DARRES GATE 4

WALDEMARS TÅRN

WALDEMARS TÅRN

Sentralt mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka har vi utviklet et helt nytt kvartal.

W
TÅRN

BISLETT
AKER BRYGGE
ST. HANSHAUGEN
HOVEDØYA
WALDEMARS TÅRN
VULKAN
SØRENGA
BARCODE
GRÜNERLØKKA
EKEBERG

WALDEMARS TÅRN

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

INNHOLD

Prosjektet 08
Arkitektens beskrivelse 10
Området 17
Leilighetene 35
Etasjeplaner 57
Plantegninger 1- til 2-roms 72
Plantegninger 3-roms 82
Plantegninger 4-roms 88
Plantegninger med privat takterrasse 96
Utomhusplan 106
Drømmer du om en ny bolig? 111
Om borettslag 112
Informasjon til kjøper 115
Romskjema 124
Kvalitetsbeskrivelse 126
Kjøpekontrakt 130
Kontaktinfo megler 142

WALDEMARS TÅRN

Fredensborg Bolig har sammen med Grape Architects utviklet prosjektet Waldemars Tårn.

WALDEMARS TÅRN

Med sin svært sentrale plassering mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka har vi utviklet et helt kvartal. I det nye tårnbygget kommer leiligheter med sprek arkitektur, gjennomtenkte løsninger og gode kvaliteter.

Waldemars Tårn blir et høyreist bygg over hele 10 etasjer bestående av totalt 35 leiligheter fra 2. til 10. etasje med planlagt dagligvare i 1. etasje mot Darres gate. Det blir et hyggelig og pent beplantet gårdsrom en etasje over gateplan, skjermet for storbyens yrende liv, en liten oase hvor beboerne kan trekke seg tilbake.

Bygget får en base bestående av 6 leiligheter pr. plan fra 2. til 5. etasje, 3 leiligheter i 6. etasje med flotte takterrasser, og et slankt tårn som strekker seg fra 7. til 10. etasje bestående av 2 romslige leiligheter i hver etasje. I 6. og 7. etasje får flere av leilighetene flotte private takterrasse. Leilighetene i 10. etasje har innvendig trapp opp til hver sin private takterrasse med praktfull utsikt over byen.

4 leiligheter i 3. etasje får franske balkonger mot gårdsrom, alle øvrige leiligheter får gode uteareal, enten i form av balkonger eller store, flotte terrasser. De fleste vender mot vest. Leilighetene får god takhøyde, med over 2,50 meter under taket, noe som gir en meget god romfølelse. Dette i kombinasjon med store vindusflater, foldedører eller gode skyvedørsfelt mot vest, gir leilighetene meget gode bokvaliteter.

Der leilighetene har store foldedørsfelt mot balkonger inkluderes utearealet i leilighetens oppholdsareal på en helt unik måte.

Leilighetene får et moderne uttrykk og meget god standard på innvendige flater. Det leveres store kvalitetsfliser på bad, lys enstavs parkett på gulv og svart kjøkkeninnredning fra Mobalpa av høy kvalitet, som skaper en fin kontrast i de lyse rommene.

Vi gleder oss til å presentere Waldemars Tårn for deg!

W
TÅRN

ARKITEKTEN HAR ORDET

– De store vindusflatene, uteplassen med sittegrupper og den høye kvaliteten på materialer og overflater, er noe jeg er ekstra fornøyd med, forteller Erik Bull-Hansen, prosjektsjef hos Fredensborg Bolig.

OSLOS NYE TÅRN

Ti etasjer med totalt 35 boliger er klare for oppføring midt mellom Akreselva og parken og kafeene ved Aleksander Kiellands plass. Mange vil omtale området som «midt i smørøyet».

PULSERENDE OMRÅDE

Han snakker engasjert om Waldemars Tårn. Om eksklusive løsninger og valg. Om hvordan også kommunen har latt seg begeistre av grepene som er gjort. Prosjektet skal vokse frem mellom fredede bygg.

Ti etasjer med totalt 35 boliger er klare for oppføring midt mellom parken og kafeene ved Akerselva og Aleksander Kiellands plass. Mange vil omtale området som «midt i smørøyet». Spaserer du sørover, kommer du til Mathallen, Vulkan og sentrum. Rusler du oppstrøms langs Akerselva, finner du Nydalen og marka.

– Fra et utbygger-perspektiv er det en drøm å få bygge noe helt nytt midt i Oslo, med alle de flotte kvalitetene et nybygg har. Det er mindre vedlikehold, lettere å drifte, oppfyller alle nye krav og standarder, pluss at vi kan velge de beste materialene, sier Bull-Hansen.

Bygget vil bestå av en base med næring i 1. etg og 6 leiligheter per plan fra 2.-5. etg. Her finner du alt fra 1-roms og kompakte 2-roms til innholdsrike 4-roms. Tårnet ligger over basen og består av romslige 3- og 4-roms leiligheter, og det er kun 2 leiligheter per plan.

