

# Nabolagsprofil

Åsaveien 2 - Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	5 min	0.4 km
Bogstadveien Linje 11, 19	5 min	0.4 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	7 min	0.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min	0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min	1.9 km

## Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min	0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	11 min	0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	12 min	0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min	0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	10 min	0.8 km
Heltberg Bislett	9 min	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min	0.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

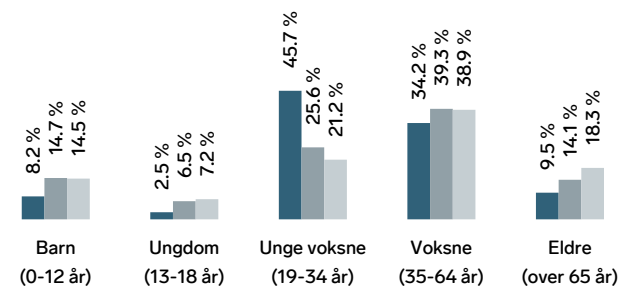
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



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




## Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	3 min	0.2 km
Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	7 min	0.6 km
Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	7 min	0.6 km


## Dagligvare


Rema 1000 Industrigata	4 min	
Coop Extra Bogstadveien	6 min	

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Trikk
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 95/100

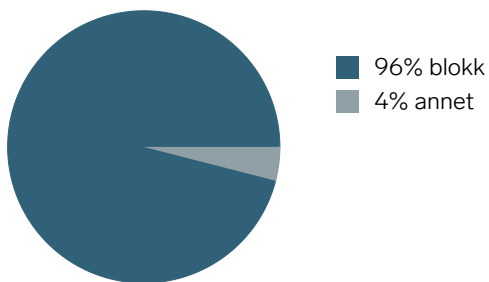
 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 83/100

## Sport

-  Dronning Astrids plass streetbasket 6 min   
Ballspill 0.5 km
-  Stensparken - balløkke 6 min   
Ballspill 0.5 km
-  SATS Yoga Majorstuen 5 min 
-  SATS Fagerborg 5 min 

## Boligmasse







«Hyggelig sted. Sentralt, men allikevel skjermet fra de mest folksomme områdene som Bogstadveien. Mye enklere å finne parkering enn andre sentrale steder i Oslo. Godt kollektivtilbud.»

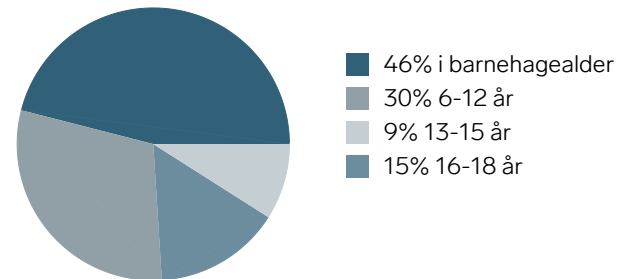
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Valkyrien 6 min 
-  Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



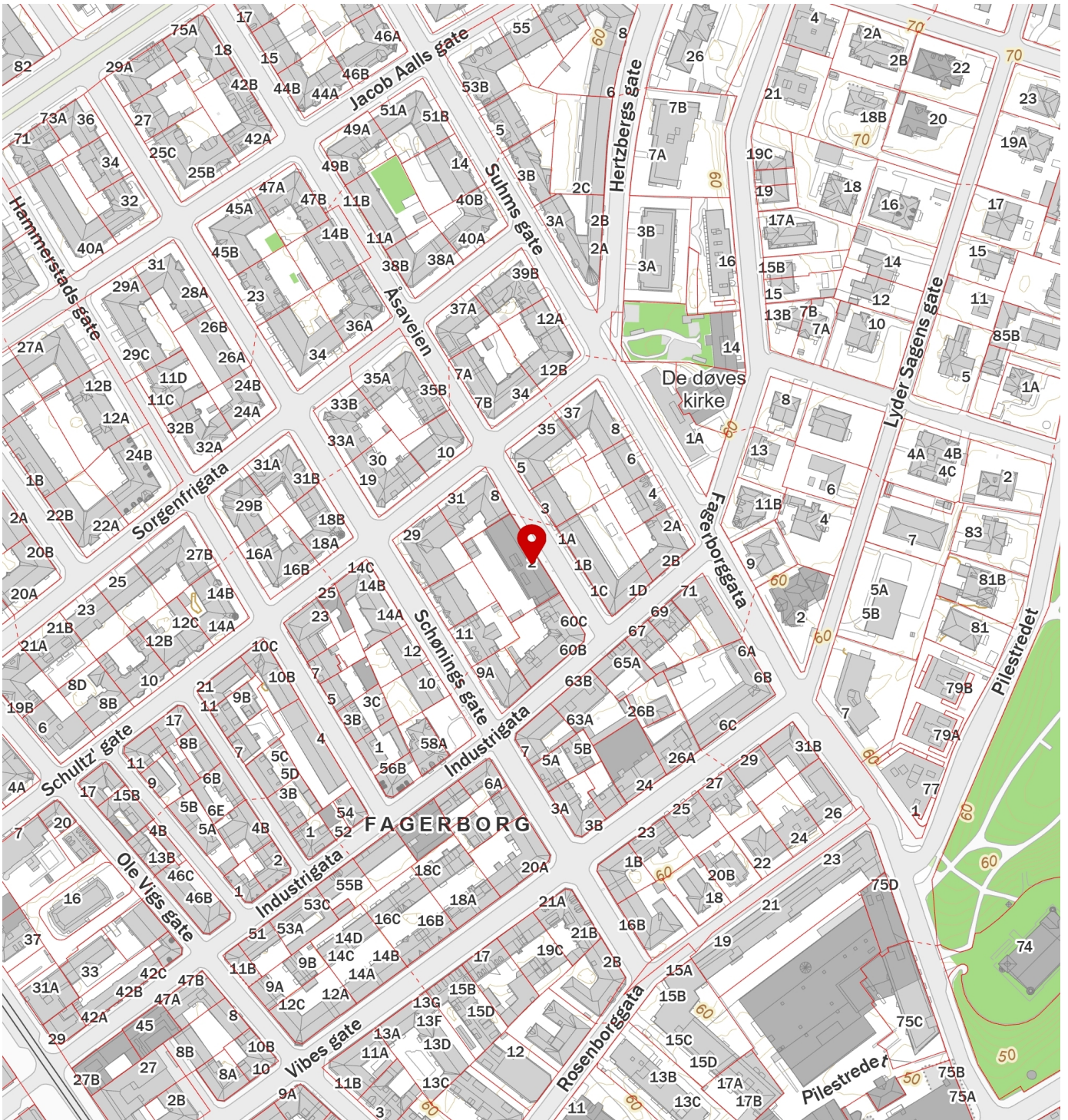
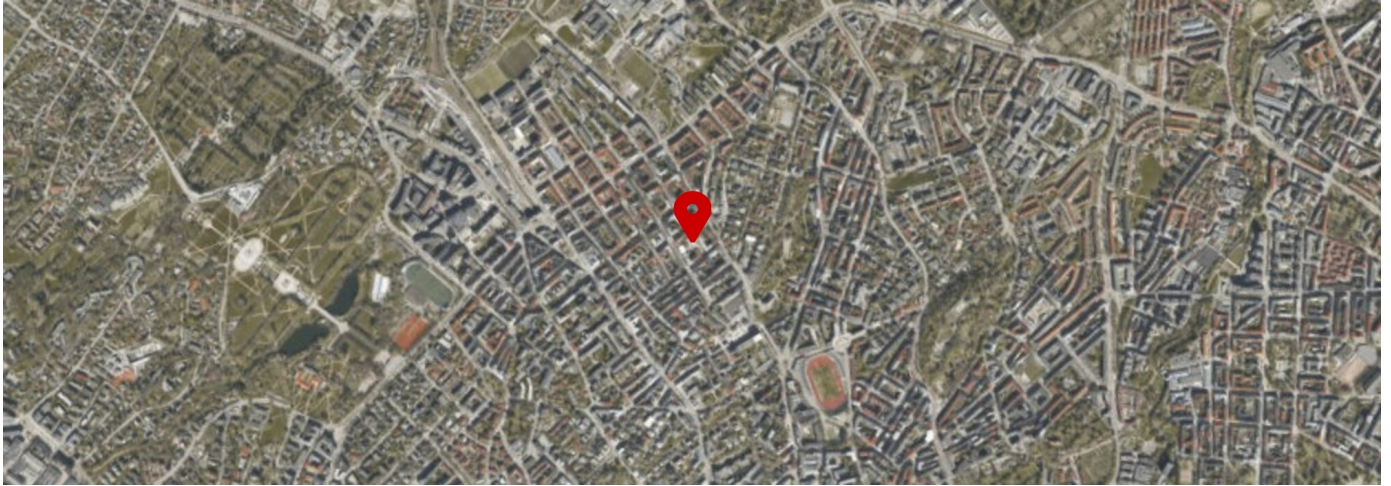
0%

55%

-  Suhms gt.
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



## FORSLAG TIL FAGERBORG SENTRAL BORETTSLAG - NORMALT DRIFTSÅR

### DRIFTSINNEKTER

	Sum	Kommentar
Innkrevde felleskostnader	<b>2 109 732</b>	
3600 Felleskostnader (1)	1 575 840	
3600 Kapitalkostnader (2)	0	Borettslaget har ikke fellesgjeld
3600 Fjernvarme (4)	393 960	Se konto 628
3600 Kabel-TV/Internett (3)	139 932	Se konto 6607
Andre inntekter	<b>0</b>	
399 Diverse - leieinntekter	0	
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>2 109 732</b>	

### DRIFTSKOSTNADER

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

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

#### Forutsetninger:

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

#### Felleskostnader:

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

#### Forbehold:

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om

eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforlaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet

og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet

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

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

Utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS 26.05.2023

Vann- og avløpsgebyr Oslo kommune	Nivå 2023	
Vann	25,86 kroner per m <sup>3</sup>	
Avløp	25,86 kroner per m <sup>3</sup>	
Beregning		
2600 m <sup>2</sup> * 1,3 * kr 51,72		kr 174 814

## GARANTI ETTER BUSTADOPPFØRINGSLOVA §12

Vedrørende garanti etter bestemmelsene i bustadoppføringslova § 12 for de kontraktsforpliktelser entreprenør har i underliggende kontrakt.

<b>Garantinummer</b>	LMNO-G001961/0001
<b>Utstedelsesdato</b>	17/06/2025
<b>Debitor</b>	Åsaveien 2 AS, org.nr.: 926150634 Henrik Ibsens gate 48 0255 Oslo
<b>Benefisiar</b>	Den enkelte boligkjøper i prosjektet, (forbruker) Åsaveien 2 0362 Oslo
<b>Garantien</b>	Garantisten stiller seg herved overfor beneficiar som garantist i samsvar med bestemmelsene i Bustadoppføringslova § 12 for de kontraktsforpliktelser bestiller har i henhold til underliggende kontrakt.
<b>Garantist</b>	Liberty Mutual Insurance Europe SE NUF med registreringsnummer 926 402 099.
<b>Kontrakt</b>	Underliggende kontrakt vedrørende Fagerborg Sentral i Oslo kommune. , pålydende NOK 187.990.000
<b>Garantiens pålydende</b>	Oppføringstiden                      NOK 5.639.700 Reklamasjonstiden                      NOK 9.399.500

<b>Garantiens omfang</b>	<p>Der dette dokumentet omtaler kontraktsummen menes summen slik den fremkommer ved tidspunktet for avtaleinngåelsen. Tilleggs- og endringsarbeid omfattes ikke.</p> <p>Garantien begrenses til NOK 5.639.700 som utgjør 3% av kontraktsummen som påberopes overfor entreprenøren før eller i forbindelse med overtagelsen. Krav som gjøres gjeldende innen 5 år etter overtagelsen av kontraksarbeidet begrenses garantien til 5% som utgjør NOK 9.399.500</p> <p>Dersom forbruker overdrar sin kontraktsposisjon, begrenses garantien overfor ny kjøper til kjøpesummen/kontraktsummen i det opprinnelige avtaleforholdet. Kjøpesummen for kontraktsposisjonen omfattes ikke av grunnlaget for garantien.</p> <p>Garantien gjelder inntil krav forbruker har mot entreprenør. Garantien gjelder i henhold til Bustadoppføringslova §12.</p> <p>Garantiansvaret begrenses til de krav som forbrukeren har gjort gjeldende på forespørsel av garantisten.</p>
<b>Garantiansvaret</b>	<p>Garantien gjelder for Debitors kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelser og inndrivelseskostnader ved mislighold i utførelses- og reklamasjonstiden. Garantien i utførelsestiden gjelder også Debitors ansvar for forsinket betaling.</p> <p>Garantiansvaret kan ikke gjøres gjeldene dersom Debitor ikke har fått rimelig frist til å rette de påklagde forhold.</p>
<b>Melding av krav</b>	All behandling av krav eller spørsmål rundt krav, inkludert behov for informasjon eller notifikasjoner, under garantien vil utføres av Liberty. Liberty kan også be om bistand i kravhåndtering, etter eget skjønn, fra eksterne kravhåndterere.

Krav under garantien skal meldes til Liberty direkte på [EMEAclaims@libertymutual.com](mailto:EMEAclaims@libertymutual.com)

I forbindelse med at Garantist utfører betaling i henhold til garantien, så vil Garantist ta over kravet fra Benefisiar. Det gir Garantisten rettighet til å fremme krav mot Debitor.

Et garantikrav må dokumenteres med kopi av kravet Benefisiar har fremmet mot Debitor. Videre kan garantist be om ytterligere informasjon dersom dette er nødvendig.

**Opphør av garantien**

Garantisten skal uten ugrunnet opphold varsles dersom kontrakten mellom forbruker og entreprenøren heves.

**Tvister**

Tvister vedrørende denne garanti skal behandles som angitt i Bustadoppføringslova om tvister mellom forbruker og entreprenør. Rettstvister føres for det verneting som gjelder for eiendommen.

**Personvernerklæring**

Etter gjeldende regulering av personvern og informasjonssikkerhet er Liberty forpliktet til å beskytte og respektere ditt privatliv. Liberty sin fulle personvernerklæringen er tilgjengelig på <https://www.libertymutualgroup.com/general/about-lm/corporate-information/liberty-mutual-surety-global-privacy-notice>.

**Klager**

Klager til tilsynsmyndighetene finner du på følgende lenke: <https://business.libertymutual.com/no-no/commercial-solutions/surety/surety-global-operations/europe-surety-solutions/>

På vegne av Liberty Mutual Insurance Europe SE

Dato

17/06/2025



Marius Harsjøen

Navn: Adv. Haavind AS  
Saksbehandler: 12064HVI112  
Saksreferanse: 46316-055

## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 215, Bruksnummer 5 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

01.11.2019 kl. 17.51

Oppdatert per

01.11.2019 kl. 17.51

## HJEMMELSOPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2005/76921-1/105 11.11.2005 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 51 149 208  
Omsetningstype: Fritt salg  
**TELENOR PENSJONSKASSE EIEND OSLO AS**  
ORG.NR: 988 454 737  
Fullstendig navn: Telenor Pensjonskasse Eiendom Oslo  
AS  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Heftelser i eiendomsrett:

1936/400064-1/105 06.01.1936 **BEST OM GARASJE/PARKERING**

2005/76921-2/105 11.11.2005 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om rett til vederlagsfritt å ha liggende eksisterende telekabler  
Forkjøpsrett  
Rettighetshaver: Telenor Eiendom Holding AS  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## GRUNNDATA

1915/900034-1/105 06.02.1915 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**  
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA FAGERBORG 8 - UTGÅTT

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte

Gårdsnummer 215, Bruksnummer 5 i 0301 OSLO kommune

prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Adv. Haavind AS  
Oslo  
0101 OSLO

Dato: 04.11.2019

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86392720  
12064 / 12064HV1112

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 5

---

Vi viser til bestilling av 20191101 for ÅSAVEIEN 2.

