

Åsaveien 2



Velkommen til

Åsaveien 2



Salgsoppgaven produsert 11. februar 2026

Majorstuen I Fagerborg Sentral

Ekslusiv 2r tegnet av R21 Arkitekter - Sydvestvendt balkong på 11kvm og heis - Hele 3,75m takhøyde-Ferdigstilles oktober

Total prisant. uten omk.	366 005,-
Totalpris	7 973 672,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1
Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel

Byggeår	2026
Ansvarlig megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Sjeldent attraktiv og romslig 2r i prestisjeprosjekt på Majorstuen. Dette gjelder salg av kontraktsposisjon for leilighet 208; leiligheten ligger i byggets 2. etg m/heis og sydvestvendt balkong på 11kvm. Meget god takhøyde på opptil 3,75m, store vindusflater og perfekt planløsning kombineres m/høy standard og nybyggfasiliteter.

- Fagerborg Sentral er et unikt boligprosjekt m/historisk forankring på Majorstuen. Eiendommen som tidligere var telefonsentral for området, er transformert til moderne leiligheter hvor opprinnelige arkitektoniske kvaliteter er videreført. Planlagt ferdigstillelse 8/10-26.

- Tilvalg: 1-stavs eikeparkett, Bera beren fliser på bad, Tapwell mm.

- Høydepunkter:
- Solrik balkong på 11kvm
- Heis og felles takterrasse
- Sjel, sjarm og høy standard
- Ekslusive materialvalg/tilvalg

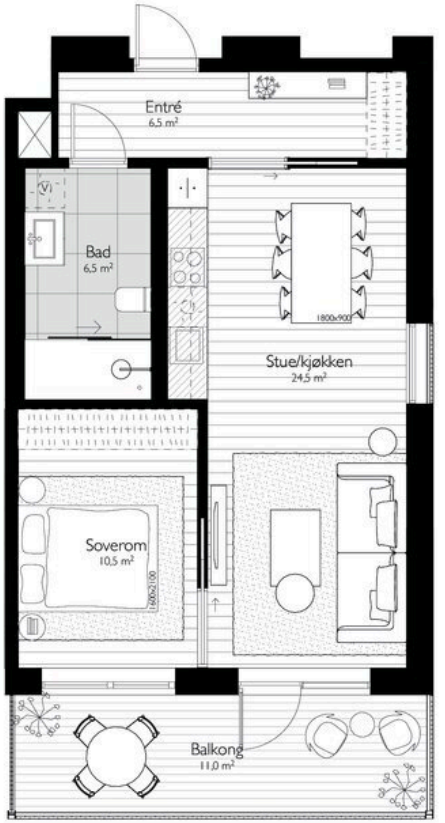
Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	57 kvm
TBA:	11 kvm

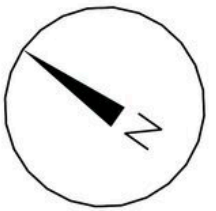
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

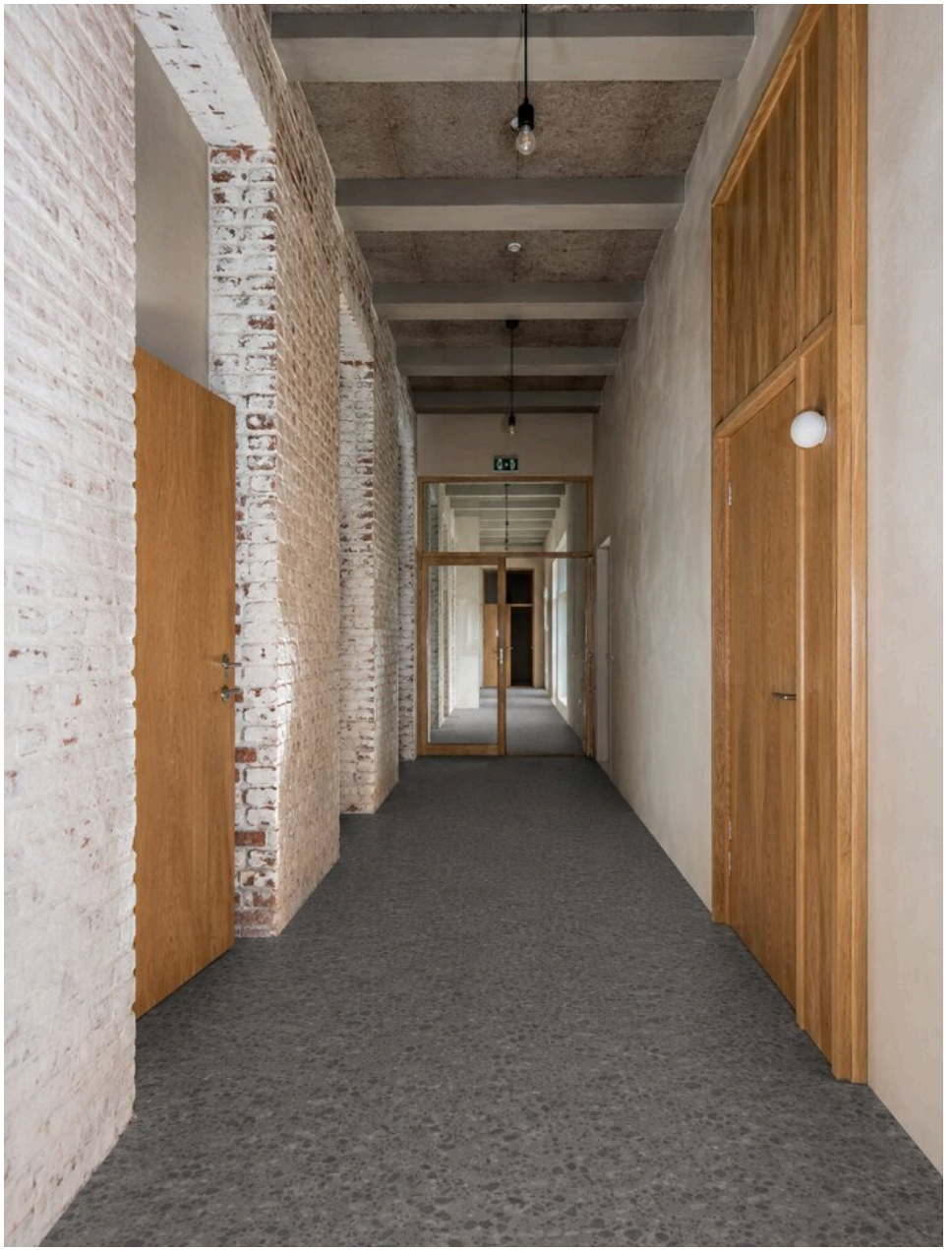






Forklaring av bilde/rommet

















Informasjon

Åsaveien 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0032/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Åsaveien 2, 0362 OSLO
Gnr 215, bnr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Fagerborg Sentral Borettslag, org.nr. 933787206

Selger
Nikolai Tefre Lunder

Kjøpesum og omkostninger
Kostnader - kontraktsposisjon:
366 005,00 (Prisantydning kontraktsposisjon)
55 000,00 (Transportgebyr)
---
421 005,00 (Totalpris kontraktsposisjon)

Kostnader - opprinnelig avtale:
7 390 000,00 (Kjøpesum)
18 672,00 (Omkostninger)
143 995,00 (Tilvalg)
---
7 552 667,00 (Totalpris opprinnelig avtale)

Totalpris - opprinnelig avtale og kontraktsposisjon:
7 973 672,00

Forskudd på kr. 300.000 betales av ny kjøper.
Kontantbeløpet, kr 300 000, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist.
Delbetalingen er å anse som depositum og vil tilhøre kjøper og være under kjøpers instruksjonsrett.

Om boligen

Byggeår
2026

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 52 kvm.

TBA: 11 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Andelen vil disponere en bod i byggets underetasje.

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.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er hentet fra kontraktstegning.

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.
- Endelig balkong - og terrasseareal kan avvike noe fra tegning.