Variasjonen av leiligheter skal sørge for en fin miks av beboere, og slik bidra til et bedre bomiljø.

– At det kun er 35 leiligheter i bygget, gjør prosjektet eksklusivt og er også positivt for naboskapet, mener Bull-Hansen.

GODE DETALJER I FOKUS

«Kvalitet». Det ordet har gått igjen i prosessen. Mange ganger. Resultatet er et bygg med et eksklusivt preg. Vi valgte en gråblå tegl til fasaden i basen, og en lysere til tårnet. Førsteetasjen får i tillegg en diskret relieff, forklarer Bull-Hansen.

WALDEMARS TÅRN

At fasaden blir rasjonell og enkel i uttrykket, bidrar til å fremheve de lekre detaljene og materialene. Vinduskarmene og balkongene får eksempelvis messinglook, som er en spennende kontrast til tegl.

– Underveis har vi lekt med teglen. Noen steder skråner den inn mot vinduene, og i fasaden utenfor noen av baderommene fjernet vi et par stein og erstattet med glass. Slik vil dagslyset skape et rutenett på baderomsveggen, som endres med solen, forklarer arkitekt og partner i Grape Architects, Håkon Hilland. Sammen med Bull-Hansen har han og et større team, bestående av blant andre Olaf Kon og Fredensborgs innleide prosjektleder fra Vedal utvikling, Thomas Hunstad, allerede jobbet med prosjektet i over to år.

Også innendørs får vinduskarmene messinglook. Det er ikke vanlig at karmer er like på inn- og utsiden, og Hilland forklarer at grepet får vinduene til å virke slankere og skille seg ut fra veggen.

– Karmene gir leilighetene karakter. Du vil nærmest bli trukket mot dem for å se på utsikten, forklarer han.

LYS, LUFT OG ROMFØLELSE

Dagslys og utsikt er viktig i prosjektet. Det ble tidlig bestemt at vinduene skulle gå fra gulv til tak i oppholdsrom: – Vi ønsker å skape gode, lyse rom hvor det føles godt å oppholde seg, fortsetter Hilland. – De fleste stuene får dagslys fra minst to sider, og utsyn til to sider. Det gir et luftig inntrykk og øker romfølelsen.

I tillegg tilrettelegges det for utvendig solskjerming, som blir liggende under teglfasaden.

Leilighetene får lyse vegger og høykvalitets parkett og kjøkken. Kundene vil også kunne gjøre tilvalg innen parkett, kjøkken og bad.

– Det er viktig å fremheve at leilighetene består av gjennomtenkte, godt planlagte løsninger som passer perfekt sammen. Den åpne kjøkkenløsning skal eksempelvis bli en naturlig, integrert del av stuen, sier Bull-Hansen. – Som et tilvalg jobber vi med en garderobe-/skapvegg som begynner i entreen og fortsetter ut i stuen, med samme materiale og overflate som kjøkkeninnredningen. I tillegg blir det høyere under taket enn dagens krav tilsier.

EN UTE- INNEFØLELSE

Med en beliggenhet som gir utsikt over grøntområder, Akerselva, Gamle Aker kirke og store deler av Oslo, sier det seg selv at omtrent alle leilighetene i Waldermars Tårn måtte få enten balkong, markaterrasse eller takterrasse.

– Fra stuene er det skyvedører eller foldedører for å utnytte denne fantastiske beliggenheten til fulle ut mot leilighetenes uteareale. Begge deler gir store åpninger, slik at stuen og uterommet kan fungere som ett stort rom i sommerhalvåret. Vi vil at inne og ute skal gli litt over i hverandre på fine sommerdager, forteller Hilland.

Bygget får også utgang til et felles opparbeidet gårdsrom med beplantning, sittegrupper og lekeapparater på ulike nivåer, slik at behovet for privatliv ivaretas.

Etter utallige timer med planlegging, møter og jobbing, kan arkitekt Hilland endelig betrakte de ferdige plantegningene og 3D-modellene. Nå ser han frem til byggestart.