### **GNR. 215 BNR. 5**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.02.1915.

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

**1297 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

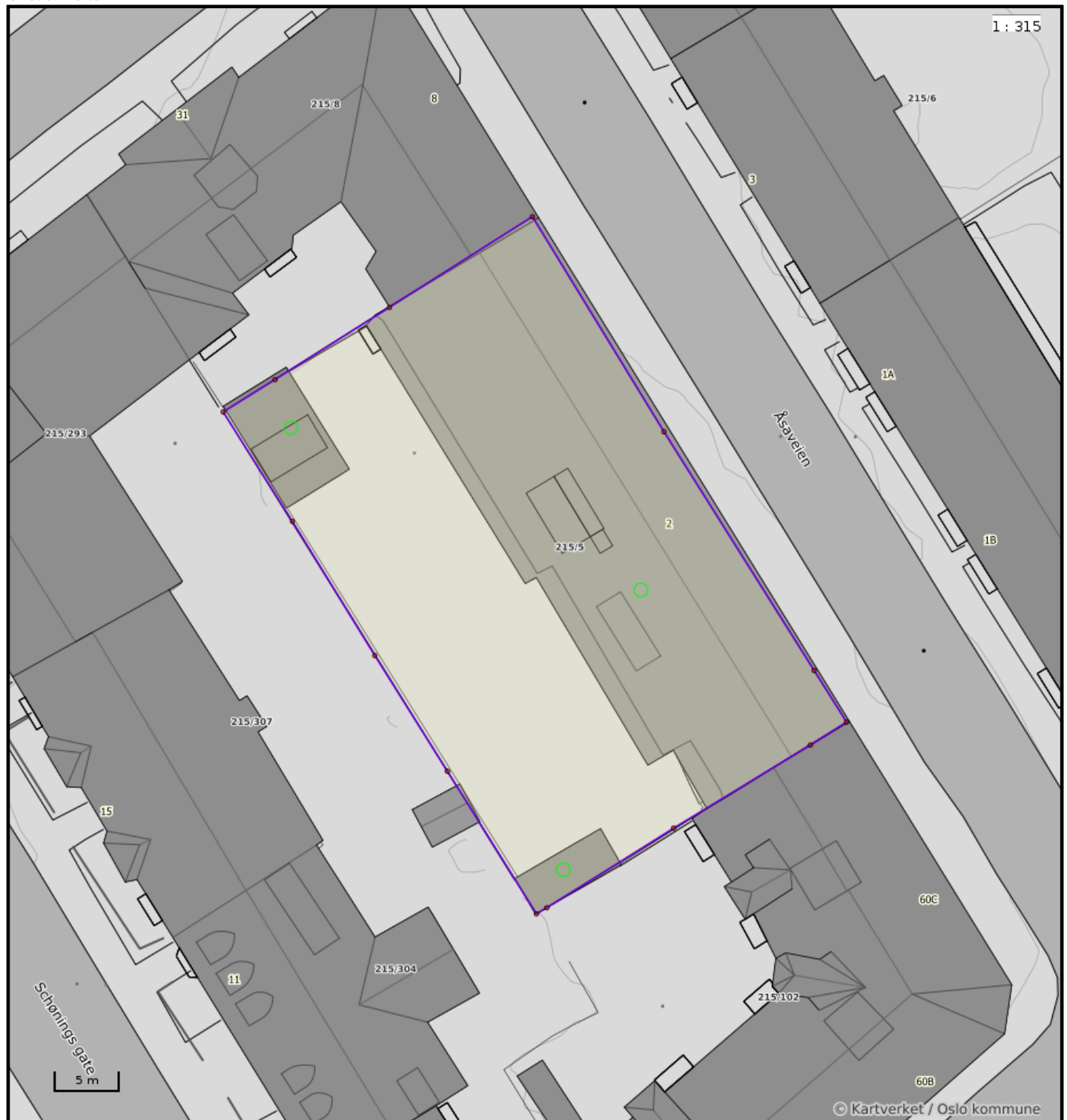
Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



## Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR  
Oslo 301 - 215 / 5 / 0 / 0



### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

### Hjelpelinjer

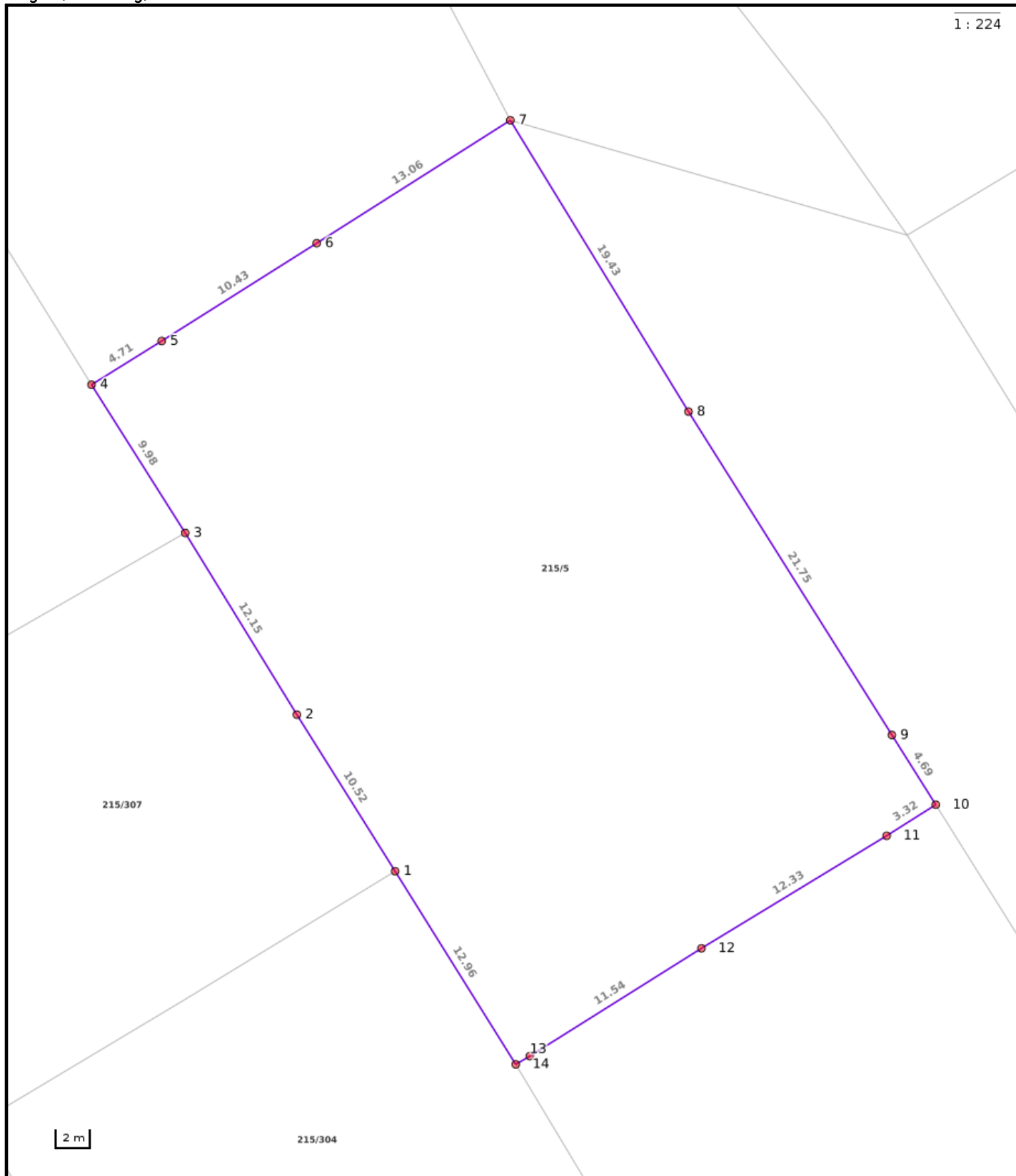
- Vannkant
- Veikant
- ..... Fektiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

### Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 224



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 1 283,30m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 724,75	596 402,42	10,52m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 644 733,12	596 396,04	12,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 644 742,85	596 388,77	9,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 644 750,76	596 382,69	4,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 644 753,60	596 386,45	10,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 644 759,95	596 394,73	13,06m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 644 767,91	596 405,08	19,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 644 752,32	596 416,68	21,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 644 735,03	596 429,88	4,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 644 731,31	596 432,73	3,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 644 729,29	596 430,10	12,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 644 721,96	596 420,18	11,54m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 644 714,96	596 411,00	0,92m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 644 714,42	596 410,25	12,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

[<sup>1</sup>] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**LEIEKONTRAKT**  
**FOR NÆRINGSLOKALER**

mellom

Telenor Pensjonskasse Eiendom Oslo AS

(SOM UTLEIER)

**og**

**Telenor Infra AS**

(SOM LEIETAKER)

# LEIEKONTRAKT FOR NÆRINGSLOKALER

## 1. Innledning

Telenor Real Estate AS har solgt samtlige aksjer i Utleier (som definert nedenfor), som igjen er eier av Eiendommen (som definert nedenfor). Eiendommen har siden 30.juni 2020 i sin helhet vært leiet av Leietaker (som definert nedenfor), etter leieavtale mellom Utleier og Leietaker inngått i forbindelse med nevnte aksjesalg («**Forutgående Leieavtale**»). Pr. overtakelse etter denne leieavtale, skal kun en del av Eiendommen leies av Leietaker, på de betingelser som følger av denne leiekontrakt.

## 2. Utleier

Navn: Telenor Pensjonskasse Eiendom Oslo AS («**Utleier**»)

Organisasjonsnummer: 988 454 737

## 3. Leietaker

Navn: Telenor Infra AS («**Leietaker**»)

Organisasjonsnummer: 971 050 365

## 4. Leieadresse

Adresse: Åsaveien 2, 0362 Oslo

Gnr. 215 bnr. 5 i Oslo kommune, kommunenr. 0301 («**Eiendommen**»)

## 5. Leieobjekt

Eksklusivt Areal 20 m<sup>2</sup> BTA

Fellesareal påslag 15% på Eksklusivt Areal

Kommunikasjonsanlegg [To priskategorier:]

- 1) Grunnrettsavtaler (grunn til gittermast): 2000 + mva.
- 2) Kommunikasjonsanlegg på bygningskropp: 5000 + mva.

Innvendig eksklusivt areal er definert som «**Eksklusivt Areal**».

Som «**Fellesareal**» regnes den forholdsmessige andel av ganger, innganger, heiser og annet areal som betjener Leieobjektet (som definert nedenfor).

I det samlede leieareal er ikke tatt med garasje, portrom, arkader eller andre åpne deler, som ikke primært betjener Leieobjektet. Master, kommunikasjonsteknisk utstyr på bygningskropp er følgelig definert som «**Kommunikasjonsanlegg**». Eksklusivt Areal og Kommunikasjonsanlegg omtales samlet som «**Leieobjektet**».

Leietaker har videre en for seg evigvarende rett til å ha kabler, kabelkulverter og andre tekniske innretninger på Eiendommen, i tråd med tinglyst erklæring i vedlegg 2.

Leietaker har rett til å benytte eventuelle gjesteparkeringsplasser på Eiendommen i forbindelse med tjenestebesøk og lignende. Dersom Eiendommen disponerer ledige parkeringsplasser, kan Leietaker leie én eller flere av disse etter nærmere avtale og mot betaling av markedsleie.

Leieobjektet og Eksklusivt Areal fremgår med skravur på tegning i vedlegg 1.

## 6. Leietakers bruk av Leieobjektet

Leieobjektet skal benyttes til tekniske formål og eventuelle andre formål som naturlig hører inn under Leietakers normale virksomhet, herunder virksomhet til annet selskap eller avdeling innenfor Telenor-gruppen eller selskap hvor Telenor-gruppen har eierinteresser, herunder også samarbeidende selskaper.

Utleier har ikke adgang til Leieobjektet, med mindre det er gjort særskilt skriftlig avtale om dette. Utleiers personell skal i alle tilfeller være sikkerhetsklarert iht. Leietakers prosedyrer, og må til enhver tid være i følge av Leietakers autoriserte personell.

Leietaker skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Leieobjektet som oppstår i leieperioden som følge av Leietakers særlige bruk av Leieobjektet, herunder krav fra arbeidstilsyn, Statens Strålevern, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet.

Leieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer Eiendommens omdømme. Virksomheten i Leieobjektet må heller ikke sjenere andre, herunder eierseksjoner eller beboere i det eventuelle sameiet eller andre naboer, ved støv, støy, lukt, rystelse, avgasser eller på annen måte som måtte være en naturlig del av installasjonene, utover det som er tillatt etter gjeldende lover og regler. Vann- og/eller avløpsrør må holdes oppvarmet, slik at frysing unngås. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold er Leietakers ansvar.

Det skal ikke bedrives virksomhet på Eiendommen som utgjør en tydelig risiko for Leietakers bruk av Leieobjektet.

## 7. Overtakelse

Leieobjektet overtas i den stand og stilling det var ved tilbakelevering av Leieobjektet fra den Forutgående Leieavtale som beskrevet i punkt 1 over, idet Leietakers bruk av Leieobjektet er en direkte fortsettelse av tidligere bruk, jfr. pkt. 1. Utleier har følgelig ikke ansvaret for Leieobjektets tekniske stand.

Ingen av partene kan rette krav mot hverandre knyttet til Leieobjektets tilstand per overtakelse. Utleier er ikke ansvarlig for at Leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige krav (bygningstekniske, reguleringsmessige og andre) som gjelder for Leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av Leietaker i henhold til punkt 6.

## 8. Leietid

Leieforholdet løper fra dato for opphør av Forutgående Leieavtale og i 10 år, og er uoppsigelig i leieperioden.

Etter denne perioden er leieforholdet tidsbestemt med ensidig rett for Leietaker til å si opp leieforholdet eller deler av dette med minst 12 måneders forutgående skriftlig varsel. Leieforholdet er uoppsigelig fra Utleiers side.

## 9. Leiesum

Årlig leie utgjør NOK 1.000,- pr kvm BTA Eksklusivt Areal, til sammen NOK 20.000, og NOK 5.000 for Kommunikasjonsanlegg, herunder kommunikasjonsanlegg på bygningskropp. Total årlig leie for Leieobjektet utgjør dermed NOK 25.000. I tillegg til leien kommer eventuell merverdiavgift.

Leietaker skal dekke en forholdsmessig andel felleskostnader for sitt Fellesareal, i den utstrekning Leietaker benytter fellesareal, adkomst, heis m.v.i tilknytning til Leietakers drift i Leieobjektet, slik som brøyting av vei og parkering til Eiendommen.

Leien forfaller til betaling forskuddsvis og etter forutgående skriftlig varsel hvert kvartal, idet forfall aldri skal være tidligere enn 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober i det respektive kvartal.

Leietaker er ansvarlig for egne kostnader ved drift og vedlikehold for Leieobjektet, se pkt. 12.

Leietaker må selv tegne eget strømabonnement.

## 10. Leieregulering

Partene kan årlig, første gang med virkning fra 1. januar året etter ikrafttreddelsen av denne avtale, kreve leien regulert i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI) for perioden 1. oktober det ene året til 1. oktober det neste år, eller hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks, i samsvar med følgende:

Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie Utleier ellers kunne tatt etter denne kontrakt, skal kontraktens regulerte leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

Førstegangsregulering skjer basert på indeksen pr 15. oktober forut for oppstart av leieforholdet etter denne avtalen, med utgangspunkt i indeksen pr 15. oktober 2019.

## 11. Fremleie/overdragelse

Leietaker har etter skriftlig varsel til Utleier adgang til å fremleie hele eller deler av Leieobjektet. Utleier kan kun nekte dette dersom han har saklig grunn. Saklig grunn vil foreligge når fremleietakers drift eller bruk av Leieobjektet medfører usedvanlige eller upåregnelige ulemper for Utleiers virksomhet. Uten varsel til Utleier kan Leietaker - innenfor denne leiekontrakts bestemmelser ellers - innplassere utstyr i/på Leieobjektet for andre operatører av tele- og radioteknisk utstyr.

Leietaker kan fritt og uten krav om samtykke fra Utleier fremleie eller overdra leiekontrakten til annet selskap eller avdeling innenfor Telenor-gruppen. Videre kan leietaker fremleie til selskap hvor Telenor-gruppen har eierinteresser, samt til samarbeidende selskaper.

Leietaker har ikke adgang til overdragelse av leiekontrakten til andre enn de som fremgår av dette punktet uten Utleiers forutgående skriftlige samtykke, og slikt samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

## 12. Utleiers og Leietakers plikter - vedlikehold

Det påhviler Utleier å administrere vedlikeholdet av bygningen på Eiendommen og de felles tekniske innretninger, slik at de til enhver tid er i funksjonell og forskriftsmessig stand, likevel slik at Utleier fritt kan sanere bygget eller konvertere dette til annet formål gjennom ombygging, forutsatt at bestemmelsen i punkt 20 følges. Videre plikter Utleier å administrere vedlikehold og drift av alle inn- og utvendige fellesarealer i Eiendommen, herunder også Leietakers Fellesarealer, slik at disse er i funksjonell og forskriftsmessig stand.

Det påhviler Utleier å administrere utvendig bygningsmessig vedlikehold overfor Leietaker og eventuelle andre leietakere på Eiendommen for øvrig. Likeledes er utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg etc., Utleiers ansvar å administrere ovenfor Leietaker og eventuelt sameiet og/eller andre leietakere. Kostnadene forbundet med dette dekkes over felleskostnadene, jf. punkt 9. Leietaker skal ikke ha ansvar for noen slike kostnader, ut over det som fremgår av punkt 9, eller etter særskilt avtale.

Leietaker plikter å behandle Leieobjektet, Fellesareal og Eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

Leietaker forplikter seg til at ordensregler, brann/rømningsinstruks samt instruksjoner for heiser og øvrige tekniske anlegg som til enhver tid gjelder i Eiendommen blir fulgt av egne ansatte og besøkende. Disse regler skal være i samsvar med de særskilte krav, spesielt mht. sikkerhet, som gjelder for Leietakers virksomhet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås.

Medfører Leietakers virksomhet forhøyelse av Eiendommens forsikringspremie eller faste avgifter, plikter Leietaker selv å betale forhøyelsen. Ved leieforholdets begynnelse foreligger ingen slike forhold som tilsier noen forhøyelse.

Det påhviler Leietaker å bekoste innvendig vedlikehold av Leieobjektet, herunder også innvendig vedlikehold av inngangsdører, slik at disse til enhver tid er i håndverksmessig god stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også innretninger og utstyr anbrakt i Leieobjektet av Leietaker.

Videre omfatter vedlikeholdsplikten ledninger og innretninger som hører til forsyning med og avløp for vann, gass, varme og elektrisk strøm fra egen sikringstavle til lampepunkter og stikkontakter, samt ventilasjons- og kjøleanlegg. Alt arbeid Leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

Utleier skal varsles før eventuelle vedlikeholdsarbeider av omfang utover ordinær drift påbegynnes, herunder oppføring av lettvegger, utskifting av gulvbelegg, eller endring av tekniske installasjoner.

Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd i Leieobjektet i den grad slik utbedring ikke dekkes av Utleiers eller det eventuelle sameiets forsikring.

Leietaker plikter å installere egen strømmåler til bruk i Leieobjektet. Leietaker må selv besørge og bekoste installasjon av elektriske ovner eller lignende for oppvarming av Leieobjektet i den utstrekning Leietaker anser dette for å være nødvendig.

### **13. Endring av Leieobjektet**

Leietaker er berettiget til å foreta mindre vesentlige innrednings- og bygningstekniske endringer av Leieobjektet etter å ha varslet Utleier. Leietaker har etter skriftlig varsel til Utleier også rett til å foreta andre større og nødvendige innrednings- og bygningstekniske endringer. Utleier kan nekte sistnevnte dersom han har saklig grunn. Alle kostnader knyttet til nevnte endringer og eventuelle offentlige godkjenninger bæres av Leietaker.

Uavhengig av hva som er bestemt i foregående avsnitt, og i leiekontrakten for øvrig, skal Leietaker ha rett til - for egen regning - å utføre nødvendige arbeider, herunder bygningsmessige sikringsarbeider, installasjoner m.v. i/på Leieobjektet for å sikre at de til enhver tid gjeldende "policy"- og retningslinjer for fysisk sikring av bygg i Telenor-gruppen kan oppfylles.

Skilt, solavskjerming, radio- og TV-anlegg m.v. må ikke settes opp uten at Utleier på forhånd skriftlig har godkjent utseende og plassering av disse. Leietaker har rett til å beholde nåværende utvendige installasjoner som master og kommunikasjonsanlegg på bygningskropp. Leietaker har også rett til å montere installasjoner som er beskrevet i «fact sheet» vedlagt avtalen og i tråd med tinglyst erklæring som inntatt i bilag 2. Øvrige endringer og nyinstallasjoner skal godkjennes av Utleier, og samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier plikter å svare på leietakers henvendelse innen 3 uker etter den er skriftlig fremsatt.

Leietaker har rett til å la andre teleoperatører innplassere teletekniskutstyr i Leieobjektet, så lenge Leietaker leier Leieobjektet. Denne leieavtalens bestemmelser om fraflytting mv. gjelder tilsvarende for slikt teleteknisk utstyr som tilhører andre enn Leietaker.

