FAGERBORG SENTRAL - LEIL. 502

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Opprinnelig kjøpekontrakt og kontraktstegning
Prospekt
Vedtekter
Budsjett - Utkast pr 260523
Arealbekreftelse
Reguleringsplan
Reguleringsbestemmelser S-2255 - Ikke gjeldende lenger
Kommuneplan
Bud og budgivning

OPPRINNELIG KJØPEKONTRAKT OG KONTRAKTSTEGNING

Oms.nr.: 14-0540/23 Oppdr.nr.: 14-0367/23

KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING

Leilighetsnr: 502

Åsaveien 2 AS, org.nr. 926 150 634

heretter kalt selger, og

Navn: Henning Strand Født: 8/8/1975

Adresse: Slemdalsveien 61A, 0373 Oslo
E-post: henning@fredensborgbolig.no
Tlf. 950 77 799

Navn: Født:

Adresse:
E-post:
Tlf.

heretter kalt kjøper, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

Denne kjøpekontrakten er oppdatert etter at fristen for heving av forbehold i opprinnelig kjøpekontrakt har utløpt. Endringer i nærværende kjøpekontrakt gjelder ny dato for heving av forbehold, forbehold om Telenorsentral er fjernet, ny forventet periode for oppstart bygging, samt endring av offentlige satser (omkostninger). Kontrakten har også noen presiseringer vedrørende retningslinjer for utleie og tiltak forbundet med brystningshøyde og sikkerhet til bruk.

Nærværende kjøpekontrakt erstatter tidligere signert kjøpekontrakt. Dersom det oppstår motstrid mellom nærværende kjøpekontrakt og Informasjon til kjøper, gjelder forpliktelsene i forannevnte rekkefølge.

1. INNLEDNING

Fagerborg Sentral vil bestå av 39, 2- til 4-roms leiligheter, fordelt over 5 etasjer med innvendige og utvendige fellesarealer. Leilighetene vil variere i størrelse fra 41 til 121m². I underetasjen er det boder, sykkelparkering, tekniske rom m.v. Det etableres ikke parkeringsplasser i tilknytning til prosjektet.

Prosjektet planlegges som et byggetrinn.

Leilighetene er planlagt etablert som et borettslag (“Borettslaget”).

Kjøpere som skal ha rettighet til bod vil få denne sikret gjennom en vedtektsfestet bruksrett, og fordelingen vil fremgå av en bruksrettsplan som vil være vedlegg til Borettslagets vedtekter.

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag. Selger har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("**buofl**.").

Kjøper har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende leiligheten som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten eller som vedlegg til denne. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av begge parter.

2. KONTRAKTENS OBJEKT

Selger overdrar til kjøper andel i Borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr. 502, én bod i bodanlegget, samt rett til bruk av Borettslagets fellesareal.

Andelens pålydende skal være kr 5 000.

Leiligheten overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i produkt- og kvalitetsbeskrivelse, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

3.1 KJØPESUMMEN

Pris for leiligheten («Kjøpesummen») kr 6 190 000

Kjøpesummen utgjør kontantdel/innskudd, og forfaller til betaling som angitt i punkt 4.1. Innskuddet for leiligheten pantesikres i Borettslagets eiendom. Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

Kjøpesummen og omkostninger, jf punkt 3.2, skal være innbetalt på meglers klientkonto innen overtakelse.

3.2 OMKOSTNINGER

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	500
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr	672
Andelskapital	kr	5 000
Etableringsgebyr Borettslaget	kr	12 500
Til sammen	**kr**	**18 672**

***Dersom det ikke blir etablert hjemmelsselskap vil det påløpe dokumentavgift ved førstegangsoverføring av hjemmel fra Åsaveien 2 AS til Borettslaget, som kjøper må dekke en forholdsmessig andel av oppad begrenset til kr 100 000. Overskytende dokumentavgift dekkes av selger.**

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av borett med kr 500.

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av Borettslaget, gebyrer til registrering av Borettslaget, administrasjonskostnader til forretningsfører m.m.

Det tas forbehold om endring av omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer eller beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.

Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører vil kreve inn oppstartskapital for Borettslaget tilsvarende to måneders felleskostnader.

All tinglysning av dokumenter på leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende tidsnok til overtakelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen.

4. OPPGJØR

4.1 BETALING AV VEDERLAGET

Oppgjøret mellom partene foretas av eiendomsmegler/oppgjørsmegler.

Eiendommen er formidlet av:
P33 Eiendomsmegling AS («Megler»)
Parkveien 33b, 0258 Oslo
E-post: oppgjor@nordvikbolig.no
Organisasjonsnummer: 915491065

Oppgjør blir foretatt av:
Nordvik Oppgjør AS («Oppgjør»)
Postboks 397 Skøyen, 0213 Oslo
E-post: oppgjor@nordvikbolig.no

(”**Megler**”). Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **1450.14.08817** og merkes med **Kid 2 142 303 672**. Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailes til oppgjor@nordvikbolig.no merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Kontantbeløp innbetales etter påkrav kr
med syv dagers betalingsfrist

Rest Kjøpesum (inkl. evt. tilvalg og endringer) senest 7 virkedager før overtakelse	kr	6 190 000
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr	18 672
Til sammen	**kr**	**6 208 672**

Kjøpesummen og øvrige innbetaling(er) fra kjøper skal settes på klientkonto i meglers bank.

Kontantbeløpet, kr , innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. Innbetalingen må være fri egenkapital og forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til § 12 i buofl. Delbetalingen er å anse som depositum og vil tilhøre kjøper og være under kjøpers instruksjonsrett fram til hjemmelsoverføring, eller inntil selger har stilt forskuddsgaranti i henhold til § 47 i buofl. Dersom selger ønsker å disponere beløpet før overtakelse/tinglysning av hjemmelsdokument, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med buofl. § 47. Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stilt sikkerhet etter buofl. § 47, vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt forutsatt at kjøpers bank samtykker. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stilt tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysing av hjemmelsdokumentet.

Dersom selger ikke stiller sikkerhet skal beløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til leiligheten overføres til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd. Kjøper og selger samtykker i at beløpet utbetales mot tinglyst hjemmelsdokument.

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart Kjøpesummen og øvrige innbetalinger er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller.

Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selger av ubetalt del av Kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysningsklar stand ikke er megler i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinker overtakelse/oppgjør, skal kjøper betale selger en erstatning tilsvarende forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysningsklar stand. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Betaling for eventuelle tilvalgs- og endringsarbeider faktureres særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor, og betales senest samtidig som Kjøpesummen og omkostninger.

Kjøper må innbetale fullt oppgjør inklusive Kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter før kjøper kan få overta leiligheten eller nøkler blir overlevert.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til selger når blant annet følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført
- Kjøper er registrert som andelseier i grunnboken, jf. buofl. § 1a)
- Panterett for innskudd er tinglyst, jf. brl. § 2-11

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at hjemmelsdokument er gitt kjøper, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

4.2 GARANTI
Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Selger har tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har forbehold med tilsvarende virkning. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidene starter.

For perioden frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av samlet kjøpesum. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av samlet kjøpesum.

Garantien følger leiligheten, kopi sendes til megler. Til det er dokumentert at det er stilt garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

4.3 INNFRIELSE AV LÅN OG SLETTING AV PENGEHEFTELSER
Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert 22.05.2023, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken.

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Fagerborg Sentral, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Fagerborg Sentral. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen ved overlevering vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt Kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av Kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet. Selger gir ved denne kontrakts underskrift megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøper ikke skal overta.

Andelen vil ved overlevering være fri for pengeheftelser, med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagslovens § 5-20.

Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende minimum total salgssum for prosjektet samt tinglysingssperre i Eiendommen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført.

4.4 TINGLYSING AV HJEMMEL TIL ANDEL I BORETTSLAGET

Tinglysing vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg og renter, i sin helhet er betalt og kjøper har overtatt andelen.

5. FREMDRIFT

Rammetillatelse for Fagerborg Sentral ble mottatt 14. desember 2022. Selger tar sikte på fysisk oppstarti løpet av 1. kvartal / 2. kvartal 2025. Ombyggingen er forventet å vare cirka 16 til 19 måneder fra fysisk oppstart av arbeidene. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Ferdigstillelse av utomhusarealene på Eiendommen vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. annet avhengig av årstiden.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdato. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet for overleveringen (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

6. OVERTAKELSE

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring cirka to uker før overlevering hvor leiligheten besiktiges av selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen. Det skal føres protokoll fra befaringen.

Leiligheten og eventuell parkeringsplass skal overtas ved overtakelsesforretning.

Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist som angitt i punkt 5. Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtakelse foretas en felles befaring av leiligheten hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring (”protokoll fra overtakelsesforretning”). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Reklamasjoner som kjøper påberoper seg ved overtakelse skal nedtegnes i protokollen. Kjøper oppfordres særlig til å få protokollført eventuelle synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger. Vil kjøper etter overtakelse gjøre gjeldende som mangel et forhold som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig for at reklamasjonsretten skal være i behold.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på leiligheten. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtakelse. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge før overtakelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele leiligheten kan bebos. Leiligheten regnes som overtatt av kjøper ved overtakelsesforretning, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet.

Kjøper er innforstått med felles utomhusarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av leiligheten, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstillelse av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti ovenfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på Borettslagets vegne som foretar befaring og fastsetter et felles tilbakeholdsbeløp for Borettslaget/alle leilighetene. Beløpet skal tjene som sikkerhet for gjenstående arbeider og utstedelse av ferdigattest. Takstmannen har rett til å nedkvittere tilbakeholdt beløp etter hvert som fellesarealene ferdigstilles, eller gjenstående arbeider utføres. Megler gis uansett fullmakt til å utbetale gjenstående tilbakeholdt beløp ved utstedt ferdigattest.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget, jfr. buofl. § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 kalenderdager. Dersom kjøper ønsker at megler skal avregne eventuell dagmulkt, bør et eventuelt krav om dagmulkt meldes selger med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter iht. buofl.

Dersom selger er forsinket iht. buofl. § 17, kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Risikoen for leiligheten går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Hvis kjøper etter behørig varsling uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf. buofl. §§ 14 og 15.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om det foreligger juridiske mangler ved selgers ytelse, dette kan eksempelvis være at borettslaget ikke er etablert, eller at den formelle hjemmelen til boligen ikke kan tinglyses per overtagelsestidspunktet.

Når risikoen for leiligheten er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Ved overtakelse skal leiligheten leveres fra selger i byggerengjort stand. Kjøper må påregne noe byggestøv i leiligheten i perioden etter overtakelse.

7. KONTROLLBEFARING
Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av leiligheten, jfr. buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av begge parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter selger å utbedre innen rimelig tid.

8. RETT TIL TILLEGGSFRIST
Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

9. SELGERENS YTELSER

9.1 UTFØRELSEN AV ARBEIDET
Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Det gjøres oppmerksom på at tegninger og illustrasjoner m.m. er av illustrativ karakter og at avvik fra disse kan forekomme.

9.2 TILVALG OG ENDRINGSARBEIDER
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som

i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,

ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,

iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den

avtalte ytelsen,

iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller

v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadsmessige og eventuelle

tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi entreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. buofl. § 44.

Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

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. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

9.3 MANGLER

Dersom kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved leiligheten, må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger innen rimelig tid. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 16.00.

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl. kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold på meglers klientkonto anbefales anført på overtakelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan etter hjemmelsovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stilt iht. buofl. § 12.

Kjøper har også rett til å deponere et omtvistet beløp etter buofl. § 49, 1. ledd. Kjøper kan ved deponering kreve overtagelse og hjemmelsoverføring, men selger kan kreve forsinkelsesrente dersom beløp er uberettiget / for mye deponert.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøper eller selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av leiligheten, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for leilighetens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jfr. buofl. §§ 32 og 33.

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

- Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelser i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.
- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av leiligheten med utstyr.
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.

10. SELGERENS SANKSJONER
Dersom forfallstidspunkter oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningssalg.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER
Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse for prosjektet, og at tillatelsen blir gitt uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten, og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

Selger må senest innen 18. juni 2025 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av opptjente renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (rett til endringer, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr 15 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Selger vil når som helst ha rett til å justere kontantdel/innskudd for de usolgte andelene og parkeringsplassene både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke kontantdel/innskudd etter denne kontrakt.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere i Fagerborg sentral.

12. FORSIKRING
Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

Selger vil for Borettslagets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

13. BORETTSLAGET
Hver leilighet som inngår i Borettslaget vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av leilighet med tilhørende terrasse og balkong, samt rett til bruk av Borettslagets fellesarealer. Selger skal stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Borettslaget er underlagt reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. (”brl.”). Hver andelseier kan bare eie en andel i et borettslag, og bare fysiske personer kan være andelseiere.

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av konsumprisindeks, Borettslagets vedlikeholdsbehov, driftsavtaler Borettslaget inngår m.m. Kjøper er også kjent med

at Borettslagets drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering, og etter hvert som Borettslaget får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Borettslaget vil forbeholde seg 1. prioritets panterett for 2G i Borettslagets andeler, som sikkerhet for andelseiernes forpliktelser overfor Borettslaget.

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for Borettslaget. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet.

Forretningsfører vil innkalle andelseierne i Borettslaget til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes Borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for Borettslaget før overtakelse.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslaget. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelige vedtekter fastsettes før overlevering/ferdigstillelse/hjemmelsoverføring. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens- /og eller trivselsregler for Borettslaget.

14. ANNET

Ved befaring på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. brl. § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i Borettslaget er overtatt.

I forbindelse med oppstart rivearbeider innvendig har det blitt avdekket at vinduene får en brystningshøyde på under 80 cm. For å oppfylle krav iht. i TEK17 vil det derfor bli montert en stålstang på innsiden av vinduene for å ivareta krav til sikkerhet.

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie/ønske om utleie må sendes styret på post@fredensborgbolig.no senest to uker før overtakelse (med eller uten signert leiekontrakt). Det er opp til styret om utleien godkjennes.

For å kunne godkjenne utleie, forutsettes det at søknadsskjemaet om bruksoverlating er komplett utfylt og at navn og kontaktinfo på leietaker er oppgitt. Dersom leiekontrakt ikke er signert på søknadstidspunktet må søknadskjema med kontaktinformasjon til leietaker ettersendes

forretningsfører som underlag for behandling av søknad straks leieavtale er inngått og senest innen fire uker etter overtakelse, som er tidspunktet for når Utbygger normalt vil tre ut av styret. Søknad vil ikke kunne behandles før den er komplett utfylt med kontaktinformasjon til leietaker og sendt til forretningsfører.

Utleie uten styrets godkjenning vil være mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget. Har styret ikke sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlating innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren (leietaker) regnes som godkjent, jf. BRL § 5-7.

15. TVISTER
Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved leilighetens verneting.

16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING
Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering, kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

17. BILAG
Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:

Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a. produkt- og kvalitetsbeskrivelse, utomhusplan og informasjon til kjøper
Bilag 2: Utskrift av grunnboken datert …..
Bilag 3: Kartutsnitt med reguleringsbestemmelser
Bilag 4: Situasjonsplan
Bilag 5: Utkast til vedtekter for Borettslaget
Bilag 6: Foreløpig budsjett for Borettslaget
Bilag 7: Bustadoppføringslova
Bilag 8: Kontraktstegning

Dersom det er motstrid mellom produktbeskrivelse, kvalitetsbeskrivelse og tegninger, skal leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

18. UNDERSKRIFT
Denne kontrakt med bilag er elektronisk signert av partene ved bruk av bankid.

Oslo, den

For Selger

_____

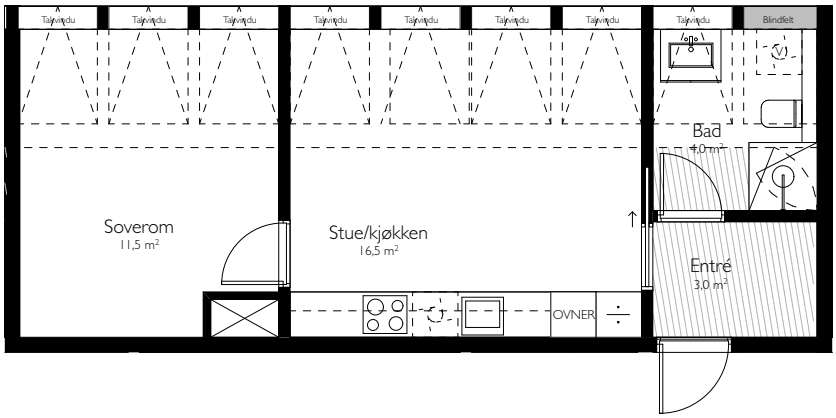
For Åsaveien 2 AS
Iht. firmaattest / fullmakt

For Kjøper

_____

For Kjøper

_____





Definisjoner:

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)
NTA er arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel.
(Takstbransjens retningslinjer)

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 også sjakter som ligger mot bod.
Definisjoner og begreper er basert på:

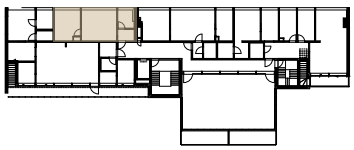
- NS3940: 2012
- Veiledning til NS3940: "bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig" fra 2012.
- Takstbransjens retningslinjer

Beskrivelse:

- Boligene er ikke detaljprosjektert. Det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering.
- Kjøkken ihht tegning fra leverandør.
- Elektriske punkter vises på egen tegning.
- Himling lavere enn standard høyde er angitt med skravur.
- Det kan forekomme ytterligere innkassinger og nedsenket himling som følge av detaljprosjektering.







FREDENSBORG BOLIG

Stensberggata 27
0170 Oslo
Tlf. 23 29 20 00

Åsaveien 2
Kontraktstegning

			Antall rom: 2	Målestokk: 1 : 100
Leilighetsnummer: 502			BRA: 37 m²	Høyde knevegg: 0,8 m
Etasje:	P-rom:	Høyde:	Tegningsnummer: A81-502	Revisjon:
5	37 m²	2,4m	Tegnet dato: 30.06.23	Revidert dato:

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*
Strand-gjesdal, Henning Liltved	08.08.1975	BANKID	29.12.2024 21:12

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

PROSPEKT

FAGERBORG SENTRAL





Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

A NEW KIND OF OSLO LIVING



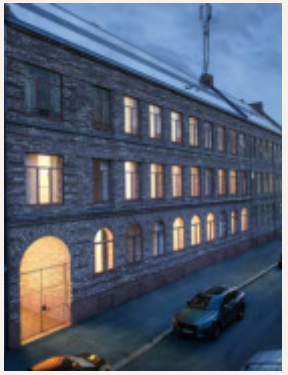
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Innhold

Historie

Tilbakeblikk

side 10



Arkitektur

R21

side 18



Nabolaget

Lokal smak

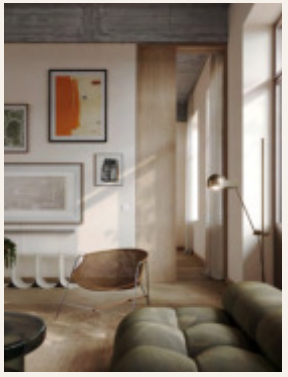
side 28



Interiør

Detaljer i alle ledd

side 38



Etasjeplaner og plantegninger

Unike løsninger

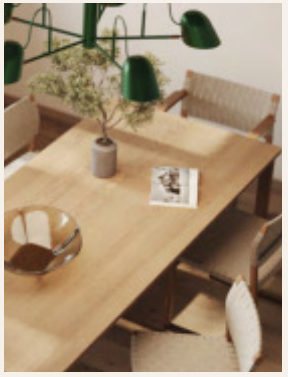
side 56



Opplysninger

Salgsinformasjon

side 108





Illustrasjon av leilighet 202. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Historie

Tilbakeblikk



Når det historiske og industrielle smelter sammen med moderne komfort og gjennomtenkte løsninger, da oppstår noe enestående. Noe du ikke finner andre steder.