Innhold

Selger overdrar til kjøper andel i Borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr. 208, én bod i bodanlegget, samt rett til bruk av Borettslagets fellesareal.

Byggemåte

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. 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.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerkeforskriften krever at utbygger 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 endeog 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.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: 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 m^2 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.

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke fastsatt, og det tas derfor forbehold om størrelsen på de kommunale avgiftene. De kommunale avgiftene betales over felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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.

Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets utkast til vedtekter og utkast (pr. 26.05.2023) til budsjett.

Informasjon om fellesgjeld

Leilighetene selges uten fellesgjeld.

Vedtekter og husordensregler

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.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 283 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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. Utbygger 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 utbygger gjennom kjøpekontrakten og det selgeransvaret som vil påhviler selskapet etter bustadoppføringslova, som igjen vil

sikres gjennom lovpålagt garanti.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten får en attraktiv og svært sentral beliggenhet på Majorstuen, i et hyggelig og populært boligområde med kort vei til alt byen har å tilby. Bogstadveien ligger kun få minutters gange unna og byr på et yrende byliv med et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, kaféer, restauranter, barer og spesialbutikker. Like i nærheten finner du populære spisesteder som Delicatessen og Restaurant Ludo. Går man i motsatt retning har man Bislett med blant annet Café Laundromat og St. Lars for å nevne noen.

Området byr på mange flotte parker og rekreasjonsmuligheter. Stensparken ligger kun et steinkast unna, mens Frognerparken med Vigelandsparken, Frognerbadet, Frogner stadion og Frogner tennisanlegg ligger innen kort gangavstand, perfekt for turer, trening og fritid året rundt. I tillegg finnes Uranienborgparken, Slottsparken og Marienlystparken i nærområdet.

Det er kort vei til barnehager, skoler, høgskoler og Universitetet i Oslo. Området har også et godt utvalg av treningssentre som SATS Fagerborg og Bislett bad ligger en kort spasertur fra leiligheten. Majorstuen er et sentralt kollektivknutepunkt med alle T-banelinjer, flere trikke- og busslinjer samt flybuss, her kommer du deg enkelt til hele Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Utbygger 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.

Vei, 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.

Regulerings- og arealplaner

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/215/5:
13.01.2025 - Dokumentnr: 42178 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 1 000
Gjelder fra dato: 09/10-2024
Tomteverdi: NOK 129 000 000

22.12.2025 - Dokumentnr: 1562762 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Allé Eiendomsmegling AS
Org.nr: 914 594 863

06.01.1936 - Dokumentnr: 400064 - Best om garasje/parkering

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

14.08.2020 - Dokumentnr: 2874275 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Telenor Towers Norway AS
Org.nr: 971 050 365
Diverse forpliktelser for eier i forbindelse med leieforhold til rettighetshaver
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2025 - Dokumentnr: 42178 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 1 000
Gjelder fra dato: 09/10-2024
Tomteverdi: NOK 129 000 000

06.02.1915 - Dokumentnr: 900034 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA FAGERBORGGT 8 - UTGÅTT

01.08.2017 - Dokumentnr: 827690 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:8

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Informasjonen om boligen, inkludert opplysninger om arealer, er basert på opprinnelig salgsoppgave, eventuelle avtaler om tilvalg samt informasjon fra selger av kontraktsposisjonen.

Ved kjøp av nyoppført bolig/fritidsbolig gis normalt selger anledning til å foreta mindre endringer i leveransen, så fremt dette ikke forringer standarden på boligen. Det tas forbehold om feil i opprinnelig salgsoppgave, samt mindre endringer i leveransen og mindre arealavvik. Som hovedregel leveres alle nybygg byggerengjort, og kjøper må påregne vask før innflytting.

Overtagelse

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.

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

Utbygger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdatoen. Utbygger 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.

Sentrale lover

Salget av kontraktsposisjonen reguleres av Kjøpsloven og Avhendingsloven §1-1 fjerde ledd, samt bakgrunnsretten. Selve kontrakten som transporteres reguleres av bustadoppføringsloven.

Betalingsbetingelser

Selger (kjøper 1) har innbetalt forskudd med kr. 300 000 til utbygger i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten.

Avtalt kjøpesum for kontrakten (merverdien), transportgebyret og beløp tilsvarende forskuddet innbetales ved signering av kjøpekontrakt for kontraktsposisjonen.

Resterende del av kjøpesummen inkl. omkostninger ihht. den opprinnelige kjøpekontrakten, og eventuelle tilvalg betales ved overtakelse av boligen, jf. betalingsbestemmelsene i kjøpekontrakten som transporteres.

Merverdien og transportgebyret vil bli stående i bero på meglers klientkonto inntil kjøper har fått hjemmel til boligen under oppføring etter ferdigstillelse. Når kjøper har fått hjemmel til boligen vil merverdien og transportgebyret bli utbetalt til selger av kontraktsposisjonen (kjøper 1). Opptjente renter på merverdien og transportgebyret tilfaller kjøper av kontraktsposisjonen.

Kjøper av kontraktsposisjonen gjøres oppmerksom på at et beløp tilsvarende forskuddet vil utbetales til selger av kontraktsposisjonen (kjøper 1) når utbygger har fått melding om at kontrakten er transportert. Utbetaling til selger av kontraktsposisjonen (kjøper 1) forutsetter at utbygger har stilt garanti etter bustadoppføringsloven § 47 og har instruksjonsretten over beløpet. Ved en slik utbetaling til selger av kontraktsposisjonen (kjøper 1) overtar samtidig kjøper rettighetene knyttet til forskuddsbeløpet som selger (kjøper 1) har innbetalt til utbygger.

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Da oppdraget gjelder salg av en kontraktsposisjon, er det kontraktsposisjonens merverdi det skal inngis bud på, og ikke den totale prisantydning som er satt på bakgrunn av merverdi og betaling for boligen i den underliggende kontrakten kjøper trer inn i. Prisantydning for merverdien fremgår av salgsoppgaven. Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål rundt dette.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver, eller ved å kjøpe en enhet i prosjektet vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg. Personopplysninger nødvendig for oppfølging/gjennomføring av kjøpet deles med selger.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om vår behandling av personopplysninger på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av total salgssum – estimert til kr. 66 430,-
Markedspakke (rabattert pga. kontraktsposisjon) kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (redusert fra 14.900,-) kr. 9 900,-

Utlegg:

Eventuelle gebyrer til utbygger/forretningsfører kommer i tillegg kr. 5 000,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. september 2026

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Åsaveien 2

Åsaveien 2

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	12 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Heltberg Bislett	9 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km

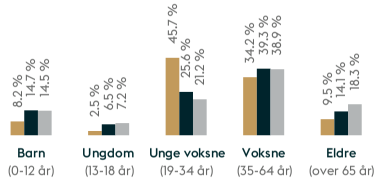
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	5 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 11, 19	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	3 min 0.2 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Suhms gt.	2 066	1 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

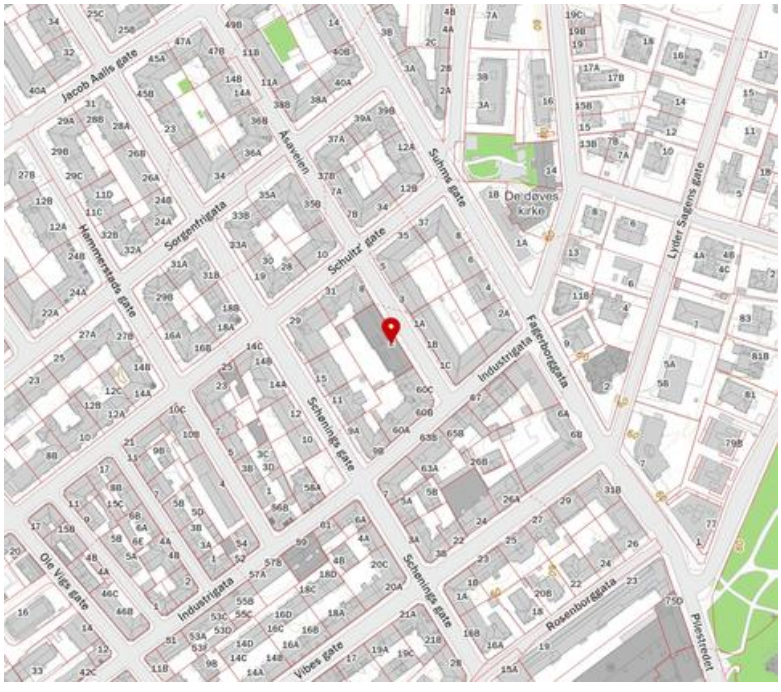
Sport

Dronning Astrids plass streetb...	6 min
Stensparken - balløkke	6 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min
SATS Fagerborg	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Oms.nr.: 14-0538/23 Oppdr.nr.: 14-0352/23

KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING

Leilighetsnr: 208

Åsaveien 2 AS, org.nr. 926 150 634

heretter kalt selger, og

Navn: Nikolai Tefre Lunder Født: 12.10.1994

Adresse: Carl Lundgrens vei 5, 0283 Oslo
E-post: ntl@fredensborgfritid.no
Tlf. 41004243

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. 208, 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 7 390 000

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 2 142 303 524.** 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 med syv dagers betalingsfrist		kr 300 000
Rest Kjøpesum (inkl. evt. tilvalg og endringer) senest 7 virkedager før overtakelse	kr	7 090 000
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr	18 672
Til sammen	**kr**	**7 408 672**

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 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.

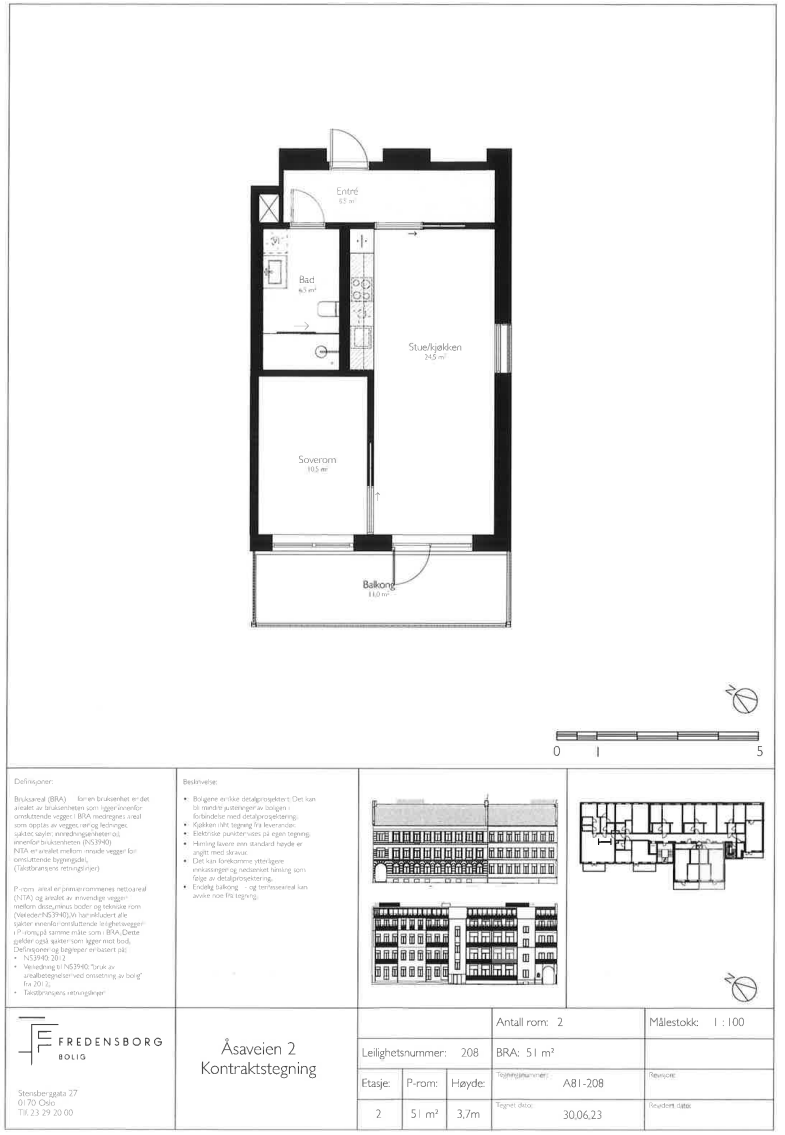
Oslo, den

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, rammer og lettinnredninger, sjakter, skyver, innredningselementer og innenfor bruksenheten (NS3940)
NTA er arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel.
(Takstbransjens retningslinjer)

P-rom: Areal av primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus bodер 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:

- Bolgene er ikke detaljprosjektert. Det kan bli mindre justeringer av bolgen i forbindelse med detaljprosjektering.
- Kjøkken iht tegning fra leverandør.
- Elektriske punktinstallasjoner på egen tegning.
- Himling lavere enn standard høyde er angitt med skravur.
- Det kan forekomme ytterligere innkassinger og nedsenket himling som følge av detaljprosjektering.
- Endelig balkong- og terrasseareal kan avvike noe fra tegning.

FREDENSBORG BOLIG

Stensberggata 27
0170 Oslo
Tlf. 23 29 20 00

Åsaveien 2
Kontraktstegning

			Antall rom: 2	Målestokk: 1 : 100
Leilighetsnummer: 208			BRA: 51 m²	
Etasje:	P-rom:	Høyde:	Tegningsnummer: A81-208	Revisjon:
2	51 m²	3,7m	Tegnet dato: 30.06.23	Revidert dato:

SIGNICAT

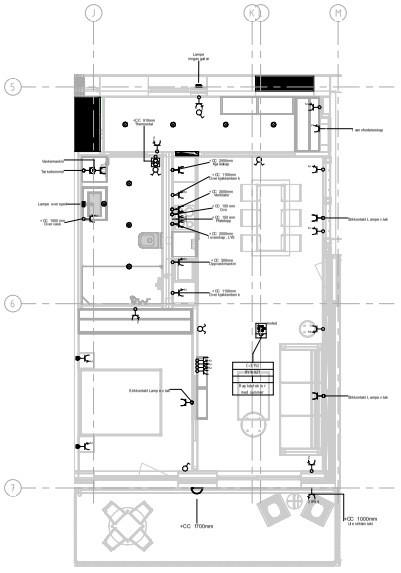
Denne dokumentpakken inneholder:

- *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 21:18
Lunder, Nikolai Tefre	12.10.1994	BANKID	20.12.2024 19:07

Denne filen er forseglet elektronisk av Signicat og inneholder en tilhørende elektronisk signatur, se vedlegg.



Symbolforklaring

	Innfelt Thermostat
	Påvegg Thermostat
	Enkel Innfelt Stikkontakt
	Enkel Påvegg Stikkontakt
	Dobbel innfelt stikkontakt
IP44	Dobbel påvegg stikkontakt IP44
	Innfelt teknsik stikk
	Påvegg teknsik stikk
	Xcomfort trådløs bryter, enkel vippe
	Xcomfort trådløs bryter, dobbel vippe
	Påvegg utelampe
	Downligth
	Baderom lys/ Vegg Lampe Ytterdør
	Innstøpt Takboks
	Røykdetektor med summer
	Til informasjon: Lokale tilpasninger vil forekomme
	Stikkontakter som ikke er taget er standard +CC 250mm over gulv
	Brytere er plassert på standard +CC 1000mm og ved flere plasseres de under
	Her benyttes det Veggboks 1.5 bokser i veggen til stikkontakter

Nr.	Dato	Tegning/endring	Tegn.	Kontr.
2	17.11.2025	Endring til Arbeidstegning	KAS	TMF
1	30.09.2025	Til utgivelse iht.01.10.25	KAS	TMF
0	29.08.2025	Til utgivelsesmøte	KAS	TMF