### **14. Erstatningsansvar**

Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade på Leieobjektet eller Eiendommen for øvrig som skyldes Leietaker selv eller folk i Leietakers tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleietakere, kunder og/eller andre personer som er gitt adgang til Eiendommen.

Utleier blir erstatningsansvarlig overfor Leietaker for all skade på Leietakers innbo/løsøre, innretninger m.v. som befinner seg på Eiendommen og som skyldes Utleier selv eller folk i Utleiers tjeneste, faste eller tilfeldige, eller Utleiers forretningsforbindelser.

### **15. Fraflytting**

Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere Leieobjektet ryddiggjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig forsvarlig vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten, jfr. pkt. 13, er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer Utleier normalt slit og elde frem til fraflytting.

Ved leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom Leietaker og Utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe Leieobjektet i den stand det skal være ved

tilbakelevering. Teleteknisk utstyr, installasjoner, kabler etc som er synlige/åpne i dagen og som ikke skal brukes videre som følge av erklæringen som er tinglyst på Eiendommen til fordel for Leietaker, skal Leietaker besørge og bekoste fjernet ved fraflytting. Eventuelle bygningsmessige inngrep og skader som følge av dette skal besørges og bekostes utbedret av Leietaker.

## 16. Forsikring

Eiendommen forsikres av Utleier eller eierseksjonssameiet som Leieobjektet eventuelt blir en del av. Leietaker skal ikke dekke noen forholdsmessig andel av slike kostnader. Leietaker har selv ansvaret for forsikring av egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, varer og eventuelt driftstap, i den utstrekning forsikringen for Eiendommen ikke dekker disse skader.

## 17. Force majeure

Streik, lockout, blokad eller andre forhold som partene ikke rår over, som f.eks. brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm, telefon mv., opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar Utleier og Leietaker fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt så lenge force majeure-tilstanden varer i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeserstatning.

## 18. Pantsettelse/tinglysing

Leiekontrakten som sådan kan tinglyses. Leietaker skal i tilfelle dekke omkostninger forbundet med tinglysingen. Leietaker forplikter seg til å avlyse kontrakten senest én måned etter leieforholdets opphør. I forbindelse med salget av Eiendommen, jfr. pkt. 1, er det tinglyst erklæring hvor heftelser fremgår.

## 19. Forholdet til husleieloven

Husleieloven av 26. mars 1999 nr. 17 gjelder i den grad denne avtale ikke fraviker den. Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 5-8 første til og med fjerde ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

## 20. Særskilte bestemmelser

Leietakers virksomhet i Leieobjektet skal foregå adskilt fra øvrig virksomhet på Eiendommen, likevel slik at Leietaker skal ha tilgang på Eiendommens tekniske infrastruktur i nødvendig grad.

Leietaker skal disponere eventuelle tekniske installasjoner (kraftforsyning, VVS, ventilasjon, kabelinntak mv.) som befinner seg i Leieobjektet. Leietaker og Utleier skal lojalt samarbeide om, og i nødvendig grad inngå egen avtale om, slike tekniske installasjoner dersom Utleier eller andre leietakere har behov for tilgang eller bruk.

Utleier skal løpende sørge for at Leietakers virksomhet i Leieobjektet kan gjennomføres uten betydelig ulempe eller forstyrrelser, og Utleier skal sørge for at virksomhet og arbeider på eiendommen skjer innenfor lover og regler, herunder krav til støy, rystelse, støv, stråling og eksplosjonsfare.

Ved planlagte ombygginger av vesentlig karakter eller rivning av hele eller deler av bygget, skal Utleier straks skriftlig orientere Leietaker. Utleier og Leietaker skal på bakgrunn av slik orientering innlede en dialog om arbeidene som planlegges slik at disse kan koordineres og gjennomføres på best mulig måte for begge parter og uten at Leietakers virksomhet forstyrres vesentlig. Utleier skal ha rett til å re-lokalisere Leieobjektet innenfor Eiendommen, forutsatt at det er teknisk mulig, sikkerhetsmessig i tråd med offentlige regler og at alle kostnader, inklusive rimelige interne kostnader, Leietaker påløper ved slik re-lokalisering dekkes av Utleier. Leietaker og Utleier skal lojalt samarbeide om, og i nødvendig grad inngå egen avtale om, slik re-lokalisering og arbeider i den forbindelse.

Utleier kan ikke søke om eller foreta bruksendring av Eiendommen som innebærer at Leietakers virksomhet i Leieobjektet blir umulig- eller vanskeliggjort, eller som påfører Leietaker kostnader i forbindelse med utførelsen av eventuelle krav myndighetene måtte stille av hensyn til eventuell bruksendring.

Dersom Leietaker ikke har bruk for kabler/ kabelkulverter/ tekniske innretninger og lignende etter fraflytting, skal Leietaker likevel ha vederlagsfri rett til å ha dette liggende på/i Eiendommen etter leieperiodens utløp. Leietaker kan ikke la master og andre større gjenstander som er synlige i dagen, hverken innendørs eller utendørs, bli værende på Eiendommen etter fraflytting. Leietakers rett til vedlikehold, fornyelse, nyinstallasjoner, flytting og utskiftning i samme omfang mht areal og volum gjelder bare i leieperioden. Dersom Utleiers utnyttelse av Eiendommen tilsier at kabler ol. må flyttes/ fjernes, plikter Utleier å bekoste dette arbeidet, idet arbeidet skal utføres av Utleier under Leietakers kontroll og aksept.

## **21. Vernetting**

Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

Asker og Bærum tingrett vedtas som vernetting i alle tvister som gjelder leieavtalen

## **22. Underskrift**

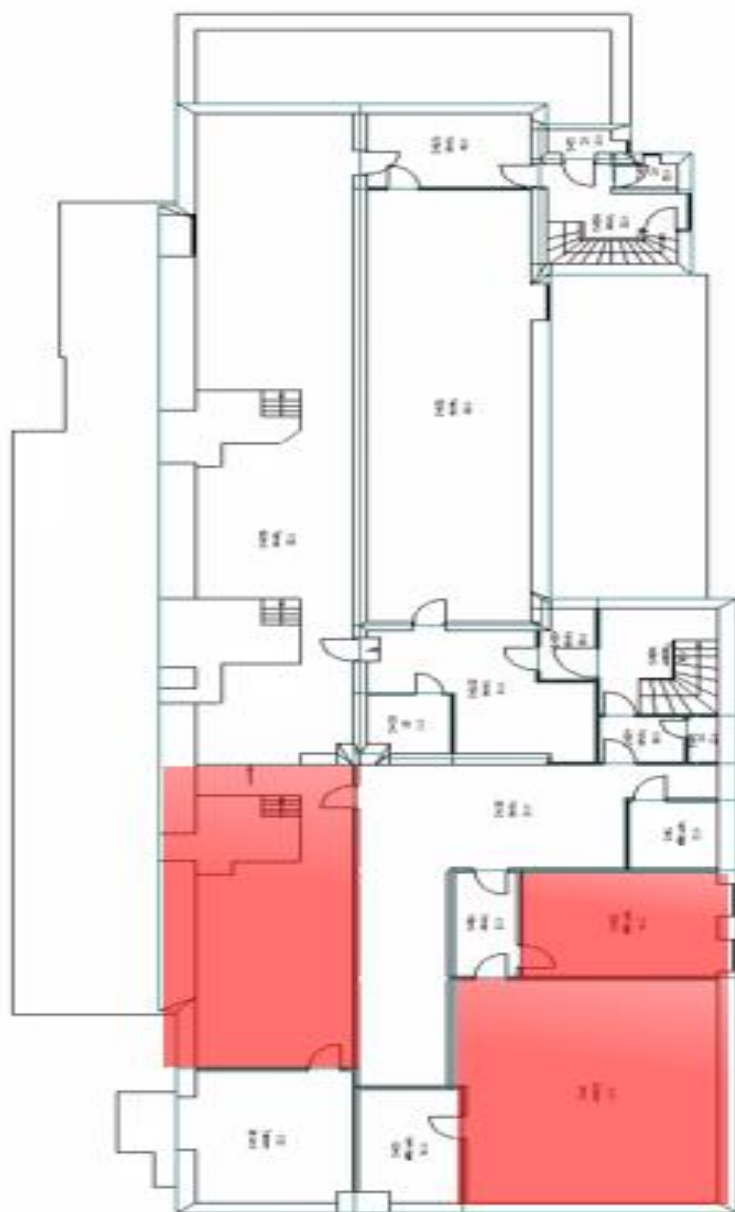
Nærværende leiekontrakt er opprettet i to likelydende eksemplarer hvorav partene beholder ett eksemplar hver.

### **Vedlegg:**

1. Tegning av skravert leieareal
2. Tinglyst erklæring

Bilag 1

<b>Fylke:</b> Oslo	<b>Byggnavn:</b> Fagerborg Sentral
<b>Gnr./Bnr.</b> 215/5	<b>Adresse:</b> Åsaveien 2
<b>Postnummer / Sted:</b> 0362 Oslo	<b>Kommentar</b> Plassering etter avtale. Telenor skal ha rett på lokaler/installasjon i nærhet til kabelkjeller (ved siden/over)
<b>Areal (netto):</b> ca150 m <sup>2</sup>	<b>Tilbakeleie, romnummer:</b> K114, K117, del av K120(k.kjeller)
<b>Antenne / Basestasjon</b> Ja	<b>Aktuelt å flytte ut av bygget:</b> Nei



**Bilag 2: ERKLÆRING OM HEFTELSE SOM KAN TINGLYSES**

Det er den .....2020 inngått leiekontrakt mellom

Telenor Pensjonskasse Eiendom Oslo AS (org. nr. 988 454 737), som «**Eier**»

og

Telenor Infra AS (org. nr. 971 050 365), som «**Rettighetshaver**».

I denne forbindelse skal det på hver av eiendommene angitt i Vedlegg 1 til denne erklæringen (benevnt «**Eiendommene**» i det følgende) tinglyses følgende punkter:

**Rettighetshaver: Telenor Infra AS (org.nr. 971 050 365)**

- Så lenge Rettighetshaver driver virksomhet i, og/eller har installasjoner på Eiendommene, forplikter Eier seg til, enten selv og/eller i forbindelse med utleie til andre, å sørge for at det på Eiendommene ikke blir drevet virksomhet som hindrer eller forstyrrer Rettighetshavers virksomhet eller som utgjør en fare for Rettighetshavers installasjoner og tilhørende funksjoner på Eiendommene, for eksempel i form av betydelig støy, rystelser, støv, stråling, eksplosjonsfare eller fare for vann-/ væskelekkasje og lignende.
- Rettighetshaver skal ha rett til vederlagsfritt å ha liggende eksisterende telekabler i Eiendommens grunn, samt nødvendig adkomst, herunder rett til vedlikehold og fornyelse av disse. Dersom Eiers utnyttelse av Eiendommene tilsier at kablene må flyttes/fjernes, skal Eier selv bekoste flyttingen/fjerningen, som i tilfelle skal utføres av Rettighetshaver selv eller under Rettighetshavers kontroll og etter avtale med Rettighetshaver.
- Dersom Rettighetshaver erklærer at Rettighetshaver ved fraflytting av Eiendommene eller senere ikke lenger har bruk for kabler, kabelkulverter og teletekniske installasjoner som befinner seg på/i Eiendommene, skal Rettighetshaver ha rett til – etter eget valg – å fjerne hele eller deler av utstyret fra Eiendommene på en forsvarlig måte, eller å la det bli værende igjen på/i Eiendommene. I det sistnevnte tilfelle tilfaller eiendomsretten til den del av kabler, utstyr mv. som befinner seg innenfor Eiendommene til Eier. Rettighetshaver kan ikke la master og andre større gjenstander som er synlige i dagen, hverken innendørs eller utendørs, bli værende på Eiendommene etter fraflytting.
- Eier skal sørge for at det på Eiendommene til enhver tid er funksjonelle og forskriftsmessige brannvarslingssystemer, samt serviceavtale med godkjent foretak og alarmmottak. Dette punktet gjelder så lenge Rettighetshaver driver virksomhet i, og/eller har installasjoner på, Eiendommene.
- Rettighetshaver skal i nødvendig grad for sin virksomhet ha adgang til Eiendommens tekniske installasjoner som inntak for telekabler, kraftforsyning, jording, hovedtavle og VVS, samt eventuelt kjøleanlegg og ventilasjonsanlegg. Dette punktet gjelder så lenge Rettighetshaver driver virksomhet i, og/eller har installasjoner på, Eiendommene.
- Det skal inngås avtale mellom Rettighetshaver og Eier som regulerer gjennomføringen av Eiers eventuelle rive- og byggearbeider av betydning på Eiendommene, som kan påvirke Rettighetshavers virksomhet og/eller installasjoner, forut for oppstart av slike arbeider. Rettighetshavers virksomhet og installasjonenes funksjon skal kunne videreføres uten vesentlige forstyrrelser i byggeperioden.
- Rettighetshaver skal ha vederlagsfri rett til å reetablere seg på Eiendommene ved skade på Eiendommene som gjør reetablering nødvendig.
- Rettighetshaver har rett til å overdra sine rettigheter etter denne erklæring til annet selskap i samme konsern som Rettighetshaver.

Fornebu, den ..... 2020

For **Telenor Pensjonskasse Eiendom Oslo AS**

.....  
Kjetil Korshavn

For **Telenor Infra AS**

.....  
Ole Martin Gunhildsbu

.....  
Kaja M. B. Wølneberg



## VEDLEGG 1

Oversikt over eiendommene som erklæringen skal tinglyses på

Gårdsnummer	Bruksnummer	Kommune	Eier	Organisasjonsnummer
215	5	Oslo	Telenor Pensjonskasse Eiendom Oslo AS	988.454.737
212	267	Oslo	Telenor Pensjonskasse Eiendom Oslo AS	988.454.737
157	223	Oslo	Telenor Pensjonskasse Eiendom Oslo AS	988.454.737
122	354, 358	Oslo	Telenor Pensjonskasse Eiendom Oslo AS	988.454.737

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kjetil Korshavn (Fødsels- og personnummer er validert)

### Underskriver

På vegne av: Utleier

Serienummer: 9578-5995-4-264685

IP: 84.212.xxx.xxx

2020-08-28 08:55:19Z



## Kaja Blindheim Wølneberg (Fødsels- og personnummer er

### validert)

### Underskriver

På vegne av: Leietaker

Serienummer: 9578-5998-4-1081141

IP: 51.175.xxx.xxx

2020-08-28 11:53:38Z



## Ole Martin Gunhildsbu (Fødsels- og personnummer er

### validert)

### Underskriver

På vegne av: Leietaker

Serienummer: 9578-5999-4-1230747

IP: 92.220.xxx.xxx

2020-08-28 12:27:08Z



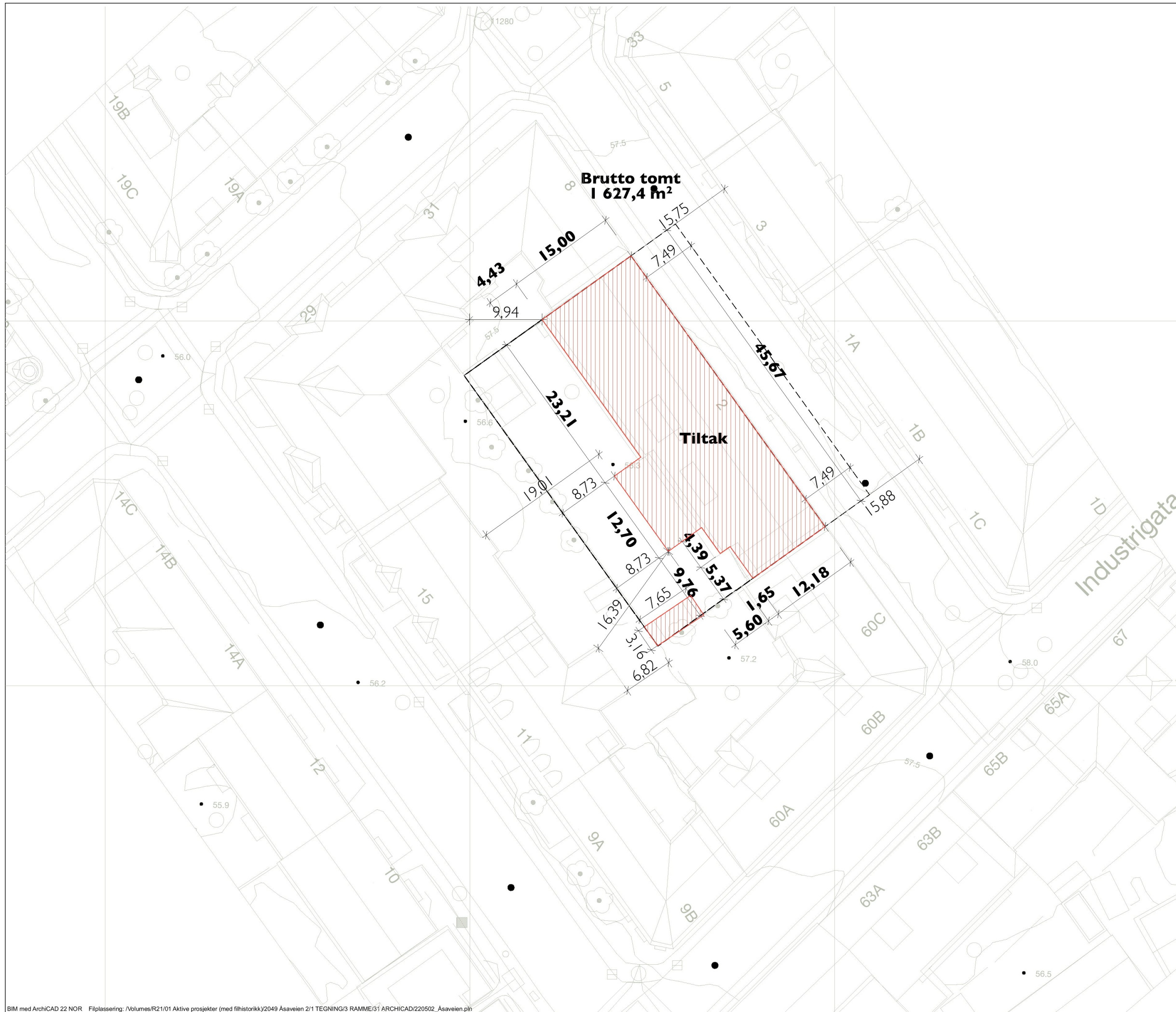
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Tegningsnr: A10-03		Revisjon nr: 02			
Type tegning: Situasjonsplan Tiltak					
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
02	02	Rev. prosjekt etter tilbakemeldning fra BYA og naboer	11.05.2022		
01	01	Rev. prosjekt etter dialog med BYA	05.11.2021		

**R21**  
 ARKITEKTER  
 Rådhusgata 21  
 0158 Oslo  
 Tlf: +47 959 37 949  
 post@r21.no

Prosjekt  
 Åsaveien 2  
 Åsaveien 2, 0362 Oslo  
 Gnr/Bnr 215/5

Tiltakshaver  
 Fredensborg Bolig

Type tegning:  
 Situasjonsplan Tiltak

Fase  
 Rammesøknad

Prosjektleder  
 Martin Smedsrud

Dato  
 30.04.2021

Prosjektnr.:  
 2049

Målestokk A3:  
 1:500

Kontroll prosjekt:  
 Sign. VO      Kontroll MS

Tegningsnr.:  
 A10-03

Rev.nr.:  
 02

Filnavn  
 220502\_Åsaveien.pln

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Oslo 05.06.2025

## Kjære boligkøper i prosjektet Fagerborg Sentral

Det er gledelig at du har kjøpt bolig av oss, og vi ser frem til å bygge Fagerborg Sentral og det som skal bli ditt nye hjem.