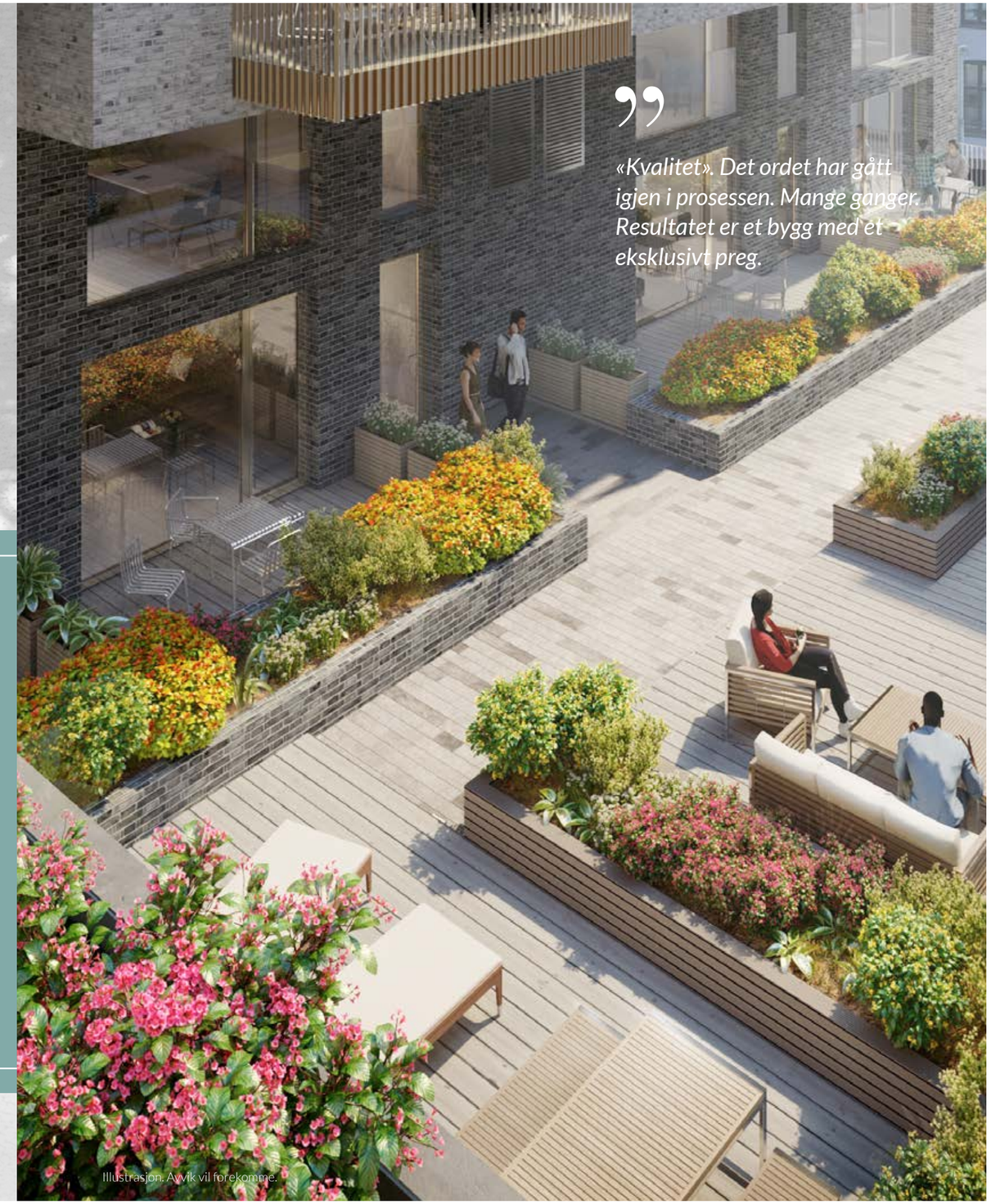
– Jeg er stolt over at vi har skapt et bygg med karakter, uten å bruke for kraftige virkemidler. Det er et rolig, rasjonelt bygg hvor kvaliteten ligger i materialvalgene og detaljene, sier han.

– Å bygge et tårnbygg på ti etasjer er ikke så vanlig i Norge, det gjør det ekstra moro. Leilighetene i tårnet vil få en fantastisk utsikt!

TÅRN

DETTE ER WALDERMARS TÅRN

- Nybygg i Kiellandskvartalet med ulike leilighetstyper.
- Består av én base på 5 etasjer, hvorav førsteetasje er forbeholdt næringslokaler og de fire neste blir boliger. Over basen kommer tårnbygget, bestående av 5 etasjer med 11 leiligheter.
- Innbydende inngangspartiene med ekstra god takhøyde og høy kvalitet.
- Skjermet og hyggelig med sittegrupper og frodig beplantning.
- Sykkelparkeringsplasser er planlagt i eget rom i kjeller.
- Leilighetene får egen bod på minst 8 kvm i oppvarmet kjeller.
- Hovedinngang fra blindgaten Hauchsgate, som er planlagt oppgradert.
- Naboeiendommene i kvartalet er under totalrehabilitering og kvartalet vil fremstå nyoppusset og fint med hovedvekt av nye boliger.



«Kvalitet». Det ordet har gått igjen i prosessen. Mange ganger. Resultatet er et bygg med et eksklusivt preg.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

WALDEMARS TÅRN

Waldemars Tårn ligger sentralt i det urbane Oslo. Her er det nærhet til alt.