Målestokk: 1 : 50 | Tegningsnr.: E-FS-02-400-PL-0208 | Rev.: 2

Prosjektet utført av:

ASTO ELEKTRO
ELEKTROINSTALLASJONER

Enkeltvikk veien 30-38 | 1166 Oslo
M.P. 67 23 84 22 | E-POST: post@asto-elektro.no | WWW.ASTOELEKTRO.NO

Tilbud utarbeidet av: VVS-kontaktene AS

Prosjekt: Fagerborg Sentral | 10142

Tegningsnavn: Leilighet 208 Plan 2

Foreløpig
11.12.2025 09:22:22

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
29.08.2025	KAS	TMF	A2	17.11.2025

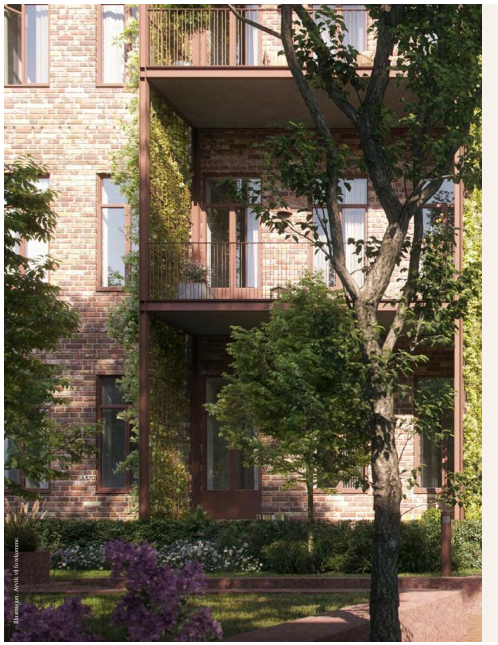
Målestokk: 1 : 50 | Tegningsnr.: E-FS-02-400-PL-0208 | Rev.: 2

FAGERBORG SENTRAL





A NEW KIND
OF OSLO LIVING



Innhold

Historie
Tilbakeblikk
side 10



Arkitektur
R21
side 18



Nabolaget
Lokal smak
side 28



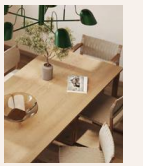
Interiør
Detaljer i alle ledd
side 38



Etasjeplaner og plantegninger
Unike løsninger
side 56



Opplysninger
Salgsinformasjon
side 110





Illustrasjon av leilighet 202. Arrivk vil forekomme.



Illustrasjon Arrivk 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.





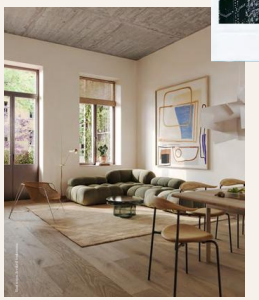
Sjarmen fra byggets fortid

Åsveien 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, særegent 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 tæftes frem i de ulike kvalitetene. Gjennomtenkte løsninger tar både vare på og binder sammen telesentralens historie med nåtiden.





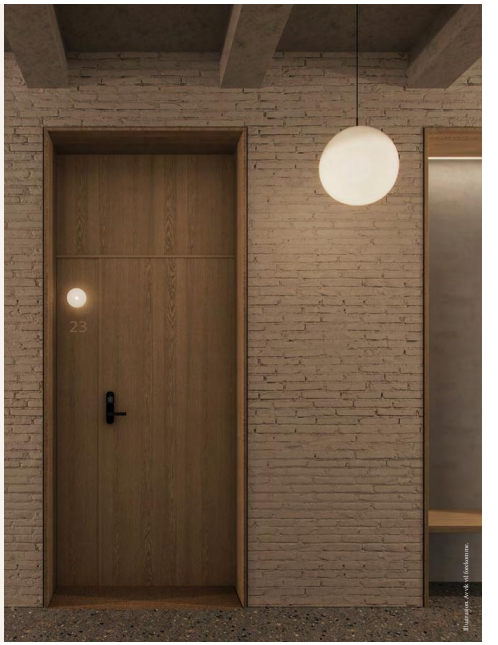
Fortid forenes med fremtiden

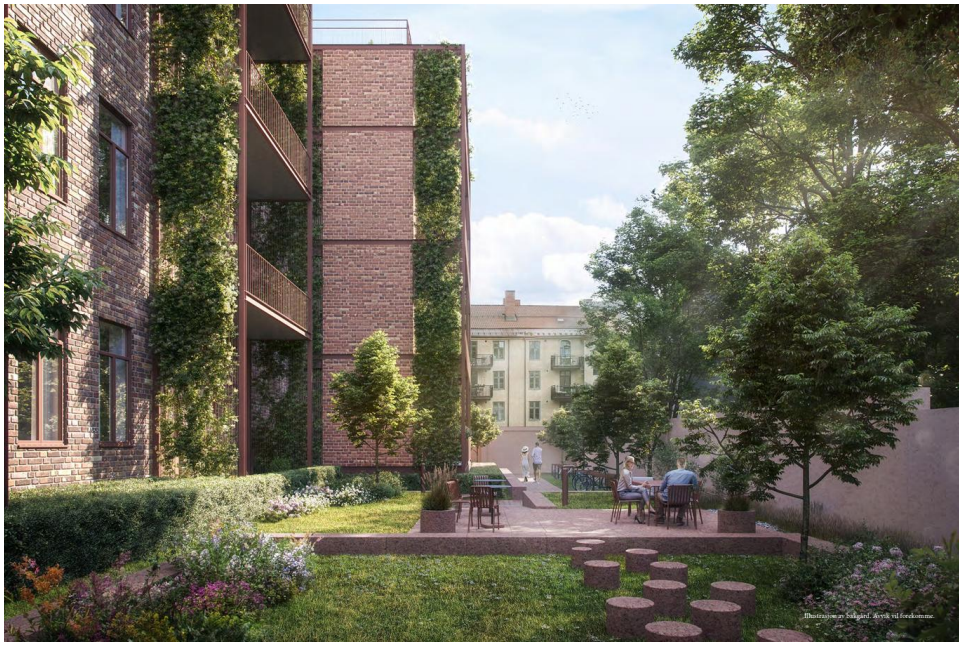
Fagerborg Sentral forener fortid med fremtid. Historien sitter i veggene fra du kommer inn hoveddøren, videre inn i fellesarealer hvor du møter teglstein kombinert med treverk og industriell lufthighet. Deretter inn i leiligheten hvor du også finner gode kvaliteter og gjennomtenkte løsninger.

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

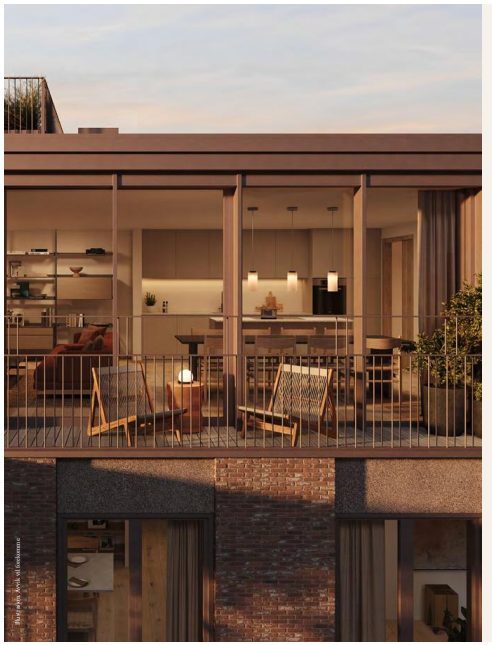








Illustrasjon av bakgård. Avvik vil forekomme.



Bilde av hva vi vil etterstrebe

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 soffyte 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, taktarrasser, 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 Wijnegem i Belgia til Neue Museum i Berlin.

