2</sup>

P-rom: 53,0 m<sup>2</sup>

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



97



# 3

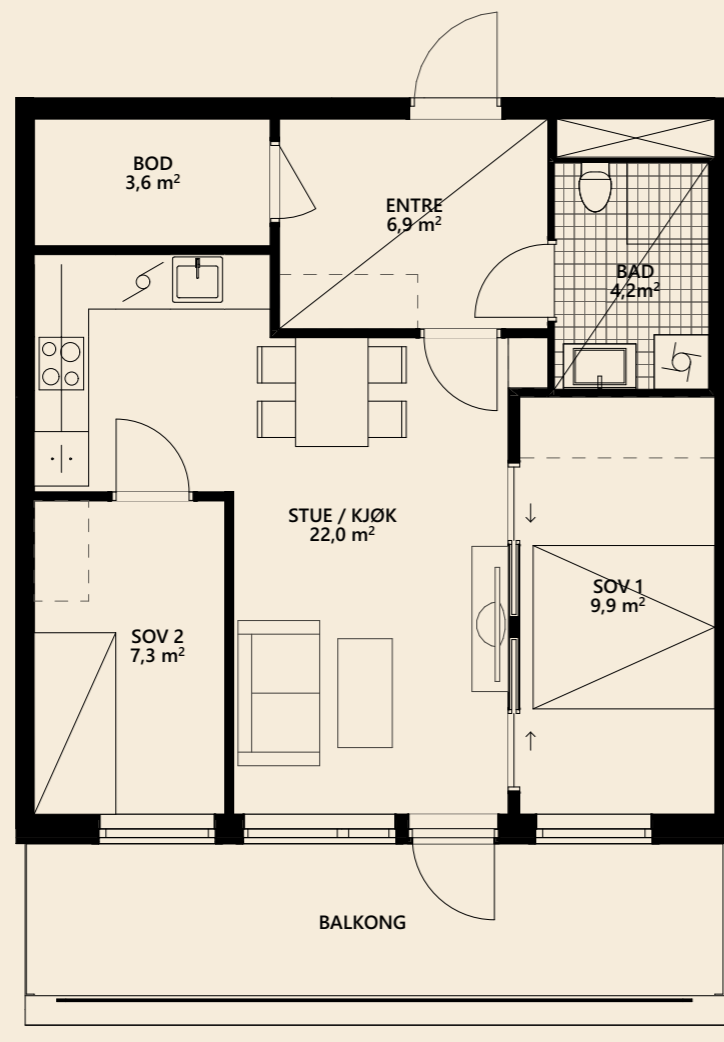
Leilighetsnr: D-603

Etasje: 6

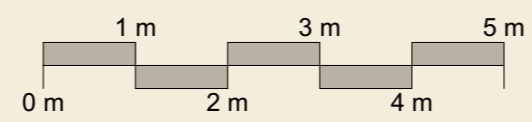
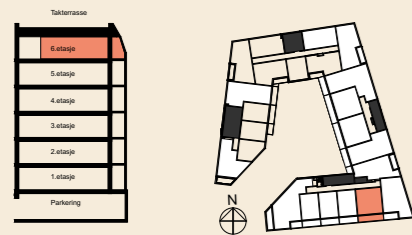
BRA: 57,0 m<sup>2</sup>