W
TÅRN

OMRÅDET

PUSTEROM I PARKEN

Hektisk hverdag? Tøm sjelen for stress og få hvilepulsen tilbake i Oslo grønne lunger. Ta på deg løpeskoene når som helst på året - muligheten er mange!

Forskere har for lengst fastslått at grønne omgivelser reduserer stress og styrker vår mentale helse. Og du må ikke reise ut av byen for å dra nytte av naturens mange fordeler: Oslo har over seksti store og små parker hvor det er lett å finne roen, blant annet St. Hanshaugen, Kristparken, Kuba og Alexander Kiellandsplass.

Mens folk tidligere nøyde seg med å gå tur i parkene, brukes grøntområdene i dag på nye måter. Det leses, mediteres, hviles og spises medbragt lunsj. Noen spiller spill, treffer venner og har piknik. Om våren sitter studenter ute og leser til eksamen, andre svetter på boot camp. Om sommeren arrangeres flere steder både gratis utendørs-yoga og utekino.

Kun ment som illustrasjon - feil vil forekomme.

TUR LANGS AKERSELVA

Du kan gå, sykle og jogge langs Akerselva. Uansett hva du velger, er du garantert en variert naturopplevelse.

W TÅRN

NATURGLEDE LANGS AKERSELVA

I Waldemars Tårn bor du sentralt, men med tilgang til et variert friluftsliv. Langs Akerselva kan du blant annet fiske, padle kajakk, sykle, gå tur og jogge. Her finner du 8 kilometer tursti, 20 fossefall, over 100 fuglearter og 30 broer – og det midt i byen!

En gå- eller sykkeltur langs elven oppover til Maridalsvannet er et flott utgangspunkt for en søndagstur i Nordmarka.

FRILUFTSLIV LANGS AKERSELVA

Langs Akerselva står naturopplevelsene i kø.

IDYLLISKE AKERSELVA

Akerselva har vært til glede og nytte for Osloborgere i hundrevis av år. Først som kraftkilde til industrien, nå som et populært rekreasjonsområde for store og små. På din vandring langs Akerselven kan du oppleve mange sjarmerende serveringssteder og «vannhull». Hva med å starte turen med et bad i Frysjadammen og en kaffe på kafeen ved teknisk museum før du vandrer nedover til Nydalen og tar et glass hjemmebrygget øl og en matbit på Nydalen bryggeri og spiseri eller en suppeskål på Whatsoup i Torgbygget.

På turen videre kan anbefales en liten stopp på det rustikke og hyggelige Astral på Lilleborg for et glass og en liten matbit i baren. På veien videre, kan man ta en stopp på Myrens kjøkken for en liten tapas-snack eller hva med et glass i solen på den hyggelige uteserveringen på Grisen.

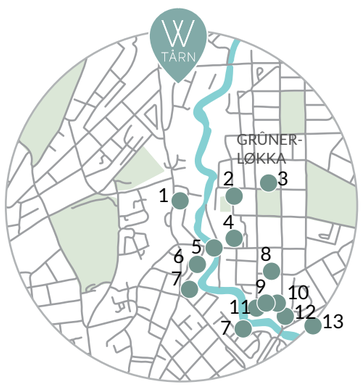
På din vandring nedover passerer du også Fyrhuset, Cuba og Vulkan med over 30 spennende serveringssteder. Ved Beierbrua ligger Cafe Månefisken idyllisk til helt inntil elven, i det gamle farveriet til Hjula veveri. Spaserer du litt til kommer du til «Løkka» med dets yrende liv og et vell av restauranter og Cafeer. Bare et lite stenkast opp fra elven, finner du Delikatessen, Le Benjamin, Kamai, Territoriet, Trattoria Populare, Südøst og utallige andre spennende steder. Klarer du å løsrive deg fra «Løkkas» sjarm og yrende liv, ender du omsider ved Akerselvas utløp og Operaen med restaurant Argent og Sanguine.

På din vandring nedover Akerselven kan du oppleve mange sjarmerende serveringssteder og «vannhull».

Beveger man seg litt videre langs sjøen på vestsiden, kan man oppleve yrende liv på Salt eller Vippa over en kald øl. Velger man heller å bevege seg østover langs sjøen, kan Sørenga tilby en rekke spennende serveringssteder som har sol, man kan også avslutte turen slik man startet den…med et bad. Sørenga har et fantastisk badeanlegg som ligger badet i sol langt ut i de sene kveldstimer.

FAKKEL VANDRING

I september hvert år finner en helt spesiell begivenhet sted langs Akerselva. Torsdagen nærmest høstjevndøgn arrangeres "Elvelangs i fakkellys". Da skrus belysningen av og 4000 fakler tennes langs stien. I løpet av vandringen nedover elven kan du oppleve levende musikk, lyskunst, teater, dans og kunstinstallasjoner. Du kan starte vandringen så langt nord du vil, og gå hjem til Darres gate!