Fagerborg Sentral er et særegent boligprosjekt med historisk sjel, midt mellom Fagerborg og Majorstuen. Her forenes høy standard med arkitektoniske kvaliteter fra byggets fortid som bydelens telefonsentral.

Fra du møter den industrielle teglsteinsfasaden og imponerende takhøyden, til du opplever de dype vinduskarmene og kvaliteten i materialene, er du omsluttet av utsøkte detaljer som kobler historien med fremtiden.

Velkommen til Fagerborg Sentral.

Velkommen hjem.



Illustrasjon. Arvak.vpl forenkomme.



Sjarmen fra byggets fortid

Åsaveien 2 har alltid vært et bygg som har forent mennesker. Som gammel telesentral var bygget historisk sett hjertet for all kommunikasjon i bydelen, og betjente i sin tid 23 000 husstander og 4000 bedrifter i området. I den historiske bygningen lå kilometervis med kobberledninger og annen infrastruktur, tett kablet sammen - for å koble folk sammen. Fra utsiden ga teglsteinsfasaden et industrielt og tidløst preg til telesentralen, særeget for området, og også i dag har bygget den karakteristiske sjarmen fra byggets fortid.

Sentrum for menneskers liv

Den historiske særstillingen har gitt et helt spesielt utgangspunkt for boligprosjektet. De mange historiene ivaretas og samles, og bidrar til å skape noe helt nytt og eget, som hviler på alt som har vært. Unike leiligheter med fantastiske fellesarealer som takterrasse og forseggjorte uteområder, gjør Fagerborg Sentral til et samlingspunkt - skapt for sosiale møter. De historiske detaljene og stedets sjel blir ivaretatt og foredlet når det arkitektoniske utgangspunktet kombineres med moderne komfort. De nye leilighetene blir lyse og luftige, samtidig som særpreget løftes frem i de ulike kvalitetene. Gjennomtenkte løsninger tar både vare på og binder sammen telesentralens historie med nåtiden.





Illustrasjon. Arvak.vpl forenkomme.

Fortid forenes med fremtiden

Fagerborg Sentral forener fortid med fremtid. Historien sitter i veggene fra du kommer inn hoveddøren, videre inn i fellesarealer hvor du møter teglstein kombinert med treverk og industriell luftighet. Deretter inn i leiligheten hvor du også finner gode kvaliteter og gjennomtenkte løsninger.

En historisk telesentral, bygget for kommunikasjon mellom mennesker, blir til Fagerborg Sentral. Nytt møter gammel, fortsatt historisk og med menneskene i sentrum.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.





Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon av bakgård. Avvik vil forekomme.



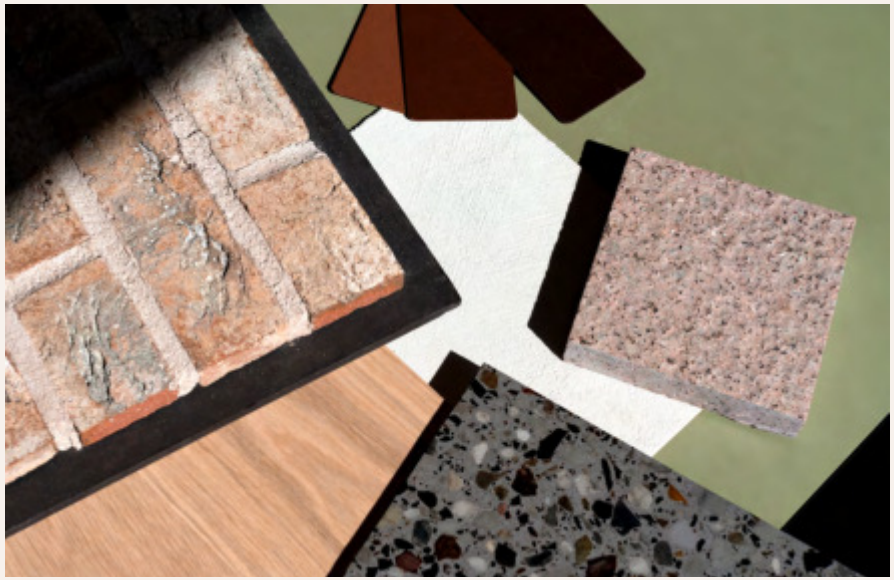
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Arkitektur

Historien smelter sammen



I bygget som lenge var bydelens telesentral, ønsker arkitektene i R21 å se bygningens ulike historier i sammenheng for å skape en helhetlig opplevelse av nye Fagerborg Sentral.



Med utsikt mot Kontraskjæret og Oslofjorden, sitter de anerkjente arkitektene i R21 i solfylte lokaler og jobber med prosjektet som blir Fagerborg Sentral. Kontorets underetasje er preget av industrielle og forseggjorte vegger av teglstein, som er med på å tydeliggjøre den naturlige linken til transformasjonen av bydelens gamle telesentral.

At det intrikate arbeidet er godt i gang blir tydelig når man kommer inn i underetasjens møterom. Der ligger prøver og materialer av fliser og teglstein side om side med tegninger og skisser av uterom, takterrasser, balkonger og fellesarealer. Og mannen med oversikten over det hele bekrefter raskt inntrykket av at dette er et boligprosjekt utenom det vanlige.

- Bygget er så inspirerende! Det har noen helt unike kvaliteter som er umulig å få til med nybygg. Ordene tilhører Martin Smedsrud, som er arkitekt og partner i R21, og ansvarlig for transformasjonen av Fagerborg Sentral. Smedsrud forteller om studieturer rundt i Europa for å se på lignende prosjekter, hvor de har besøkt alt fra Kanaal Winjnegem i Belgia til Neue Museum i Berlin.

Arkitekt:
R21

Antall:
39 leiligheter

Område:
Mellom Fagerborg og Majorstuen



Illustrasjon av leilighet 2008. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon bakgård og inngangsparti. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Det er så mye identitet her, uttrykker Smedsrud om den gamle telesentralen - Bygget har opp gjennom årene allerede opplevd flere endringer, og vår oppgave er å smelte alle disse ulike historiene sammen. Selvsagt er fasaden et sentralt element, men det handler også om å dra med seg de eksisterende strukturene. Ingen av leilighetene vil bli like, og alle har unike kvaliteter som gir mange muligheter, forklarer arkitekten.

Smedsrud snakker engasjert om takhøyder opp mot 3,70 meter, store vindusåpninger og fellesarealer hvor eksisterende strukturer gjenbrukes og skaper en helhetlig opplevelse av hele bygget. At Fagerborg Sentral blir et sted hvor både ute- og innerom er gjennomtenkt, er et viktig fundament for prosjekt. En velstelt, intim bakgård med sittesoner og sykkelparkering, samt en felles takterrasse med ypperlige solforhold vil gi beboerne forseggjorte sosiale soner.

- Det blir en uteplass for fellesskapet, og vi har lagt mye krutt i bakgården slik at det blir et godt, velstelt og privat rekreasjonsområde. Det er en veldig sterk kvalitet ved dette prosjektet, beskriver Smedsrud mens han viser skisser og idéer på skjermen i møterommet.

På spørsmål om hvem som passer inn i et prosjekt som dette er arkitekten krystallklar:

- I og med at ingen av leilighetene er identiske, noen vil få egen takterasse, mens andre vil få avrundede vinduer og betydelig takhøyde, blir dette hjem for mennesker i alle mulige livsfaser og situasjoner. Dette er et historisk bygg med sterk identitet, hvor vi har beholdt den industrielle strukturen. Det er rett og slett noe helt annerledes, avslutter en ivrig Smedsrud.



Illustrasjon av felles takterrasse. Avvik vil forekomme.



Nabolaget

Lokal smak



Majorstuen og Fagerborg bugner over av koselige kaféer, solfylte uteserveringer og fasjonable restaurant- og shoppingmuligheter. La deg inspirere av noen av våre håndplukkede favoritter fra området.



Kafékultur og uteserveringer

På Majorstuen og Fagerborg florerer det av kaféer som tilbyr nykvernede bønner fra alle verdens hjørner når du er på vei til jobb. Om du foretrekker en dobbel cortado, latte med havremelk eller en klassisk sort kaffe fra et velassortert utvalg, er alternativene mange. Lukten fra nybakte croissanter nærmest fyller områdets gater på morgenkvisten. Er du en som ønsker å nyte lunsj eller after work i solen finnes både FYR og Delicatessen rett i nærheten, med fristende småretter og behagelig uteservering.



Kvalitetsblomster i sentrum

Ingenting gjør hjemmet så levende som blomster og grønne planter. Det puster liv inn i enhver leilighet, og midt i Bogstadveien ligger den tradisjonsrike og kvalitetsbevisste blomsterbutikken Markedsplassen Blomster som har holdt det gående siden 1972. Uansett hvor travle vi er, stopper vi alltid opp ved Markedsplassen for å kikke på det rike og sesongbaserte utvalget som står på plassen. Det serviceinnstilte personalet har masse kunnskap, så her er det bare å spørre. Denne gangen endte vi opp med en bukett med nydelige ranunkler.

Stensparken

Stensparken er en fredelig og sjarmerende park som er et populært rekreasjonsområde. Parkens sentrale beliggenhet gjør den til et ideelt sted å ta en pause fra bylivet og nyte en stund med ro og avkobling.





Ludo - Den skjulte perlen

Det er ingen tvil om at området rundt Majorstuen og Fagerborg har kvalitetsrestauranter rundt enhver sving. Enestående matopplevelser som nærmer seg det kunstneriske finner du hos både À L'aise, Brasserie Blanche og Cru for å nevne noen. Samtidig har områdets sidegater også noen skjulte perler. Disse besøker vi ofte, både når vi ønsker å løfte en litt grå hverdag ved å spise ute, eller hvis vi trenger å forenkle logistikken når ettermiddagsavtalene glir over i hverandre. Vår absolutte favoritt, som kun er en kort spasertur unna Fagerborg Sentral, er Ludo. Den italienske pizzarestauranten har en helt herlig atmosfære, hvor varmen fra den store steinovnen blander seg med lukten fra de ferske råvarene. Når vi tar med venner som aldri har vært her før, går vi alltid for pizzadelingen, hvor fire små pizzaer raskt kommer på bordet. Bestiller vi til oss selv, er det vanskelig å komme unna "Antonio". Pizzaen har både sopp etter sesong og trøffel, og smaker helt himmelsk. På Ludo pryder anerkjennelse, diplomer og en pokal deler av inngangspartiet, og det er med god grunn. Derfor anbefaler vi også virkelig å skeie litt ut med dessertpizzaen, den har nemlig vunnet NM.





Velkommen hjem

Fagerborg Sentral tilbyr ikke bare unike hjem, men også hjem rett i nærheten av noe av det mest spennende som området har å by på. Her har vi delt våre favoritter, nå håper vi at du finner dine.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon av leilighet 208. Avvik vil forekomme.

Interiør

Detaljer i alle ledd



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Hver eneste detalj er nøye gjennomtenkt når den gamle telesentralen i bydelen blir forvandlet til spektakulære nye hjem.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme



Illustrasjon av leilighet 102. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

I første etasje finner du leiligheter som omfavner byggets historiske arv, og fremhever de arkitektoniske egenskapene. Den imponerende takhøyden, med røtter i byggets industrielle fortid, gir en følelse av romslighet, og skaper luftige omgivelser. Lyset strømmer inn gjennom de store vinduene og fyller både stuen og kjøkkenet.



Illustrasjon av leilighet 202. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Hver leilighet har sin egen unike sjarm, samtidig som bygget har en gjennomgående identitet som binder alt sammen. Dette bidrar til å fremheve den industrielle atmosfæren som gjennomsyrer det hele. Når du kommer inn i leilighetene omgir du deg med detaljer i eik og tegl, som kobler byggets sjel med moderne komfort.



Illustrasjon av leilighet 503. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon av leilighet 503. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Leilighetene i toppetasjen vil blant annet ha takglass, og noen av dem helt egne takterrasser. I tillegg vil alle kunne glede seg over den felles takterrassen. Dette er moderne eksklusivitet, som innbyr til sosiale sammenkomster.

Gjennomtenkte designløsninger, kombinert med hver enkelt leilighets unike karakter, gjør at Fagerborg Sentral har noe å tilby alle. Her smelter en rekke kvaliteter sammen, og med en leilighet på Fagerborg Sentral vil du alltid glede deg til å komme hjem.



Illustrasjon av leilighet 501. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon av leilighet 504. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon av leilighet 202. Avvik vil forekomme.

Etasjeplaner og plantegninger

Unike løsninger



Gjennomtenkte kvaliteter og løsninger, gjør at
Fagerborg Sentral har noe å tilby alle.

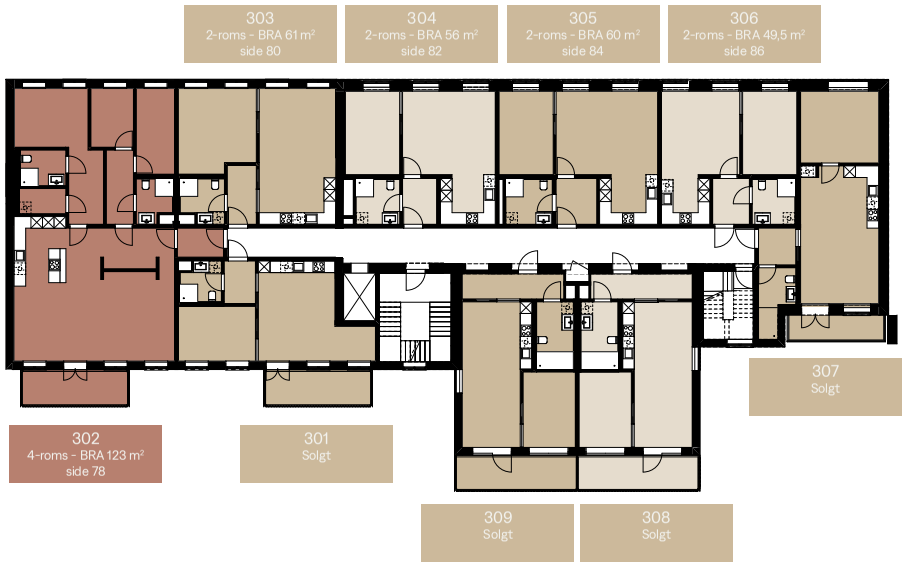
PLAN 1


103
2-roms - BRA 60 m²
side 68
104
2-roms - BRA 60 m²
side 70
105
2-roms - BRA 57 m²
side 72
106
Solgt
107
2-roms - BRA 58 m²
side 74
102
Solgt
101
Solgt
109
Solgt
108
Solgt

PLAN 2


203
Solgt
204
2-roms - BRA 56 m²
side 76
205
Solgt
206
Solgt
207
Solgt
202
Solgt
201
Solgt
209
Solgt
208
Solgt

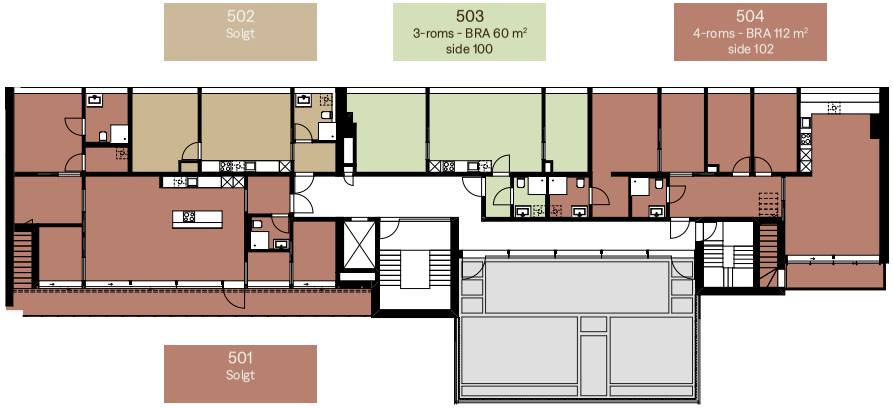
PLAN 3


303
2-roms - BRA 61 m²
side 80
304
2-roms - BRA 56 m²
side 82
305
2-roms - BRA 60 m²
side 84
306
2-roms - BRA 49,5 m²
side 86
307
Solgt
302
4-roms - BRA 123 m²
side 78
301
Solgt
309
Solgt
308
Solgt