P-rom: 53,0 m<sup>2</sup>

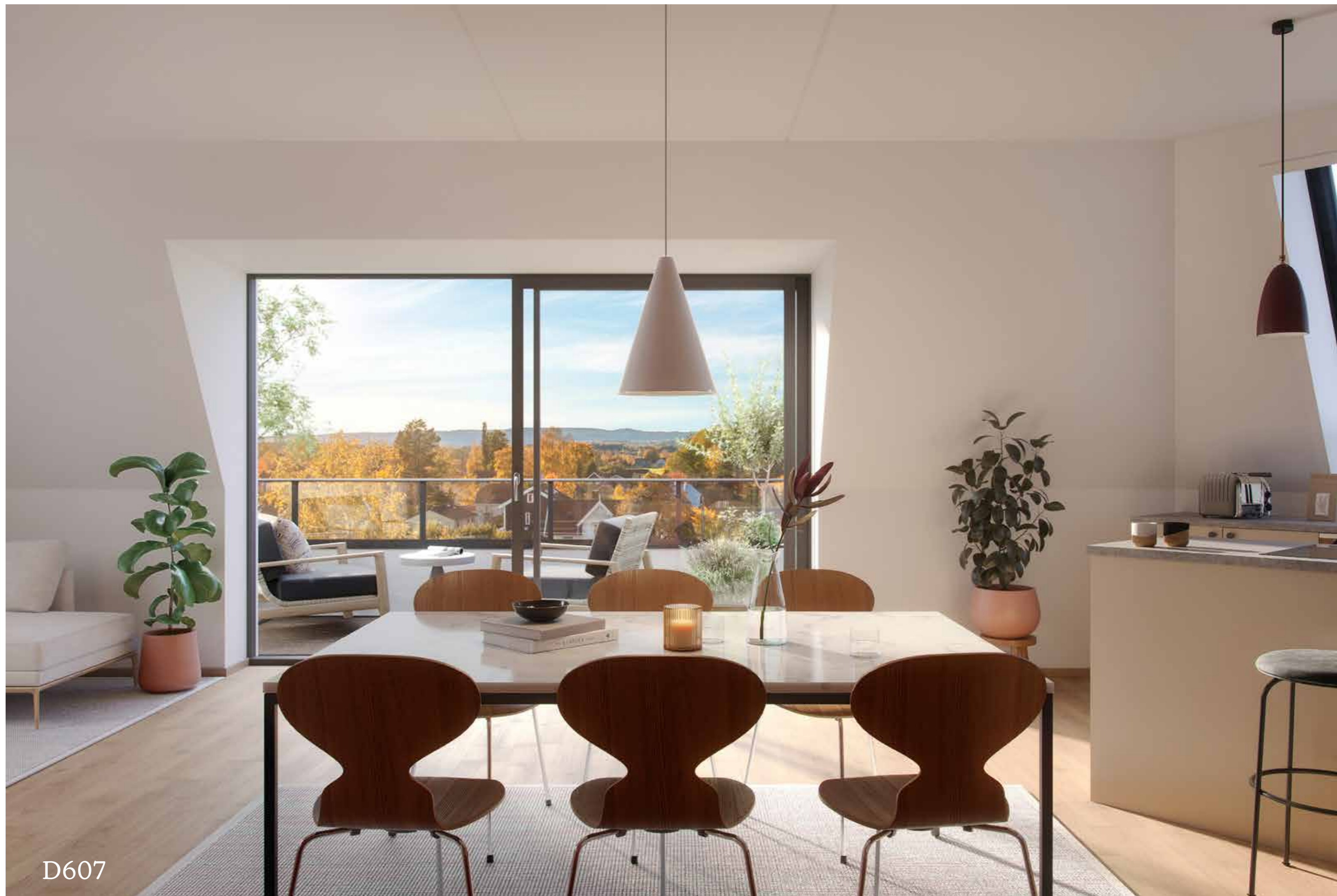
Balkong: 12 m<sup>2</sup>



98



99



D607

# 4

Leilighetsnr: D-101

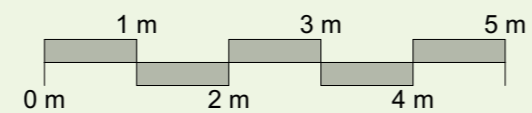
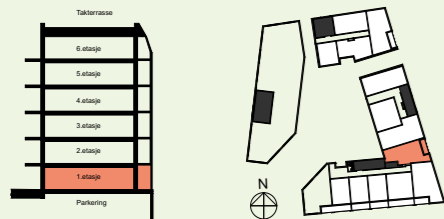
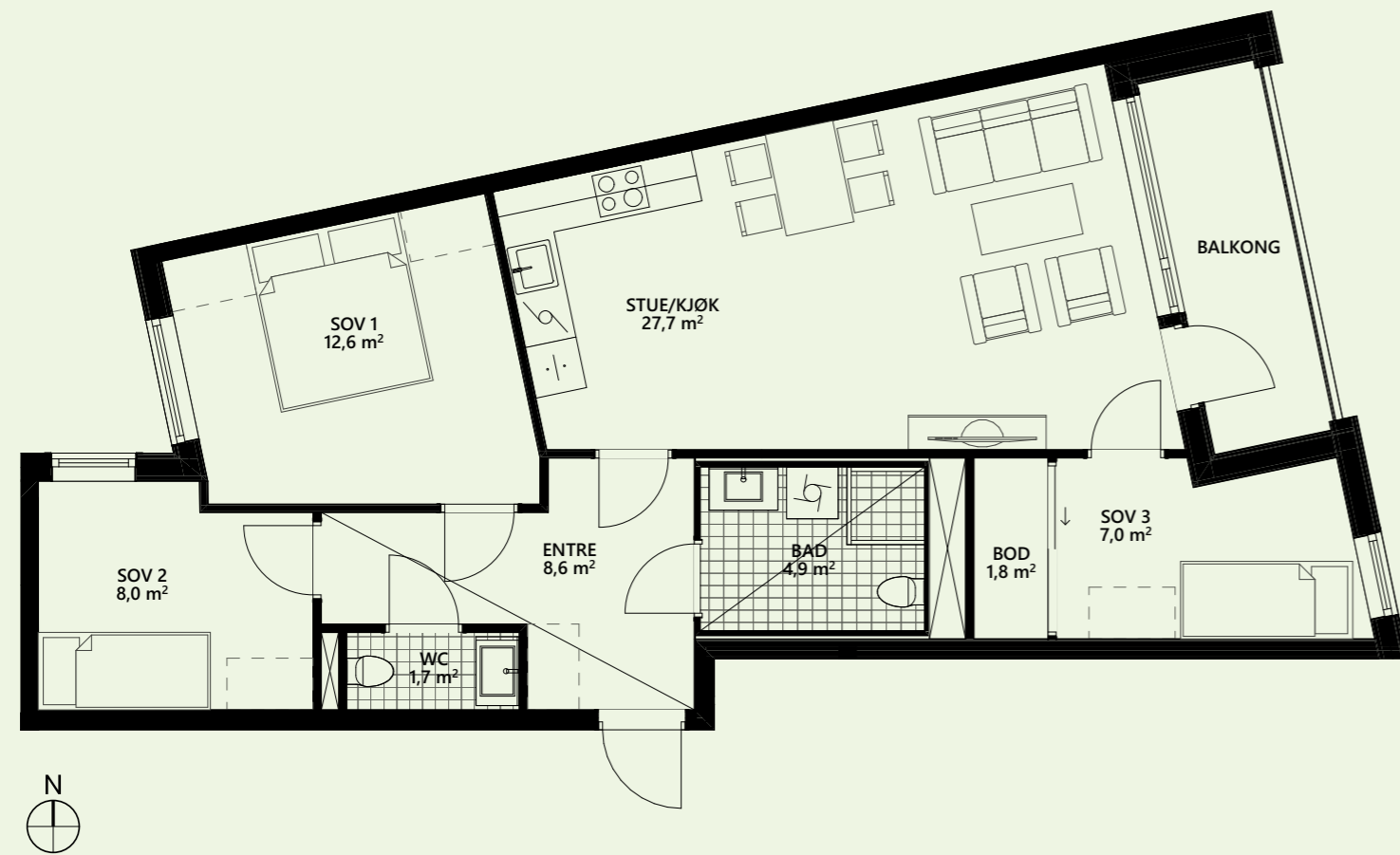
Etasje: 1