Oslo kommune har gitt igangsettingstillatelse for grunnarbeider, riving av tak og betongkonstruksjoner samt betongarbeider og stålkonstruksjoner til tilbygget. Byggelån er innvilget, og styret har godkjent gjennomføringen av prosjektet.

Vi kan dermed informere om at våre forbehold i kjøpekontraktens punkt 11, første til fjerde ledd, bortfaller. I henhold til kjøpekontraktens punkt 5 skal det straks forbeholdene er hevet, angis en dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato. Dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato for din leilighet vil være **22.11.2026**.

Vi gjør oppmerksom på at leiligheten kan overleveres inntil 5 måneder før den varslede ferdigstillelsesdatoen, som i praksis betyr at overtakelsen kan finne sted i perioden **22.06.2026 - 22.11.2026**. Dersom overtakelsen fremskyndes vil alle kjøpere bli varslet skriftlig minimum to måneder før den nye ferdigstillelsesdatoen, jf. kjøpekontraktens punkt 5. Vi håper på god fremdrift i prosjektet slik at vi kan varsle en tidligere ferdigstillelsesdato.

Som vi tidligere har informert om, har vi inngått en totalentreprisekontrakt med Realbygg AS. Arbeidet er i full gang - asfalten i bakgården er fjernet, tårnkranen er på plass og stillaset er montert.

Invitasjon til boligportalen Rubus er sendt ut, og informasjon og nyhetssaker som angår prosjektet og din leilighet vil bli lagt ut her fremover. Hvis du har spørsmål og ønsker å komme i kontakt med oss, kan du gjøre dette under "meldinger". Tilvalg vil også bli gjennomført i Rubus, mer informasjon om dette vil komme når det nærmer seg.

Det er viktig for oss at du blir fornøyd med ditt boligkjøp og vi vil gjøre vårt beste for at du får en fin opplevelse frem til overtakelse og innflytting.

Med vennlig hilsen  
For Åsaveien 2 AS  
**v/Fredensborg Bolig AS**

Frøydis Hammer  
Kundeansvarlig

# 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







Historie

# Tilbakeblikk



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

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

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

Velkommen til Fagerborg Sentral.

Velkommen hjem.



Illustrasjon. Avvik yll forekomme.



### Sjarmen fra byggets fortid

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

### Sentrum for menneskers liv

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



Illustrasjon. Avvik yll forekomme.

### Fortid forenes med fremtiden

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

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





Illustrasjon av bakgård. Avvik vil forekomme.

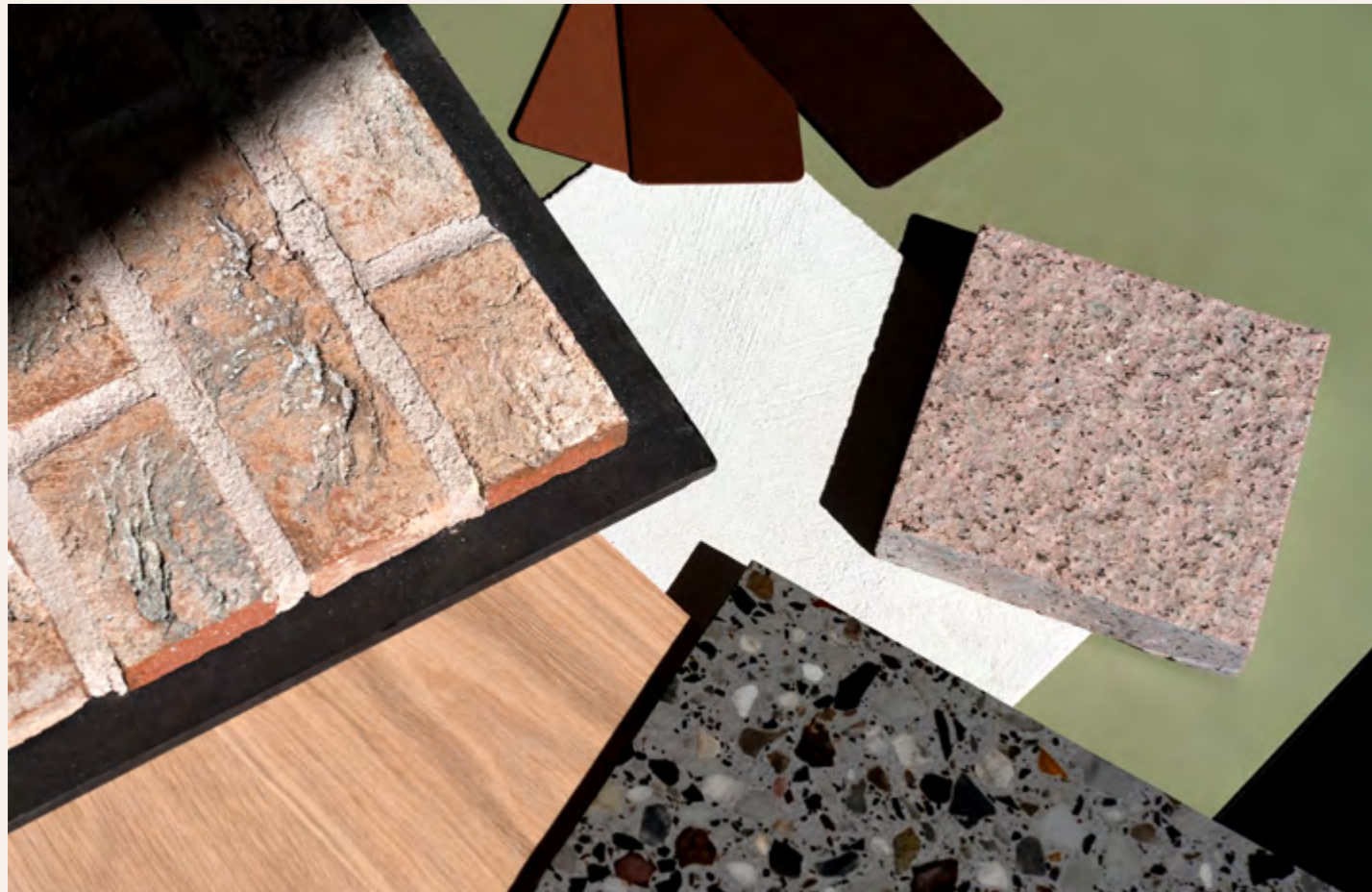


Arkitektur

# Historien smelter sammen



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



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

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

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

**Arkitekt:**  
R21

**Antall:**  
39 leiligheter

**Område:**  
Mellom Fagerborg og Majorstuen





Illustrasjon bakgård og inngangsparti. Avvik vil forekomme.



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

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





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 nykverrede 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 områdetets gater på morgenkysten. Er du en som ønsker å nyte lunsj eller after work i solen finnes både FYR og Delicatessen rett i nærheten, med fristende småretter og behagelig uteservering.



### Kvalitetsblomster i sentrum

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

### Stensparken

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







## Ludo - Den skjulte perlen

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



## Velkommen hjem

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





Illustrasjon 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.





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





Illustrasjon. 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 gjennomsyrrer det hele. Når du kommer inn i leilighetene omgir du deg med detaljer i eik og tegl, som kobler byggets sjel med moderne komfort.





Illustrasjon. 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.