PLAN 4

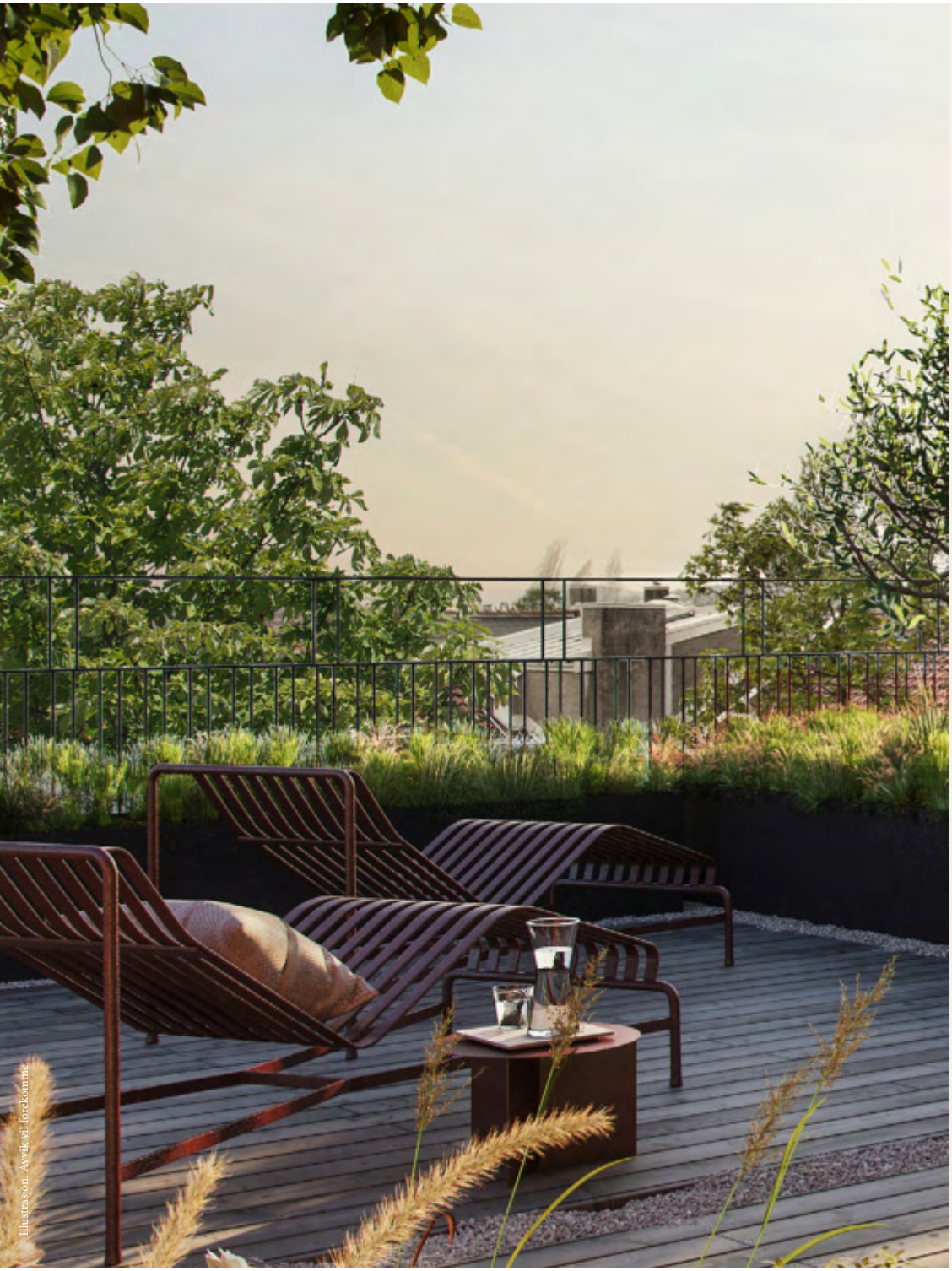

403
2-roms - BRA 59 m²
side 90
404
2-roms - BRA 56 m²
side 92
405
3-roms - BRA 75 m²
side 94
406
Solgt
402
Solgt
401
2-roms - BRA 47,5 m²
side 88
408
2-roms - BRA 57 m²
side 98
407
2-roms - BRA 57 m²
side 96

PLAN 5



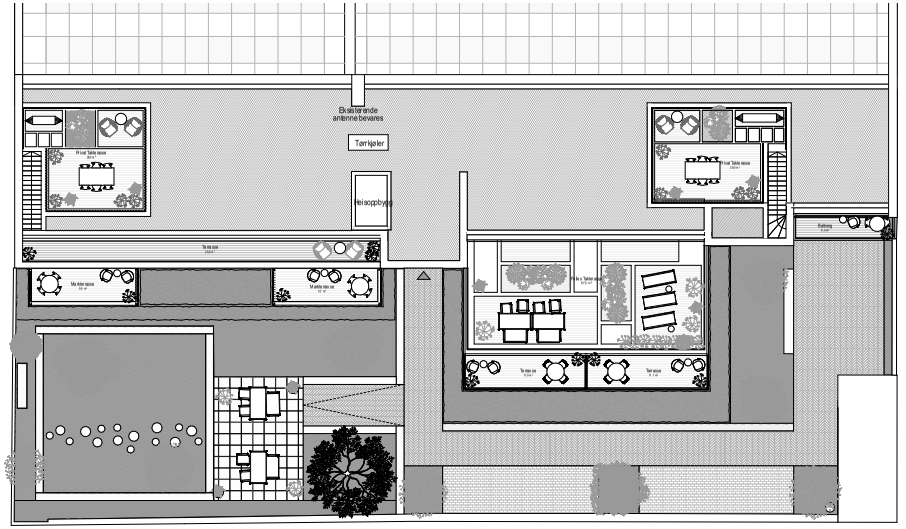


Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

TAKPLAN

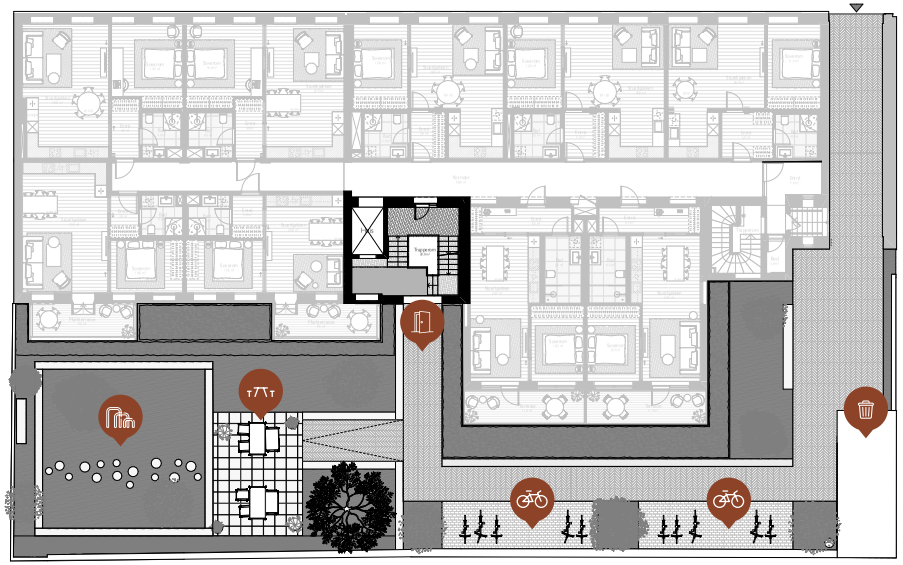




Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

UTOMHUSPLAN

BAKGÅRD



Inngangsparti

Avfallssortering

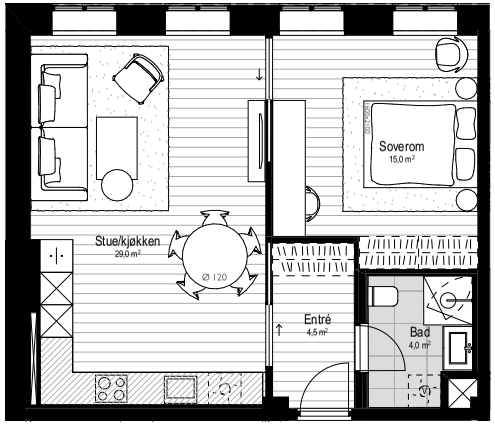
Sykkelparkering

Lek

Sitteplasser

103

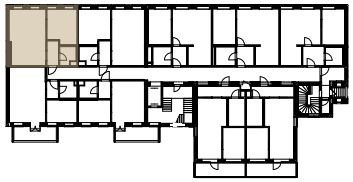
60 m² SUM BRA	55 m² BRA-i	1. etasje
		2-roms
	Takhøyde: 3,4 m	1 stk bod 5 m² BRA-e



Stor 2-roms med takhøyde på hele 3,4 meter. Leiligheten inneholder entré/gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Kjøkken i L-form med integrerte hvitevarer. Leiligheten har tilgang til solrik, felles takterrasse.

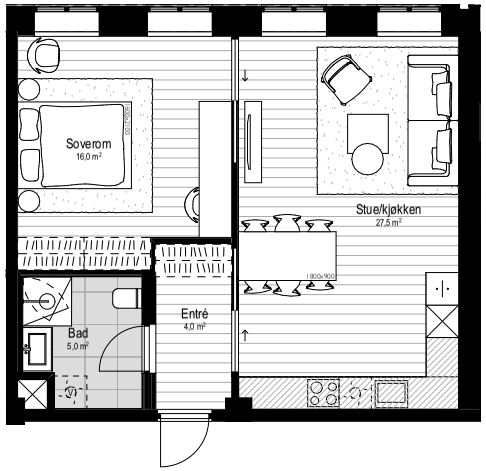
SKALA PÅ A4 ARK 1:100





104

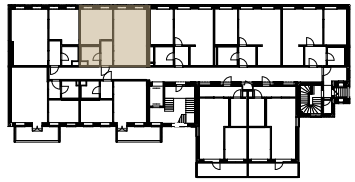
60 m² SUM BRA	55 m² BRA-i	1. etasje
		2-roms
	Takhøyde: 3,4 m	1 stk bod 5 m² BRA-e



Stor 2-roms med takhøyde på hele 3,4 meter. Leiligheten inneholder entré/gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Kjøkken i L-form med integrerte hvitevarer. Leiligheten har tilgang til solrik, felles takterrasse.

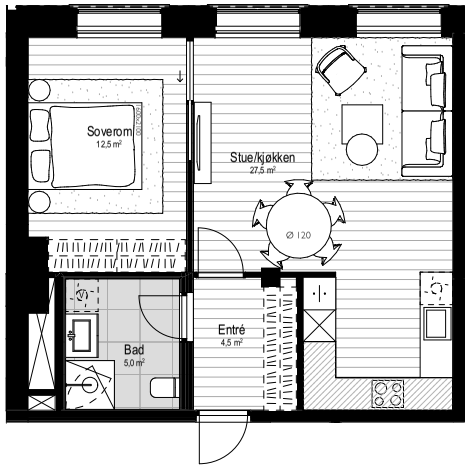
SKALA PÅ A4 ARK 1:100





105

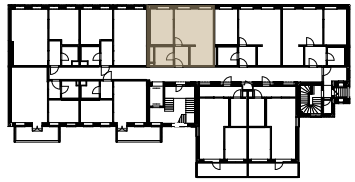
57 m² SUM BRA	52 m² BRA-i	1. etasje
	Buede vinduer med dype vinduskarmer	2-roms
	Takhøyde: 3,6 m	1 stk bod 5 m² BRA-e



Stor 2-roms med takhøyde på hele 3,6 meter. Flotte buede vinduer med dype vinduskarmer mot Åsaveien. Leiligheten inneholder entré/ gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Kjøkken med integrerte hvitevarer. Leiligheten har tilgang til solrik, felles takterrasse.

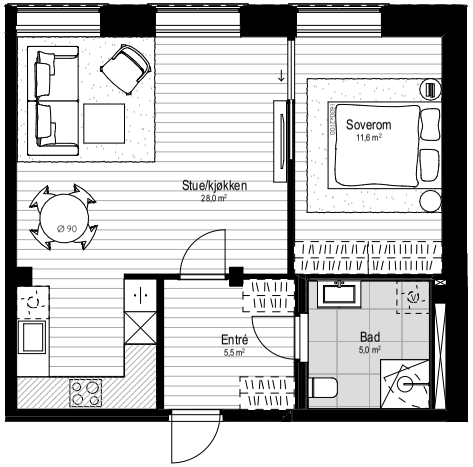
SKALA PÅ A4 ARK 1:100





107

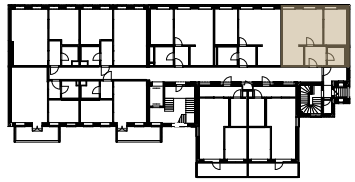
58 m² SUM BRA	53 m² BRA-i	1. etasje
	Buede vinduer med dype vinduskarmer	2-roms
	Takhøyde: 3,6 m	1 stk bod 5 m² BRA-e



Stor 2-roms med takhøyde på hele 3,6 meter. Flotte buede vinduer med dype vinduskarmer mot Åsaveien. Leiligheten inneholder en raus entré/ gang med plass til garderober. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet med integrerte hvitevarer. Leiligheten har tilgang til solrik, felles takterrasse.

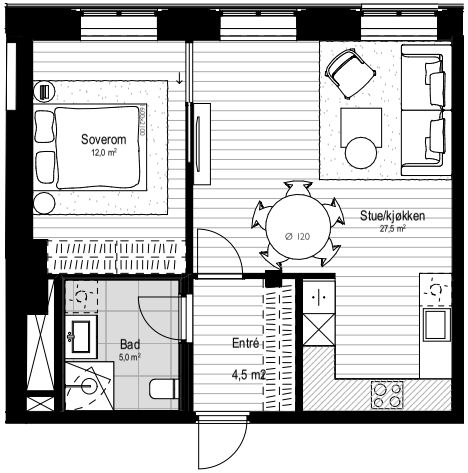
SKALA PÅ A4 ARK 1:100





204

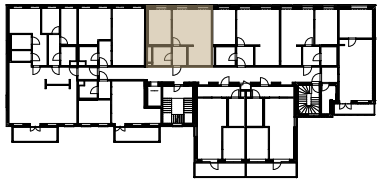
56 m² SUM BRA	51 m² BRA-i	2. etasje
		2-roms
	Takhøyde: 3,6 m	1 stk bod 5 m² BRA-e



Luftig 2-roms med takhøyde på hele 3,6 meter. Leiligheten inneholder entré/ gang med plass til garderober. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Kjøkken med integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass. Leiligheten har tilgang til solrik felles takterrasse.

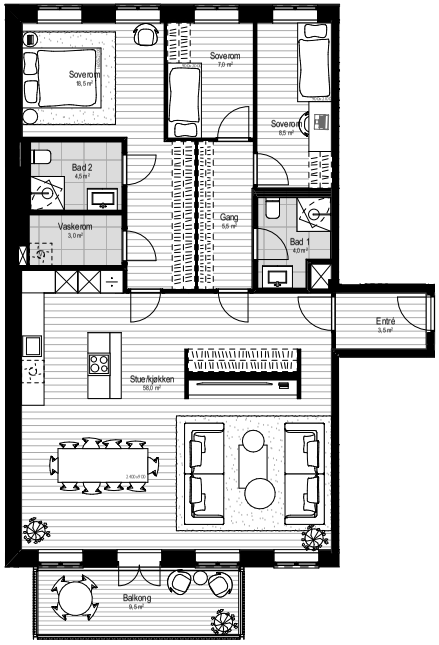
SKALA PÅ A4 ARK 1:100



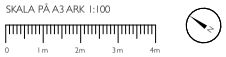


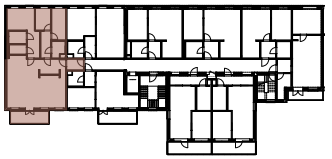
302

123 m² SUM BRA	118 m² BRA-i	3. etasje
	Balkong 9,5 m² TBA	4-roms
	Takhøyde: 3,6 m	1 stk bod 5 m² BRA-e



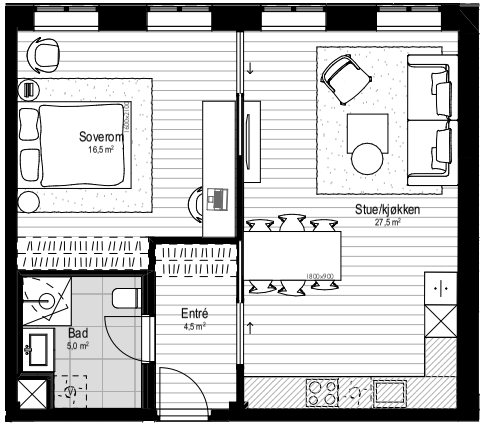
Lys og attraktiv 4-roms på hele 118 kvm. Leiligheten har en meget funksjonell planløsning som inneholder entré/ gang med garderobeplass, åpen stue- og kjøkkenløsning med flere gode møbleringsmuligheter og utgang til sydvestvendt balkong på 9 kvm. Videre er det to soveromsfløyer hvorav den ene består av omkledningsrom, separat vaskerom, bad og hovedsoverom. Den andre fløyen består av omkledningsrom, bad og to soverom. Takhøyde på 3,6 meter.





303

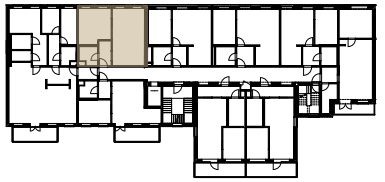
61 m² SUM BRA	56 m² BRA-i	3. etasje
		2-roms
	Takhøyde: 3,6 m	1 stk bod 5 m² BRA-e



Stor 2-roms med takhøyde på hele 3,6 meter. Leiligheten inneholder entré/ gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med plass til dobbeltseng, garderobe og kontorplass. Delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Kjøkken i L-form med integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass. Leiligheten har tilgang til solrik, felles takterrasse.

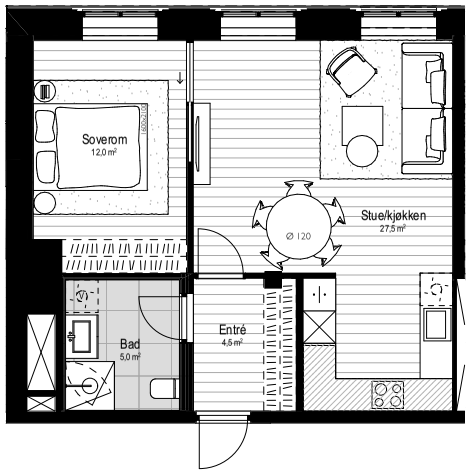
SKALA PÅ A4 ARK 1:100





304

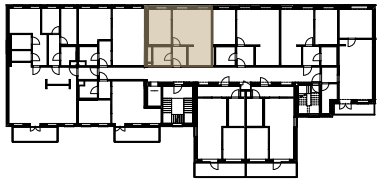
56 m² SUM BRA	51 m² BRA-i	3. etasje
		2-roms
	Takhøyde: 3,6 m	1 stk bod 5 m² BRA-e



Luftig og stor 2-roms med takhøyde på hele 3,6 meter. Leiligheten inneholder entré/gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Kjøkken med integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass. Leiligheten har tilgang til solrik, felles takterrasse.