BRA: 76,5 m<sup>2</sup>

P-rom: 73,0 m<sup>2</sup>

Balkong: 6,0 m<sup>2</sup>

102



# 4

Leilighetsnr: D-102

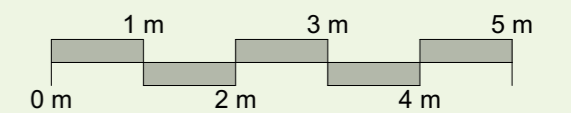
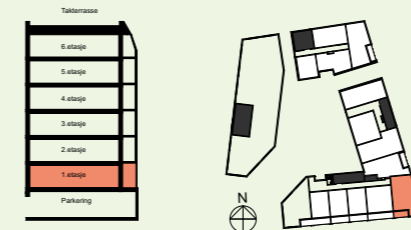
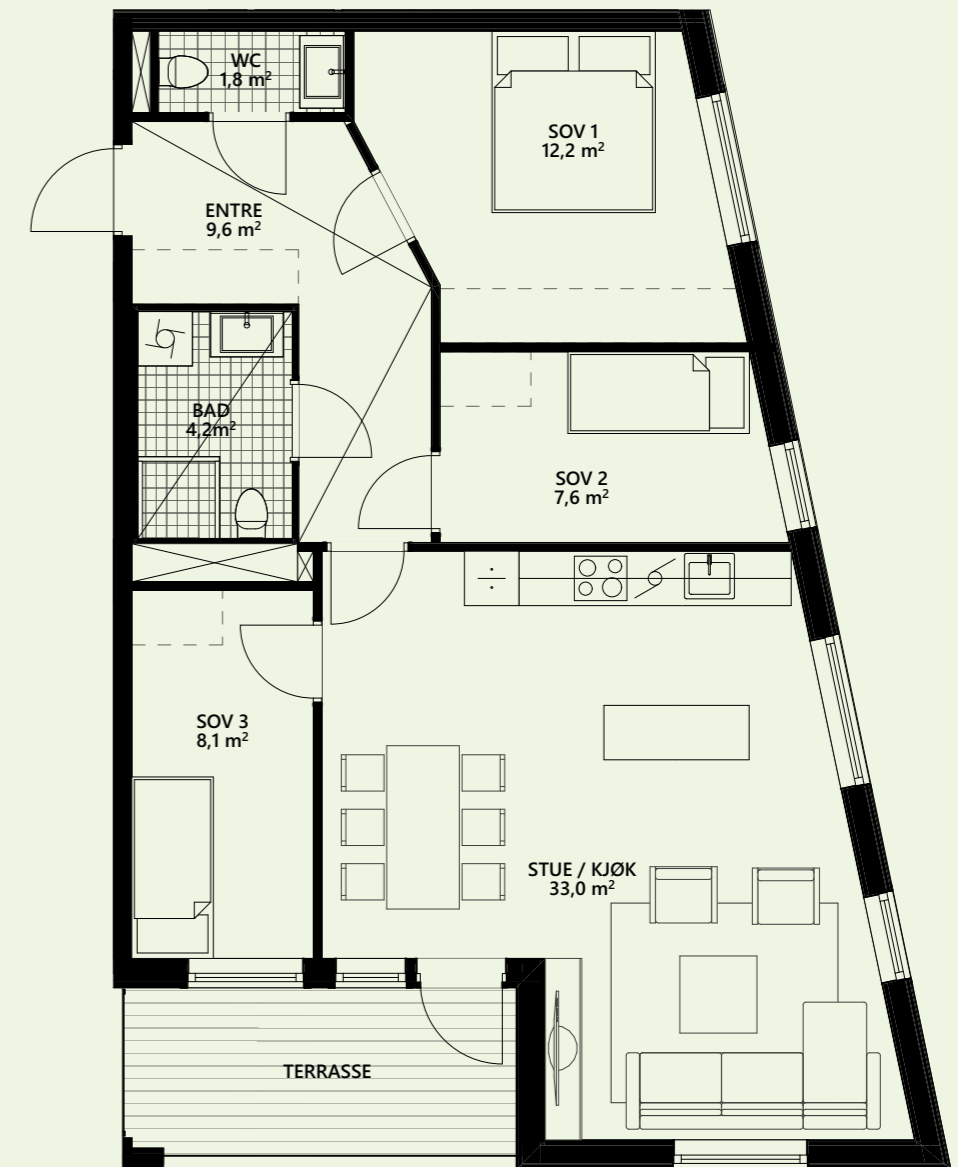
Etasje: 1

BRA: 80,0 m<sup>2</sup>

P-rom: 80,0 m<sup>2</sup>

Terrasse: 7,5 m<sup>2</sup>

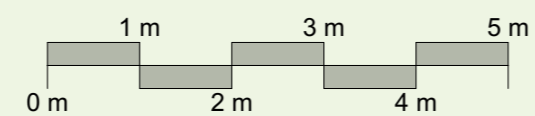
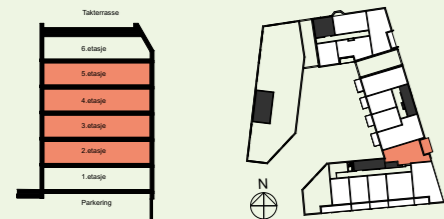
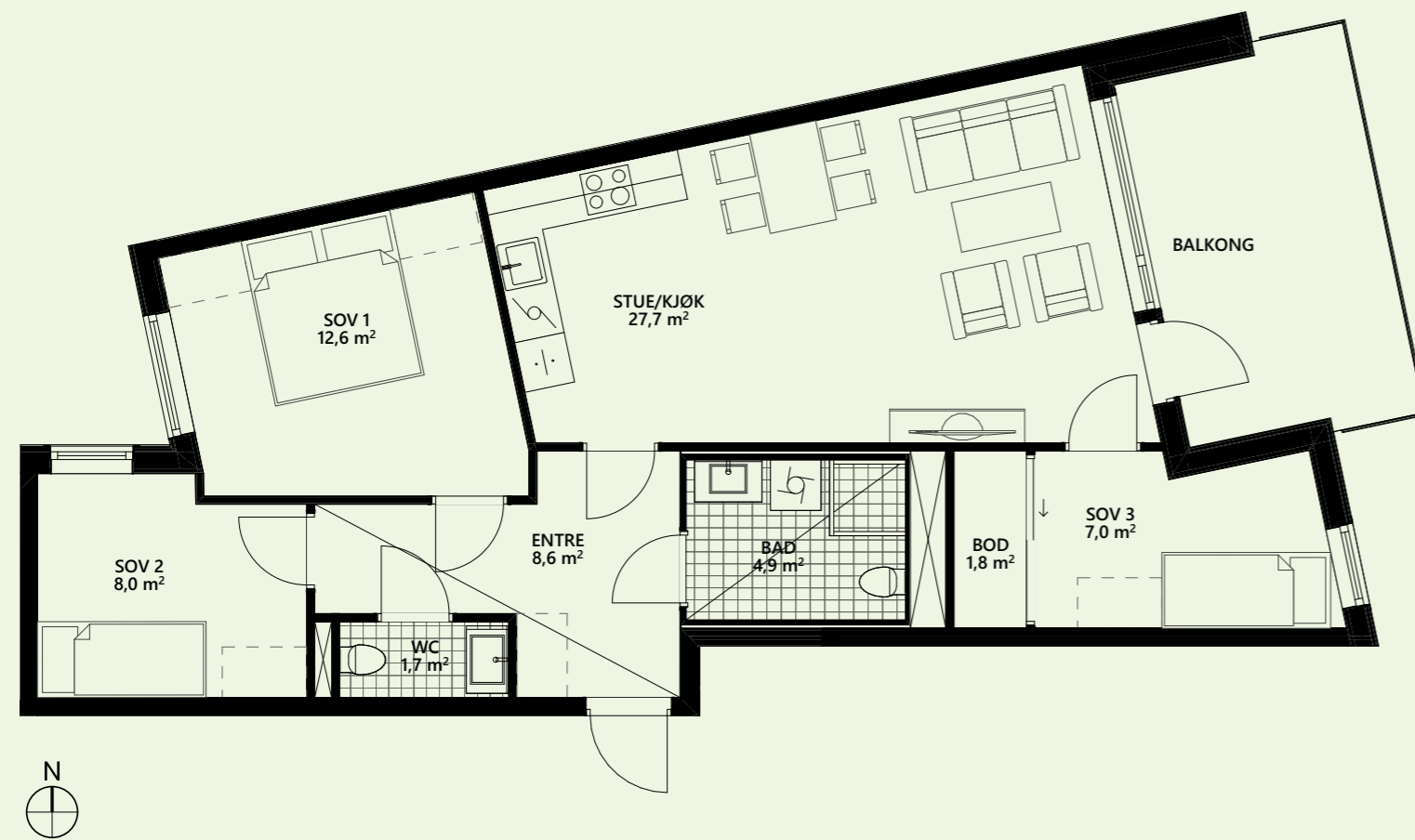
103