Arkitekt:
R21

Antall:
39 leiligheter

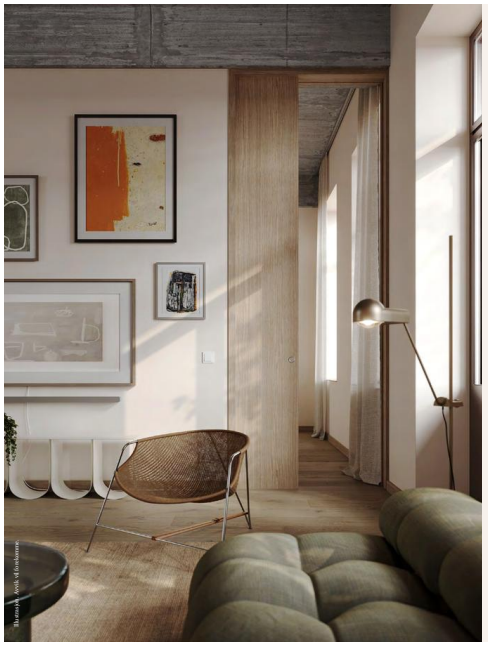
Område:
Mellom Fagerborg og Majorstuen



Illustrasjon fasade mot Sørkedalen. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon bakgård og inngangsparti. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon: Arntzen de Besche



Illustrasjon: Arntzen de Besche

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 veisalt, intim bakgård med sittesoner og sykkelparkering, samt en felles taktarasse med ypperlige solforhold vil gi beboerne forseggjorte sosiale soner.

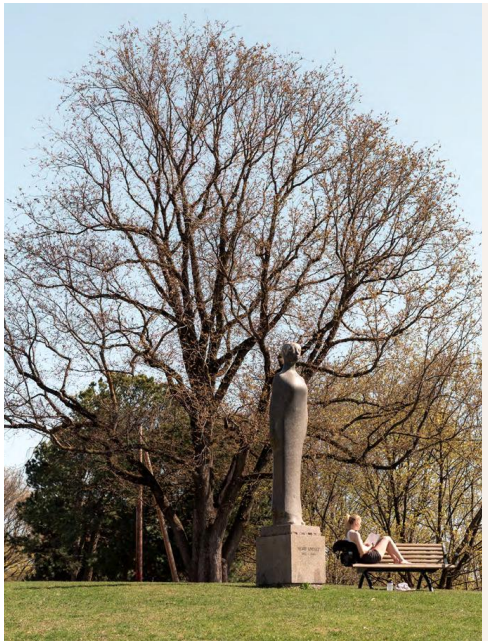
- Det blir en uteplass for fellesskapet, og vi har lagt mye krutt i bakgården slik at det blir et godt, velstelt og privat rekreasjonsområde. Det er en veldig sterk kvalitet ved dette prosjektet, beskriver Smedsrud mens han viser skisser og idéer på skjermen i møterommet.

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: Arntzen de Besche



Nabolaget

Lokal smak

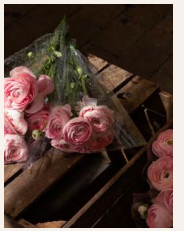


Majorstuen og Fagerborg bugner over av koselige kaféer, solfylte uteserveringer og fasjonable restaurant- og shoppingmuligheter. La deg inspirere av noen av våre håndplukkede favoritter fra området.



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

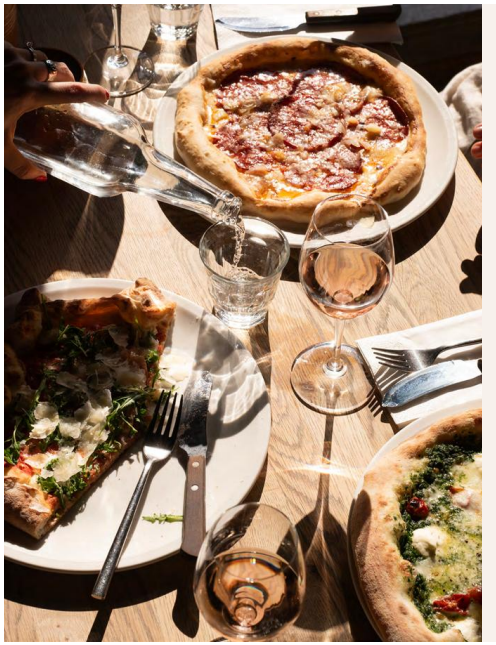
Ingenting gjør hjemmet så levende som blomster og grønne planter. Det puster liv inn i enhver leilighet, og midt i Bogstadveien ligger den tradisjonsrike og kvalitetsbevisste blomsterbutikken Markedsplassen Blomster som har holdt det gående siden 1972. Uansett hvor travle vi er, stopper vi alltid opp 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 ettermiddagsarrangementene går 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-ette 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.



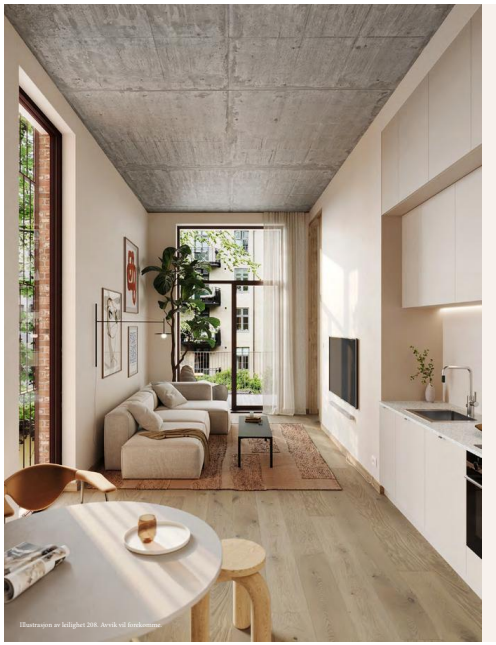
35



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.

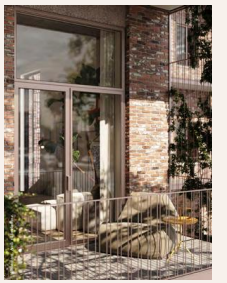




Illustrasjon av leilighet 208. Avvik vil forekomme.

Interiør

Detaljer i alle ledd



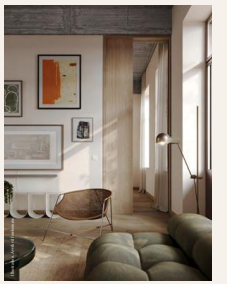
Hver eneste detalj er nøye gjennomtenkt når den gamle telesentralen i bydelen blir forvandlet til spektakulære nye hjem.



Illustrasjon. Møbelvalg kan komme til å endre seg.



Illustrasjon av leilighet 102. Arrivà vil forekomme.



Illustrasjon av leilighet 102. Arrivà vil forekomme.

I første etasje finner du leiligheter som omfavner byggets historiske arv, og fremhever de arkitektoniske egenskapene. Den imponerende takhøyden, med vitner 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.



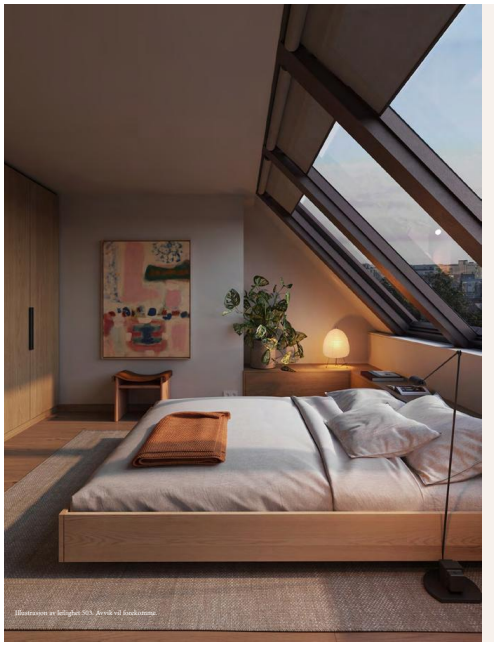
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



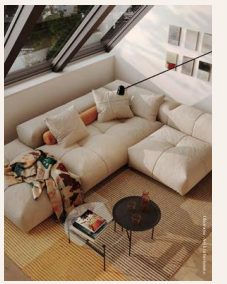
Hver leilighet har sin egen unike sjarm, samtidig som bygget har en gjennomgående identitet som binder alt sammen. Dette bidrar til å fremheve den industrielle atmosfæren som gjennomsyrer det hele. Når du kommer inn i leilighetene omgir du deg med detaljer i elk og tegl, som kobler byggets sjel med moderne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



Illustrasjon av leilighet 503. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon av leilighet 503. Avvik vil forekomme.