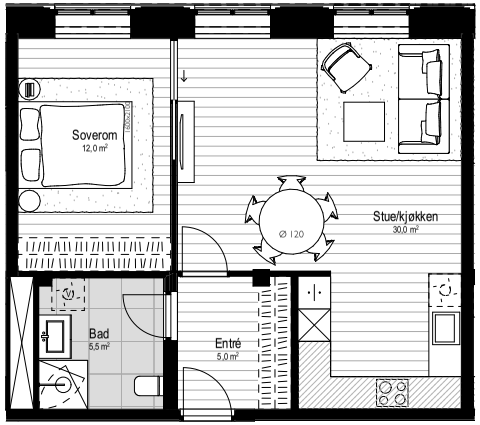
SKALA PÅ A4 ARK 1:100





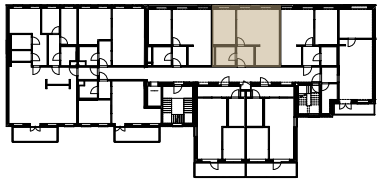
305

60 m² SUM BRA	55 m² BRA-i	3. etasje
		2-roms
	Takhøyde: 3,6 m	1 stk bod 5 m² BRA-e



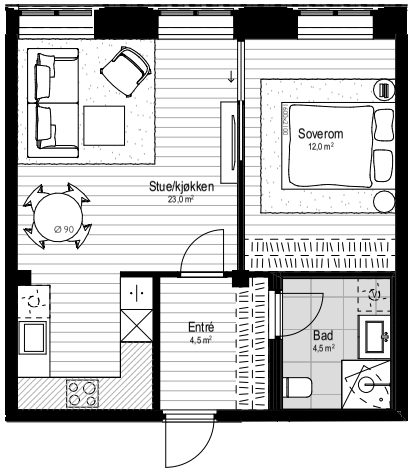
Luftig og stor 2-roms med takhøyde på hele 3,6 meter. Leiligheten inneholder entré/gang med plass til garderober. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet med integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass. Leiligheten har tilgang til solrik felles takterrasse.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



306

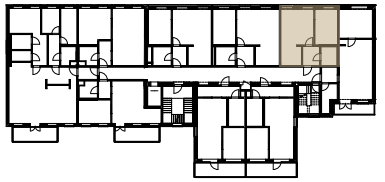
49,5 m² SUM BRA	47 m² BRA-i	3. etasje
		2-roms
	Takhøyde: 3,6 m	1 stk bod 2,5 m² BRA-e



Arealeffektiv 2-roms med takhøyde på hele 3,6 meter. Leiligheten inneholder entré/gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har tilgang til solrik felles takterrasse.

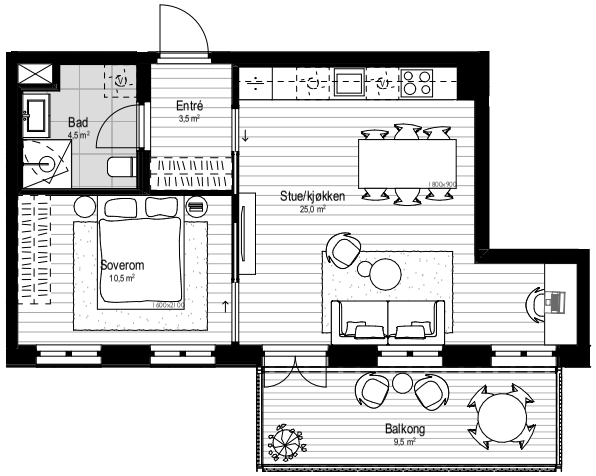
SKALA PÅ A4 ARK 1:100





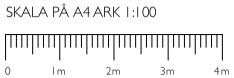
401

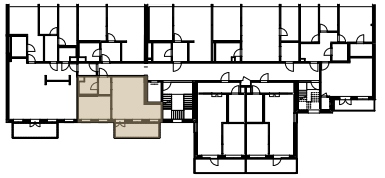
47,5 m² SUM BRA	45 m² BRA-i	4. etasje
	Balkong 9,5 m² TBA	2-roms
	Takhøyde: 2,4 m	1 stk bod 2,5 m² BRA-e



Lys og arealeffektiv 2-roms med balkong på 9 kvm. Leiligheten inneholder entré/ gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa, spisegruppe og en praktisk kontordel. Videre er det et romslig soverom mot bakgård med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

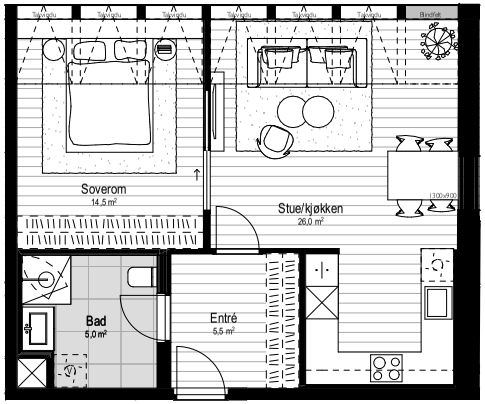
SKALA PÅ A4 ARK 1:100



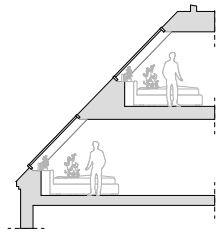


403

59 m² SUM BRA	54 m² BRA-i	4. etasje
		2-roms
	Takhøyde: 2,4 m Høyde knevegg: 0,8 m	1 stk bod 5 m² BRA-e

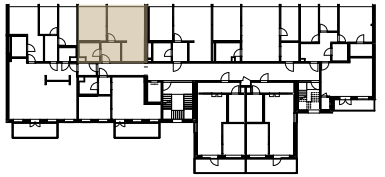


Luftig 2-roms i 4. etasje. Leiligheten inneholder entré/ gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med plass til dobbeltseng og stor garderobe. Delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Kjøkken med integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass. Det er store takvinduer som gir rikelig med naturlig lys inn i boligen. Leiligheten har tilgang til solrik felles takterrasse.


Snitt skråtak

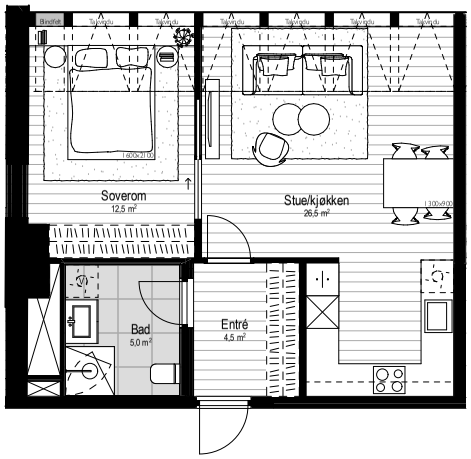
SKALA PÅ A4 ARK 1:100



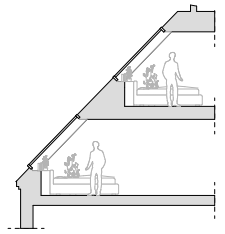


404

56 m² SUM BRA	51 m² BRA-i	4. etasje
		2-roms
	Takhøyde: 2,4 m Høyde knevegg: 0,8 m	1 stk bod 5 m² BRA-e

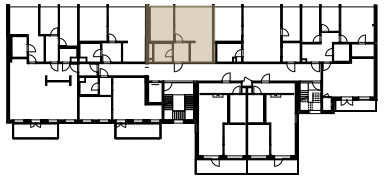


Luftig 2-roms i 4.etasje. Leiligheten inneholder entré/ gang med plass til garderobe, åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med plass til dobbeltseng og stor garderobe. Delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet med integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass. Det er store takvinduer som gir rikelig med naturlig lys inn i boligen, samtidig som man får god kontakt med omgivelsene. Leiligheten har tilgang til solrik felles takterrasse.


Snitt skråtak

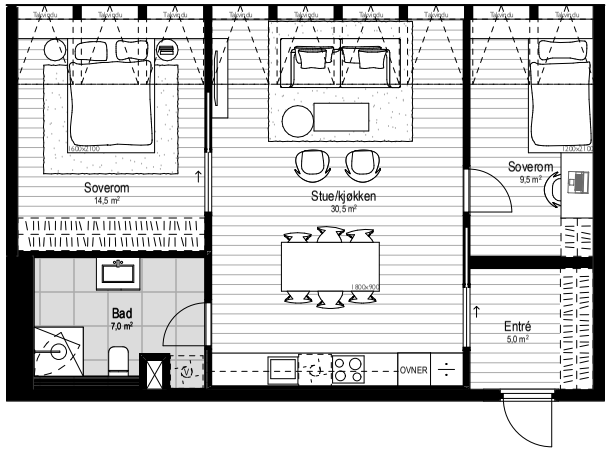
SKALA PÅ A4 ARK 1:100

0 1m 2m 3m 4m

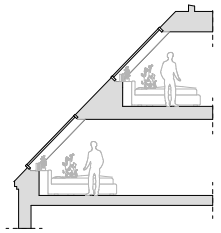


405

75 m² SUM BRA	70 m² BRA-i	4. etasje
		3-roms
	Takhøyde: 2,4 m Høyde knevegg: 0,8 m	1 stk bod 5 m² BRA-e

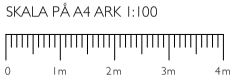


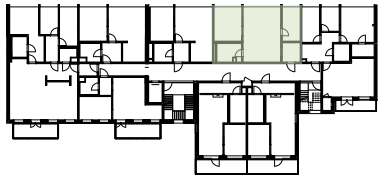
Lys og stor 3-roms i byggets 4. etasje. Leiligheten inneholder entré/ gang med garderobeplass, åpen- stue og kjøkkenløsning med god plass til både sofa- og spisegruppe, to soverom med plass til dobbeltseng og garderobe. Delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Det er store takvinduer som gir rikelig med naturlig lys inn i boligen. Leiligheten har tilgang til solrik felles takterrasse.



Snitt skråtak

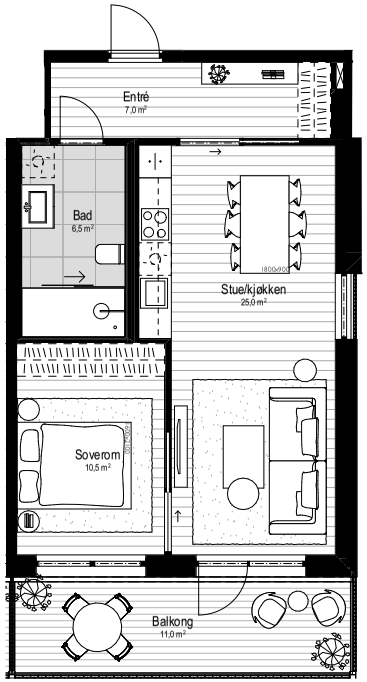
SKALA PÅ A4 ARK 1:100





407

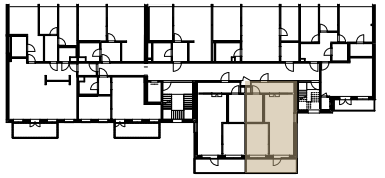
57 m² SUM BRA	52 m² BRA-i	4. etasje
	Balkong 11 m² TBA	2-roms
	Takhøyde: 2,4 m	1 stk bod 5 m² BRA-e



Lys og stor 2-roms med meget god planløsning og sydvestvendt balkong på 11 kvm. Leiligheten inneholder en entré/ gang med plass til garderobe, åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med egen dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

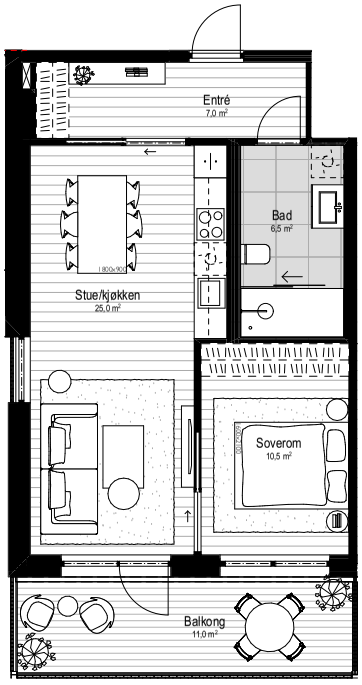
SKALA PÅ A4 ARK 1:100





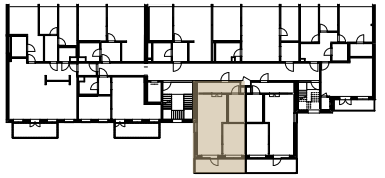
408

57 m² SUM BRA	52 m² BRA-i	4. etasje
	Balkong 11 m² TBA	2-roms
	Takhøyde: 2,4 m	1 stk bod 5 m² BRA-e



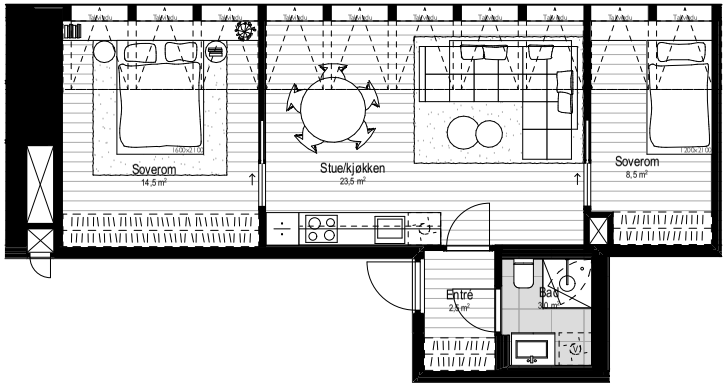
Lys og stor 2-roms med meget god planløsning og sydvestvendt balkong på 11 kvm. Leiligheten inneholder en entré/ gang med plass til garderobe, åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med egen dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.



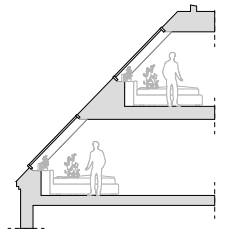


503

60 m² SUM BRA	55 m² BRA-i	5. etasje
		3-roms
	Takhøyde: 2,4 m Høyde knevegg: 0,8 m	1 stk bod 5 m² BRA-e

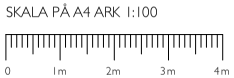


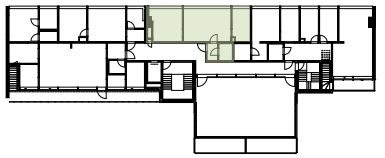
Arealeffektiv 3-roms toppleilighet. Leiligheten inneholder entré/gang med plass til garderobe, åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Videre er det to soverom hvorav begge med plass til seng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har store takvinduer som gir rikelig med naturlig lys, samt flotte siktlinjer og god kontakt med omgivelsene. Leiligheten har tilgang til solrik, felles takterrasse som ligger i etasjen over.



Snitt skråtak

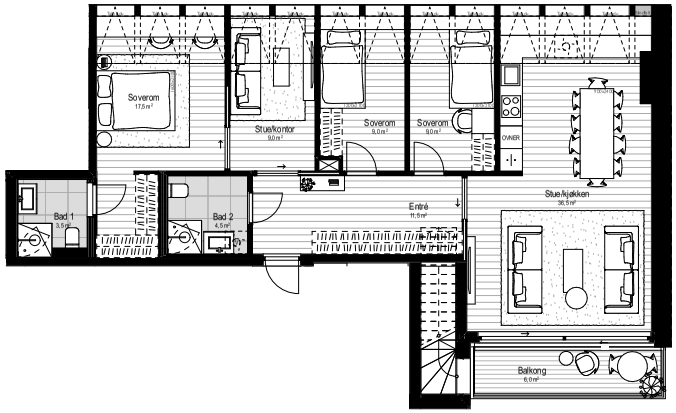
SKALA PÅ A4 ARK 1:100

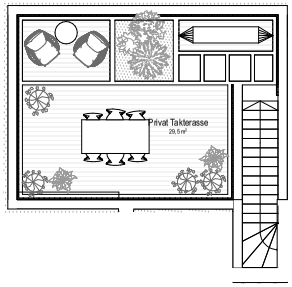




504

112 m² SUM BRA	107 m² BRA-i	5. etasje
	Balkong og takterasse 35,5 m² TBA	4-roms
	Takhøyde: 2,4 m Høyde knevegg: 0,8 m	1 stk bod 5 m² BRA-e

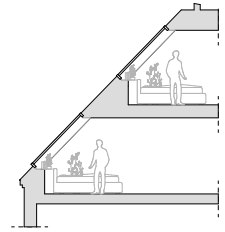




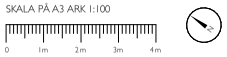
Eksklusiv 4-roms toppleilighet i byggets øverste etasje. Leiligheten har generøs takhøyde og en imponerende takterrasse på hele 29 m². Her får du her en sjelden kombinasjon av utsikt, solforhold og privatliv.

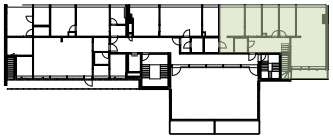
Leiligheten har en romslig entré med god garderobeplass. Hoveddoppholdsrommet er luftig og har plass til både sofagruppe og spiseplass, sistnevnte i tilknytning til kjøkken i praktisk L-form. Fra stuen har du direkte utgang til balkong og videre tilgang til en stor, privat takterrasse – perfekt for lange sommerkvelder.

Videre inneholder boligen tre soverom, to bad og et eget kontor. Hovedsoverommet er skjermet fra resten av boligen og har både omkledningsrom og eget bad.



Snitt skråtak





Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon av leilighet 208. Avvik vil forekomme.

Opplysninger

Salgsinformasjon



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Sett deg inn i produkt- og kvalitetsbeskrivelsen, informasjon til kjøper og kjøpekontrakten.



Illustrasjon av leilighet 503. Avvik vil forekomme.

I din nye bolig i Fagerborg Sentral er det inkludert en rekke fremtidsrettede løsninger

Ditt moderne hjem

Boligens digitale styringssystem gjør det enkelt å følge med på og styre funksjoner i boligen, slik som lys og varme.

Adgangssystemet er gjennomtenkt, digitalt og såkalt nøkkelfritt. Hoveddøren kan åpnes med adgangsbrikke eller mobilen. Det digitale ringetablået ved hoveddøren har videokamera som er direkte koblet til beboernes mobiltelefon eller tablet. Slik er det enkelt å se hvem som ringer på, og det er enkelt å gi midlertidig adgang til servicepersonell og håndverkere. Yale Doorman leveres med kodelås på leilighetsdørene.

For styret i borettslaget blir det tilsvarende enkelt å administrere tilganger og håndtere bortkomne nøkler på en rimelig måte.

Du kan enkelt styre boligen gjennom valgfri smart-hus-app, eller via tradisjonelle panel og brytere på veggen. Boligen leveres med intelligente løsninger som åpner for ytterligere utvidelser og individuelle tilpasninger etter innflytting.

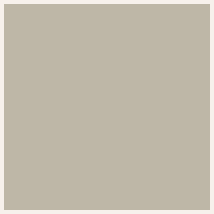


Illustrasjon av leilighet 503. Avvik vil forekomme.

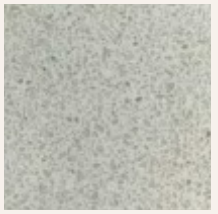


Illustrasjon av leilighet 208. Utformingen av kjøkken vil variere fra leilighet til leilighet. Avvik vil forekomme.

KJØKKEN



KJØKKEN
Farge: Blek sand, NCS S2005-Y20R
Utforelse: Slett
Leverandor: Drømmekjøkkenet



BENKEPLATE
Material: Laminat



HÅNDTAK
Overskap: Grepsfrie/push.
Underskap og skuffer: Sort, 40 mm.
Høyskap: Sort, 300 mm.



PARKETT
Barlinek Oak Bianco 180 mm



STÅLVASK
Franke Bell BCX610-51 rustfritt stål.
Vannlås 112-0006-442.