# 4

Leilighetsnr: D-201,  
D-301, D-401 og D-501  
Etasje: 2, 3, 4 og 5  
BRA: 76,5 m<sup>2</sup>  
P-rom: 73,0 m<sup>2</sup>  
Balkong: 12,0 m<sup>2</sup>

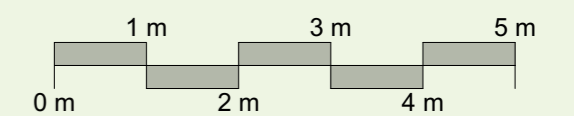
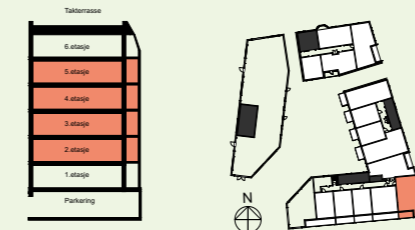
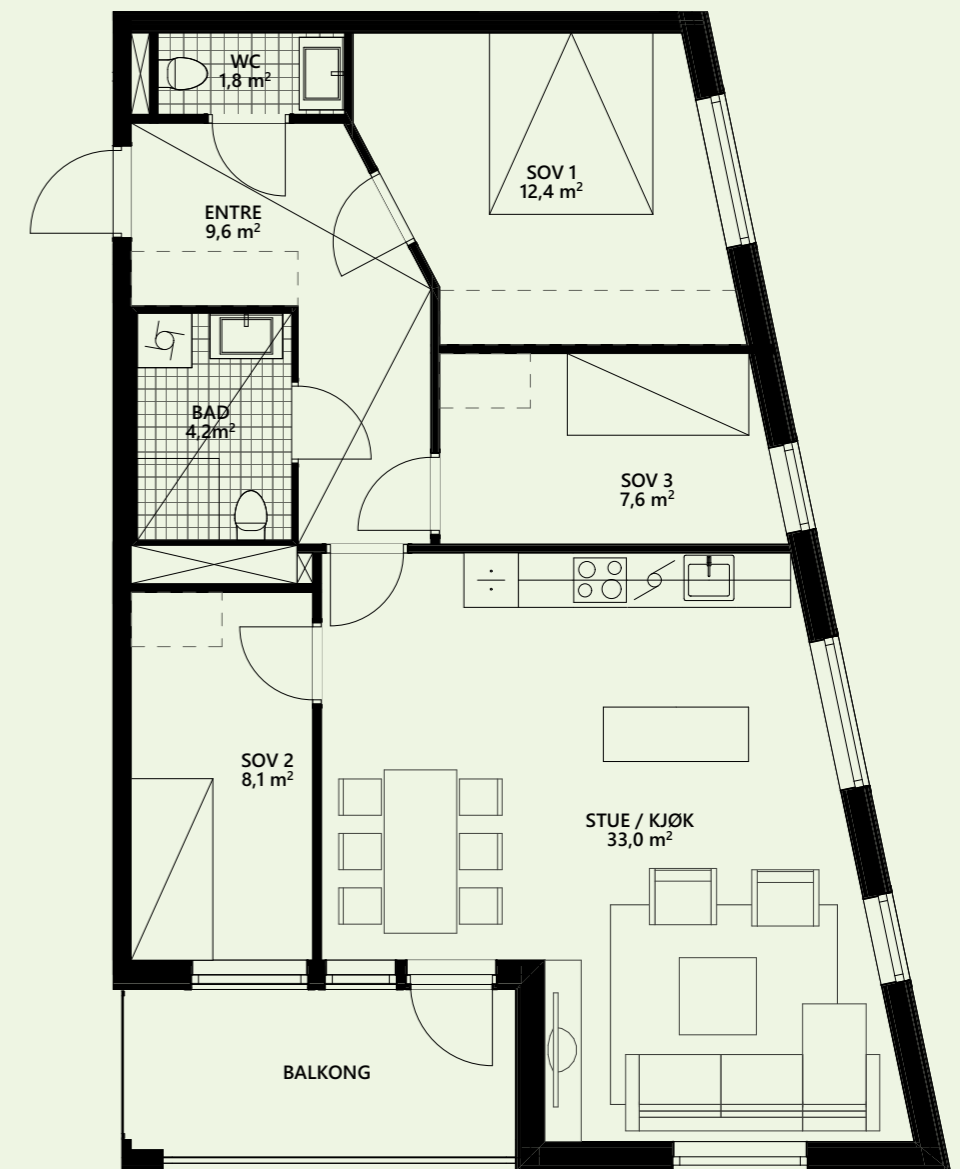
104



# 4

Leilighetsnr: D-202,  
D-302, D-402, og D-502  
Etasje: 2, 3, 4 og 5  
BRA: 80,0 m<sup>2</sup>  
P-rom: 80,0 m<sup>2</sup>  
Balkong: 7,5 m<sup>2</sup>