1 Vulkan
2 Cubasiloen
3 Parkteateret
4 Grünerhagen
5 Grünerbrua
6 Vulkan
7 Blå
8 Kamai
9 Le Benjamin
10 Delicatessen
11 Territoriet
12 Trattoria Pupulare
13 Südøst

MATGLEDE I MATHALLEN

MATGLEDE

– Folk kommer til Mathallen for å få god kvalitet og en annerledes matopplevelse, sier Lisbet hos Via Italia. Hver eneste dag blir hun utsolgt for sin hjemmelagde, økologiske pasta.

FRA DRØM TIL MATGLEDE

Det startet med en vanlig familieferie til Italia. Ti år senere står Lisbet Baade-Mathiesen bak disken i sin egen italienske restaurant og landhandel og betjener sultne kunder. Trebarnsmoren som aldri hadde drevet egen butikk, valgte å følge drømmen da Oslos første mathall åpnet dørene for fem år siden.

På diskene bugner det av jomfru olivenolje fra Sicilia, kremet balsamico og pakker med spagetti laget av steinmalt mel.
– Folk blir stadig mer opptatt av kvalitet og vil ha gode råvarer de kan lage mat av hjemme, forklarer Lisbet.
Mange av produktene hun tilbyr selges ikke andre steder i Norge.

– Den økologiske spekematen kommer fra gården til venninnen min i Italia. Grisene lever et harmonisk liv ute blant eiketrær og fores med økologisk mais, kikerter, bygg og speltgryn. Pancetta-en hennes har blant annet blitt kåret til Italias beste.

Mens hun forteller, dukker en av Lisbets stamkunder opp. Kvinnen vil sikre seg et par pakker med favorittpålegget sitt før helgen.
– Jeg er her ofte, og kan absolutt anbefale det økologiske kjøttpålegget, sier hun.

RENE RÅVARER

Dyrevelferd, økologisk drift og ekte kjærlighet for italiensk matkultur er viktige kriterier når Lisbet velger hvilke produkter som skal havne i Via Italias hyller. Hun har selv besøkt samtlige gårder for å forsikre seg om at driften og kvaliteten holder mål.
– Jeg selger kun rene varer fra små, stolte produsenter, understreker hun.
Det nærmer seg lunsjtid, og Lisbet har hendene fulle med å servere kaffe og skjære opp fenikkel- og chilisalami.
– Det er typisk Mathallen-vær i dag, forklarer hun hektisk og nikker opp mot det grå dagslyset som skinner gjennom takvinduene over oss.

Det summer rundt bordene og sofagruppene i det store lokalet, et sted piper en ovn. Et japansk ektepar diskuterer menyen mens to venninner prater over hver sin cappuccino ved bardisken.

– Jeg lager tre-fire kilo fersk pasta hver dag, både tagliatelle, casarecce og fylt pasta. Mot slutten av dagen er det alltid utsolgt. Bare i august solgte jeg tolv hundre pastaretter til sultne kunder, smiler Lisbeth.

Men det som gleder henne aller mest, er tilbakemeldingene fra kundene:
– Når folk sier «Dette er den beste carbonaraen jeg har spist», da har jeg det bra resten av dagen.

1 Viaitalia
2 Mathallen
3 Gutta på Haugen
4 Pascal
5 Olivers & Co
6 Coop Mega

TÅRN

ER DU GLAD I MATLAGING OG GODE RÅVARER?

Her har du kort vei til en rekke spennende nisjeforretninger med gode råvarer gourmetbutikker.

I Mathallen finner du mer enn 30 spisesteder, kafeer og spesialbutikker som blant annet tilbyr unike varer fra norske småprodusenter og utenlandsk spesialimport.

Les mer:
www.mathallen.no www.viaitalia.no
www.gutta.no www.olivers-co.no

WALDEMARS TÅRN

I FORM I OSLO

FINN OSLO-FORMEN

Du trenger ikke mye tid for å komme i form i hovedstaden. Mellom trær, benker og bygg skjuler det seg utallige treningsmuligheter.

TRENING ER VARIASJON

Tretti minutter. Det er så lenge Helsedirektoratet anbefaler voksne mennesker være aktive hver dag. Likevel sliter mange med å finne nettopp det: De verdifulle, ledige minuttene. Men å være aktiv er mer enn å svette i et treningsstudio. Alle typer mosjon og bevegelser teller.

– Mange tenker at trening kun handler om blodsmak i munnen og melkesyre. Da blir det sjeldent regelmessig og lystbetont. Trening handler om variasjon, og det er ikke alltid nødvendig å presse seg selv til det maksimale, fastslår Helene Høimyr. Hun har mastergrad i molekylærbiologi og fysiologi med skjelettmuskler som spesialitet, og jobber i tillegg som personlig trener, kostveileder og gym- og naturfagslærer.