Etasjeplaner og plantegninger

# Unike løsninger



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

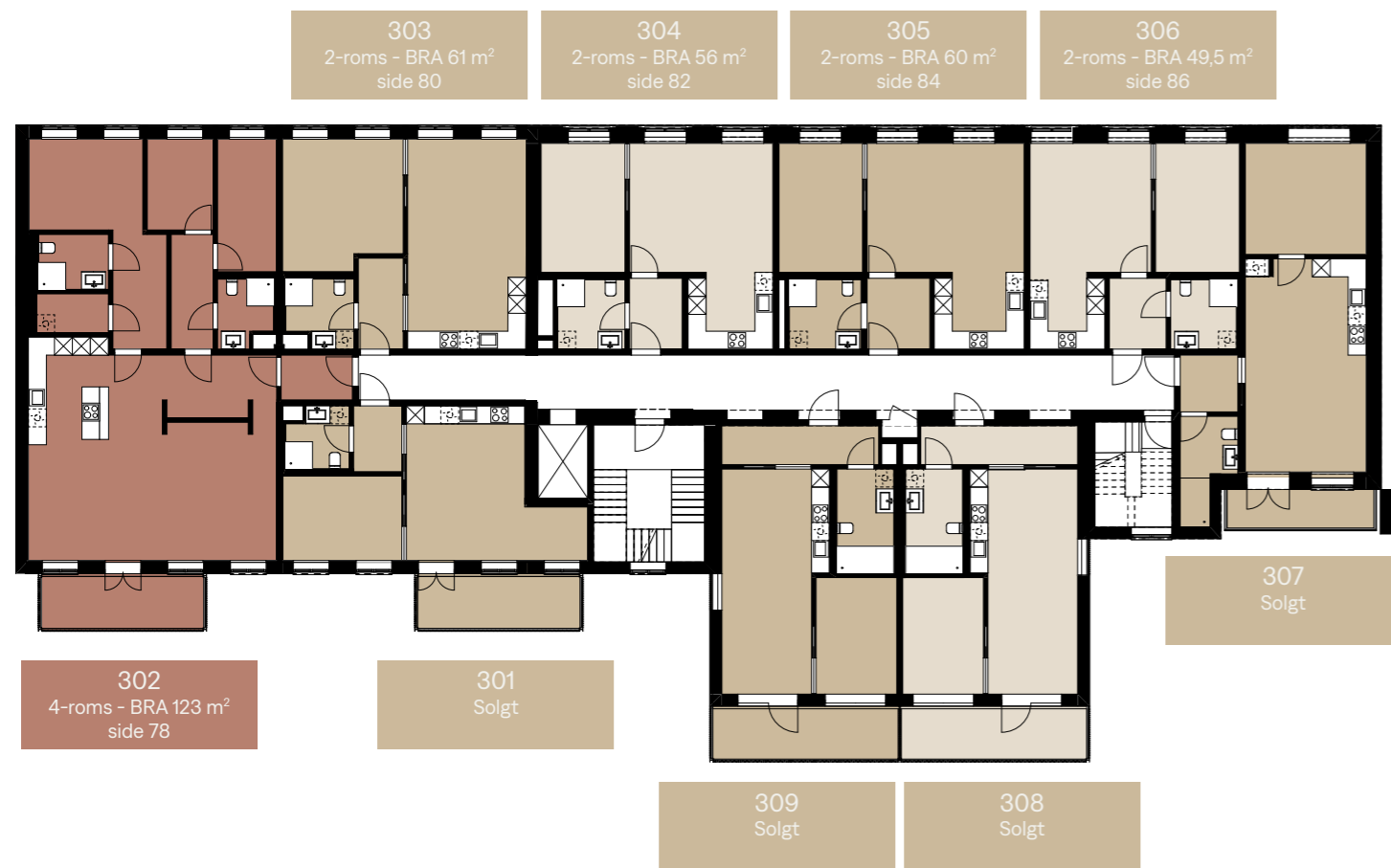
# PLAN 1



# PLAN 2



# PLAN 3



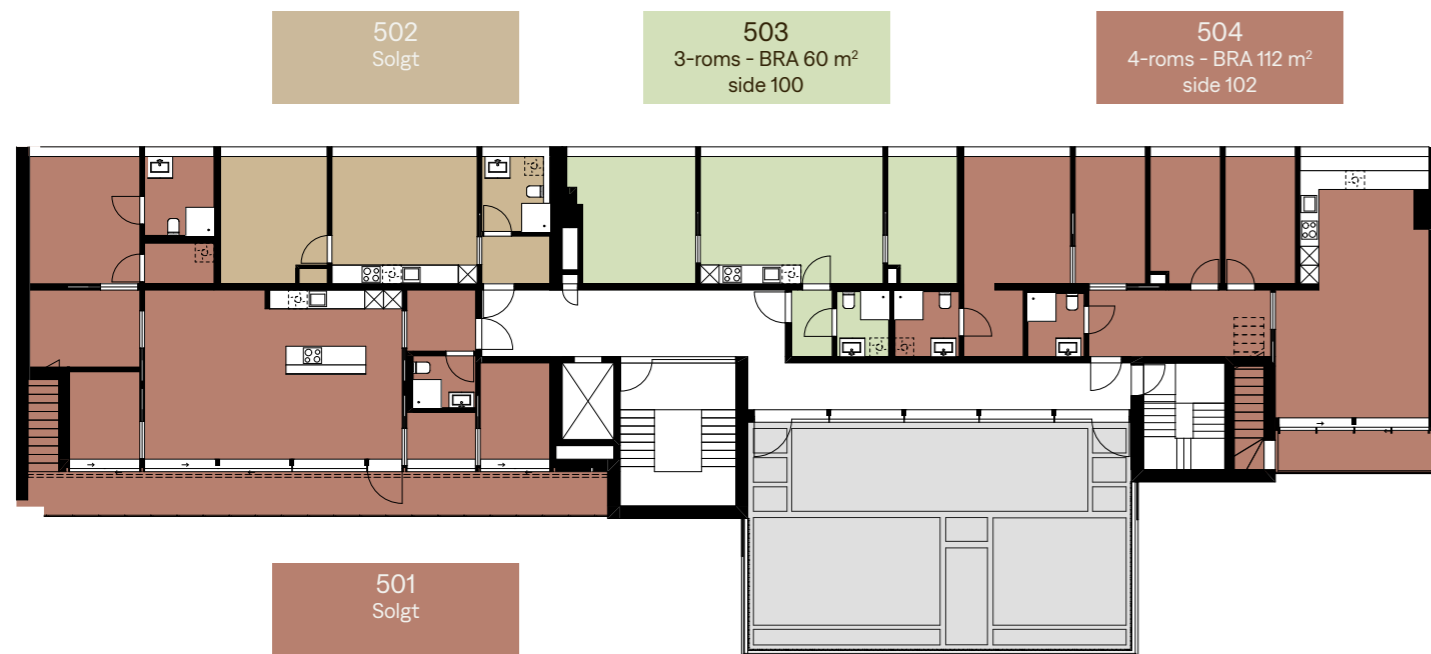
60

# PLAN 4



61

# PLAN 5



62

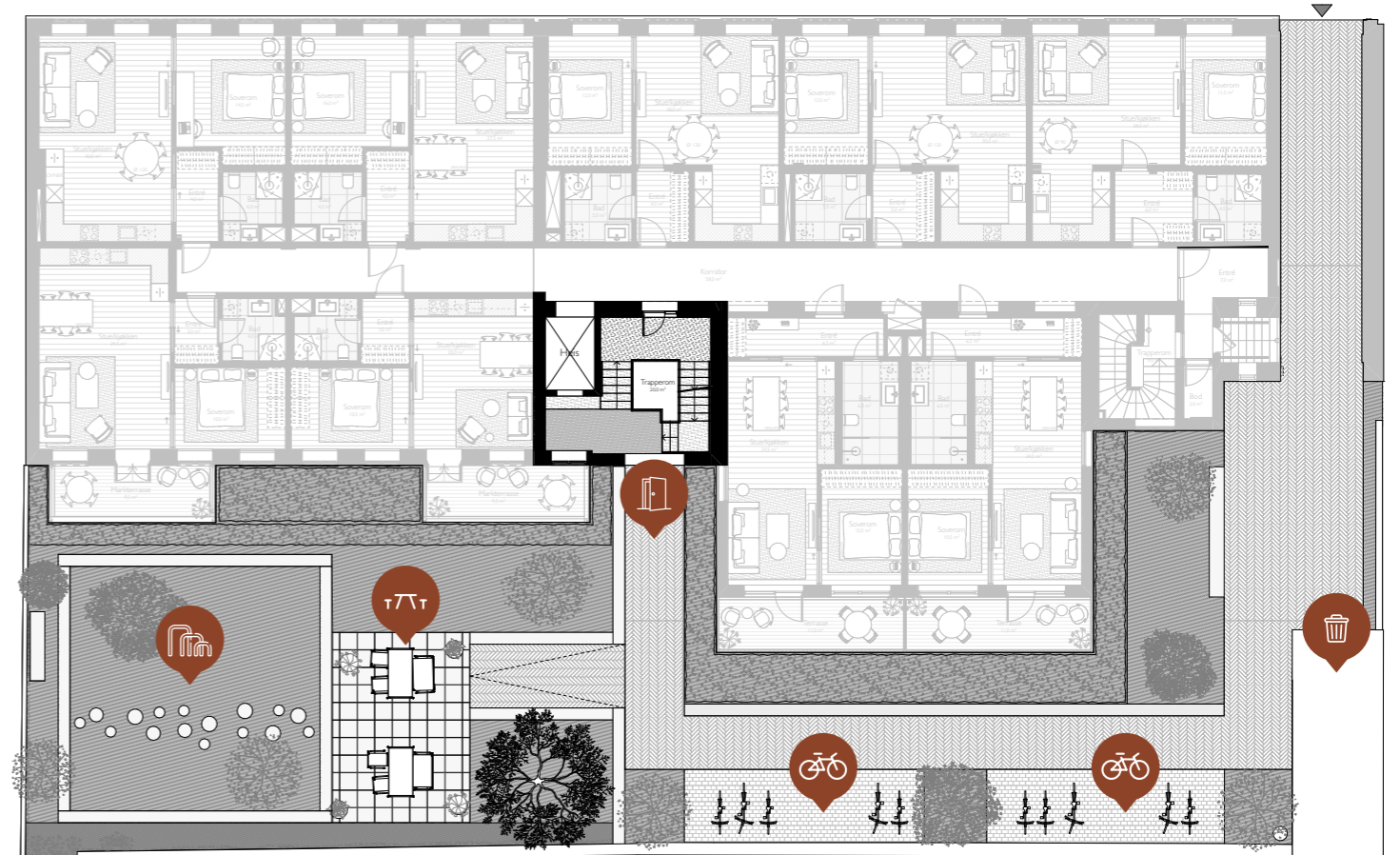


# TAKPLAN



UTOMHUSPLAN

# BAKGÅRD



Inngangsparti



Avfallssortering



Sykkelparkering



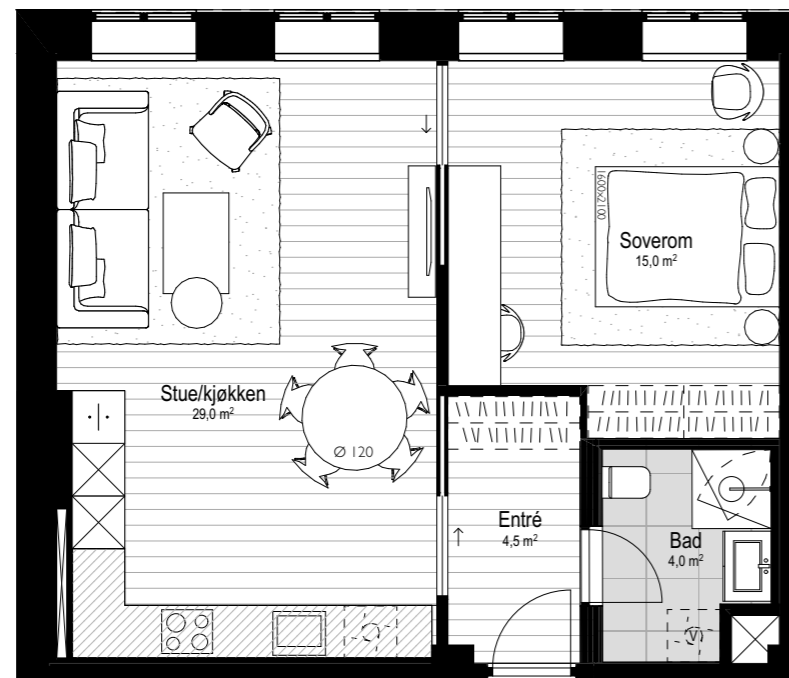
Lek



Sitteplasser

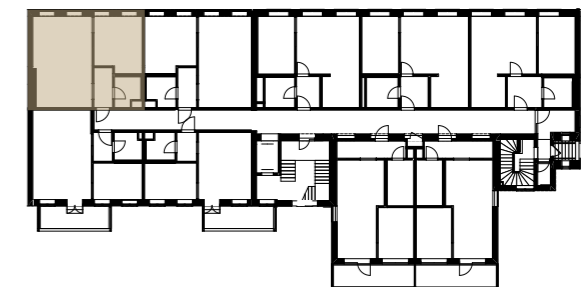
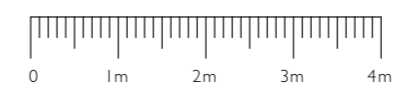
103

60m <sup>2</sup> SUMBRA	55 m <sup>2</sup> BRA-i	1. etasje
		2-roms
	Takhøyde: 3,4 m	1 stk bod 5 m <sup>2</sup> 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. Kjøkkenet i L-form med integrerte hvitevarer. Leiligheten har tilgang til solrik, felles takterrasse.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



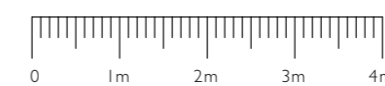
104

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



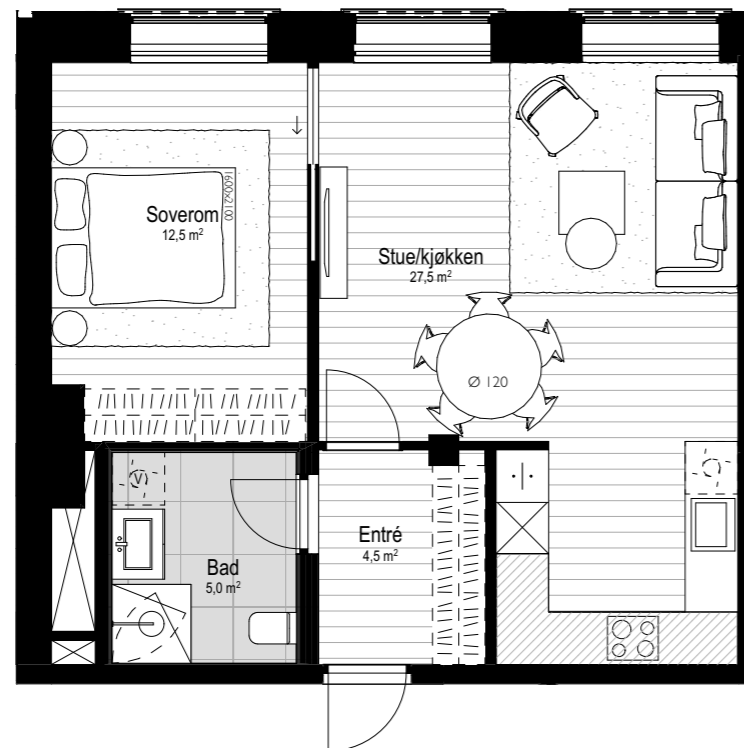
Stor 2-roms med takhøyde på hele 3,4 meter. Leiligheten inneholder entré/gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet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

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



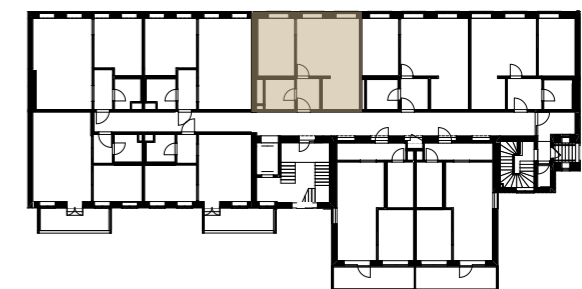
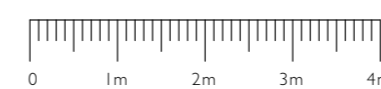
105

57 m <sup>2</sup> SUMBRA	52 m <sup>2</sup> BRA-i	1. etasje
	Buede vinduer med dype vinduskarmer	2-roms
	Takhøyde: 3,6 m	1 stk bod 5 m <sup>2</sup> 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



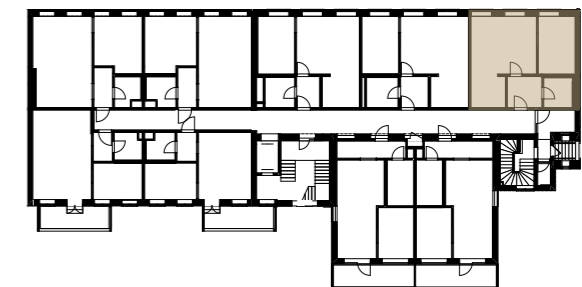
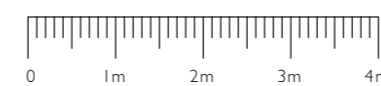
107

58 m <sup>2</sup> SUMBRA	53 m <sup>2</sup> BRA-i	1. etasje
	Buede vinduer med dype vinduskarmer	2-roms
	Takhøyde: 3,6 m	1 stk bod 5 m <sup>2</sup> BRA-e



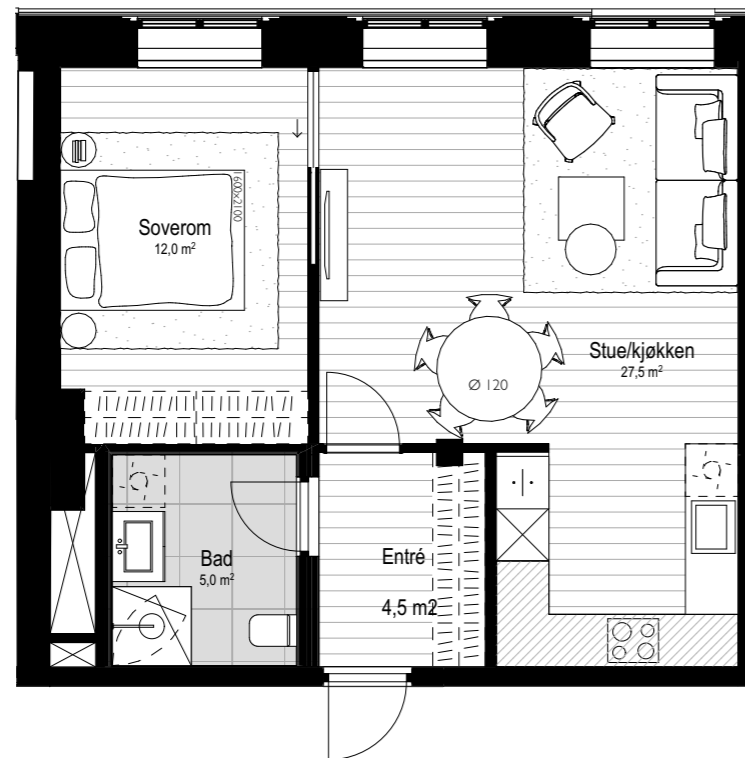
Stor 2-roms med takhøyde på hele 3,6 meter. Flotte buede vinduer med dype vinduskarmer mot Åsaveien. Leiligheten inneholder en raus entré/ gang med plass til garderober. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt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



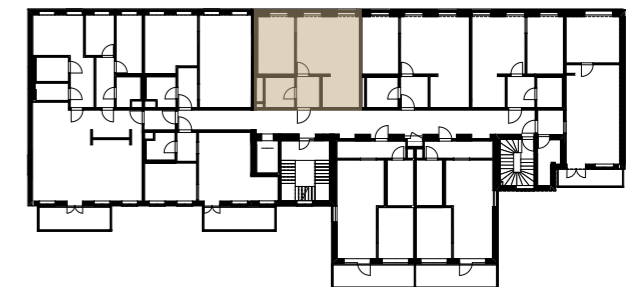
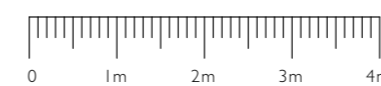
204

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



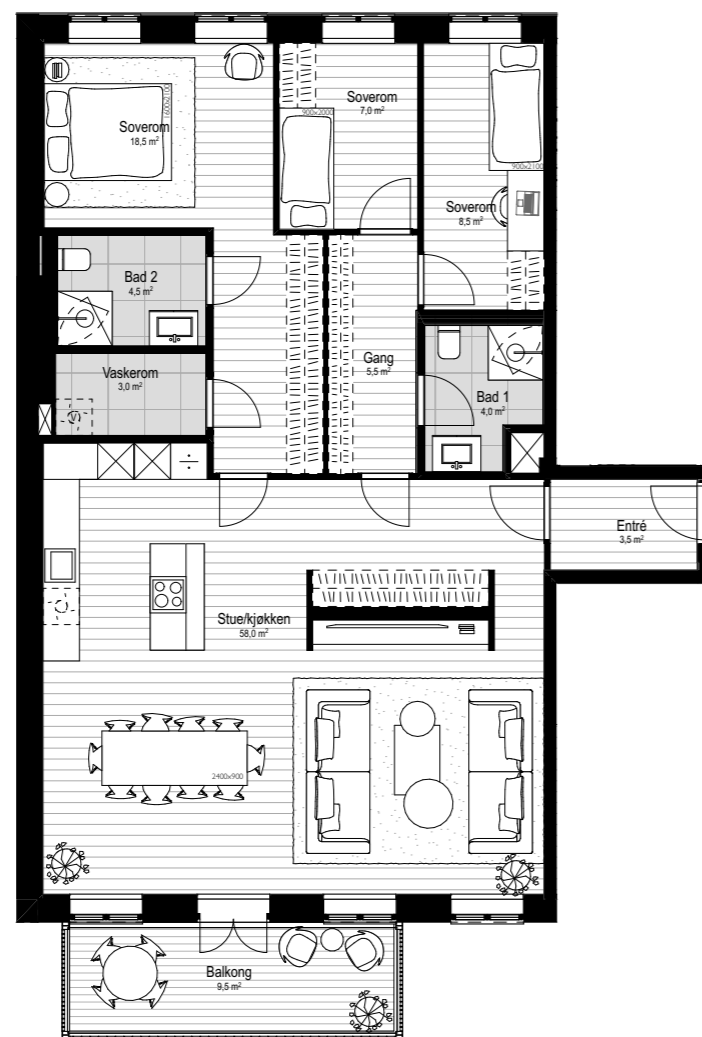
Luftig 2-roms med takhøyde på hele 3,6 meter. Leiligheten inneholder entré/ gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet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

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



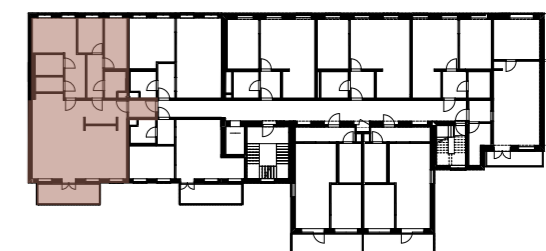
# 302

123m <sup>2</sup> SUM BRA	118 m <sup>2</sup> BRA-i	3. etasje
	Balkong 9,5 m <sup>2</sup> TBA	4-roms
	Takhøyde: 3,6 m	1 stk bod 5 m <sup>2</sup> BRA-e



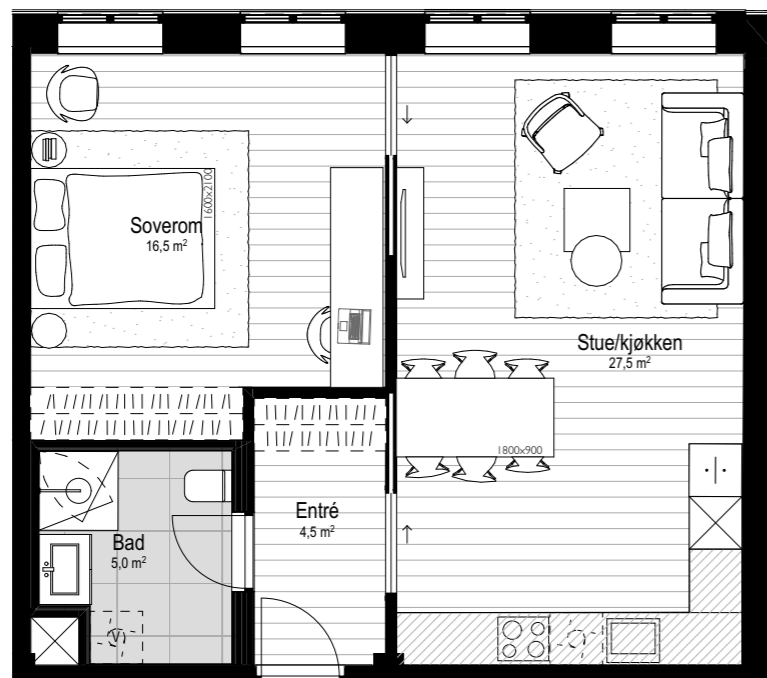
Lys og attraktiv 4-roms på hele 118 kvm. Leiligheten har en meget funksjonell planløsning som inneholder entré/ gang med garderobeplass, åpen stue- og kjøkkenløsning med flere gode møbleringsmuligheter og utgang til sydvestvendt balkong på 9 kvm. Videre er det to soveromsfløyer hvorav den ene består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

SKALA PÅ A3 ARK 1:100



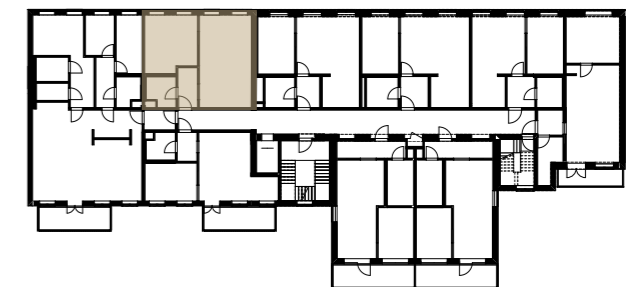
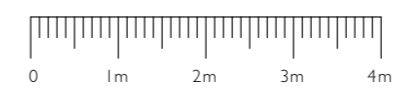
303

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

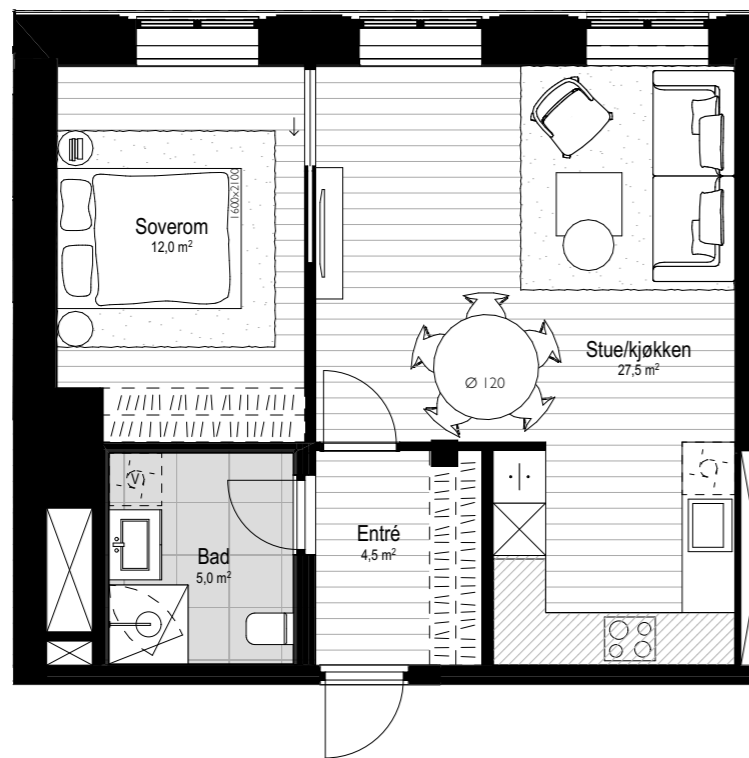


Stor 2-roms med takhøyde på hele 3,6 meter. Leiligheten inneholder entré/ gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med plass til dobbeltseng, garderobe og kontorplass. Delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet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