ARMATUR
Tapwell modell ARM887 Krom



STEKEOVN
Siemens iQ100
Innbyggingsovn
Edelstål HB510ABR0S



INDUKSJONSTOPP
Siemens iQ100
60 cm, Sort, Overflatemontering uten ramme. EH631BEB6X

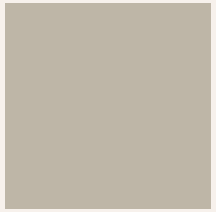


INTEGRERT KOMBISKAP
Siemens Q100
KI87V5SF0



OPPVASKMASKIN
Siemens iQ100
Helintegrert oppvaskmaskin
SN61IX09TE

BAD



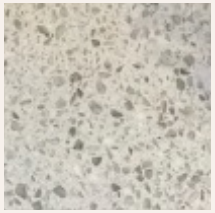
SERVANTMØBEL
Farge: Blek sand, NCS S2005-Y20R
Utforelse: Slett

SERVANT
80 cm



HÅNDTAK
Skap og skuffer
Sort, 200 mm

FLIS VEGG
Mirage Clay CL01 Calm Na, 60 x 60



FLIS GULV
Cir Venezia Bianco, 60x60

FLIS DUSSJONE GULV
Mirage Clay CL01 Calm Na, 5x5



Illustrasjon av leilighet 202. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



ARMATUR
Tapwell modell EVO 071 Krom



LYSARMATUR
Flos Mini Glo-Ball



SPEIL
Utenpåliggende speil i samme bredde som baderomsinnredningen.



SLUK
Joti Purus Aquare Tile Insert med samme flis som på gulv i dusj



DUSJDØRER
Rette dører 90x90 cm i klart glass, detaljer i krom.



DUSJARMATUR
Tapwell modell TVM7200 Krom



TOALETT
Vegghengt toalett, modell Laufen Pro med soft close sete.



SPYLEKNAPP
Tapwell DUO112 Krom

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

KVALITETSBESKRIVELSE

TEKNISK FORSKRIFT
Leilighetene skal ombygges fra Telesentral til boliger iht. TEK17. Fagerborg Sentral er et rehabiliteringsprosjekt, i tillegg skal det bygges et nytt tilbygg mot bakgård. Det vil derfor kunne forekomme enkelte avvik fra TEK17 som følge av rehabilteringen.

MILJØ
Det legges vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både ved materialvalg og gjennom utførelse. Det etterstrebes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning.

GENERELT
Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med produktbeskrivelsene og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Generelt for leveransen gjelder bevaring og fornyelse av byggets eksisterende materialer og overflater.

INNERVEGGER
Innervegger består av betong, tegl eller stenderverk av stål/tre kledd med gips. Overflater er sparklet og malt i fargen NCS 1603-Y31R. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon.

GULV
En-stavs hvitlasert eikeparkett på gulv, flis på bad og vaskerom.

KJØKKENINNREDNING
Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet. Takhøye overskap, som vil variere i dybde og omfang avhengig av planløsning. Minimum en skuffeseksjon med bestikkinnlegg, demping på skuffer og dører. Integrerte hvitevarer. Vegg mellom overskap og benkeskap males i samme farge som vegg. Kildesortering i benkeskap under vask. Spesifisert tegning og beskrivelse av kjøkken vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen.

HIMLINGER
Det vil bli etablert nye himlinger, enten som sparklet og malt betong uten synlige v-fuger eller som sparklet og malt gips. I 1-3 etasje vil himlinger males i en "betonglook". I 4-5 etasje vil nedforede himlinger leveres i farge NCS S 0500-N klassisk hvit. Innvendig takhøyde vil variere internt i og mellom de ulike etasjene. Listefri overgang mellom vegg og tak.

1. etasje, takhøyde fra cirka 345 - 370 cm.
2. etasje, takhøyde fra cirka 350 - 375 cm.
3. etasje, takhøyde fra cirka 360 til 375 cm.
4. - 5. etasje, takhøyde minimum 240 cm.

Takhøyden under betongbjelker vil være lavere enn himlingshøyden i leiligheten.

Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet. Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing leveres sparklet og malt. I rom med tekniske føringer kan takhøyden være minimum 220 cm. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter.

DØRER OG VINDUER
Vinduer, markterrasse- og balkongdører leveres med energiglass, i henhold til arkitektens fargevalg utvendig og innvendig. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer og dører har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Vindusstørrelser samt vindu- og dørplassering kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av bygget. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til markterrasse og balkong. Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet. Det tas forbehold om sprosser på vinduene etter uttalelse fra byantikvaren.

Innerdører vil variere, det tas derfor forbehold om størrelse og utførelse på innerdører i alle leiligheter, dette vil bli endelig besluttet i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det leveres foringer og gerikter i tilnærmet lik farge som innerdør. Spikerhull sparkles og males. Dørterskel og feielist i tilnærmet lik utførelse som parkett. Dørvridere i børstet stål.

De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

Leilighetsdører med sidefelt i eik. På sidefeltet leveres andelsnummer og belysning. Integrert bambusmatte foran leilighetsdør.

Vindussmyg, markterrasse- og balkongdører leveres listefritt med sparklet og malt gipsforing. "Blomsterbrett" i vindussmyg mot Åsaveien leveres i granitt eller i eikeutførelse. I rom med parkett blir det levert fotlist i tilnærmet lik fargetone som parketten. Synlig innfesting av gulvlist.

Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass til garderobe i entre/ gang og på soverom.

Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter. Leilighetene leveres byggrengjort. Det må påregnes noe byggestøv etter overtakelse.

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER
Kjøpere får anledning til å sette sitt personlige preg på leiligheten gjennom tilvalg. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i henhold til prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Oversikt over tilvalg, hvilke kostnader som vil påløpe og frist for beslutning vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt. Tilvalg gjøres gjennom en digital plattform. Alle leilighetskjøpere vil få mulighet til personlig tilvalgsmøte med prosjektets egen kunderådgiver.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. En endring skiller seg fra tilvalg ved at dette er endringer/forandringer i boligen som medfører endring i tegning og teknisk underlag. Eksempel på endring kan være flytting av vegger eller dører. Endring kan også være andre bestillinger som ikke følger prosjektets tilvalgsmeny. Ønsker om endringer kan medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig om endringene blir bestilt eller ikke. Dersom endringer kan gjennomføres må disse prises i hvert enkelt tilfelle, og godkjennes av entreprenør, ofte lang tid i forveien. Kjøper må dekke kostnadene knyttet til endringer. Kostnadene skal blant annet dekke utarbeidelse av pristilbud, omprosjektering, oppdatering av tegninger, oppfølging og koordinering på byggeplass m.m. Disse endringene medfører arbeid i flere ledd, og kostnaden kan derfor bli betydelig.

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

bestilles. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen eller gir forsinkelser i prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Fristene som oppgis er endelige, og kjøper er selv ansvarlig for å iverksette bestillinger innenfor de gitte frister. Oversittes fristene vil leiligheten bli levert i henhold til prosjektets kvalitetsbeskrivelse og standard leveranse.

Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og prosjektets kunderådgiver. Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter (for eksempel kjøkken), vil uttrekkssummen være kostpris (hensyntatt rabatter), og deretter fratrukket påslag. Som følge av rabatter og påslag kan uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris. Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtakelse. Dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse, som for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (hybelkjøkken e.l.) for kjøpers regning.

Våre priser på tilvalg og endringer gjenspeiler erfaringspriser, innhentede pristilbud fra leverandører, konsulenter og egne arbeider. Sammenligning av priser man får oppgitt i butikk for tilsvarende vare blir misvisende da montering, tilpassing, transport, vask, emballasjehåndtering, koordinering, kvalitetssikring, risiko- og garantiansvar etc. ikke er medregnet i butikkenes utsalgspris.

TEKNISKE ANLEGG

PORTTELEFON

Det leveres et digitalt portsystem fra Defigo med touchskjerm og videooverføring. Systemet er koblet opp mot beboers mobiltelefon eller nettbrett. Systemet monteres på port til bakgård og på hovedinngangsdør. Det vil være mulighet for å bestille touchskjerm fra Defigo til leiligheten som tilvalg.

ELEKTRISK ANLEGG OG SMARTHUS

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med innfelte hvite brytere og kontakter i minimalistisk design. Der rehabiliteringen setter begrensninger for skjult anlegg, kan det forekomme enkelte åpne føringer. Automatsikringer i eget sikringsskap med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter, plasseres i leilighet eller i felles trappeoppgang. Endelig plassering av sikringsskap besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Hovedsikringsskap og målere i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Det leveres downlights i entré, omkledningsrom og på bad. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights, herunder plassering av eventuelt sprinklerhoder og ventilasjonsanlegg. Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning. En utvendig lampe og en enkel stikkontakt per leilighet på markterrasser, balkonger og takterrasser. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400.
Det vil bli installert et trådløst styringssystem i alle leiligheter, type xComfort. Trådløse brytere og termostater kobles til lyskilder og varmesløyfer. Dette gir fleksibilitet i forhold til plassering/montering av brytere. Alle brytere (foruten lys over speil på bad) er dimmbare. Ved installasjon av Xcomfort leveres en gateway (bridge) som gjør at lys og varmekilder kan styres via en app på mobile enheter (telefon eller ipad). xComfort er kompatibelt med andre DIY (do it yourself) plattformer som Google Home, Apple og Amazon. Dette gjør det enkelt og integrere egne løsninger med systemet slik at du enkelt får samlet og styrt alle funksjoner fra en og samme app.

TV/BREDBÅND

Det leveres ett stk. komplett data- og TV-punkt i stue. Opplegg og tilkobling bestilles av utbygger. Selger tar forbehold om pålagt bindingstid for TV/bredbånd.

SANITÆRUTSTYR/RØRLEGGER

Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Plassering av rør i rør koblingsskap til den enkelte leilighet besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Kjøper må være klar over at skapet må plasseres slik at det er lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå. Det monteres ettgreps blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på ett bad, eventuelt på vaskerom.

BRANN

Det monteres røykvarslere og leveres håndslokkeapparat i henhold til forskrift. Sprinkleranlegg eller vanntåkeanlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt markterrasser/balkonger i henhold til gjeldende krav.

OPPVARMING OG TAPPEVANN

Leilighetene oppvarmes med vannbåren gulvvarme, med individuell forbruksmåler plassert i fordelerskap i hver leilighet. Plassering av fordelerskap avklares under detaljprosjekteringen. Det leveres ikke oppvarming på soverom. Elektrisk eller vannbåren gulvvarme på bad og vaskerom. Det leveres egen vannmåler for varmt tappevann til hver leilighet. Alle målere er tilrettelagt for fjernavlesing.

VENTILASJONSANLEGG

Det planlegges felles sentralt avtrekkssystem med balansert ventilasjon og varmegjenvinning, med aggregat plassert i kjeller. Slimline ventilator med kullfilter (omluft) eller kjøkkenhette leveres som kjøkkenventilasjon. Leiligheter med kjøkkenøy får integrert ventilator i koketopp.

BYGNINGER

UTVENDIG

Alle bærekonstruksjoner er av tre, betong, stål og mulig noe tegl. For fasader prøves det å bevare og ombruke mest mulig av den eksisterende teglen som er på bygget i dag, foruten om trapperommet som skal reetableres, her vil ny tegl være mest mulig lik eksisterende tegl. Vindussmyg i samme utførelse som fasadene. Yttertak med sedumdekke over taktekking.

MARKTERRASSER, TAKTERRASSER OG BALKONGER

Trykkimpregnerte terrassebord 21 x 120 mm på terrasser og balkonger. Spilerekkverk på balkonger og takterrasser i stål eller aluminium. Totalhøyden på balkongrekkverket varierer avhengig av forskriftskrav. Terrasser og balkonger er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkonger/takterrasser må påregnes. Det leveres en frostsikker utekran med kaldt vann på private takterrasser. Takterrasser leveres med en variasjon av terrassebord, sten/grus og plantekasser.

POSTKASSER
Postkasser er planlagt montert ved inngangsparti, endelig plassering avklares under detaljprosjekteringen.

HOVEDINNGANGSDØR
Hovedinngangsdør med dørautomatikk i glass/aluminium i henhold til arkitektens fargevalg.

FELLESANLEGG

UTOMHUS
Utomhusplan for felles uteområde på Fagerborg Sentral er inntatt i prospektet, og vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen og er ikke å anse som bindende for selger. Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan. Det vil bli opparbeidet felles oppholdssoner med bl.a. sittegrupper, bocciabane og lekesone. Belegningsstein i gangsoner mot inngangsparti, gress og generell beplantning med blomsterbed, trær og hekker/busker. Inngang til bakgård via port. Utvendig belysning med lyssensor på fellesarealer i form av pullerter og lampe ved inngangspartiene. Det leveres en frostsikker utekran på terreng og en på felles takterrasse. Endelig plassering avklares under detaljprosjekteringen.

INNGANGSPARTI, TRAPPEROM OG GANGSONER
Det leveres en type "Terrazzo" liknende flis på gulv i inngangsparti og i fellesarealer over bakken. Trapp med flis i inntrinn, sparklet og malt betong i opptrinn. Miljøvennlig epoxy eller tilsvarende på gulv i underetasjen. Det etterstrebes å bevare eksisterende tegl på vegg, så langt det er mulig i fellesarealer, alternativt leveres sparklet og malt gips eller mineralpuss. Underside trapp males. Rekkverk og spiler i lakkert/malt stål eller aluminium med håndløper i samme utførelse. Synlig betong og betongbjelker fra eksisterende bygg forsøkes bevart i himling. Nye himlinger leveres som malt betong uten synlige v-fuger eller sparklet og malt gips. Integrerte sittebenker i eik, innfelt i vegg, med led lyslist mot himling. Generell takbelysning i gangsoner.

HEIS
Heis fra inngangsparti og opp til alle leilighetsplan. Adkomst til bodanlegget i kjeller via heis/trapp. Flis på gulv i heis, samme type flis som i inngangspartiet.

SYKKELPARKERING OG SYKKELVASK
Det leveres sykkelstativ i underetasjen og det er avsatt plass til lastesykler ute på terreng. Avsatt plass for vask og reparasjon av sykler, i tilknytning til sykkelparkeringen i underetasjen.

BODER
Boder i kjeller utføres med nettingvegger. Bodene leveres ventilert og temperert. Vegger leveres av brannteknisk årsaker ikke i full høyde til himling. Dør leveres med hengelås. Miljøvennlig epoxy eller tilsvarende på gulv i bodarealer og tekniske rom, støvbundet hvit betong på vegg og malte betonghimlinger. Det kan forekomme tekniske installasjoner i bod (ventilasjonsrør eller lignende). Bod i kjeller egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

UTSLAGSVASK
Det leveres varmt- og kaldtvann samt utslagsvask i underetasjen. Endelig plassering bestemmes under detaljprosjekteringen.

LÅSSYSTEM
Det planlegges for et nøkkelfritt låssystem for hovedinngangsdører, fellesarealer og leilighetsdører. Til hovedinngangsdøren leveres et låssystem fra Defigo, med brikke eller appstyrt åpningssystem. På innvendige fellesdører er det planlagt levert et smartair system, med adkomst via kort/brikke eller mobil. Til leilighetsdørene leveres Yale doorman L3, med adkomst via kode, brikke eller mobil.

Valg av leverandører/produkt og endelig løsning besluttes under detaljprosjekteringen.

RENOVASJON
Det vil bli avfallsbeholdere i eksisterende garasje i bakgården. Det tas forbehold om endelig plassering og løsning.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSE
Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Boligens bruksareal (BRA) deles opp i to kategorier, internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e dersom disse ligger vegg i vegg.

Arealet av terrasser og åpne balkonger mv. tilknyttet boligen benevnes TBA (Terrasse- og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytrer begrensninger, som rekkverk o.l. På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger.

Dersom boligen har ikke-måleverdig gulvareal på grunn av skråtak og lav himlingshøyde, kan dette oppgis som tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det sees bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Alle arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.
Alle arealer er oppgitt uten desimaler, og hvor det er rundet av nedover til nærmeste hele tall.

FDV DOKUMENTASJON
Til hver leilighet vil det medfølge FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Her vil det fremgå hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider. FDV-dokumentasjonen vil tilgjengeliggjøres i boligportalen.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET
Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til

endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Det gjøres oppmerksom på at eksisterende bygg på eiendommen står oppført på Gul liste. Alle eiendommer som er oppført på Gul liste, har kulturminneverdi. Hvis en eiendom står oppført på Gul liste, skal Byantikvaren uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. Dette innebærer at enkelte valg og prosjekteringsløsninger forbundet med ombyggingen må godkjennes av byantikvaren.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene, så lenge dette er i henhold til Byantikvarens føringer.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger eller Byantikvaren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, leggeretning parkett, møblering, dør- og vindusutforming/ inndeling, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Utstyr/ standard som leveres fremgår av produkt- og kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i entré og på soverom, vaskemaskin på bad og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Dersom det er motstrid mellom produktbeskrivelse, kvalitetsbeskrivelse og tegninger, skal leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Oslo, 07. august 2025.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

INFORMASJON TIL KJØPER

MEGLERS OPPDRAGSNUMMER
186-25-9004

GENERELT OM PROSJEKTET FAGERBORG SENTRAL
Boligprosjektet «Fagerborg Sentral» er et unikt boligprosjekt beliggende på grensen mellom Majorstuen og Fagerborg, i Åsaveien 2. Den gamle telesentralen fra 1916 skal bygges om til 39 urbane leiligheter. Byggets særpreg skal videreføres, og leilighetene vil få gode takhøyder og unike kvaliteter. Fagerborg Sentral får flotte private uteplasser, i tillegg til en frodig og hyggelig bakgård og en felles takterrasse.

Fagerborg Sentral vil bestå av 39, 2- til 4-roms leiligheter, fordelt over 5 etasjer, med innvendige og utvendige fellesarealer. Leilighetene vil variere i størrelse fra 41 til 121 m². I underetasjen er det boder, sykkelparkering, tekniske rom m.v. Det etableres ikke parkeringsplasser i tilknytning til prosjektet.

Prosjektet planlegges som ett byggetrinn.

Det er R21 Arkitekter som har tegnet Fagerborg Sentral.

SELGER
Selger er Åsaveien 2 AS, org.nr. 926 150 634, et selskap 100% eiet av Brick Utvikling AS. Brick Utvikling AS er eid av Fredensborg Bolig AS (22%), Fredensborg AS (22%), Norgesgruppen eiendomskapital AS (22%), Joh Johansson Eiendom AS (22%) og FSU I AS (12%). Fredensborg Bolig AS, org. 919 998 296, skal lede prosjektgjennomføringen.

Hjemmelshaver er Fagerborg Sentral Hjemmel AS, org.nr. 934 201 051 som er 100% eiet av selger Åsaveien 2 AS.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med «overdra» menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de forannevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

ENTREPRENØR
AS Realbygg, org.nr. 950 525 932 er kontrahert som Entreprenør.