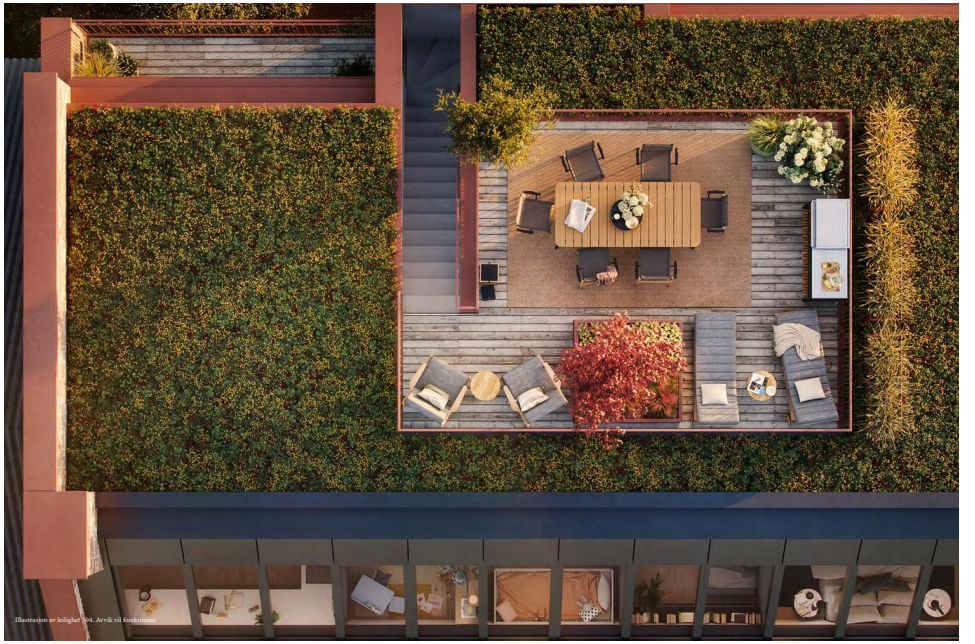


Leilighetene i toppetasjen vil blant annet ha takglass, og noen av dem helt egne takterrasser. I tillegg vil alle kunne glede seg over den felles takterrassen. Dette er moderne eksklusivitet, som innbyr til sosiale sammenkomster.

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



PLAN 2



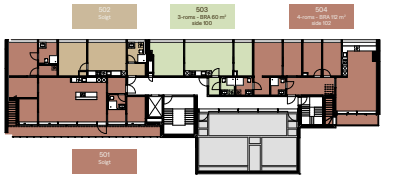
PLAN 3



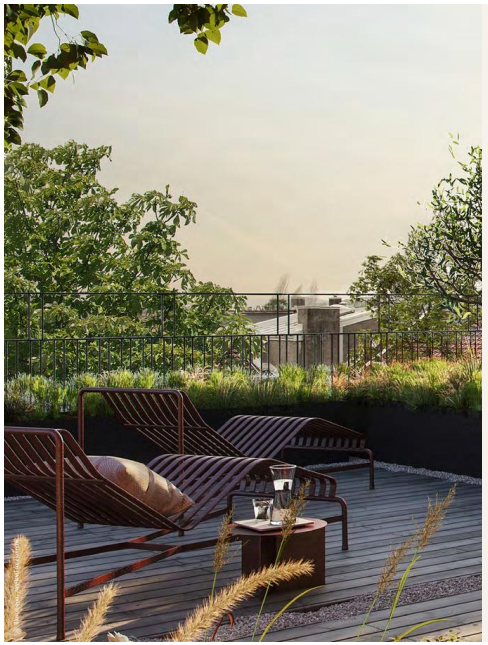
PLAN 4



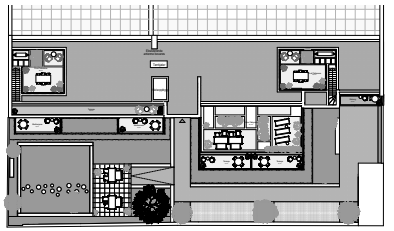
PLAN 5







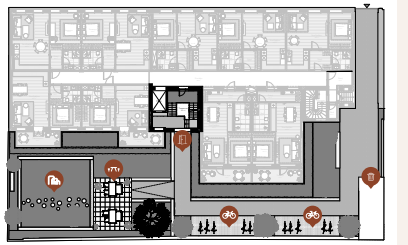
TAKPLAN





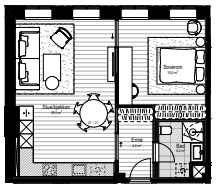
UTOMHUSPLAN

BAKGÅRD



103

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



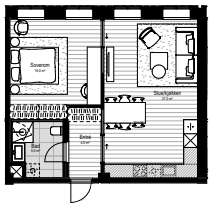
Stor 2-roms med takhøyde på hele 3,4 meter. Leiligheten inneholder entré/gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Kjøkken i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



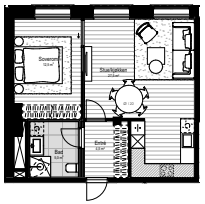
Stor 2-roms med takhøyde på hele 3,4 meter. Leiligheten inneholder entré/gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Kjøkken i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

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



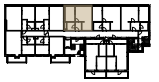
105

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



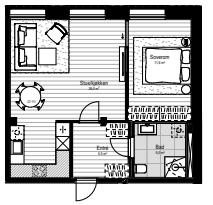
Stor 2-roms med takhøyde på hele 3,6 meter. Flotte buede vinduer med dype vinduskarmer mot Åsaveien. Leiligheten inneholder entré/ gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat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

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



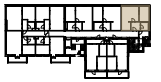
107

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



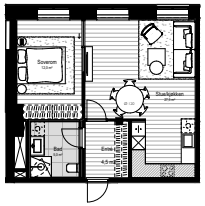
Stor 2-roms med takhøyde på hele 3,6 meter. Flotte buede vinduer med dype vinduskarmer mot Åsaveien. Leiligheten inneholder en raus entré/ gang med plass til garderober. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt 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

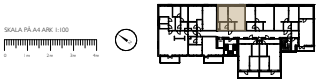


204

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

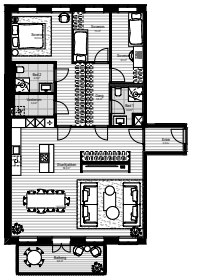


Luftig 2-roms med takhøyde på hele 3,6 meter. Leiligheten inneholder entré/ gang med plass til garderober. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Kjøkken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



302

123m² 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

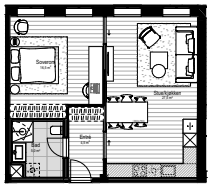


Lys og attraktiv 4-roms på hele 118 kvm. Leiligheten har en meget funksjonell planløsning som inneholder entré/ gang med garderobeplass, åpen stue- og kjøkkenløsning med flere gode møbleringsmuligheter og utgang til sydvestvendt balkong på 9 kvm. Videre er det to soveromsfløyer hvorav den ene består 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



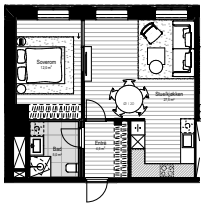
Stor 2-roms med takhøyde på hele 3,6 meter. Leiligheten inneholder entré/ gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med plass til dobbeltseng, garderobe og kontorplass. Delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Kjøkken 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