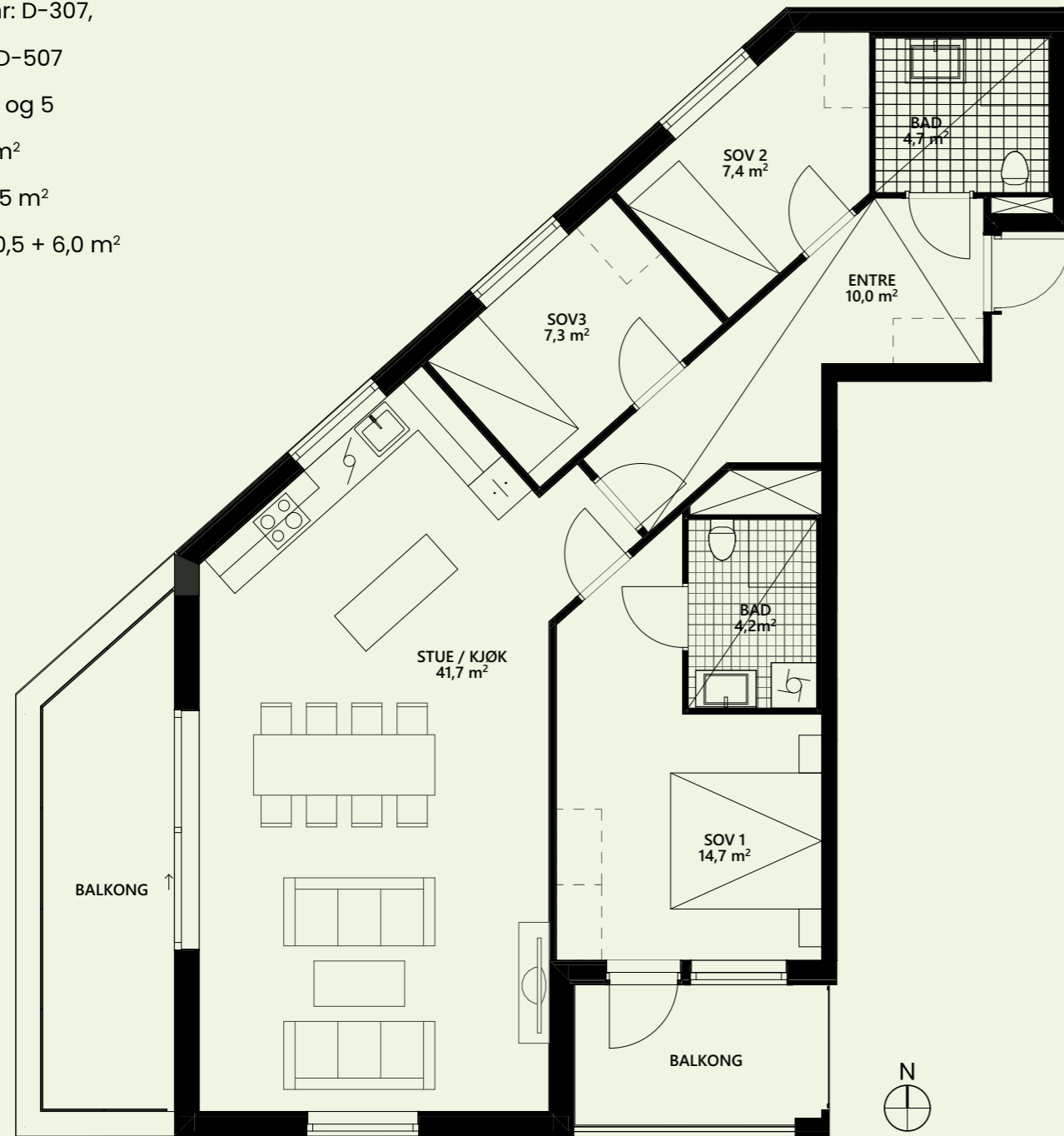
105



# 4

Leilighetsnr: D-307,  
D-407 og D-507  
Etasje: 3, 4 og 5  
BRA: 93,5 m<sup>2</sup>  
P-rom: 93,5 m<sup>2</sup>  
Balkong: 10,5 + 6,0 m<sup>2</sup>

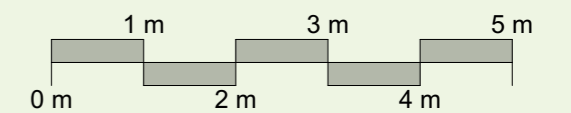
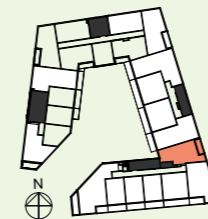
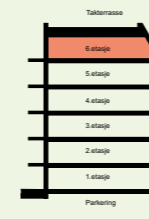
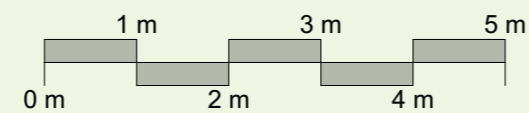
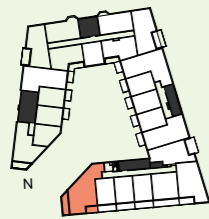
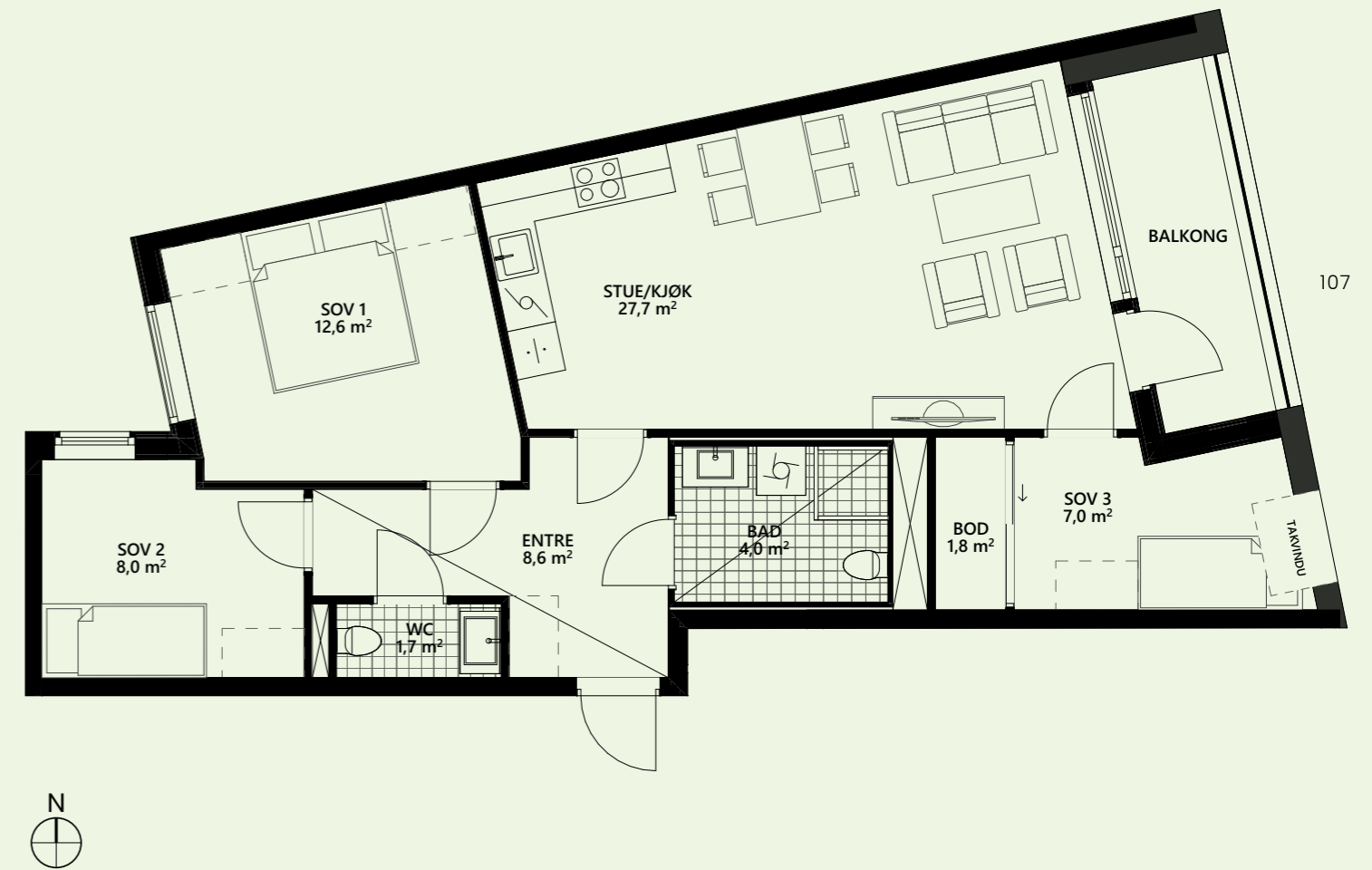
106