AREALER OG PRISER
Arealer og priser per leilighet og diverse øvrig informasjon fremkommer av den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene på solgte leiligheter kan ikke justeres etter avtaleinngåelse. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter og boder.

EIENDOMMEN
Prosjektet ligger i Åsaveien 2, på gnr. 215 og bnr. 5 i Oslo. Eiendommen har et samlet tomteareal på cirka 1 283 m².

Det gjøres oppmerksom på at eksisterende bygg på eiendommen står oppført på Gul liste. Alle eiendommer som er oppført på Gul liste, har kulturminneverdi. Hvis en eiendom står oppført på Gul liste, skal Byantikvaren uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. Dette innebærer at enkelte valg og prosjekteringsløsninger forbundet med ombyggingen må godkjennes av byantikvaren. Det tas derfor forbehold om endringer som vil kunne komme etter krav fra byantikvaren i forbindelse med ombyggingen.

FAGERBORG SENTRAL BORETTSLAG
Leilighetene er planlagt etablert som et borettslag ("Borettslaget").

Antall andeler i Borettslaget kan bli justert i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter eller omprosjektering av bygget. Borettslaget vil bli etablert og organisert iht. lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 («borettslagsloven»).

Ved eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i Borettslaget. Andelseieren kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele leiligheten til andre innenfor de rammer som følger av borettslagsloven og vedtektene.

VEDTEKTER
Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslaget. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jfr. også forbehold tatt innledningsvis i utkastet til vedtekter. Kjøper plikter å rette seg etter vedtektene.

Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for Borettslaget.

ETABLERING AV BORETTSLAGET, OVERDRAGELSE AV EIENDOMSRETT M.M.
Borettslaget vil bli etablert og stiftet av Åsaveien 2 AS. Åsaveien 2 AS fisjonerer ut tomten i et eget tomteselskap gjennom en drop-down fisjon. Borettslaget erverver aksjene i tomteselskapet. Deretter fusjoneres tomteselskapet med Borettslaget. Den praktiske gjennomføringen innebærer at Borettslaget blir eier av tomten. Åsaveien 2 AS vil inngå avtale om overdragelse av det ferdige bygget til Borettslaget før overtakelse.

Av hensyn til å spare dokumentavgift for andelseierne vil ikke grunnbokshjemmelen til eiendommen (tomten) bli overskjøtet direkte til Borettslaget. Hjemmelen vil bli liggende i et selskap eid 100% av Borettslaget. Det tas forbehold om at långiver aksepterer en slik type struktur. Dersom långiver ikke aksepterer en slik struktur vil hjemmelen bli overskjøtet til Borettslaget.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi ved tidspunktet for erverv av henholdsvis tomt og bygningsmasse. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelsen fra Åsaveien 2 AS. For tomten vil Borettslaget videreføre tomteselskapets skattemessige inngangsverdi gjennom fusjonen, som vil være vesentlig lavere enn markedsverdien per i dag.

Selger innestår for at Borettslaget og hjemmelsselskapet per overlevering ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over leverandørgjeld tilknyttet ordinære driftskostnader for Borettslaget.

Boligkjøpernes posisjon sikres ved reklamasjonsrett overfor utførende totalentreprenør, og overfor Selger gjennom kjøpekontrakten og det selgeransvaret som vil påhviler selskapet etter bustadoppføringslova, som igjen vil sikres gjennom lovpålagt garanti.

BODER
Det vil bli etablert et bodanlegg i underetasjen. Anlegget vil være felles for alle leilighetene, i tillegg til boder vil det være sykkelparkeringsplasser, tekniske rom og avsatt plass for sykkelvask- og reparasjoner, m.m. Adkomst til boder i underetasjen er via heis eller trapperom.

Det følger med én bod til hver leilighet i eget bodanlegg i underetasjen.
Areal på boder i kjeller vil være hhv. 5,0 m2 (leilighet over 50 m2 BRA) og min. 2,5 m2 (leilighet under 50 m2 BRA).

Selger står fritt til å fordele boder i forbindelse med overtakelsen.

Underetasjen med bl.a. boder er fellesareal for Borettslaget. Kjøpere som skal ha rettighet til bod vil få denne sikret gjennom en vedtektsfestet bruksrett, og fordelingen vil fremgå av en bruksrettsplan som vil være vedlegg til Borettslagets vedtekter.

Telenor disponerer og leier et areal/rom i underetasjen på cirka 40 m² for å drifte egen sentral. Telenor har videre rett til bruk av sjakt og rett til å etablere faste installasjoner på tak. Rettigheten er, eller vil bli sikret gjennom tinglysing. Leieinntektene går uavkortet til Borettslaget.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere i Fagerborg Sentral.

Boder, tekniske rom m.m. er ikke ferdig prosjektert. Selger tar derfor forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, herunder endring av antall boder, samt plassering og utforming av bodene.

FELLES UTOMHUSAREALER
Utomhusarealer er fellesareal for Borettslaget. En foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Leilighetene i 1. etasje vil få markterrasser. Leilighetseiere som disponerer markterrasser vil få en vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til disse.

FORBEHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN
Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering av Fagerborg Sentral, herunder antall andeler/seksjoner, type seksjoner (næring eller bolig), type boligorganisering (borettslag eller eierseksjonssameie), organisering av bodarealer, utomhusarealer, antall sameier/borettslag, avgrensning og størrelse på borettslag/sameier m.m.

BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE
Rammetillatelse for Fagerborg Sentral ble mottatt 14. desember 2022. De fysiske arbeidene ble igangsatt 24. mars 2025. Ferdigstillelse av utomhusområder vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Selgers forbehold er bortfalt og dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato er varslet boligkjøperne, dagmulktbelagt ferdigstillelsesdato er 11. november 2026.

Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle kjøper om ny ferdigstillelsesdato senest to måneder før en eventuell ny dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye ferdigstillelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet (klokkeslett og oppmøtested) for overleveringen skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING
Selgers tidligere forbehold om igangsettingstillatelse, antall solgte boliger i %, tilfredsstillende kontrakt med entreprenør og

styrets beslutning om byggestart, er bortfalt og bygging er igangsatt.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

BETALINGSPLAN
Kontantbeløpet, kr 300 000, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. Innbetalingen må være fri egenkapital og forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til § 12 i buofl. Delbetalingen er å anse som depositum og vil tilhøre kjøper og være under kjøpers instruksjonsrett fram til hjemmelsoverføring, eller inntil selger har stilt forskuddsgaranti i henhold til § 47 i buofl. Dersom selger stiller forskuddsgaranti i henhold til buofl. § 47 blir beløpet å anse som forskudd, og kan utbetales selger. Dette avviker fra prinsippet om ytelse mot ytelse. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til buofl. § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger samt eventuelle tilvalg og endringer innbetales til megler senest 7 virkedager før overtakelse. Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

OMKOSTNINGER
Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og består av følgende:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	545
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr	652
Andelskapital	kr	5 000
Etableringsgebyr Borettslaget	kr	12 500
*Evt. dokumentavgift inntil	kr	100 000
Sum omkostninger*	kr	

*Dersom det ikke blir etablert hjemmelsselskap vil det påløpe dokumentavgift ved førstegangsoverføring av hjemmel fra Åsaveien 2 AS til Borettslaget, som kjøper må dekke en forholdsmessig andel av oppad begrenset til kr 100 000. Overskytende dokumentavgift dekkes av selger.

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av borett med kr 480.

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av Borettslaget, gebyr til registrering av Borettslaget, administrasjonskostnader til forretningsfører m.m.

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer.

All tinglysning av dokumenter på leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og

tinglysingsklar stand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende tidsnok til overtakelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen.

OPPSTARTSKAPITAL
Forretningsfører krever inn oppstartskapital på vegne av Borettslaget tilsvarende to måneders felleskostnader.

GARANTI ETTER BUOFL. § 12
Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12. Det stilles ikke garanti dersom kjøper er å anse som profesjonell part / næringsdrivende.

Selgers forbehold er bortfalt og det er stilt §12 samlegaranti for alle solgte enheter. Garantien utvides suksessivt ved salg av nye enheter. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

FELLESGJELD
Leilighetene selges uten fellesgjeld.

FELLESKOSTNADER FOR BORETTSLAGET
Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget. Stipulerte felleskostnader for hver enkelt leilighet fremkommer av prislisten.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER
Drifts- og vedlikeholdskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester Borettslaget ønsker utført. Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget det første driftsåret er stipulert til ca. kr 56 til kr 59 per m² BRA per måned, hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av Borettslagets fellesarealer, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, styrehonorar, porttelefon, renhold og strøm på fellesarealer er inkludert. Kostnadene fordeles etter areal (BRA).

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. À konto innbetaling til Borettslaget med ca kr 14 per kvm BRA per måned kommer som tillegg til felleskostnadene, med individuell avregning etter forbruk. Fjernavlesning av målere gjennomføres av Techem, Ista eller tilsvarende leverandør.

Videre kommer kostnader til digital-TV/bredbånd i tillegg til felleskostnadene. Kostnaden er stipulert til kr 299 per måned for grunnpakke.

Kostnader forbundet med eiendomsskatt faktureres i tillegg til felleskostnadene via Borettslaget.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som Borettslaget enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler med. De faktiske kostnadene kan derfor avvike fra anslagene angitt over.

Styret i Borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter. Styret har også ansvar for at Borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

Selger garanterer for betaling av fellesutgifter for alle usolgte leiligheter helt frem til alle er solgt og overtatt av ny eier.

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for Borettslaget. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle andelseierne i Borettslaget til ekstraordinær generalforsamling

med blant annet valg av nytt styre før leilighetene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes Borettslaget.

Selger forbeholder seg retten til før overlevering å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid på vegne av Borettslaget, herunder avtale om levering av signaler til internett til alle boligene, vaktmestertjenester for Borettslagets fellesarealer, drift- og vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg, avtale om bygningsforsikring, forretningsføreravtale (fakturering og inndriving av felleskostnader, bistand med årsregnskap, likningsrapportering mv), driftsavtale for avfallsanlegg, samt andre nødvendige drifts- og serviceavtaler for felles installasjoner. Ovennevnte dekkes gjennom drifts- og vedlikeholdskostnadene.

I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med dette vil bli belastet Borettslaget.

BORETT
Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslaget generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i Borettslaget overtatt. Eventuell tinglysning av midlertidig borett kan gi begrensninger på omsettelighet av andelen.

ADGANG TIL UTLEIE
Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie/ønske om utleie må sendes styret på post@fredensborgbolig.no senest to uker før overtakelse (med eller uten signert leiekontrakt). Det er opp til styret om utleien godkjennes.

For å kunne godkjenne utleie, forutsettes det at søknadsskjemaet om bruksoverlating er komplett utfylt og at navn og kontaktinfo på leietaker er oppgitt. Dersom leiekontrakt ikke er signert på søknadstidspunktet må søknadskjema med kontaktinformasjon til leietaker ettersendes forretningsfører som underlag for behandling av søknad straks leieavtale er inngått og senest innen fire uker etter overtakelse, som er tidspunktet for når Utbygger normalt vil tre ut av styret. Søknad vil ikke kunne behandles før den er komplett utfylt med kontaktinformasjon til leietaker og sendt til forretningsfører.
Utleie uten styrets godkjenning vil være mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget. Har styret ikke sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlating innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren (leietaker) regnes som godkjent, jf. BRL § 5-7.

SALGSBETINGELSER
Kjøpet reguleres av buofl. i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. buofl. § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser.

Prosjektets standard kjøpekontrakter skal legges til grunn for avtale med forbruker. Kjøpekontrakt må gjennomgås av kjøper før inngivelse av bud.

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

Fakturering av eventuelle tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringer.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

EIENDOMSMEGLER
Allé Eiendomsmegling AS
Org.nr. 914 594 863
Besøksadresse: Sommerrogata 17, 0255 273 Oslo

Ansvarlig megler:
Lillian Ch. Nerlinger
Partner / Daglig Leder / Eiendomsmegler
905 69 431
lcn@privatmegleren.no

Meglers vederlag utgjør kr 50 000 eks. mva. per enhet. Oppstartshonorar for prosjektet kr 50 000,-. I tillegg kommer kr 6 950 eks. mva. per oppgjør. Ved delinnbetalinger påløper kr 500 pr. delinnbetaling i oppgjørskostnad. Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, markedsføring, tinglysingskostnader, pantattester, tinglyste servitutter/erklæringer, m.m.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON, TILTAK MOT HVITVASKING M.M.
Iht. hvitvaskingsloven av 1. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon, kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV BUD
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
Megler har utarbeidet et eget kjøpetilbudsskjema for prosjektet som skal benyttes ved inngivelse av bud.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD VED BUDGIVING:
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, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner /andeler til samme kjøper.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

AVTALEMESSIGE FORHOLD
Hver andelseier kan bare eie en andel i ett og samme borettslag, og bare fysiske personer kan være andelseier. Det er ikke konsesjon eller odel ved omsetning av leiligheter.

AVBESTILLINGER
Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER
Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg, dette følger av kommuneplanen 2015 - Oslo mot 2030. Tidligere reguleringsplan S-2255 er i sin helhet opphevet jf. vedlegg 5 i kommuneplanen. Kopi av kommuneplanen kan fås på forespørsel. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med denne.

VANN OG AVLØP
Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktsleveranse. Avtale om service og vedlikehold for Borettslaget må i så fall påregnes. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de andelseiere som er tilknyttet dette.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER
Leiligheten selges med følgende tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen gnr 215 og bnr 5 i Oslo kommune:

1936/4000064-1/105, 06.01.1936
Best om garasje/parkering

2020/2874275-1/200, 14.08.2020
Bestemmelse om fiber-/data- /telekabel
Rettighetshaver: Telenor Infra AS
Org. nr. 971 050 365
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2874275-2/200, 14.08.2020
Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Telenor Infra AS
Org. nr. 971 050 365
Diverse forpliktelser for eier i forbindelse med leieforhold til rettighetshaver
Gjelder denne registerenheten med flere

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Fagerborg Sentral, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører borettslag, sameier/realsameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Fagerborg Sentral. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Andelene vil ved overtakelse være fri for pengeheftelser med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20.

Den manuelle grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen.

FORSIKRING
Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selgeren vil for Borettslagets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.

For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

ENERGIMERKE
Energimerkeforskriften krever at selger innhenter energiattest for nye bygg ved ferdigstillelse, denne viser bygningens energistandard. Det vil ikke innhentes energiattest per leilighet. Dersom det innhentes energiattest for enkeltleiligheter, kan denne variere fra byggets energiattest. Dette skyldes primært leilighetenes plassering i bygget. Midtleiligheter har ofte lavere varmetap enn ende- og toppleiligheter, som har flere kvadratmeter vegg og/eller tak mot friluft. De fleste bygg til Fredensborg Bolig vil oppnå energimerke A eller B, og i enkelte tilfeller energimerke C.

SKOLEKRETS
Eiendommen sogner til Marienlyst barne- og ungdomsskole, beliggende 1,2 km unna Fagerborg Sentral. Skolegrensene er veiledende og revideres av Utdanningsetaten hver høst. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører i henhold til skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen skole. Se Ullensaker kommunes hjemmeside for mer info rundt skoletilhørighet.

EIENDOMSSKATT
Oslo kommune har innført eiendomsskatt på bolig. Fra og med 2021 vil Oslo kommune bruke Skatteetatens beregnede markedsverdi for boliger som grunnlag for beregning av eiendomsskatt. Se Skatteetatens sider om eiendomsskatt for mer informasjon om hva dette innebærer.

Eiendomsskatteverdi for Fagerborg Sentral er ikke fastsatt ved salgsstart. Eiendomsskatt faktureres som tillegg til felleskostnadene via Borettslaget.

FORMUESVERDI
Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om leiligheten er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke: www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av formuesverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for leilighetene.

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON OG ENDRING I EIERSKAP/NAVNEENDRING
Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000 inkl. mva. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.
Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til selger på kr 15 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE:
1. Informasjon til kjøper
2. Kvalitetsbeskrivelse/romskjema
3. Etasjeplaner og salgstegninger
4. Utomhusplan
5. Kart og reguleringsbestemmelser
6. Prisliste
7. Forslag til budsjett for borettslaget
8. Utkast til vedtekter for borettslaget
9. Selgers standard kjøpekontrakt
10. Grunnboksutskrift

Megler har tilgjengelig for kjøper reguleringskart med bestemmelser, utkast til vedtekter, utkast til budsjett og pantattest med servitutter, kjøpekontrakt og de andre vedlegg som følger kjøpekontrakten.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.
Oslo, 07. august 2025.



Illustrasjon av leilighet 501. Avvik vil forekomme.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

KJØPEKONTRAKT

Oms.nr.

Oppdr.nr.186-25-9004

KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING

Leilighetsnr:
Åsaveien 2 AS, org.nr. 926 150 634
heretter kalt selger, og
Navn:
Født:

Adresse:
E-post:
Tlf.

Navn:
Født:

Adresse:
E-post:
Tlf.

heretter kalt kjøper, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. INNLEDNING
Fagerborg Sentral vil bestå av 39, 2- til 4-roms leiligheter, fordelt over 5 etasjer med innvendige og utvendige fellesarealer. Leilighetene vil variere i størrelse fra 41 til 121m². I underetasjen er det boder, sykkelparkering, tekniske rom m.v. Det etableres ikke parkeringsplasser i tilknytning til prosjektet. Prosjektet planlegges som et byggetrinn.

Leilighetene er planlagt etablert som et borettslag ("Borettslaget").

Kjøpere som skal ha rettighet til bod vil få denne sikret gjennom en vedtektsfestet bruksrett, og fordelingen vil fremgå av en bruksrettsplan som vil være vedlegg til Borettslagets vedtekter.

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag. Selger har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("**buofl.**").

Kjøper har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende leiligheten som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten eller som vedlegg til denne. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av begge parter.

2. KONTRAKTENS OBJEKT
Selger overdrar til kjøper andel i Borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr....., én bod i bodanlegget, samt rett til bruk av Borettslagets fellesareal.
Andelens pålydende skal være kr 5 000.
Leiligheten overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i produkt- og kvalitetsbeskrivelse, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

3.1 KJØPESUMMEN
Pris for leiligheten («Kjøpesummen») kr

Kjøpesummen utgjør kontantdel/innskudd,

og forfaller til betaling som angitt i punkt 4.1. Innskuddet for leiligheten pantesikres i Borettslagets eiendom. Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

Kjøpesummen og omkostninger, jf punkt 3.2, skal være innbetalt på meglers klientkonto innen overtakelse.

3.2 OMKOSTNINGER

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	545
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr	740
Andelskapital	kr	5 000
Etableringsgebyr Borettslaget	kr	12 500
*Evt. dokumentavgift inntil	kr	100 000
Til sammen	kr	

*Dersom det ikke blir etablert hjemmelsselskap vil det påløpe dokumentavgift ved førstegangsoverføring av hjemmel fra Åsaveien 2 AS til Borettslaget, som kjøper må dekke en forholdsmessig andel av oppad begrenset til kr 100 000. Overskytende dokumentavgift dekkes av selger.