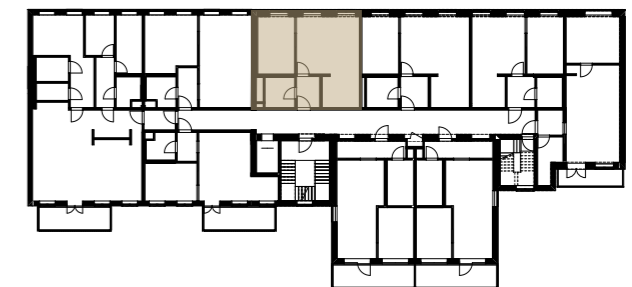
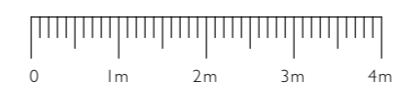
304



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

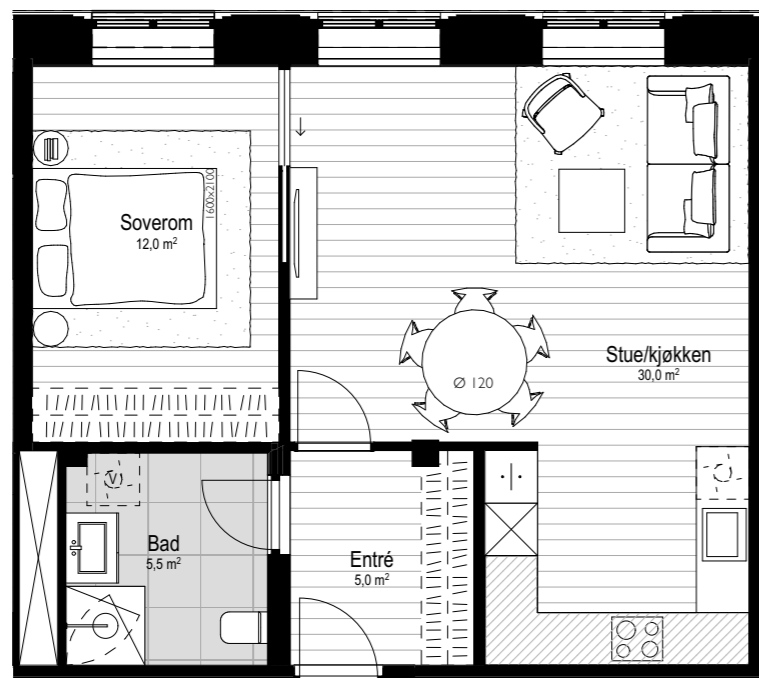
Luftig og stor 2-roms med takhøyde på hele 3,6 meter. Leiligheten inneholder entré/gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.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

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



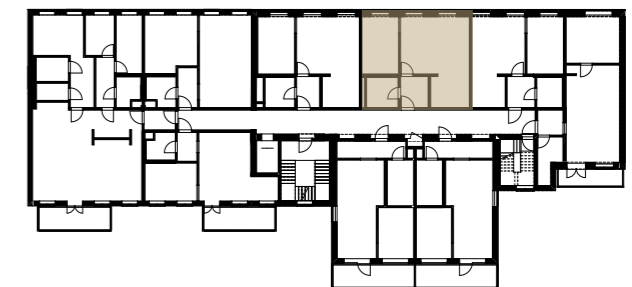
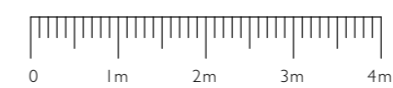
305

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



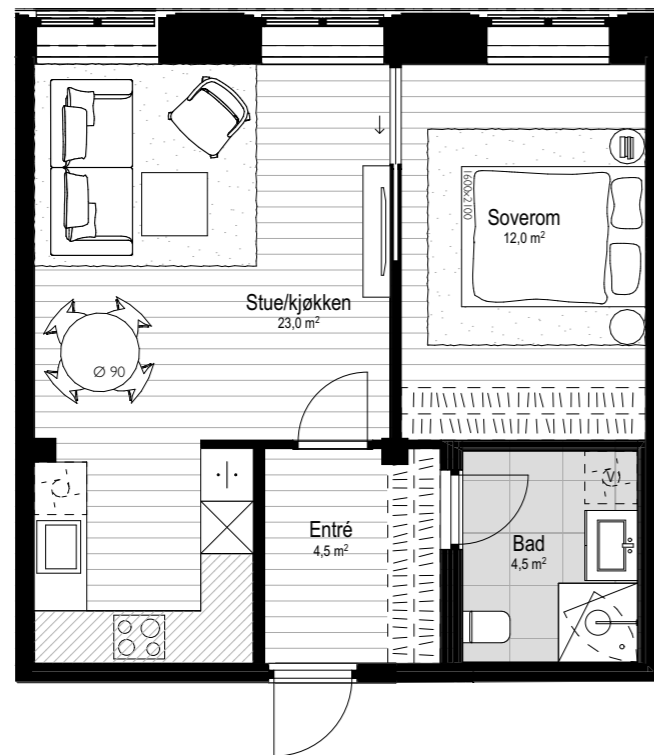
Luftig og stor 2-roms med takhøyde på hele 3,6 meter. Leiligheten inneholder entré/gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.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

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



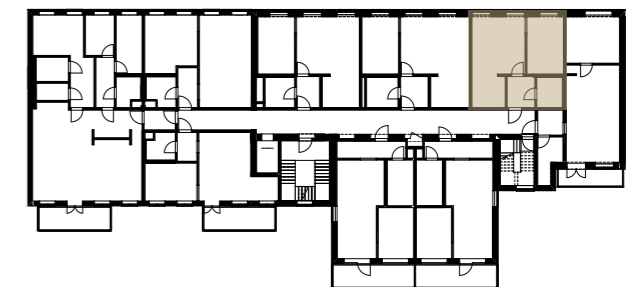
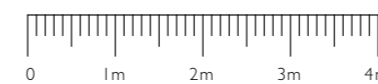
306

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



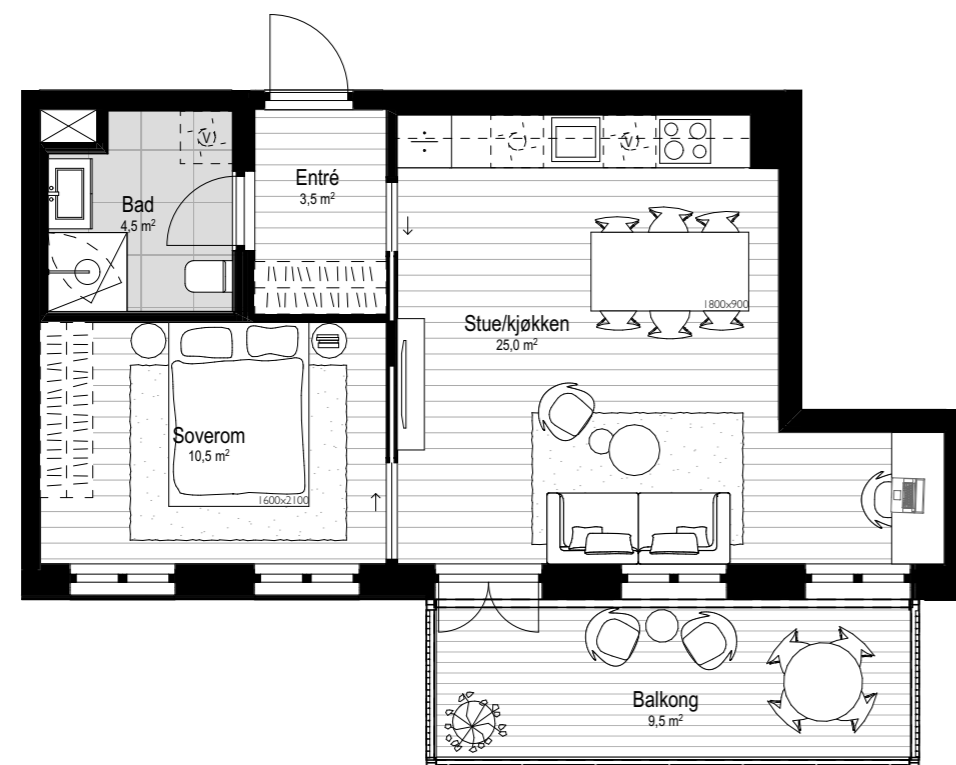
Arealeffektiv 2-roms med takhøyde på hele 3,6 meter. Leiligheten inneholder entré/gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Leiligheten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

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



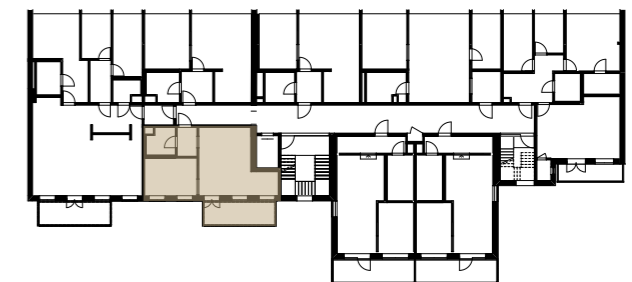
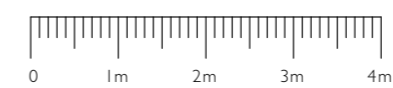
401

47,5 m <sup>2</sup> SUMBRA	45 m <sup>2</sup> BRA-i	4. etasje
	Balkong 9,5 m <sup>2</sup> TBA	2-roms
	Takhøyde: 2,4 m	1 stk bod 2,5 m <sup>2</sup> BRA-e



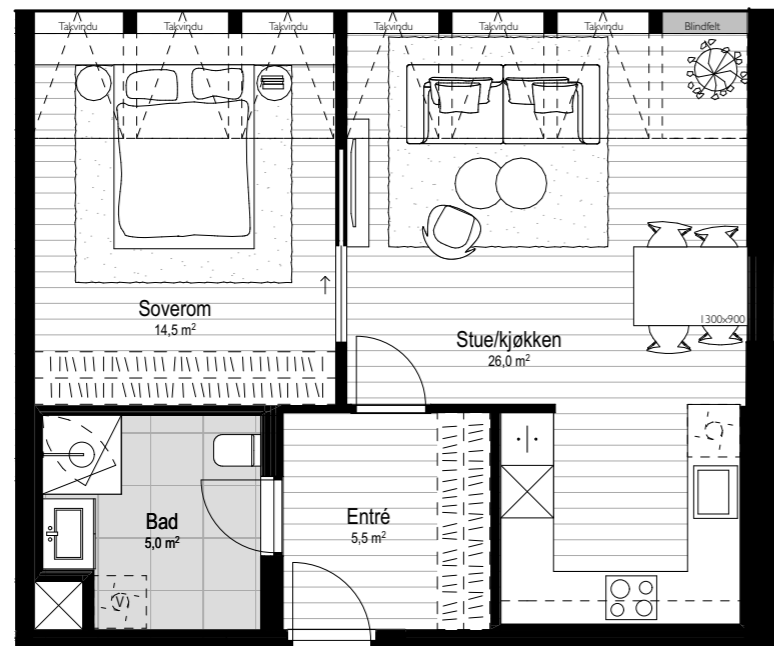
Lys og arealeffektiv 2-roms med balkong på 9 kvm. Leiligheten inneholder entré/gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa, spisegruppe og en praktisk kontordel. Videre er det et romslig soverom mot bakgård med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat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

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

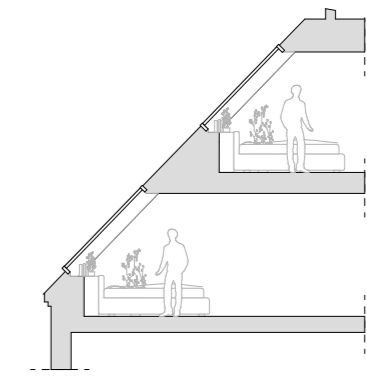


# 403

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

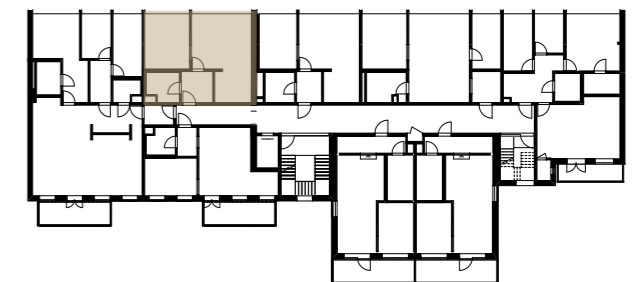
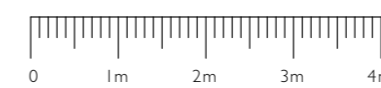


Luftig 2-roms i 4. etasje. Leiligheten inneholder entré/ gang med plass til garderobe. Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med plass til dobbeltseng og stor garderobe. Delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Kjøkken med integrerte hvitevarer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



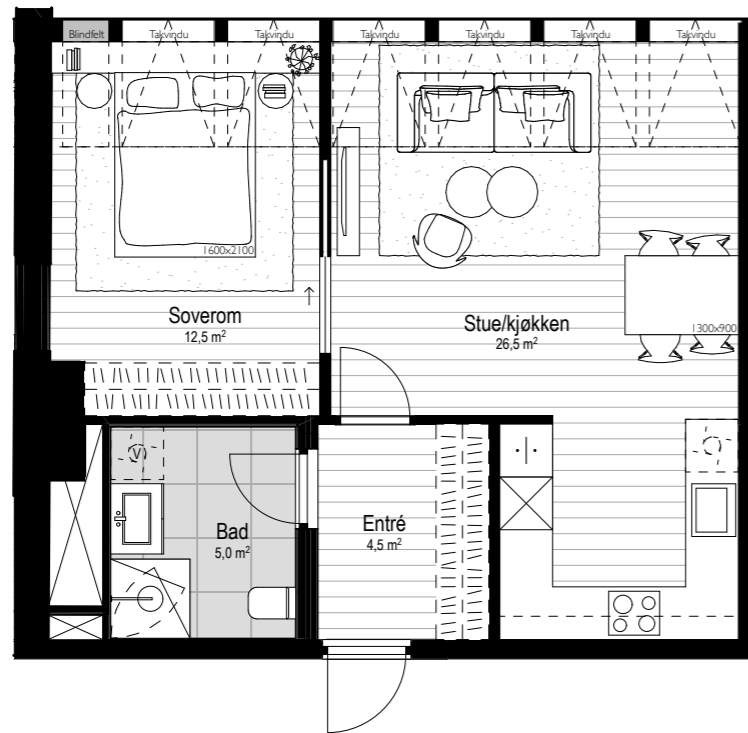
Snitt skråtak

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

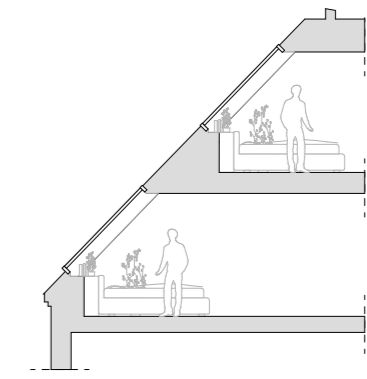


# 404

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

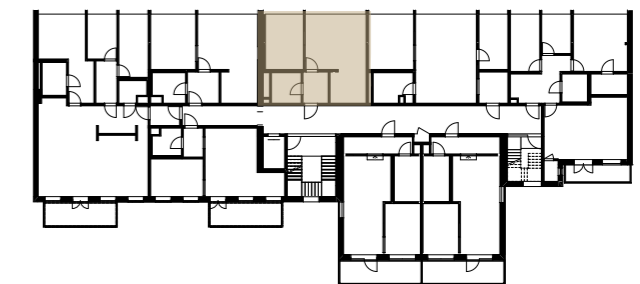
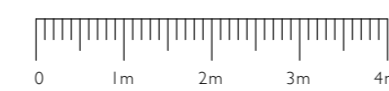


Luftig 2-roms i 4. etasje. Leiligheten inneholder entré/ gang med plass til garderobe, åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med plass til dobbeltseng og stor garderobe. Delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet med integrerte hvitevarer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



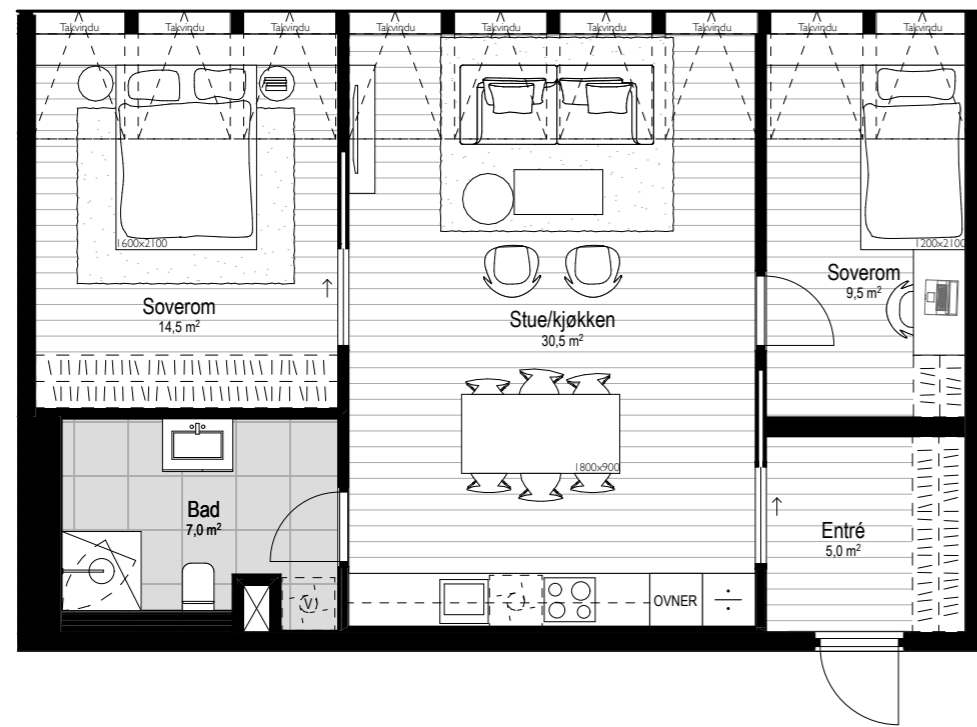
Snitt skråtak

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

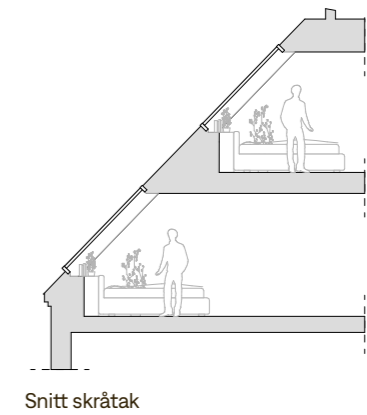


# 405

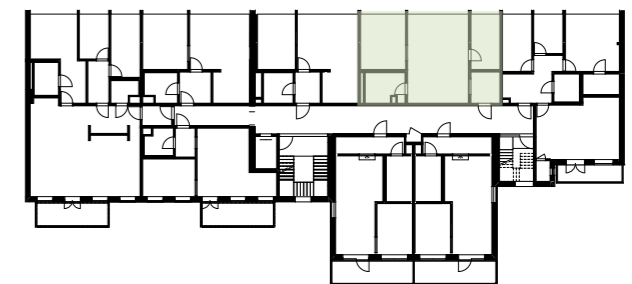
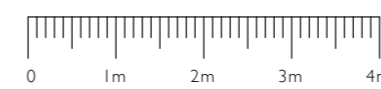
75 m <sup>2</sup> SUM BRA	70 m <sup>2</sup> BRA-i	4. etasje
	Takhøyde: 2,4 m Høyde knevegg: 0,8 m	3-roms
		1 stk bod 5 m <sup>2</sup> BRA-e