# 4

Leilighetsnr: D-601  
Etasje: 6  
BRA: 76,5 m<sup>2</sup>  
P-rom: 73,0 m<sup>2</sup>  
Balkong: 6 m<sup>2</sup>

107



# 4

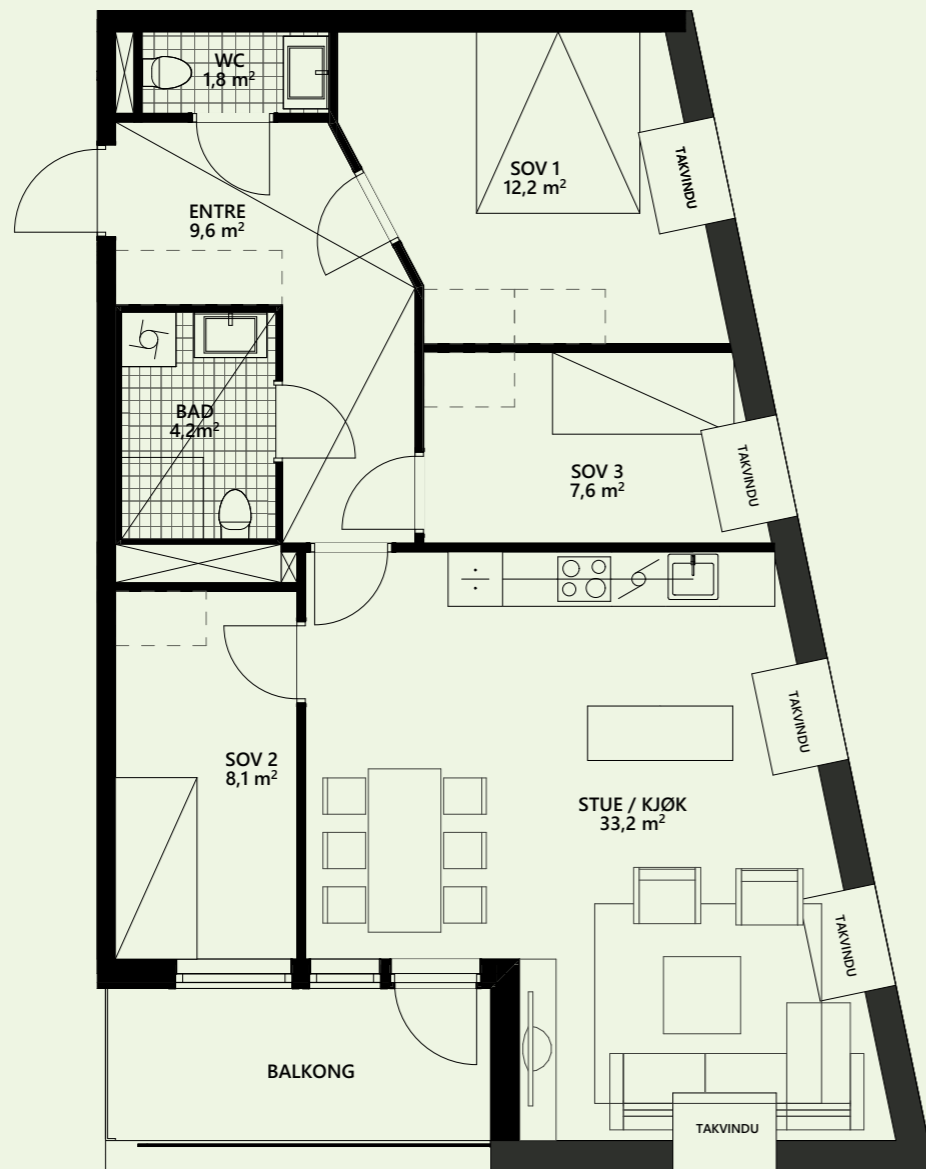
Leilighetsnr: D-602

Etasje: 6

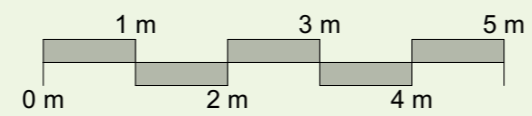
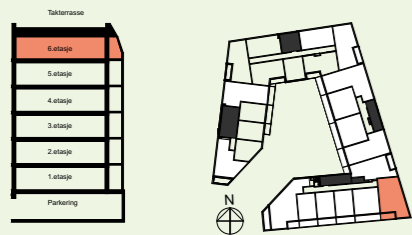
BRA: 80,0 m<sup>2</sup>