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av borett med kr 500.

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av Borettslaget, gebyrer til registrering av Borettslaget, administrasjonskostnader til forretningsfører m.m. Det tas forbehold om endring av omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer eller beregningsgrunnlaget for dokumentavgift. Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører vil kreve inn oppstartskapital for Borettslaget tilsvarende to måneders felleskostnader.
All tinglysning av dokumenter på leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende tidsnok til overtakelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen.

4. OPPGJØR

4.1 BETALING AV VEDERLAGET

Oppgjøret etter denne kontrakten skjer gjennom P33 Eiendomsmegling AS, org.nr. 915 491 065. ("Megler"). Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. [....] og merkes med «Kid [...]». Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailes til [...] merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Kontantbeløp innbetales etter med syv dagers betalingsfrist	kr	300 000
Rest Kjøpesum (inkl. evt. tilvalg og endringer) senest 7 virkedager før overtakelse	kr	
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr	
Til sammen	kr	

Kjøpesummen og øvrige innbetaling(er) fra kjøper skal settes på klientkonto i meglers bank.

Kontantbeløpet, kr 300 000, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. Innbetalingen må være fri egenkapital og forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til § 12 i buofl. Delbetalingen er å anse som depositum og vil tilhøre kjøper og være under kjøpers instruksjonsrett fram til hjemmelsoverføring, eller inntil selger har stilt forskuddsgaranti i henhold til § 47 i buofl. Dersom selger ønsker å disponere beløpet før overtakelse/ tinglysning av hjemmelsdokument, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med buofl. § 47. Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stilt sikkerhet etter buofl. § 47, vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt forutsatt at kjøpers bank samtykker. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stilt tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysing av hjemmelsdokumentet. Dersom selger ikke stiller sikkerhet skal beløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til leiligheten overføres til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd. Kjøper og selger samtykker i at beløpet utbetales mot tinglyst hjemmelsdokument.

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart Kjøpesummen og øvrige innbetalinger er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller.

Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selger av ubetalt del av Kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysningsklar stand ikke er megler i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinker overtakelse/oppgjør, skal kjøper betale selger en erstatning tilsvarende forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysningsklar stand. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Betaling for eventuelle tilvalgs- og endringsarbeider faktureres særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor, og betales senest samtidig som Kjøpesummen og omkostninger.

Kjøper må innbetale fullt oppgjør inklusive Kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter før kjøper kan få overta leiligheten eller nøkler blir overlevert.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til selger når blant annet følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført
- Kjøper er registrert som andelseier i grunnboken, jf. buofl. § 1a)
- Panterett for innskudd er tinglyst, jf. brl. § 2-11

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at hjemmelsdokument er gitt kjøper, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

4.2 GARANTI
Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Selger har tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har forbehold med tilsvarende virkning. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidene starter.
For perioden frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av samlet kjøpesum. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av samlet kjøpesum.
Garantien følger leiligheten, kopi sendes til megler. Til det er dokumentert at det er stilt garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

4.3 INNFRIELSE AV LÅN OG SLETTING AV PENGEHEFTELSER
Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert xx.xx.xxxx, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken.
I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Fagerborg Sentral, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Fagerborg Sentral. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen ved overlevering vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt Kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av Kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet. Selger gir ved denne kontrakts underskrift megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøper ikke skal overta.
Andelen vil ved overlevering være fri for pengeheftelser, med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagslovens § 5-20.
Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende minimum total salgssum for prosjektet samt tinglysingssperre i Eiendommen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført.

4.4 TINGLYSING AV HJEMMEL TIL ANDEL I BORETTSLAGET
Tinglysing vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg og renter, i sin helhet er betalt og kjøper har overtatt andelen.

5. FREMDRIFT
Rammetillatelse for Fagerborg Sentral ble mottatt 14. desember 2022. De fysiske arbeidene ble igangsatt 24. mars 2025. Ferdigstillelse av utomhusarealene på Eiendommen vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. annet avhengig av årstiden.

Selgers forbehold er bortfalt og dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato er varslet boligkjøperne, dagmulktbelagt ferdigstillelsesdato er 11. november 2026.

Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdatoen.
Selger skal i så fall skriftlig varsle kjøper om ny ferdigstillelsesdato senest to måneder før en eventuell ny dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato.

Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye ferdigstillelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet (klokkeslett og oppmøtested) for overleveringen skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

6. OVERTAKELSE
Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring cirka to uker før overlevering hvor leiligheten besiktiges av selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen. Det skal føres protokoll fra befaringen.

Leiligheten og eventuell parkeringsplass skal overtas ved overtakelsesforretning.
Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist som angitt i punkt 5. Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00.
Ved overtakelse foretas en felles befaring av leiligheten hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring ("protokoll fra overtakelsesforretning"). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Reklamasjoner som kjøper påberoper seg ved overtakelse skal nedtegnes i protokollen. Kjøper oppfordres særlig til å få protokollført eventuelle synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger. Vil kjøper etter overtakelse gjøre gjeldende som mangel et forhold som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig for at reklamasjonsretten skal være i behold.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på leiligheten. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtakelse. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge før overtakelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele leiligheten kan bebos. Leiligheten regnes som overtatt av kjøper ved overtakelsesforretning, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet.
Kjøper er innforstått med felles utomhusarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av leiligheten, blant annet avhengig av årstid.

Arbeidet med ferdigstillelse av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti

ovenfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på Borettslagets vegne som foretar befaring og fastsetter et felles tilbakeholdsbeløp for Borettslaget/alle leilighetene. Beløpet skal tjene som sikkerhet for gjenstående arbeider og utstedelse av ferdigattest. Takstmannen har rett til å nedkvittere tilbakeholdt beløp etter hvert som fellesarealene ferdigstilles, eller gjenstående arbeider utføres. Megler gis uansett fullmakt til å utbetale gjenstående tilbakeholdt beløp ved utstedt ferdigattest.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget, jfr. buofl. § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 kalenderdager. Dersom kjøper ønsker at megler skal avregne eventuell dagmulkt, bør et eventuelt krav om dagmulkt meldes selger med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter iht. buofl.

Dersom selger er forsinket iht. buofl. § 17, kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen. Risikoen for leiligheten går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Hvis kjøper etter behørig varsling uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf. buofl. §§ 14 og 15.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om det foreligger juridiske mangler ved selgers ytelse, dette kan eksempelvis være at borettslaget ikke er etablert, eller at den formelle hjemmelen til boligen ikke kan tinglyses per overtagelsestidspunktet.

Når risikoen for leiligheten er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Ved overtakelse skal leiligheten leveres fra selger i byggerengjort stand. Kjøper må påregne noe byggestøv i leiligheten i perioden etter overtakelse.

7. KONTROLLBEFARING

Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av leiligheten, jfr. buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av begge parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter selger å utbedre innen rimelig tid.

8. RETT TIL TILLEGGSFRIST

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

9. SELGERENS YTELSER

9.1 UTFØRELSEN AV ARBEIDET

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Det gjøres oppmerksom på at tegninger og illustrasjoner m.m. er av illustrativ karakter og at avvik fra disse kan forekomme.

9.2 TILVALG OG ENDRINGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som
i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,
ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den
avtalte ytelsen,
iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi entreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. buofl. § 44.

Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

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. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

9.3 MANGLER

Dersom kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved leiligheten, må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger innen rimelig tid. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 16.00.

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl. kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold på meglers klientkonto anbefales anført på overtakelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan etter hjemmelsovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stilt iht. buofl. § 12. Kjøper har også rett til å deponere et omtvistet beløp etter buofl. § 49, 1. ledd. Kjøper kan ved deponering kreve overtagelse og hjemmelsoverføring, men selger kan kreve forsinkelsesrente dersom beløp er uberettiget / for mye deponert.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøper eller selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av leiligheten, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for leilighetens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jfr. buofl. §§ 32 og 33.

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

- Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelser i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.

- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.

- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av leiligheten med utstyr.

  Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.

10. SELGERENS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunkter oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningssalg.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selgers tidligere forbehold om igangsettingstillatelse, antall solgte boliger i %, tilfredsstillende kontrakt med entreprenør og styrets beslutning om byggestart, er bortfalt og bygging er igangsatt.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt

samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer. Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke. Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr 15 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.
Selger vil når som helst ha rett til å justere kontantdel/innskudd for de usolgte andelene og parkeringsplassene både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke kontantdel/innskudd etter denne kontrakt.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere i Fagerborg sentral.

12. FORSIKRING

Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.
Selger vil for Borettslagets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

13. BORETTSLAGET

Hver leilighet som inngår i Borettslaget vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av leilighet med tilhørende terrasse og balkong, samt rett til bruk av Borettslagets fellesarealer. Selger skal stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Borettslaget er underlagt reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. ("brl."). Hver andelseier kan bare eie en andel i et borettslag, og bare fysiske personer kan være andelseiere.

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av konsumprisindeks, Borettslagets vedlikeholdsbehov, driftsavtaler Borettslaget inngår m.m. Kjøper er også kjent med at Borettslagets drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering, og etter hvert som Borettslaget får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper. Borettslaget vil forbeholde seg 1. prioritets panterett for 2G i Borettslagets andeler, som sikkerhet for andelseiernes forpliktelser overfor Borettslaget. Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for Borettslaget. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet.

Forretningsfører vil innkalle andelseierne i Borettslaget til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes Borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for Borettslaget før overtakelse.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslaget. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelige vedtekter fastsettes før overlevering/ferdigstillelse/ hjemmelsoverføring. Kjøper plikter å rette seg etter

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

Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens- /og eller trivselsregler for Borettslaget.

14. ANNET
Ved befaring på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. brl. § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i Borettslaget er overtatt.

I forbindelse med oppstart rivearbeider innvendig har det blitt avdekket at vinduene får en brystningshøyde på under 80 cm. For å oppfylle krav iht. i TEK17 vil det derfor bli montert en stålstang på innsiden av vinduene for å ivareta krav til sikkerhet.

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie/ønske om utleie må sendes styret på post@fredensborgbolig.no senest to uker før overtakelse (med eller uten signert leiekontrakt). Det er opp til styret om utleien godkjennes.

For å kunne godkjenne utleie, forutsettes det at søknadsskjemaet om bruksoverlating er komplett utfylt og at navn og kontaktinfo på leietaker er oppgitt. Dersom leiekontrakt ikke er signert på søknadstidspunktet må søknadskjema med kontaktinformasjon til leietaker ettersendes forretningsfører som underlag for behandling av søknad straks leieavtale er inngått og senest innen fire uker etter overtakelse, som er tidspunktet for når Utbygger normalt vil tre ut av styret. Søknad vil ikke kunne behandles før den er komplett utfylt med kontaktinformasjon til leietaker og sendt til forretningsfører.

Utleie uten styrets godkjenning vil være mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget. Har styret ikke sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlating innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren (leietaker) regnes som godkjent, jf. BRL § 5-7.

15. TVISTER
Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.
Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved leilighetens verneting.

16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING
Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering, kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

17. BILAG
Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:
Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a. produkt- og kvalitetsbeskrivelse, utomhusplan og informasjon til kjøper
Bilag 2: Utskrift av grunnboken datert .....
Bilag 3: Kartutsnitt med reguleringsbestemmelser
Bilag 4: Situasjonsplan
Bilag 5: Utkast til vedtekter for Borettslaget
Bilag 6: Foreløpig budsjett for Borettslaget
Bilag 7: Bustadoppføringslova
Bilag 8: Kontraktstegning datert....

Dersom det er motstrid mellom produktbeskrivelse, kvalitetsbeskrivelse og tegninger, skal leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.
18. UNDERSKRIFT
Denne kontrakt med bilag er elektronisk signert av partene ved bruk av bankid.

[Sted], den [...]
For Selger
For Kjøper
_____
_____
For Åsaveien 2 AS
Iht. firmaattest / fullmakt

For Kjøper

_____



VI SKAPER BEDRE HJEM

Ved å være best på det vi gjør og ha våre kunder, ansatte og samfunnet i fokus skaper vi bedre hjem.

ANSVARLIGE

Vi er sannferdige, forutsigbare og rause. Tar ansvar for hverandre og samfunnet vi lever i.

NYTENKENDE

Vi utfordrer etablerte sannheter og er ikke redd for å gjøre feil. Skaperkraft og innovasjon ligger i vår natur.

UTHOLDENDE

Vi slår oss aldri til ro og tror på kontinuerlig forbedring.

Fredensborg Bolig er en landsdekkende boligbygger og har 12.000 boliger under utvikling, salg og oppføring i Oslo, Akershus og Trondheimsregionen.

FREDENSBORG
BOLIG

KONTAKT MEGLER:

LILLIAN CH. NERLINGER

90 56 94 31


Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

A NEW KIND OF OSLO LIVING

FREDENSBORG
BOLIG

VEDTEKTER

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Fagerborg Sentral», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av rammesøknad, endring i organisering, herunder etablering av flere borettslaget, og/eller oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av bolig.

Vedtekter

for
Fagerborg Sentral Borettslag

Vedtatt på stiftelsesmøte den 12.6.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fagerborg Sentral Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Oslo kommune, på eiendommen gnr 215 bnr 5 og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget jr borettslagsloven § 2-12

Transaksjon 09222115557519807092 Signert KMV, SCVL

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4–3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Transaksjon 09222115557519807092 Signert KMV, SCVL

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Enkelte andeler disponerer hvert sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på Utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor boligene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke opprettes uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en sportsbod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten/boligen. Disse sportsbodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da sportsboden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av sportsboder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1- Under utarbeidelse). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Utbygger vil eie boder som ikke blir tildelt borettslagsandelene, og kan fritt disponere bodene, herunder salg og eller utleie til andre enn andelseiere i borettslaget. Utbyggers rett kan bli tinglyst.

(6) Borettslagets har ikke egne parkeringsplasser.

(7) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Transaksjon 09222115557519807092 Signert KMV, SCVL

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til Leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om Leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

Transaksjon 09222115557519807092 Signert KMV, SCVL

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Det gjøres oppmerksom på at eksisterende bygg på eiendommen står oppført på Gul liste. Alle eiendommer som er oppført på Gul liste, har kulturminneverdi. Hvis en eiendom står oppført på Gul liste, skal Byantikvaren uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. Dette innebærer at enkelte valg og prosjekteringsløsninger forbundet med ombyggingen må godkjennes av byantikvaren.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen (inkl. evnt private takterrasser), og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger (herunder også evnt. private takterrasser) og lignende.

Transaksjon 09222115557519807092 Signert KMV, SCVL

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig (inkl. felles takterrasser) i forsvarlig stand, slik det er angitt i vedtektene og i vedtektene for Ammerud Stasjon Sameie og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

Transaksjon 09222115557519807092 Signert KMV, SCVL

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (7).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser.

Transaksjon 09222115557519807092 Signert KMV, SCVL

Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven

Transaksjon 09222115557519807092 Signert KMV, SCVL

eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

Transaksjon 09222115557519807092 Signert KMV, SCVL

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Transaksjon 09222115557519807092 Signert KMV, SCVL

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

Transaksjon 09222115557519807092 Signert KMV, SCVL

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Fagerborg Sentral», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av rammesøknad, endring i organisering, herunder etablering av flere borettslaget, og/eller oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av bolig.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Transaksjon 09222115557519807092 Signert KMV, SCVL

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519807092

Dokument

Fagerborg Sentral Borettslag - Vedtekter_Stiftelse_12062024
Hoveddokument
12 sider
Initiert på 2024-06-12 15:38:31 CEST (+0200) av Espen Jørgensen (EJ)
Ferdigstilt den 2024-06-17 09:12:38 CEST (+0200)

Initiativtaker

Espen Jørgensen (EJ)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
espen.jorgensen@obos.no
+4790050599

Underskriverne

Karen Marie Vasli (KMV)
Åsaveien 2 AS
Organisasjonsnr. 926150634
karen.marie@fagerstad.no
+4793877277
Signert 2024-06-13 10:57:02 CEST (+0200)

Sondre Christian Vogt Løkke (SCVL)
Åsaveien 2 AS
Organisasjonsnr. 926150634
sondre.vogt.lokke@fredensborgbolig.no
+4792896828
Signert 2024-06-17 09:12:38 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

BUDSJETT - UTKAST
PR 260523

FORSLAG TIL FAGERBORG SENTRAL BORETTSLAG - NORMALT DRIFTSÅR

		Sum	*Kommentar*	
DRIFTSINNTEKTER				
Innkrevde felleskostnader		**2 109 732**		
	3600 Felleskostnader (1)	1 575 840		
	3600 Kapitalkostnader (2)	0	Borettslaget har ikke fellesgjeld	
	3600 Fjernvarme (4)	393 960	Se konto 628	
	3600 Kabel-TV/Internett (3)	139 932	Se konto 6607	
Andre inntekter		**0**		
	399 Diverse - leieinntekter	0		
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 109 732**		
DRIFTSKOSTNADER				
Personalkostnader		**7 000**		
	5400 Arbeidsgiveravgift	7 000		
Styrehonorar		**50 000**		
	530 Styrehonorar	50 000		
Revisjonshonorar		**12 000**		
	671 Revisorhonorar	12 000		
Forretningsførerhonorar		**82 000**		
	670 Forretningsførerhonorar	82 000		0
Konsulent og forvaltn.tjen		**10 000**		
	673 Konsulenthonorar	10 000		
Drift og vedlikehold		**350 000**		
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	150 000		
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	50 000		
	6603 Drift/vedl.hold elektro	20 000		
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	0		
	6606 Drift/vedl.hold heiser	30 000		
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0		
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	50 000		
	6614 Drift/vedl.hold garasje	0	Borettslaget har ikke garasje	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	50 000	Fellesarealer/bodområder	
Forsikringer		**100 000**		
	7501 Forsikring bygninger	100 000		
Festeavgift		**0**		
	775 Festeavgift	0		
Kommunale avgifter		**415 000**		
	7721 Vann- og avløpsavgift	175 000	Estimert 2023	
	7723 Feieavgift	0		
	7724 Renovasjonsavgift	240 000	Avfallsbeholder - endelig løsning ikke avklart	
	7720 Eiendomsskatt*	0	*Oslo Kommune har eiendomsskatt. Borettslag vil bli belastet for eiendomskatt. Dette kommer	
Kostnader (annet, velforening o.l.)		**0**	i tillegg til budsjetterte driftskostnader. Eiendomsskatt fastsettes av Eiendomsskattekontoret i Oslo kommune.	
	487 Kostnader sameie	0	Styret i borettslaget kan beslutte å viderefakture dette til de boliger det blir beregnet skatt for	
Energi / fyring		**543 960**		
	620 Elektrisk energi	150 000		
	628 Fjernvarme	393 960		
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		**139 932**		
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	139 932		
Andre driftskostnader		**236 000**		
	655 Driftsmaterialer	20 000		
	674 Vaktmestertjenester og renhold	200 000		
	6741 Vakthold	0		

BESKYTTET

	677 Renhold ved firmaer	0	
	678 Snørydding og gressklipping	0	
	689 Andre kontorkostnader	10 000	
	694 Porto/SMS	3 000	
	741 Kontingent BBL	0	
	777 Bank og kortgebyr	3 000	
Leie av tekniske anlegg eller inst.		**0**	Lovkrav i borettslagsloven
	648 Diverse leiekostnader	0	
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres		**0**	Lovkrav i borettslagsloven
	600 Avskrivninger	0	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 945 892**	
DRIFTSRESULTAT		**163 840**	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		**0**	
	8026 Renter sparekonto i OBOS	0	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0	
Finanskostnader renter lån		**0**	
	295 Renter lån	0	Borettslaget har ikke fellesgjeld
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**0**	
ÅRSRESULTAT		**163 840**	
DISPONIBLE MIDLER			
Årsresultat		**163 840**	
Avdrag lån		**0**	Borettslaget har ikke fellesgjeld
	2960 Avdrag lån	0	
ENDRING DISPONIBLE MIDLER		**163 840**	

Forutsetninger:		Kommentar
Antall leiligheter	39	
Areal totalt for Bolig (BRA)	2 345	
Antall p-plasser	0	

Felleskostnader:			
1 - Felleskostnader	56	pr kvm pr mnd	
2 - Kapitalkostnader	0	Borettslaget har ikke fellesgjeld	
3 - Digital-Tv/bredbånd	299	pr leil pr mnd	Avtale ikke kjent
4 - Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann)	14	pr kvm pr mnd	

Forbehold:

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om
eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan
endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet
og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet

BESKYTTET

Flere analyseselskap forventer store svingninger i strømprisene de neste fem årene før de stabiliseres på et "normalt" nivå. Det er også fortsatt usikkerhet knyttet til hva eller hvor mye statens støtteordning vil omfatte for felles strøm i eierseksjonssameier. Disse faktorene gjør at det er svært vanskelig å estimere hvor mye energikostnadene for eierseksjonssameiet vil bli når det er ferdig bygd og overlevert.