– I dag trenger folk inspirasjon til enkel og effektiv trening, som de orker å gjennomføre i en travel hverdag, forklarer hun. I ukedagene skal det ikke mer til enn å ta trappen i stedet for heisen, og å gå eller sykle til jobben. Skinner solen på vei hjem? Da kan du legge turen gjennom parken, selv om det er en omvei. For å få litt ekstra mosjon, kan du også velge dagligvarebutikken som ikke ligger nærmest hjemmet ditt. Putt varene i en ryggsekk, så fungerer de som ekstra vekt på vei hjem!
– Selv går jeg mye tur med hunden, og da har jeg alltid med treningsstrikker og gjør noen strikkøvelser underveis, sier Høimyr.
– Og bilen? Den bruker jeg kun til de aller lengste turene.

VÆR AKTIV

Det er kort mellom treningssentre i Oslo. Likevel er det ikke nødvendig å inngå dyre medlemskap når du ønsker en treningsøkt. Benker, trapper og trær er gode treningsapparater. Byens mange parker, blant annet Iladalen Park, er populære for yoga, tai chi, ballspill og slackline. På St. Hanshaugen finner du en hel utendørs treningspark. Svømming gjør du i fjorden, de mange vannene i marka eller byens svømmehaller. Om vinteren er skiløypene bare en busstur eller t-banetur unna.

Høimyr oppforder folk til å slutte å sammenligne seg med venner og bekjentes prestasjoner, men heller å konkurrere med seg selv og være fornøyd med kanskje få til en eller to økter i uken i starten.
- Ikke fokuser på alt som hindrer deg i å være aktiv, men se mulighetene og verdien av enkel trening, råder hun.

TRENING VED DARRES GATE

Nærområdet har en rekke muligheter for organisert trening inne som ute, og innen de fleste sjangre! I kartet ser du noen av de mange alternativene du kan benytte deg av.

1 Elixia Ringnes Park
2 Fitness24Seven
3 Fresh Fitness St Hanshaugen
4 Indah Yoga
5 Vulkan flerbrukshall/Athletica
6 Oslo Fight Center
7 Bislet Bad
8 Sofienbergparken
9 Grünerhagen
10 St. Hans Haugen

PÅ TRE HJUL I BYEN

Hverdagen ble mindre hektisk da de kvitte seg med bilen. Nå sverger familien Rognlinen Elgvin til kollektivtransport, bildelingstjenester og sykler med og uten oppbevaringskasse.

TRENGER VI EGENTLIG BIL?
Det var mamma Anna Mona som først stilte spørsmålet.
Familien på fire bodde sentralt i Oslo, og bilen var kun på veien når den var utleid gjennom en delingstjeneste.
– Vi tjente mer enn den kostet oss, forklarer hun i dag.
– Men selv om vi er en aktiv familie, brukte vi bilen sjeldent selv.

Ektemannen Geir lot seg ikke umiddelbart begeistre av ideen om å leve uten bil. Ukene gikk. Så begynte tanken på å selge å friste stadig mer.
– Innerst inne visste jeg at vi ikke trengte bilen lenger, så til slutt var det en lett avgjørelse, forklarer han.
Siden den gang har han nesten ikke sittet bak et ratt.
– Men da vi skulle i konfirmasjon på Sørlandet leide vi en fet BMW. Det kunne vi prioritere, ettersom vi har spart mye på ikke å eie bil, forteller han, og legger til at familien kun leier bil når de virkelig må.

Få minutters gange utenfor familiens dør går det buss, t-bane og trikk. Øyene i Oslofjorden er tilgjengelige med rutebåt.
– Ruter sitt kollektivnett er utrolig godt, skryter Geir.
– Jeg synes ordningen med bysykler er fantastisk, skyter Anna Mona inn.
Sønnen Max (10) holder en knapp på skinnegående kollektivtransport: – Trikken er veldig bra. Og T-banen går så fort!
Etter at familien kvittet seg med bilen, begynte de gradvis å endre tankesett og omstille hverdagen.
– Da vi kjørte til jobb, måtte vi dra ekstra tidlig fordi vi aldri visste hvor lange køene var, forteller Anna Mona. – Det var mer morgenstress og krangling før. Nå går vi ut døren uten å se på klokken, for det går alltid en trikk eller buss.

Før kjørte Geir til dagligvarebutikken én til to ganger i uken for å storhandle. Det kunne ta tre kvarter før han kom hjem igjen.
– Nå bruker vi Joker på hjørnet som et aktivt kjøleskap, og handler færre varer flere ganger i uken, forklarer han.

NYE APPER, NYE MULIGHETER
Å leve uten bil gir en herlig frihetsfølelse, mener familien.
– Det var ikke sosialt og hyggelig å kjøre bil med barna. Når vi tar trikken, skravler vi hele veien. «Se på mannen! Se den utsikten!» sier Geir.
Anna Mona tenker tilbake på tiden med bil som masete.
– Geir brukte rundt én time om dagen på bilen. Å finne parkering, flytte den, finne ladeplass, vaske den, hente noen, leie den ut.