P-rom: 80,0 m<sup>2</sup>

Balkong: 7,0 m<sup>2</sup>



108



# 4

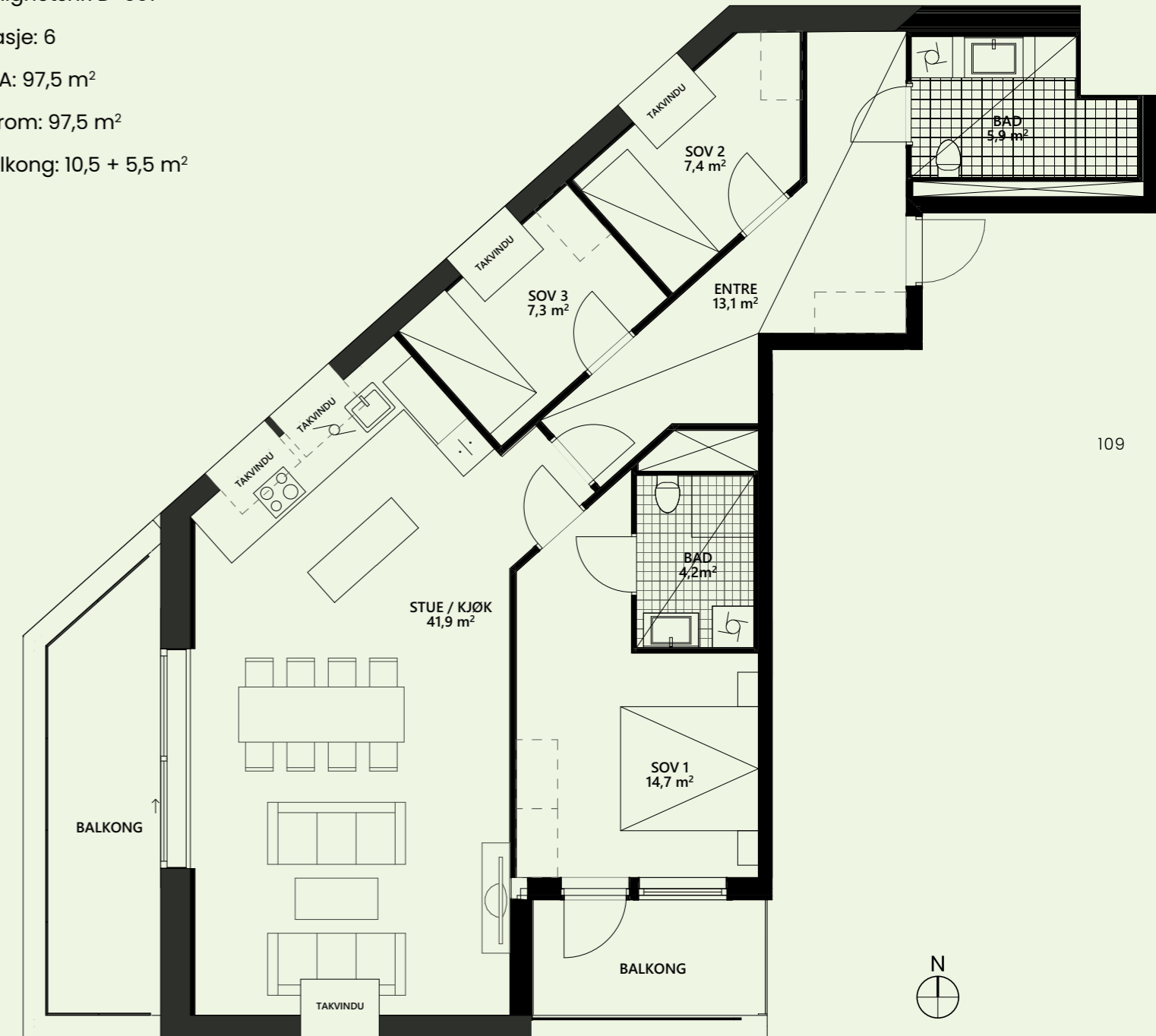
Leilighetsnr: D-607

Etasje: 6

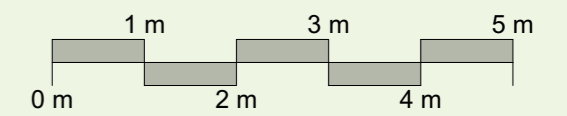
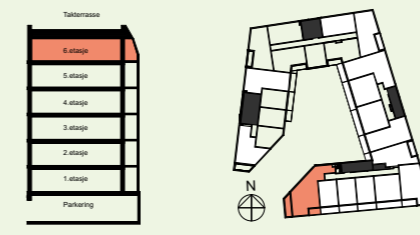
BRA: 97,5 m<sup>2</sup>

P-rom: 97,5 m<sup>2</sup>

Balkong: 10,5 + 5,5 m<sup>2</sup>



109





5

## Leveransebeskrivelse

### 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.

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.

Som tilvalg vil det være mulig å velge ulike veggfarger som en del av stilpakkene. Se punktet Tilvalg senere i denne beskrivelse.

#### 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 enten hvitlakkerte stålplater eller betongtak.

Alle tak leveres med fargekode NCS 0502-Y. Betong- og gipstak males.

Eventuelt stålplatetak i bad kommer ferdig overflatebehandlet fra fabrikk.

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 ventilasjonskanaler, sprinklerør, 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

Kjøkkenleverandør er HTH. Kjøkkentypen varierer som angitt senere i dette punkt.

Det tas forbehold om at angitte modeller eventuelt kan utgå. I så fall vil utbygger informere om dette og angi alternativ modell.

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 moderne kjøkken-innredning i tre ulike stilpakker – stilpakke «Frisk» som standard og stilpakkene «Harmonisk» og «Barsk» som tilvalg.

Disse stilpakkene er gjennomarbeidet av interiørarkitekt for en helhetlig utforming av din leilighet.

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.

Det presiseres at kjøkken og antall skap leveres iht. egen kjøkkentegning. Kjøkkentegning sendes ut til kjøper når kjøkken er ferdig prosjektert. Enkelte endringer i kjøkkenløsning ift. det som er vist på kontraktstegning kan da forekomme. Dette som følge av detaljprosjektering. Eventuelle endringer skal ikke gå ut over funksjon.