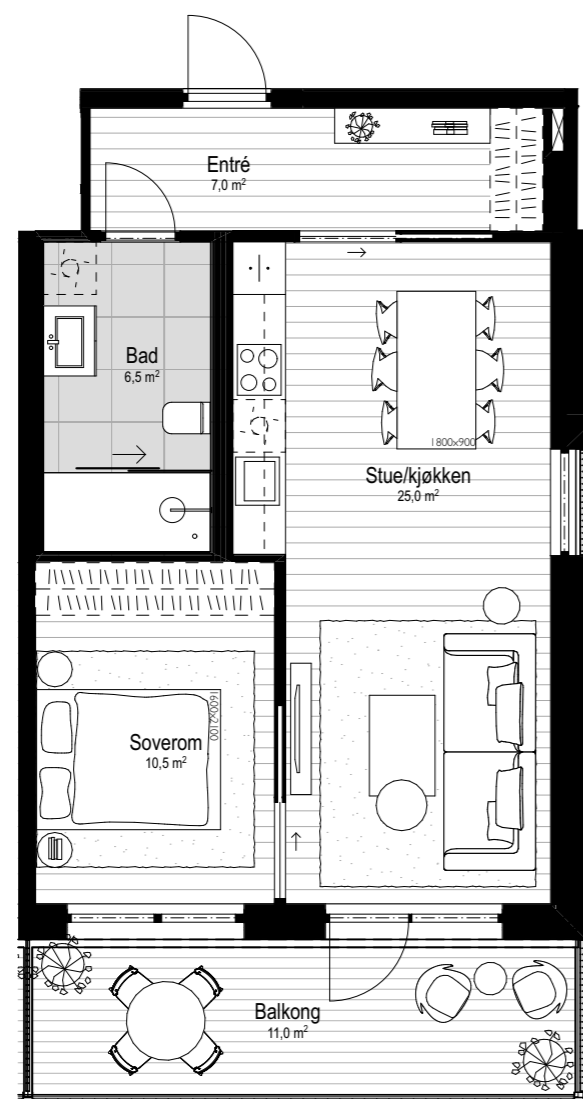
Lys og stor 3-roms i byggets 4. etasje. Leiligheten inneholder entré/ gang med garderobeplass, åpen- stue og kjøkkenløsning med god plass til både sofa- og spisegruppe, to soverom med plass til dobbeltseng og garderobe. Delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Det er store takvinduer som gir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



SKALA PÅ A4 ARK 1:100



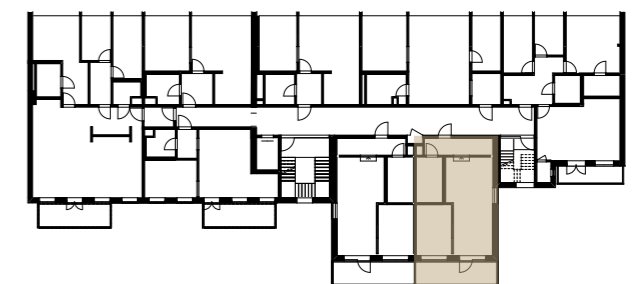
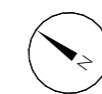
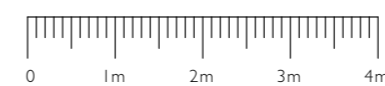
407



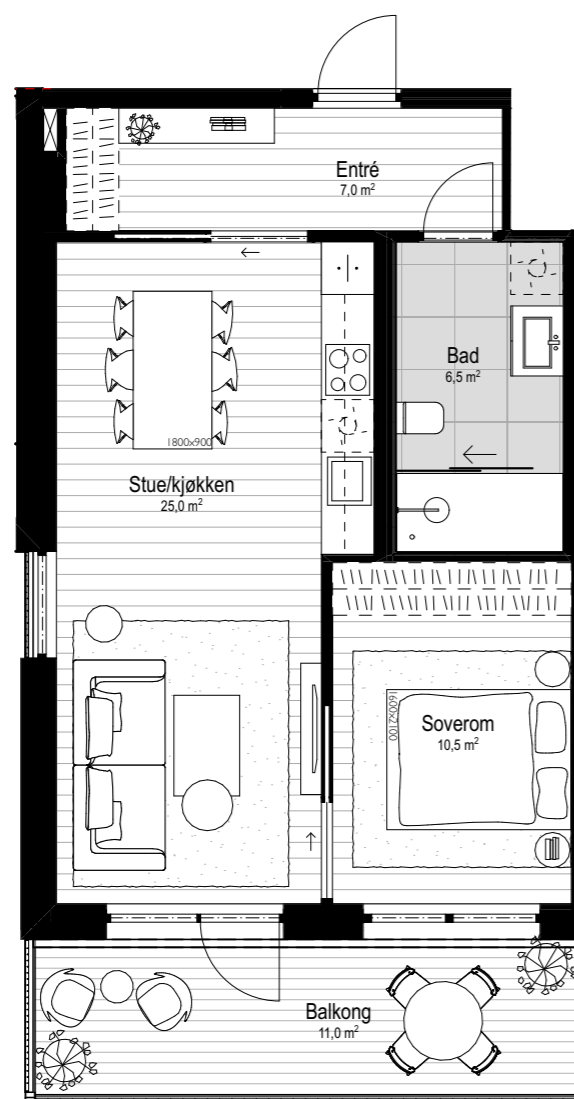
57 m <sup>2</sup> SUM BRA	52 m <sup>2</sup> BRA-i	4. etasje
	Balkong 11 m <sup>2</sup> TBA	2-roms
	Takhøyde: 2,4 m	1 stk bod 5 m <sup>2</sup> BRA-e

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 dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



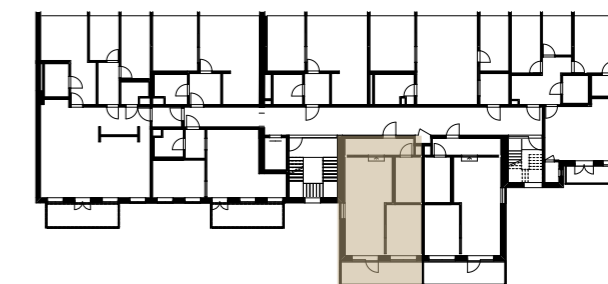
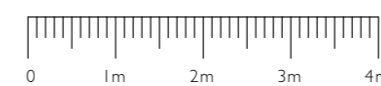
408



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

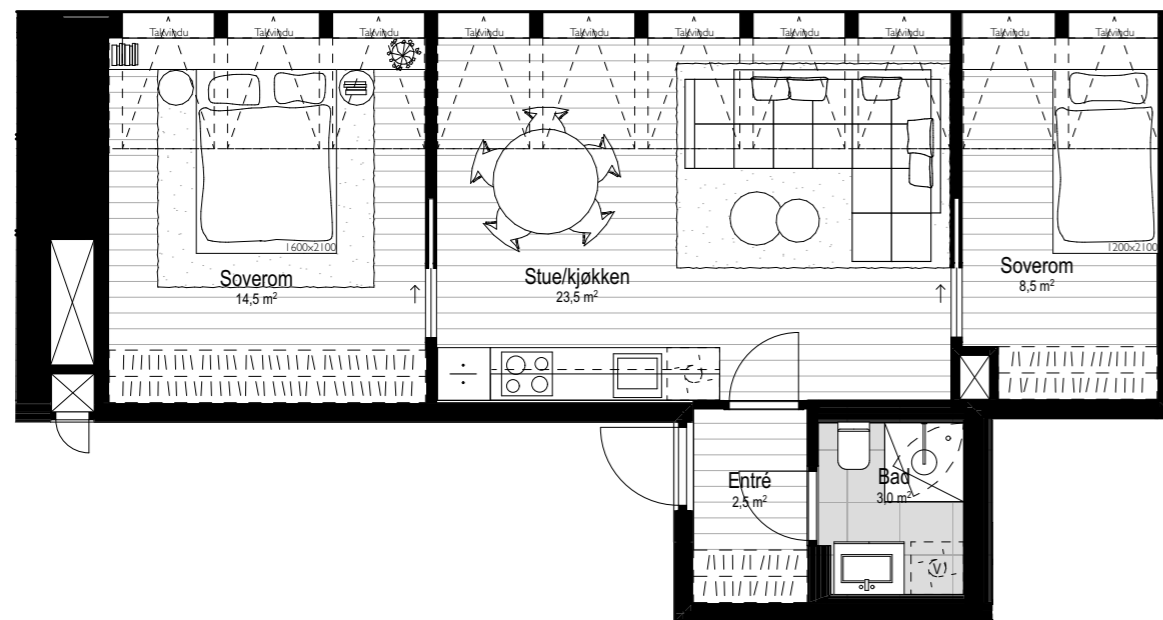
Lys og stor 2-roms med meget god planløsning og sydvestvendt balkong på 11 kvm. Leiligheten inneholder en entré/ gang med plass til garderobe, åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe, samt et delikat flisløst bad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

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

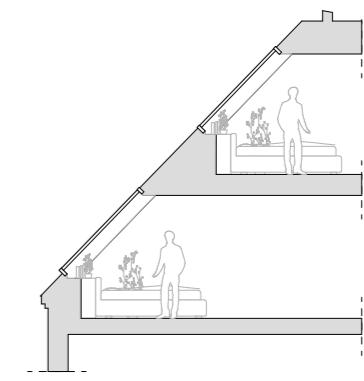


503

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

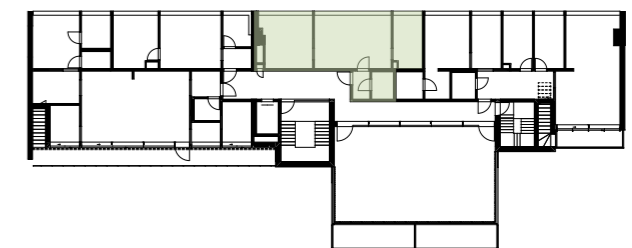
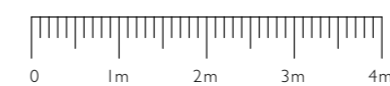


Arealeffektiv 3-roms toppleilighet. Leiligheten inneholder entré/gang med plass til garderobe, åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både sofa- og spisegruppe. Videre er det to soverom hvorav begge med plass til seng og garderobe, samt et delikat flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Leiligheten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

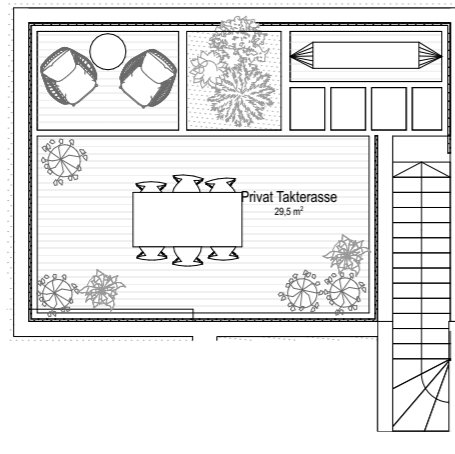
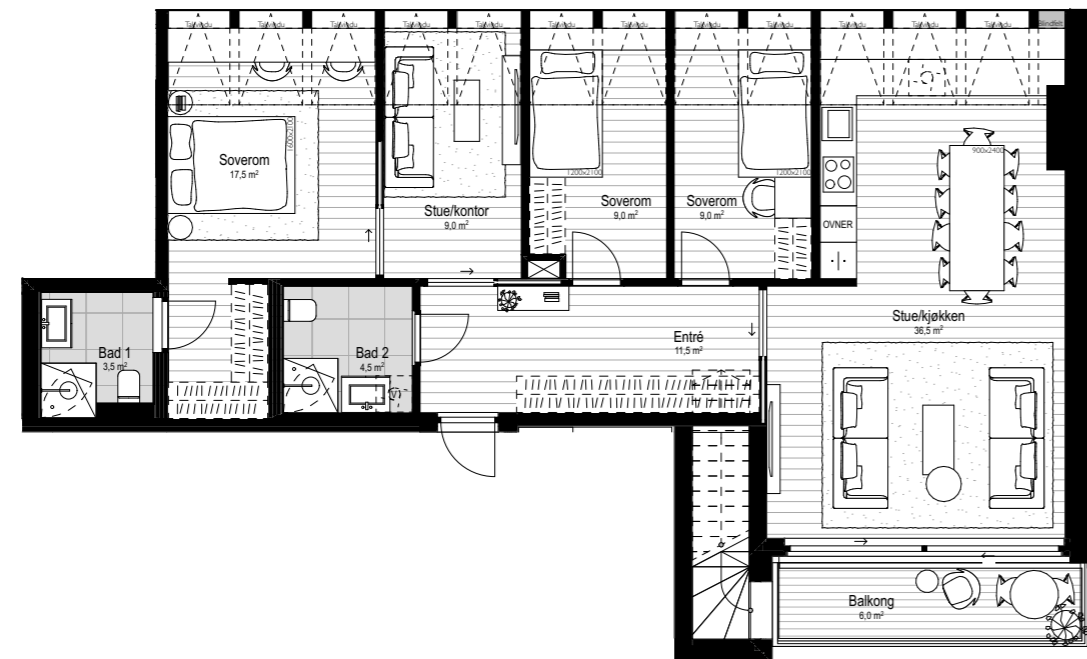


Snitt skråtak

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



504

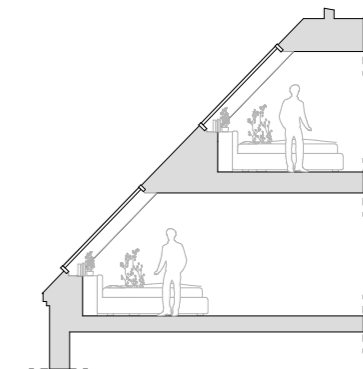


111 m <sup>2</sup> SUM BRA	106 m <sup>2</sup> BRA-i	5. etasje
	Balkong og takterasse 35,5 m <sup>2</sup> TBA	4-roms
	Takhøyde: 2,4 m Høyde knevegg: 0,8 m	1 stk bod 5 m <sup>2</sup> BRA-e

Eksklusiv 4-roms toppleilighet i byggets øverste etasje. Leiligheten har generøs takhøyde og en imponerende takterasse på hele 29 m<sup>2</sup>. Her får du her en sjelden kombinasjon av utsikt, solforhold og privatliv.

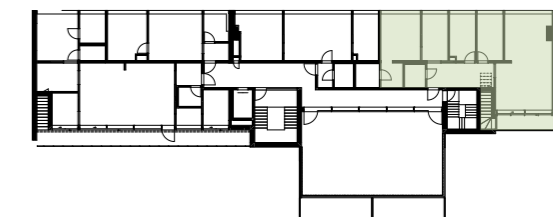
Leiligheten har en romslig entré med god garderobeplass. Hovedoppholdsrommet er luftig og har plass til både sofagruppe og spise plass, sistnevnte i tilknytning til kjøkken i praktisk L-form. Fra stuen har du direkte utgang til balkong og videre tilgang til en stor, privat takterasse – perfekt for lange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

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



Snitt skråtak

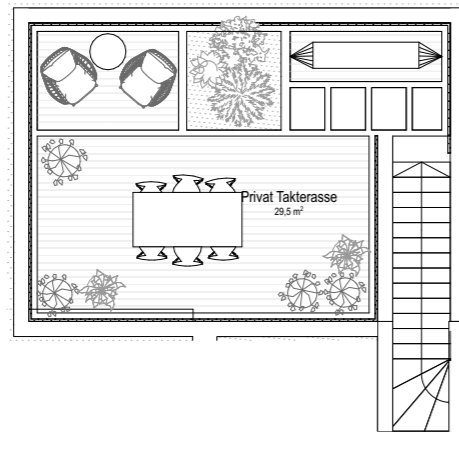
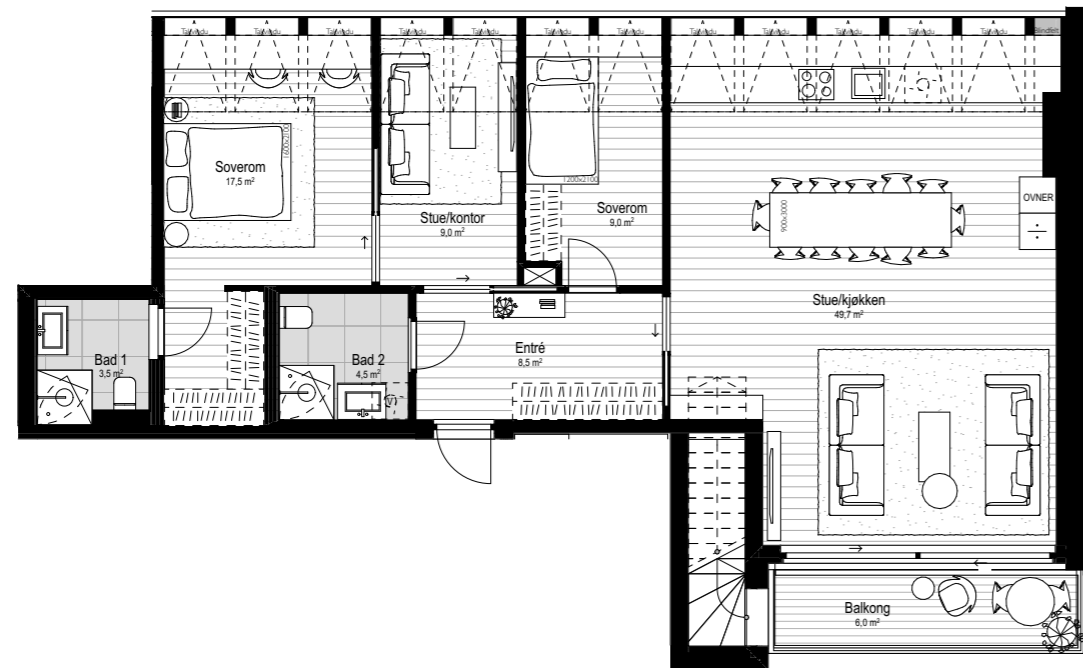
SKALA PÅ A3 ARK 1:100



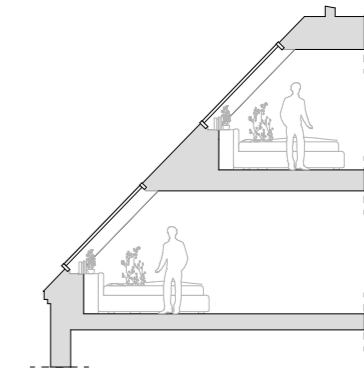
# 504

## ALTERNATIV PLANLØSNING

111 m <sup>2</sup> SUM BRA	106 m <sup>2</sup> BRA-i	5. etasje
	Balkong og takterasse 35,5 m <sup>2</sup> TBA	4-roms
	Takhøyde: 2,4 m Høyde knevegg: 0,8 m	1 stk bod 5 m <sup>2</sup> BRA-e

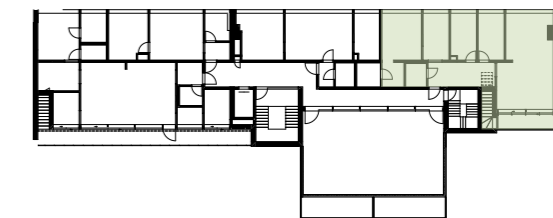


I denne alternative planløsningen er det ene soverommet fjernet til fordel for en romsligere stue - og kjøkkensone. Planløsningen gir en mer åpen og luftig opplevelse med ekstra plass til spisebord og sosiale soner.