Heller ikke treåringen Malou var spesielt positivt innstilt. Hun sovnet aldri i bilstolen. Bare skrek.
Nå, takket være ny teknologi, blir familiens hverdag uten bil stadig enklere.
– Vi sjekker avgangstidene i sanntid på mobilen, slik at vi ikke behøver å stå og vente på en forsinket trikk. Hjemme fra sofaen kan jeg via en app se hvor mange sykler som er tilgjengelig på bysykkelstativet rundt hjørnet, forklarer Geir.

ALDRI ANGRET
På spørsmål om de noen gang har angret på bilsalget, kommer svaret unisont.
– Nei! Det var en stor lettelse.

De savner ikke å oppdage at noen har bulket bilen mens den sto parkert. Eller å måtte betale tusenvis av kroner for å få det fikset. De lengter ikke etter vaskingen, dekkskiftet, EU-kontrollene …
– Biltransport er en tjeneste det er greit å kjøpe, konkluderer Geir.
Heller ikke Max lengter tilbake til tiden da familien eide egen bil: – Jeg har ikke merket noen forskjell. Sykkel og bil går ut på det samme, de har hjul og går fremover. Og sykkel kan jeg jo kjøre selv!

1 Buss - Alexander Kiellands plass
2 Buss - Telthusbakken
3 Buss/ Trikk - Birkelunden
4 Oslo Bysykkel
5 Hertz BilPool

NYTTIG PÅ NETT

ruter.no: Reise kollektivt i Oslo? Her finner du rutetider, linjekart, reiseplanlegger og mer. Ruter har også appene RuterBillett og RuterReise.

oslobysykkel.no: Kjøp abonnement på Oslos bysykler, og tråkk i vei!

gomore.no: Samkjøring- og bildelingstjeneste hvor du kan få skyss, tilby skyss, leie eller leie ut bil.

nabobil.no: Bildelingstjeneste hvor du kan leie bil av naboen, eller leie ut egen bil.

BARNDOM I BYEN

THE KIDS ARE ALRIGHT

Det finnes ikke et eneste sted på hele Jorden hvor det er bedre å bo enn i Oslo. Bare spør Ella og Olivia.

Det skal være godt å vokse opp i Waldemars Tårn. Det grønne og frodige gårdsrommet er tilpasset barn i alle aldre, med blant annet fastmontert lekeutstyr, et huskestativ og en sandkasse.

BO SENTRALT MED BARN

– Vi tar t-banen når jeg skal hjem fra barnehagen.
Da snurrer jeg på stangen midt i vognen og later som om jeg er en ballerina, forteller Ella (3 år og 9 mnd.).
Også kusinen Olivia (4 år og 5 mnd) har kjørt T-bane i dag.
Hun har vært med pappa på jobb:
– Jeg liker å bo i Oslo, det er her alle barn bor, sier hun bestemt og tenker sannsynligvis på de rundt hundre andre jentene og guttene i barnehagen.

Ellas mor Cathrin, og Olivias mor Iselinn, har aldri angret på at de valgte å bo sentralt med barn. Begge bor i nybygg med store balkonger og grønne fellesarealer.
– Alt er så tilgjengelig, forklarer Cathrin mens barna leker på gulvet i leiligheten. – Vi har ikke bil, likevel er det lett å komme rundt.
– Det er så kort vei til marka. Vi griller pølser og marshmallows ved Sognsvann sommer som vinter, sier Iselinn. – Iblant rusler vi langs Akerselva. Der finner Olivia rumpetroll og løv, og hun stopper hele tiden for å lukte på blomstene.

RIKT AKTIVITETSTILBUD

– Jeg har begynt på ballett! utbryter Ella og går i gang med piruetter med armene i været. Olivia har valgt turn, akkurat som storesøster.
– Oslo har et godt tilbud av aktiviteter for barn, mener Iselinn.
Mødrene skryter også av Oslos parker og badeplasser:
– Sørenga har en barnevennlig strand som Ella elsker, smiler Cathrin. – I tillegg liker hun Ekeberg Husdyrpark, hvor hun rir på ponnier og hilser på geiter, kyr og griser.
Begge familiene bruker både Frognerparken, Bygdøy og grøntområdene i nærheten.

Barna utnytter også gjerne byens kulturtilbud:
– Jeg har sett Elsa og Anna i «Frost», forteller Ella. – Og teater med Snekker Andersen!
Mødrene er svært godt fornøyde med byens kinoer:
– Det er alltid mange barnefilmer å velge blant på formiddagene, forklarer de.

I helgene drar barna gjerne på museer, som Folkemuseet på Bygdøy eller Teknisk museum.
Ingen av dem har foreløpig lyst til å flytte fra byen.
– Men jeg kan godt flytte nærmere barnehagen, for mamma synes det er litt langt å reise dit hver dag ...,
avslutter Ella.