Stilpakke «Frisk» leveres som standard i alle leiligheter hvor ikke annet er angitt og hvor det ikke avtales tilvalgspakker: Det leveres moderne kjøkkeninnredning fra HTH med glatte hvite underskap og overskap i lyst treutseende type Oslo med knottgrep i stål type Base.

Det leveres laminat 30mm benkeplate i farge Sandsten 652, nedfelt vask i stål og ett greps forkrommet blandebatteri.

Ventilatorhetten er av typen slimline med hvit farge og integrert belysning.

Stilpakke «Harmonisk» leveres som

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

Som belysning leveres LED lys-list i front av overskap.

Ventilatorhetten er av typen slimline med sølv/forkrommet farge og integrert belysning.

Stilpakke «Barsk» leveres som tilvalgspakke: Det leveres moderne kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter og underskap og overskap i type ONE i sort eik struktur. Grep knott Retro sort matt.

Benkeplate laminat Industriell Metall 628, gjennomfarget forkant F32. Underlimt sort vask med sort matt kjøkkenarmatur.

Panel under overskap med innfelte spotter.

Lux-skuffer med demping.

Det leveres innbygningsskap for hvitevarer.

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 skyvedørgarderober 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 stiptet 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 stiftehoder. Standard flat eikerskel.

#### DIVERSE UTSTYR

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

Pulverapparat leveres i hver leilighet i henhold til gjeldende forskrifter.

#### BAD/SANITÆR

Hovedsakelig leveres prefabrikkerte baderomskabiner, men utbygger forbeholder seg retten til å bruke plassbygde bad dersom dette viser seg hensiktsmessig.

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 kondensstørketrommel.

Downlight belysning i tak med dimmer.

Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse.

Der hvor det er hensiktsmessig forbeholder selger seg retten til mindre korreksjoner 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.

## Leveransebeskrivelse

Stilpakke «Frisk» leveres med sort glass og profiler med sort utseende.

Sampleskap 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.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Frisk» leveres som standard dersom ikke annet er angitt. 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.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» som er standard i enkelte leiligheter (leilighet D607, D507 og D407) eller som tilvalg : På gulv 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.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres som tilvalg. Det leveres mørkegrå fliser på gulv med dimensjon 60x60 cm. På gulv i dusjnisje leveres fliser i samme farge med dimensjon 5x5 cm. På vegg leveres mørkegrå fliser i dimensjon 60x60 cm.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Flisfuger mellom gulv og vegg vil normalt ikke sammenfalle.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Frisk», som er standard i de fleste leiligheter, 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.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakken «Harmonisk» leveres som tilvalg og som standard i enkelte spesielle leiligheter (leilighet D607, D507 og D407). Stilpakke «Harmonisk» leveres med 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.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakken «Barsk» leveres som tilvalg. Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret. Baderomsmøbelet vil bli levert i sort eik laminat med heldekkende hvit servant. Det leveres dusjhjørne/

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

dusjvegger i klart glass og profiler med sort utseende.

### 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.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

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

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

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

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Solskjerming tilbys som tilvalg.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

#### TEKNISKE ANLEGG VENTILASJON

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

### 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 ventil i fasade. Avkast fra ventilasjon må føres ut til fasade eller opp over tak.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

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

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Ventilatorhetten er av typen Rørs Slide Sense Slimline uttrekksventilator eller tilsvarende med hvit eller forkrommet utførelse.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

#### VENTILASJON I FELLESAREAL

Bod- og fellesarealer ventileres med balansert ventilasjon.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

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

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

#### 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.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

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

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Brytere og stikkontakter leveres i hvit utførelse.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

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

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

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

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

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

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

#### OPPVARMING

Prosjektet oppvarmes generelt med vannbåren varme. Vannbåren varme leveres som fjernvarme via lokal leverandør. Sameie etablerer/eier avtalen med fjernvarmeselskapet.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

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.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Dersom det ønskes varme på soverom uten gulvvarme, må kjøper selv installere panelovn e.l.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

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.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

#### VENTILASJON I FELLESAREAL

Bod- og fellesarealer ventileres med balansert ventilasjon.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

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

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

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

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

### TV/RADIO/TELEFON

Leiligheten leveres med 1 stk. multimediapunkt 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.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

### BRANNSIKRING/SPRINKLING

Bygningen brannsikres etter gjeldende forskriftskrav.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Bygget leveres med vannslukke-anlegg. 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 fellesarealer hvor føringer kan være synlige.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Enkelte leiligheter vil ha krav til sprinkling også på balkong/terrasse. I så fall leveres dette.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

#### 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.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

### TERRASSER/BALKONGER

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

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

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

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

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

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

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

#### VENTILASJON I FELLESAREAL

Bod- og fellesarealer ventileres med balansert ventilasjon.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

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

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

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

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Barsk» leveres med sort utstyrspakke på VVS utstyret.

Stilpakke «Harmonisk» lever

## Leveransebeskrivelse

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 innredningsarbeidene 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.

#### 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-/murflater. 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 14.05.2023

## Salgsoppgave

<b>ANSVARLIG MEGLER</b> <div>Navn: Anders Borgen</div> Telefon: 45 22 22 22
---

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 122 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. Dette kan bl.a. være aktuelt dersom hele oppganger selges samlet til én aktør. 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 «target» 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.

Det pågår en detaljregulering av eiendommen som forventes ferdigstilt i 2. kvartal 2023. Så snart detaljreguleringen er vedtatt i kommunen, vil selger søke om rammetillatelse for realisering av prosjektet.

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 næringsseksjonen(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 2. halvår 2023. 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,

## Salgsoppgave

som vil være å regne som en frist iht. Bustadoppføringslova.

Selger har frist til 31.12.2023 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 SERVICUTTER**  
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 forsikringssselskap 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 kommunale avgifter, 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 og vannforbruk avregnes etter sameiebrøk. Det tas videre forbehold om at kommunale avgifter kan bli fakturert direkte til hver seksjonseier fra kommunen.

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.

**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 Bustadoppførings- lovas § 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 31.12.2023 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 forestå 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. I øvrige videresalg er transportgebyret kr 50 000,-.

## Salgsoppgave

### 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. Prisliste (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 prisliste 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 31.05.2023



## 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 sameiebrøk.

## 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.



# 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

bo på Ås

[neobolig.no](http://neobolig.no)