Snitt skråtak

SKALA PÅ A3 ARK 1:100









Opplysninger

# Salgsinformasjon



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

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



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

# Ditt moderne hjem

113

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 ringetablaet 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.

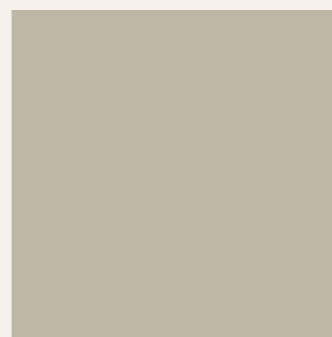
For styret i borettslaget blir det tilsvarende enkelt å administrere tilganger og håndtere bortkomne nøkler på en rimelig måte.

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.

## KJØKKEN



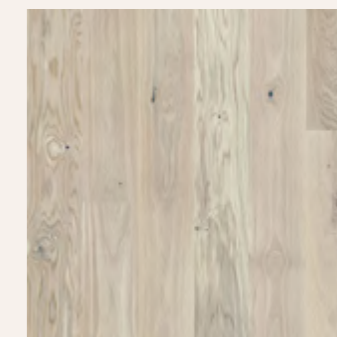
**KJØKKEN**  
Farge: Blek sand, NCS S2005-Y20R  
Utførelse: Slett  
Leverandør: Drømmekjøkkenet



**BENKEPLATE**  
Material: Laminat



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



**PARKETT**  
Barlinek Oak Bianco 180 mm



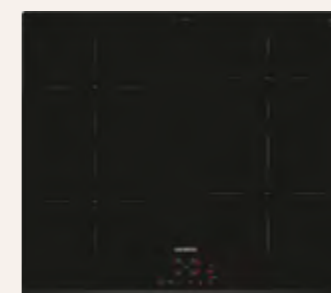
**STÅLVASK**  
Franke Bell BCX610-51 rustfritt stål.  
Vannlås 112-0006-412.



**ARMATUR**  
Tapwell modell ARM887 Krom



**STEKEOVN**  
Siemens iQ100  
Innbyggingsovn  
Edelstål HB510ABROS



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



**INTEGRERT KOMBISKAP**  
Siemens Q100  
K187V5SFO

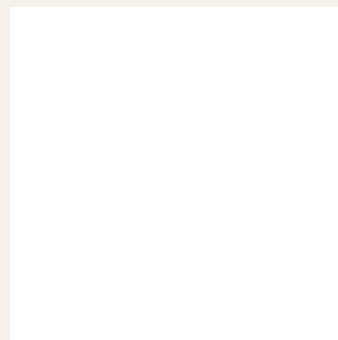


**OPPVASKMASKIN**  
Siemens iQ100  
Helintegrert oppvaskmaskin  
SN61IX09TE

# BAD



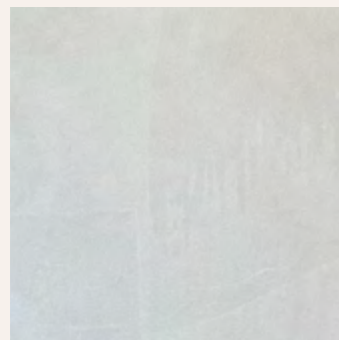
**SERVANTMOBEL**  
Farge: Blek sand, NCS S2005-Y20R  
Utførelse: Slett



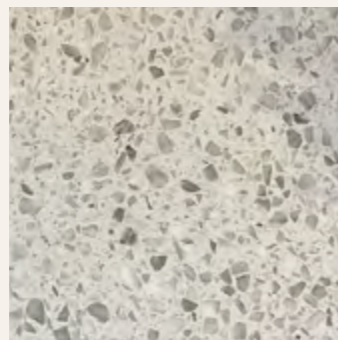
**SERVANT**  
80 cm



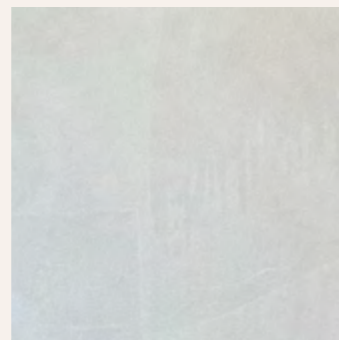
**HÅNDTAK**  
Skap og skuffer  
Sort, 200 mm



**FLIS VEGG**  
Mirage Clay CL01 Calm Na, 60 x 60



**FLIS GULV**  
Cir Venezia Bianco, 60x60



**FLIS DUSSJONE GULV**  
Mirage Clay CL01 Calm Na, 5x5





Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



**ARMATUR**  
Tapwell modell EVO 071 Krom



**LYSARMATUR**  
Flos Mini Glo-Ball



**SPEIL**  
Utenpåliggende speil i samme bredde som baderomsinnredningen.



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



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



**DUSJARMATUR**  
Tapwell modell TVM7200 Krom



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



**SPYLEKNAPP**  
Tapwell DU0112 Krom



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

# KVALITETSBESKRIVELSE

## TEKNISK FORSKRIFT

Leilighetene skal ombygges fra Telesentral til boliger iht. TEK17. Fagerborg Sentral er et rehabiliteringsprosjekt, i tillegg skal det bygges et nytt tilbygg mot bakgård. Det vil derfor kunne forekomme enkelte avvik fra TEK17 som følge av 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 hvitlasert eikeparkett på gulv, flis på bad og vaskerom.

## KJØKKENINNREDNING

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

utarbeidet for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen.

## HIMLINGER

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

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

Takhøyden under betongbjelker vil være lavere enn himlingshøyden i leiligheten.

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

## DØRER OG VINDUER

Vinduer, markterrasse- og balkongdører leveres med energiglass, i henhold til arkitektens fargevalg utvendig og innvendig. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer og dører har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Vindusstørrelser samt vindu- og dørplassering kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av bygget. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og

fra innvendige arealer til markterrasse og balkong. Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet. Det tas forbehold om sprosser på vinduene etter uttalelse fra byantikvaren.

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

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

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

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

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

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

## TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER

Kjøper 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 leilighetskjøper vil få mulighet til personlig tilvalgsmøte med prosjektets egen kundefrådgiver.

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

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

Våre priser på tilvalg og endringer gjenspeiler erfaringspriser, innhentede pristilbud fra leverandører, konsulenter og egne arbeidere. 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 sikringskap besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Hovedsikringskap og målere i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Det leveres downlights i entré, omklede rom 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 sprinklerhodere og ventilasjonsanlegg. Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning. En utvendig lampe og en enkel stikkontakt per leilighet på markterrasser, balkonger og takterrasser. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400. Det vil bli installert et trådløst styringssystem i

alle leiligheter, type xComfort. Trådløse brytere og termostater kobles til lyskilder og varmesløyfer. Dette gir fleksibilitet i forhold til plassering/ montering av brytere. Alle brytere (foruten lys over speil på bad) er dimmbare. Ved installasjon av Xcomfort leveres en gateway (bridge) som gjør at lys og varmekilder kan styres via en app på mobile enheter (telefon eller ipad). xComfort er kompatibelt med andre DIY (do it yourself) plattformer som Google Home, Apple og Amazon. Dette gjør det enkelt og integrere egne løsninger med systemet slik at du enkelt får samlet og styrt alle funksjoner fra en og samme app.

##### TV/BREDBÅND

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

##### SANITÆRUTSTYR/RØRLEGGER

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

##### BRANN

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

##### OPPVARMING OG TAPPEVANN

Leilighetene oppvarmes med vannbåren

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

##### VENTILASJONSANLEGG

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

##### BYGNINGER

##### UTVENDIG

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

##### MARKTERRASSER, TAKTERRASSER OG BALKONGER

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

**POSTKASSER**

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

**HOVEDINNGANGSDØR**

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

**FELLESANLEGG****UTOMHUS**

Utomhusplan for felles uteområde på Fagerborg Sentral er inntatt i prospektet, og vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen og er ikke å anse som bindende for selger. Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan. Det vil bli opparbeidet felles oppholdssoner med bl.a. sittegrupper, bocciabane og lekesone. Belegningsstein i gangsoner mot inngangsparti, gress og generell beplantning med blomsterbed, trær og hekker/ busker. Inngang til bakgård via port. Utvendig belysning med lysensor 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. Integreerte 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 branntekniske 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 åpningsystem. 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 besluttet under detaljprosjekteringen.

**RENOVASJON**

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

**ØVRIGE OPPLYSNINGER****AREALANGIVELSE**

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

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

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

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

rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger.

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

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

**FDV DOKUMENTASJON**

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

**GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET**

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektet. 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 detaljutføring og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger eller Byantikvaren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, leggeretning parkett, møblering, dør- og vindusutforming/

inndeling, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Utstyr/standard som leveres fremgår av produkt- og kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

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

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

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

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

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Oslo, 07. august 2025.





Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

## 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 m<sup>2</sup>. 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 eiendoms kapital 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 m<sup>2</sup>.

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

**FAGERBORG SENTRAL BORETTSLAG**

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

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

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

**VEDTEKTER**

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

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

**ETABLERING AV BORETTSLAGET, OVERDRAGELSE AV EIENDOMSRETT M.M.**

Borettslaget vil bli etablert og stiftet av Åsaveien 2 AS. Åsaveien 2 AS fisjonerer ut tomten i et eget tomteselskap gjennom en drop-down fisjon. Borettslaget erverver aksjene i tomteselskapet.

Deretter fusjoneres tomteselskapet med Borettslaget. Den praktiske gjennomføringen innebærer at Borettslaget blir eier av tomten. Åsaveien 2 AS vil inngå avtale om overdragelse av det ferdige bygget til Borettslaget før overtakelse.

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

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

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

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

**BODER**

Det vil bli etablert et bodanlegg i underetasjen. Anlegget vil være felles for alle leilighetene, i tillegg til boder vil det være sykkelparkeringsplasser,

tekniske rom og avsatt plass for sykkelvask- og reparasjoner, m.m. Adkomst til boder i underetasjen er via heis eller trapperom.

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

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

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

Telenor disponerer og leier et areal/rom i underetasjen på cirka 40 m<sup>2</sup> 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 dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato er varslet boligkjøperne, dagmulksbelagt 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 dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye ferdigstillelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet (klokkeslett og oppmøtested) for overleveringen skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

**GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING**

Selgers tidligere forbehold om igangsettingstillatelse, antall solgte boliger i %, tilfredsstillende kontrakt med entreprenør og

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

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir 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 (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

#### BETALINGSPLAN

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

Resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger samt eventuelle tilvalg og endringer innbetales til megler senest 7 virkedager før overtakelse. Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for

avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

#### OMKOSTNINGER

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

Tinglysningsgebyr 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 boret med kr 480.

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

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

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

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

#### OPPSTARTSKAPITAL

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

#### GARANTI ETTER BUOFL. § 12

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

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

#### FELLESGJELD

Leilighetene selges uten fellesgjeld.

#### FELLESKOSTNADER FOR BORETTSLAGET

Fellesskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget. Stipulerte felleskostnader for hver enkelt leilighet fremkommer av prislisen.

#### DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDKOSTNADER

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<sup>2</sup> 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. 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 utgifter. Styret har også ansvar for at Borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

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

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

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

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

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

#### BORETT

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

#### ADGANG TIL UTLEIE

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

(med eller uten signert leiekontrakt). Det er opp til styret om utleien godkjennes.

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

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

#### SALGSBETINGELSER

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

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

#### TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Videre er leilighetene planlagt produsert som moduler på fabrikk. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg

og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Les mer om tilvalg i kvalitetsbeskrivelsen.

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

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

#### EIENDOMSMEGLER

Allé Eiendomsmegling AS

Org.nr. 914 594 863

Besøksadresse: Sommergata 17, 0255 273 Oslo

Ansvarlig megler:

Lillian Ch. Nerlinger

Partner / Daglig Leder / Eiendomsmegler

905 69 431

lcn@privatmegleren.no

Meglernes 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, tinglyskingskostnader, pantattester, tinglyste servitutter/erklæringer, m.m.

#### MEGLERS RETT TIL Å STANSE

GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON,

TILTAK MOT HVITVASKING M.M.

Iht. hvitvaskingsloven av 1. juni 2018 om

hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon, kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

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

#### FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV BUD

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.

Megler har utarbeidet et eget kjøpetilbudsskjema for prosjektet som skal benyttes ved inngivelse av bud.

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

#### VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD VED

##### BUDGIVING:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne

tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner /andeler til samme kjøper.

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

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

#### AVTALEMESSIGE FORHOLD

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

#### AVBESTILLINGER

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

#### FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER

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

#### VANN OG AVLØP

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

#### TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

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

1936/4000064-1/105, 06.01.1936

Best om garasje/parkering

2020/2874275-1/200, 14.08.2020

Bestemmelse om fiber-/data- /telekabel

Rettighetshaver: Telenor Infra AS

Org. nr. 971 050 365

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2874275-2/200, 14.08.2020

Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Telenor Infra AS

Org. nr. 971 050 365

Diverse forpliktelser for eier i forbindelse med leieforhold til rettighetshaver

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

#### FORSIKRING

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

#### FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen

utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.

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

#### ENERGIMERKE

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

#### SKOLEKRETS

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

#### EIENDOMSSKATT

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

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

#### FORMUESVERDI

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om leiligheten er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke: [www.skatteetaten.no](http://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/meglernes 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. Grunnbokutskrift

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

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Oslo, 07. august 2025.



Illustrasjon av leilighet 501. Avvik vil forekomme.



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

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

### 3.2 OMKOSTNINGER

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

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

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

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

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av Borettslaget, gebyrer til registrering av Borettslaget, administrasjonskostnader til forretningsfører m.m. Det tas forbehold om endring av omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer eller beregningsgrunnlaget for dokumentavgift. Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører

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

### 4. OPPGJØR

#### 4.1 BETALING AV VEDERLAGET

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

Kontantbeløp innbetales etter kr 300 000 med syv dagers betalingsfrist

Rest Kjøpesum (inkl. evt. tilvalg og endringer) senest 7 virkedager før overtakelse

Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse

Til sammen kr

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

Kontantbeløpet, kr 300 000, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. Innbetalingen må være fri egenkapital og forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til § 12 i buofl. Delbetalingen er å anse som depositum og vil tilhøre kjøper og være under kjøpers instruksjonsrett fram til hjemmelsoverføring, eller inntil selger har stilt forskuddsgaranti i henhold til § 47 i buofl. Dersom selger ønsker å disponere beløpet før overtakelse/ tinglysning av hjemmelsdokument, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med buofl. § 47. Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stilt sikkerhet etter buofl. § 47, vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt forutsatt at kjøpers bank samtykker. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stilt tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysning 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 tinglysingsklar stand ikke er megler i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinkes overtakelse/oppgjør,

skal kjøper betale selger en erstatning tilsvarende forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysingsklar 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 byggarbeidene 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 INNFRITELSE AV LÅN OG SLETNING AV PENGEHEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert xx.xx.xxxx, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken.

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

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen ved overlevering vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. Innfrielse

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

#### 4.4 TINGLYSING AV HJEMMEL TIL ANDEL I BORETTSLAGET

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

#### 5. FREMDRIFT

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

Selgers forbehold er bortfalt og dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato er varslet boligkjøperne, dagmulksbelagt 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 dagmulksbelagt 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 forhåndsbeifaring cirka to uker før overlevering hvor leiligheten besiktiges av selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Formålet med forhåndsbeifaringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen. Det skal føres protokoll fra beifaringen.

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 beifaring av leiligheten hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal føres protokoll over beifaringen 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 kontrollbeifaring. Det skal føres protokoll fra beifaringen 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 TILLEGGSRIST

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 tilvals- 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 kostnadmessige 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 overtakelse 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 sprekkdannelse 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 oversettes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen

og foreta deknings salg.

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/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

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

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

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

samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer. Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglernes 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 befarings 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 boretter 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 boretter 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 utlei praksis 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 utlei i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utlei/ønske om utlei 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 utlei, forutsettes det at søknadsskjemaet om bruksoverlating er komplett utfyllt og at navn og kontaktinfo på leietaker er oppgitt. Dersom leiekontrakt ikke er signert på søknadstidspunktet må søknadsskjema 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 utfyllt med kontaktinformasjon til leietaker og sendt til forretningsfører.

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

#### 15. TVISTER

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

#### 16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

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

#### 17. BILAG

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

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

#### 18. UNDERSKRIFT

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

[Sted], den [...]

For Selger

For Kjøper

-----  
 -----

For Åsaveien 2 AS

Iht. firmaattest / fullmakt

For Kjøper

-----



## VI SKAPER BEDRE HJEM

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

### ANSVARLIGE

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

### NYTENKENDE

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

### UTHOLDENDE

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

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



KONTAKT MEGLER:

LILLIAN CH. NERLINGER

90 56 94 31



A NEW KIND  
OF OSLO LIVING



FREDENSBORG  
BOLIG