*Oslo Kommune har eiendomsskatt. Borettslag vil bli belastet for eiendomskatt. Dette kommer i tillegg til budsjetterte driftskostnader. Eiendomsskatt fastsettes av Eiendomsskattekontoret i Oslo kommune. Styret i borettslaget kan beslutte å viderefakture dette til de boliger det blir beregnet skatt for

Utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS 26.05.2023

Vann- og avløpsgebyr Oslo kommune	Nivå 2023	
Vann	25,86 kroner per m³	
Avløp	25,86 kroner per m³	
Beregning		
2600 m2* 1,3 * kr 51,72		kr 174 814

BESKYTTET

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ingebjørg Katrin Halle
ÅSAVEIEN 2

Dato: 30.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515036
8621418

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 5

Vi viser til bestilling av 20250630 for ÅSAVEIEN 2.

GNR. 215 BNR. 5

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.02.1915.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1297 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

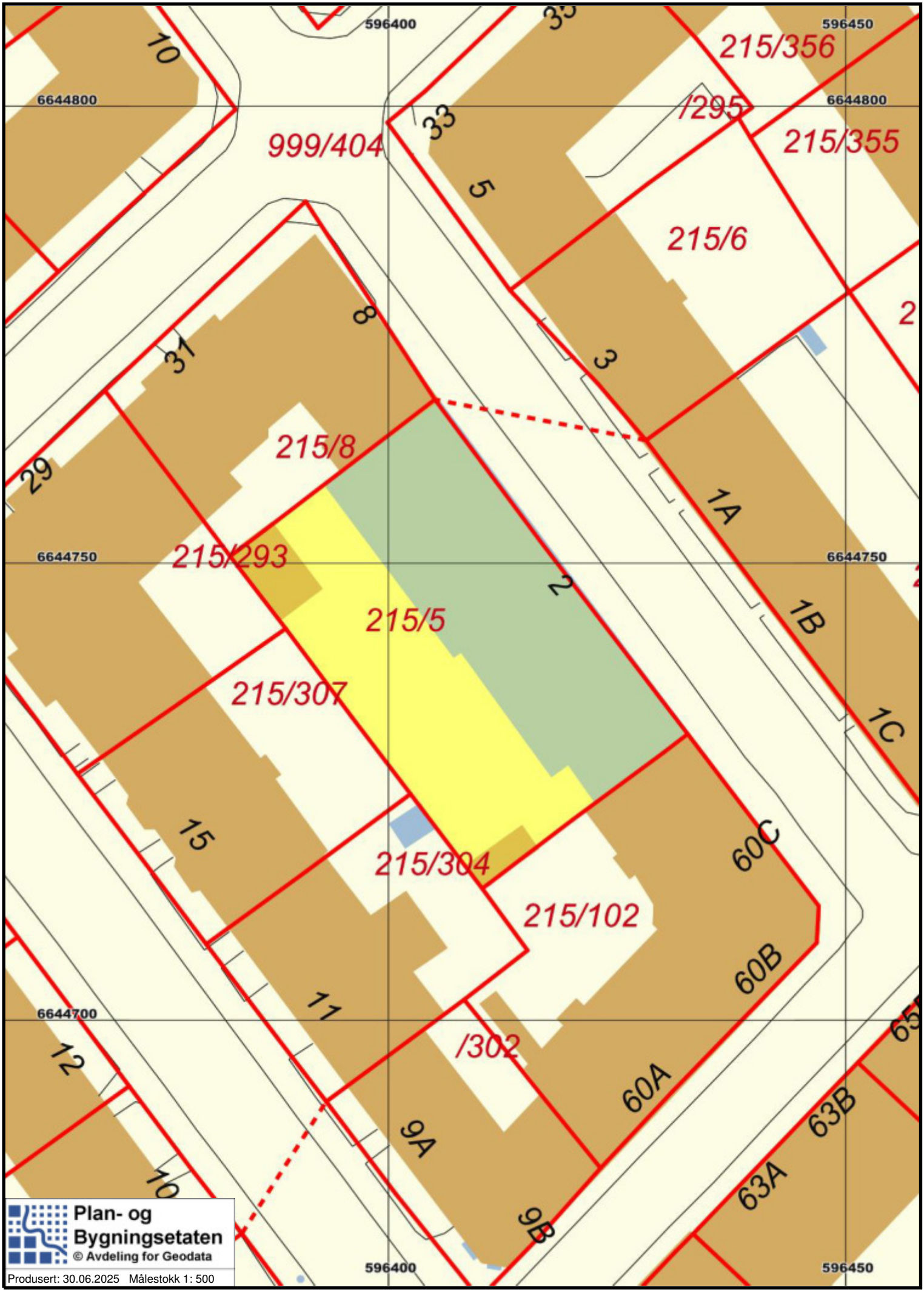
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

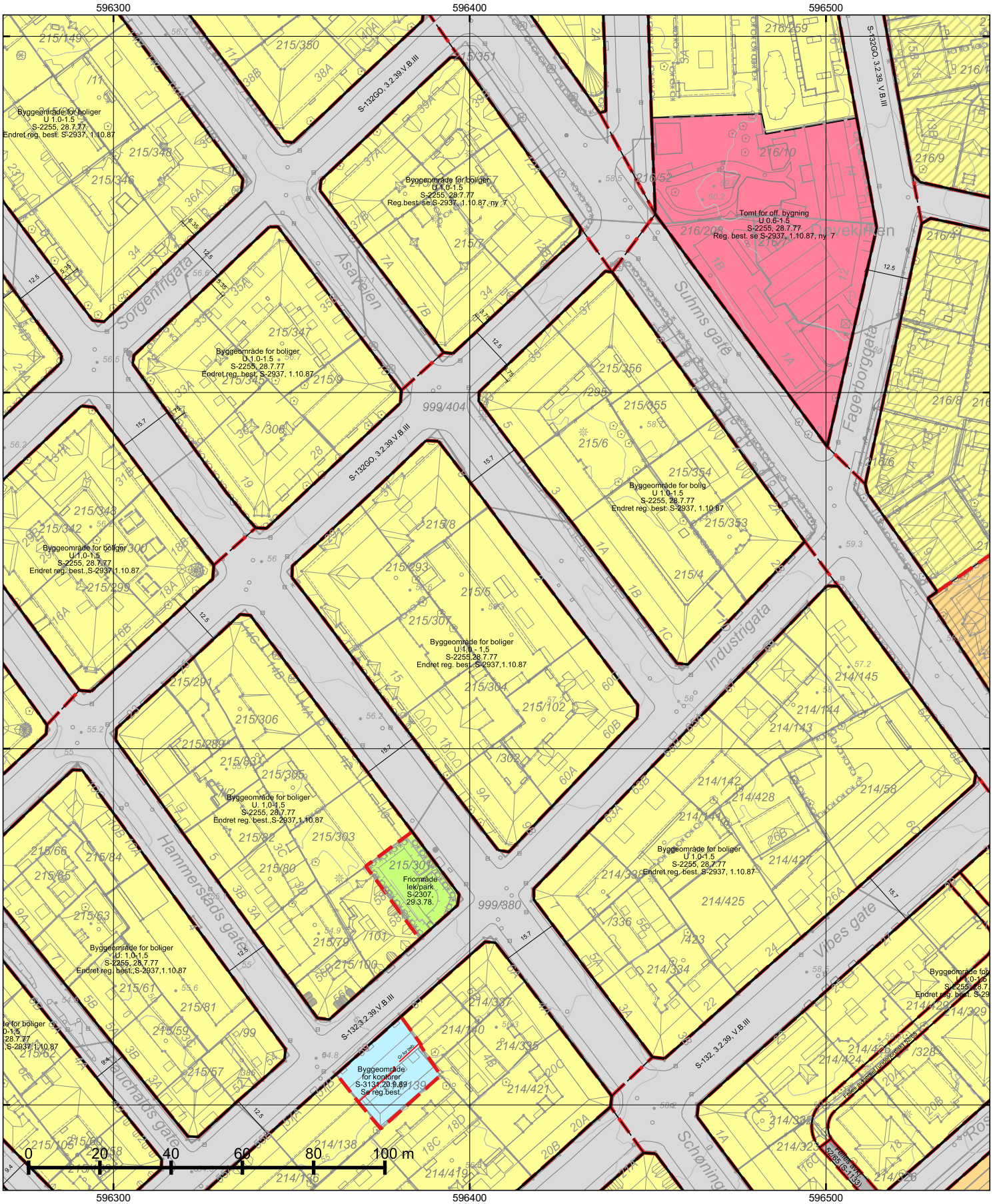
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596400
596450
6644800
6644750
6644700
999/404
215/356
/295
215/355
215/6
215/8
215/293
215/5
215/307
215/304
215/102
/302
10
33
5
8
31
3
29
2
1A
1B
1C
15
60C
60B
11
12
60A
9A
63B
63A
9B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 30.06.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSPLAN



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145246/ 86515036
Adresse: ÅSAVEIEN 2
Gnr/Bnr: 215/5

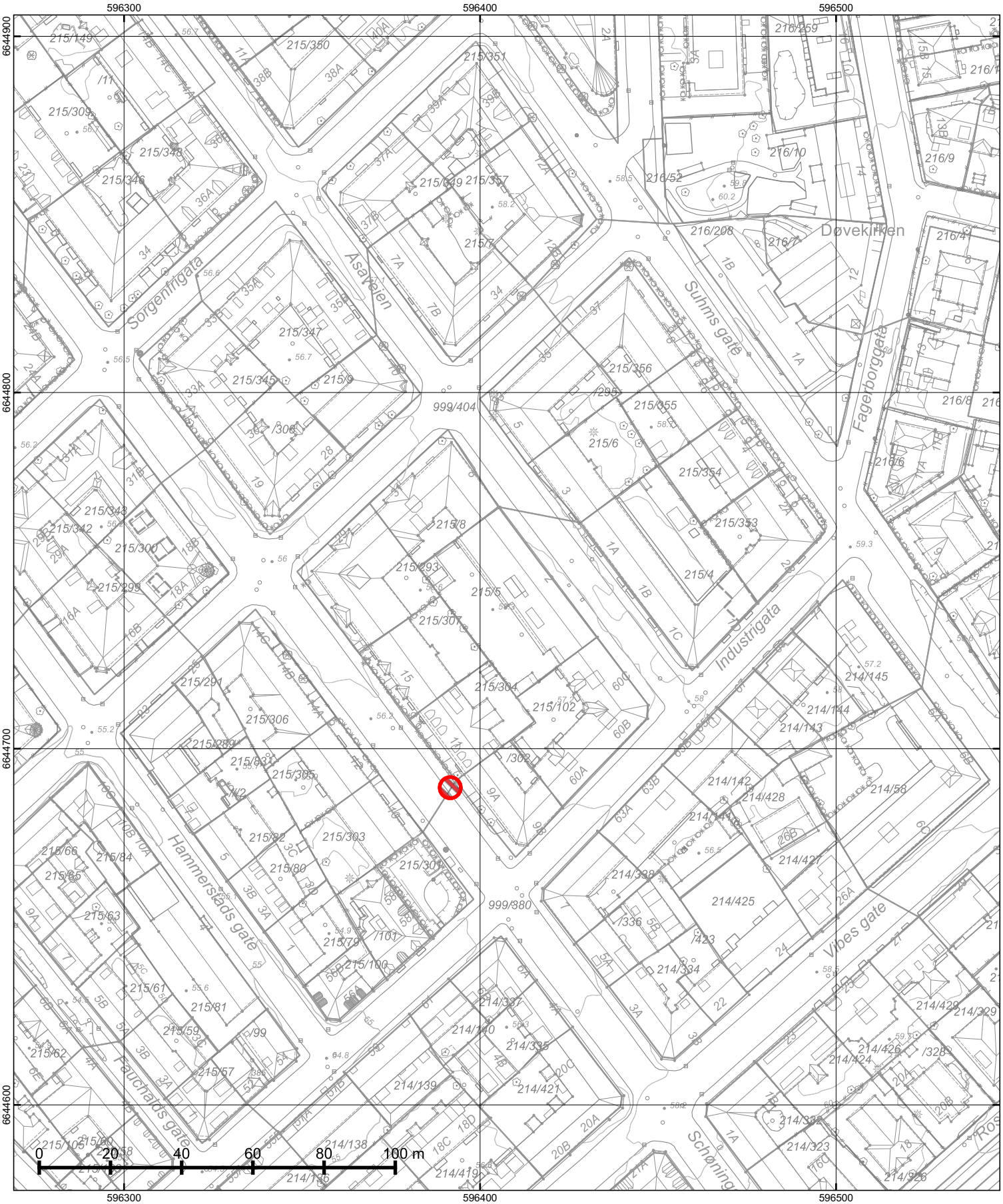
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005746
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

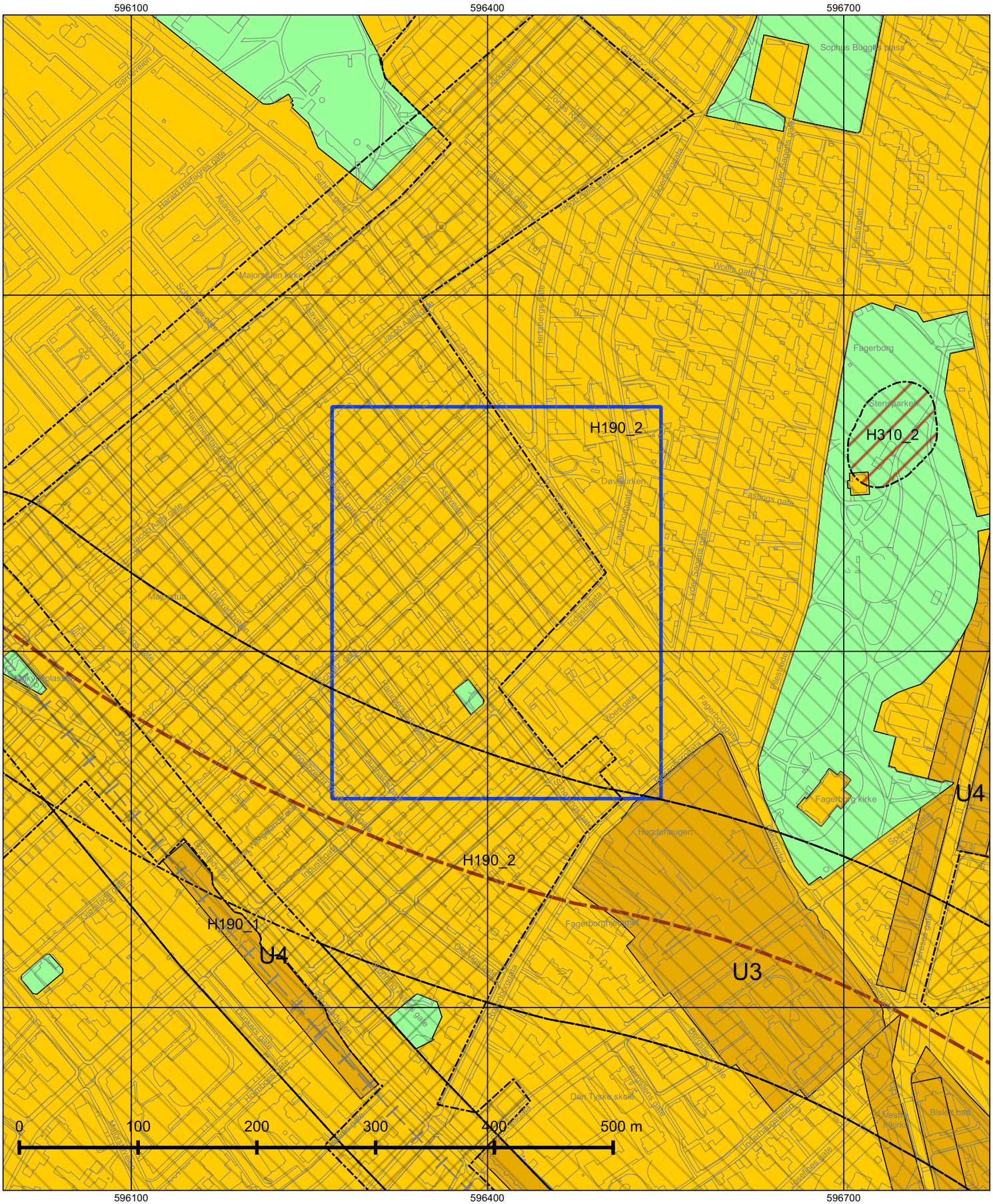
Dato: 30.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145246/ 86515036
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005746
Adresse: ÅSAVEIEN 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/5

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145246/86515036
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005746

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



REGULERINGSBESTEMMELSER S-2255 - IKKE GJELDENDE LENGER

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

KOMMUNEPLAN

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Fagerborg Sentral - Leil. 502
i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0310

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 56 94 31

E-post: lillian.nerlinger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Notater