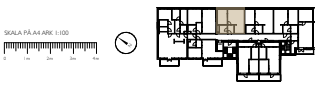
304

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



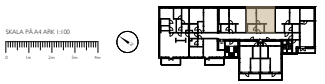
305

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



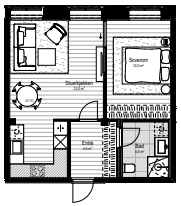
Luftig og stor 2-roms med takhøyde på hele 3,6 meter. Leiligheten inneholder entré/gang med plass til garderober. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.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

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



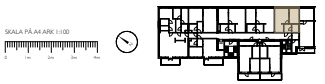
306

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



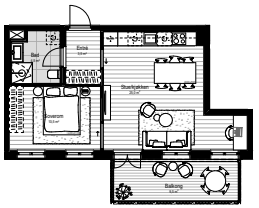
Arealeffektiv 2-roms med takhøyde på hele 3,6 meter. Leiligheten inneholder entré/gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Leiligheten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

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



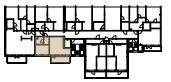
401

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



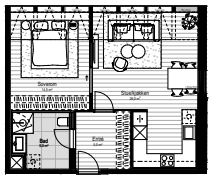
Lys og arealeffektiv 2-roms med balkong på 9 kvm. Leiligheten inneholder entré/ gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa, spisegruppe og en praktisk kontordel. Videre er det et romslig soverom mot bakgård med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat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

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

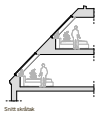


403

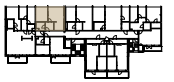
59 m² SUM BRA	54 m² BRA-i	4. etasje
		2-roms
	Takhøyde: 2,4 m Høyde knevegg: 0,8 m	1 stk bod 5 m² BRA-e



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.

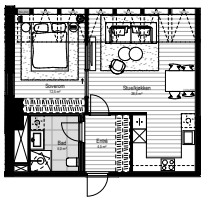


SKALA PÅ A4 ARK 1:100

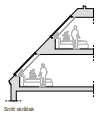


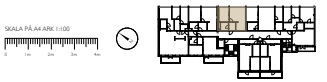
404

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



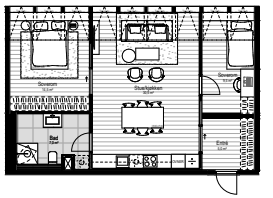
Luftig 2-roms i 4.etasje. Leiligheten inneholder entré/ gang med plass til garderobe, åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med plass til dobbeltseng og stor garderobe. Delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet med integrerte hvitevarer 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.



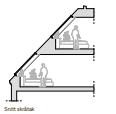


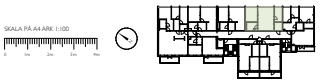
405

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.





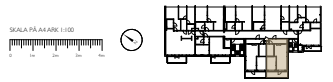
407

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



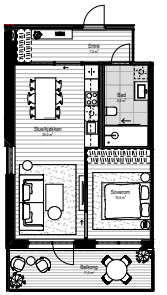
Lys og stor 2-roms med meget god planløsning og sydvestvendt balkong på 11 kvm. Leiligheten inneholder en entré/ gang med plass til garderobe, åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad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

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



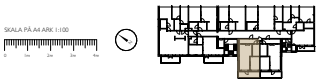
408

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



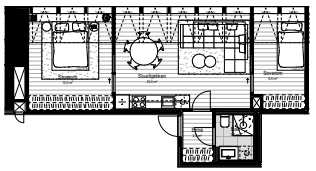
Lys og stor 2-roms med meget god planløsning og sydvestvendt balkong på 11 kvm. Leiligheten inneholder en entré/ gang med plass til garderobe, åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad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

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

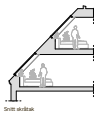


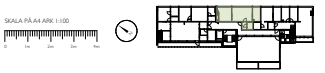
503

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



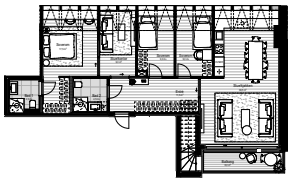
Arealeffektiv 3-roms toppleilighet. Leiligheten inneholder entré/gang med plass til garderobe, åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Videre er det to soverom hvorav begge med plass til seng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Leiligheten 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.





504

111 m² SUM BRA	106 m² BRA-i	5. etasje
	Balkong og takterrasse 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. Hovedoppholdsrommet 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.

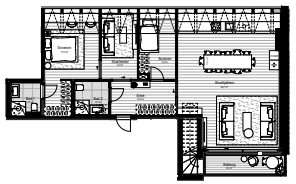
Videre inneholder boligen tre soverom, to bad og et eget kontor. Hovedsoverommet er skjermet fra resten av boligen og har både omkledningsrom og eget bad.





504 ALTERNATIV PLANLØSNING

111 m² SUM BRA	106 m² BRA-i	5. etasje
	Balkong og takterasse 33,5 m² TBA	4-roms
	Takhøyde: 2,4 m Høyde knevegg: 0,8 m	1 stk bod 5 m² BRA-e





I denne alternative planløsningen er det ene soverommet fjernet til fordel for en romsligere stue - og kjøkkensone. Planløsningen gir en mer åpen og luftig opplevelse med ekstra plass til spisebord og sosiale soner.



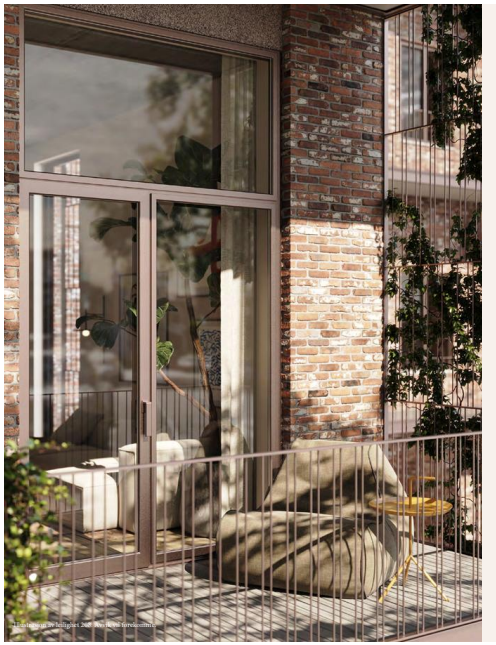
Snitt skråtak





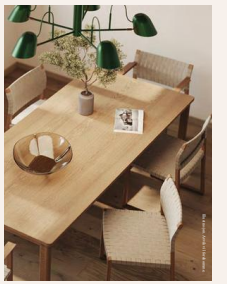






Opplysninger

Salgsinformasjon



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 ringetabblået 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



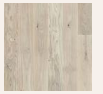
KJØKKEN
Farge: Blek sand, NCS S2010-Y20R
Utførelse: Slett
Leverandør: Drømmekjøkkenet



BENKEPLATE
Material: Laminat



HÅNDTAK
Overskap: Grepefrie juvsh.
Underskap og skuffer: Sort, 40 mm.
Høyskap: Sort, 2000 mm.



PARKETT
Barlinek Oak Bianco 180 mm



STÅLVASK
Franke Roll ECX610-31 rustfritt stål.
Vanalia HI 0000 482.



ARMATUR
Tapwell modell ARM085 Krom



STEKEOVN
Siemens iQ100
Innbyggingsovn
Edelstål HB330ABR0S



INDUKSJONSTOPP
Siemens iQ100
60 cm, Sort, Overflatemontering uten ramme. EH631BE1BX



INTEGRERT KOMBISKAP
Siemens iQ100
KI87VNF0



OPPVASKMASKIN
Siemens iQ100
Helintegrert oppvaskmaskin
SN63EX07TE

BAD



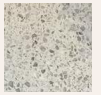
SERVANTMODELL
Farge: Blek sand, NCS S2010-Y20R
Utførelse: Slett

SERVANT
80 cm



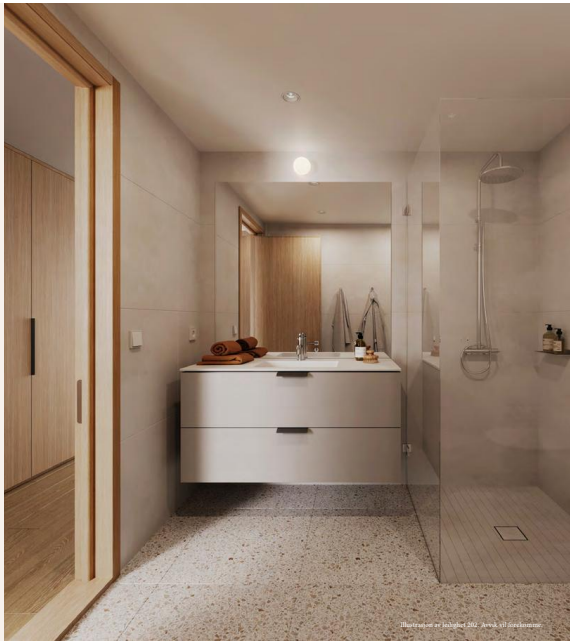
HÅNDTAK
Skap og skuffer
Sort, 2000 mm

FLIS VEGG
Mirage Clay CL01 Calm Na, 60 x 60



FLIS GULV
Ce Venezia Bianco, 60x60

FLIS DUSSJONE GULV
Mirage Clay CL01 Calm Na, 2x5



Illustrasjon av leilighet 202. Avvik vil forekomme.





ARMATUR
Tapwell modell EVO 073 krom



LYSARMATUR
Flos Mini Glo-Ball



SPEIL
Usmpåliggende speil i samme bredde som hulrevsmåravdningen.



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



DUSJDØRER
Retto skrue 90x80 cm i klart glass, detaljer i krom.



DUSJARMATUR
Tapwell modell TVM7200 krom



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



SPYLEKNAPP
Tapwell DUO182 krom



Illustrasjon. Kvelds på Enerhaugen.

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 rehabiliteringen.

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 hvittlasert 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 feislist i tilnærmet lik utførelse som parkett. Dørvridere i børstet stål.

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

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

Vindussmyg, markterrasse- og balkongdører leveres listefritt med sparklet og malt gipsforing. "Blomsterbrett" i vindussmyg mot Åsaveien leveres i grarått 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 entrè/ gang og på soverom.

Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter. Leilighetene leveres byggenigjort. 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 kjøkkeni, 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 varmeapparater. 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. Leilighetene 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, forutsatt at den tilfredsstiller kravene til varmeisolasjon. Det vil bli etablert nye fasader som skal reetableres, her vil ny tegl være mest mulig lik eksisterende tegl. Vindusmyg i samme utførelse som fasadene. Ytterlak 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 døråutomatikk i glass/aluminium i henhold til arkitektens fargevalg.

FELLESANLEGG

UTOMHUS
Utomhusplan for felles uteområde på Fagerborg Sentral er inntatt i prosjektet, 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 håndlaper 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. Fils 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 brannteknikene 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 ytter 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 mål. 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 nærføringer 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 byggtekniskforskrift.
Alle arealer er oppgitt uten desimaler, og hver 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, leggerstning 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.

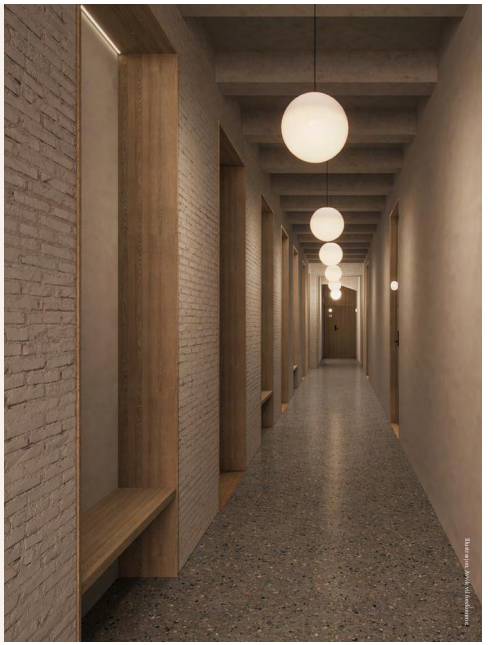
Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det endelige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

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 av fellesareal



Illustrasjon. Avvik kan 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 borettslag 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 andeseierne 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 i 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 de 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 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 hjemmelselskapet 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 dagmulktbelagt 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 dagmulktbelagt ferdigstillelsesdato. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye ferdigstillelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet (ikkeskiellt og opprmatested) 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 regningsvarende 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 (kvalitetet, 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 deposítum 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. Forsinket 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 misligihold. 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 misligihold.

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 foretningsfører 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 underteget 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
Foretningsfører 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 uttebatt 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 fellesareale, vaktmester, foretningsførsel, snømåking, styrehonorar, porttelefon, rennhold og strøm på fellesarealer er inkludert. Kostnadene fordeles etter areal (BRA).

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. Å 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 utgiftter. 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 foretningsfører for Borettslaget. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Foretningsfører vil innkalle andeleseierne 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 innbliving 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 boretter 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 boretter i Borettslaget overtatt. Eventuell tinglysning av midlertidig boretter 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 misligholid 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. Inngås 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

Alfé 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, aksepttrist 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 aksepttristens 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 aksepttristens 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

Leilighetan 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 Utlånsaker 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 leligheten 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 parttattest 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.

KJØPEKONTRAKT

Oms.nr.

Oppdr.nr186-25-9004

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 ett 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. panttattest)	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 foretningsfører 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 foretningsfører vil kreve inn oppstartskapital for Borettslaget tilsvarende to måneders fellesskostnader.
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 befrielnde. 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 befrielnde 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 innbetalinger) 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 utestått 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. § 1al
- 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 i parttagelid 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 tremgår 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 påydende 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 rentar, 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 dagmulktbelagt 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 dagmulktbelagt 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.

Leilighetene 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 forestar 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 beherig 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 forventre 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 tre seg betalt for utarbeidelse av prristilbud, 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 kjøpstilbudet 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 ett 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 overskrides med 30 dager eller mer, betraktes overskridelsen 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 regningsvarende å gjennomføre.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/salvkre 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 hjemmeladokument. 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 andeleier kan bare eie en andel i et borettslag, og bare fysiske personer kan være andeleiere.

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget. Kjøper er innforstått med at fellekostnadene 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 t. prioritets panterett for 2G i Borettslagets andeler, som sikkerhet for andeleiernes forpliktelser overfor Borettslaget. Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for Borettslaget. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet.

Forretningsfører vil innkalle andeleierne 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 andeleierne, 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 rådrett 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/anske 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 søknadskjemaet 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 misligh old av andeleierens 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.
Ferer 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 samferdige, forretningsdyktige og trause. 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 står 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



A NEW KIND
OF OSLO LIVING

FREDENSBORG
BOLIG

Leilighet: 208

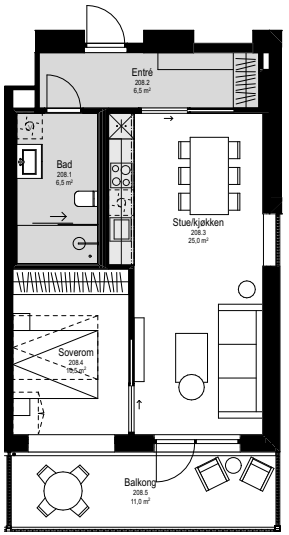
2. Etasje
BRA: 57 m²
BRA-i: 52 m²
2-roms leilighet
Takhøyde: 3,75 m

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

0 1m 2m 3m 4m

KJØKKEN- OG BAD/WC-LØSNING ER INDIKATIV
ENDELIG LØSNING ER VIST PÅ TEGNING FRA LEVERANDØR

TEGNING ER FORELØPIG OG MINDRE ENDRINGER KAN FOREKOMME



KUNDETEGNING
OPRETTET: 29.08.2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0032/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åsaveien 2 0362 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no