1 Læringsverkstedet barnehage
2 Akersbakken barnehage
3 St Hanshaugen barnehage
4 Seilduken Barnehage
5 Foss Vgs
6 Ila skole
7 Grünerløkka skole
8 St. Sunniva skole

BARNDOM I WALDEMARS TÅRN

Det er kort vei til populære grøntområder som Iladalen, Myraløkka, Kuba, St. Hanshaugen, Grünerløkka minigolfpark og Nedre Foss park med sin nye lekeplass.

Fra Alexander Kiellandsplass er det enkelt å benytte seg av alle kultur-, idrett- og aktivitetstilbud for barn i Oslo sentrum.
Blant annet ligger Eventyrfabrikken og Ringen Kino ikke langt unna.

Visste du at Kulinarisk akademi i Mathallen og Litteraturhuset har egne program for barn?

WALDEMARS TÅRN

Det handler om
lys, luft, funksjonelle
og gode designløsninger.
Det handler om ditt
hjem.

W
TÅRN

LEILIGHETENE

WALDEMARS TÅRN

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

VELKOMMEN TIL DITT NYE MODERNE HJEM

Med moderne og bestandige materialer ligger alt tilrette for å skape den gode lune hjemmefølelsen. Det er lagt vekt på solide og robuste materialer bestående av bla. rene hvite vegger og lyspigmentert en-stavseikeparkett. Store lyse flater i kombinasjon med takhøyde på over 2,50 cm gir en ekstra god og romslig følelse. Kjøkkeninnredning leveres fra den franske kjøkkenprodusenten Mobalpa. Med sorte fronter og hvit benkeplate gir det en lekker kontrast og dybde til de lyse og innbydende leilighetene. Hvitevarer vil bli levert av kvalitetsleverandøren Miele.

Store folde-/skyvedører fra stue/spiseplass ut mot balkong eller terrasse gir maksimalt lysinnslipp og et eksklusivt og elegant preg. Dørkonstruksjonen med store glassflater gir mange åpningsmuligheter og en helt spesiell inne- utefølelse som gjør at stue og uterom kan fungere som et stort rom i sommerhalvåret.
Dette er gode, lune og praktiske hjem med et sobert og tidsriktig interiør. Vi tilbyr flere valgmuligheter dersom man er tidlig ute i prosessen.

WALDEMARS TÅRN

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

WALDEMARS TÅRN

WALDEMARS TÅRN

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

WALDEMARS TÅRN

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

WALDEMARS TÅRN

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

WALDEMARS TÅRN

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

INTERIØRET

Leilighetene i Waldemars Tårn er designet som et tidløst og moderne utgangspunkt, tilrettelagt for at du skal kunne sette ditt eget preg på hjemmet.

GJENNOMFØRT STIL

Interiør skaper identitet og det har vært viktig for oss å ha en standardpallett som er nøytral. Dette forteller interiørarkitekt Kristine Mariussen hos Fredensborg Bolig. Oppgaven hennes har bl.a. vært å sørge for at leiligheten i Waldemars Tårn får en gjennomført stil med smarte løsninger og gode produkter.

Stilen er lys, men er fortsatt lun. Det lyse eikegulvet matcher perfekt den messingfargede vindus-innrammingen og det sorte kjøkkenet gir en fin kontrast samtidig som interiøret er balansert. Dette bidrar til å gjøre det enkelt å innrede leiligheten. Vil man ha det lysere eller mørkere, er det bare å velge møbler og tekstiler i tilsvarende toner.

GJENNOMGÅENDE KVALITET

Det er valgt kjøkken fra kvalitetsleverandøren Mobalpa. Alle møblene produseres av Mobalpa i de franske alper. Vi har valgt modellen Kiffa i matt sort med en hvit benkeplate. Det finnes et bredt spekter av forskjellige farger som gjør det enkelt å finne en som passer for deg som tilvalg. Det tidløse og moderne designet gjør det mulig å sette sitt eget preg på kjøkkenet. Det leveres hvitevarer fra Miele. Miele hvitevarer kjennetegnes med lang levetid, maksimal driftssikkerhet, perfekt funksjon, stillegående og elegant design.

Stilen skal være gjennomgående, derfor leveres det matchende baderomsinnredning og speil fra Mobalpa. Dette gjelder også for armaturer hvor det leveres samme serie på kjøkken og bad. Bade-rommene vil ha mellomgrå matte fliser både på gulv og vegger i størrelse 30 x 60 cm. Det er valgt et moderne toalett fra kvalitetsleverandøren Villeroy & Boch.

ALTERNATIV LEVERANSE

Kristine har også laget 2 anbefalte fargepakker som kjøperne kan velge som tilvalg, dersom de ønsker et gjennomtenkt alternativ til standard leveranse. Det gjelder farge på fliser, parkett, vegger og kjøkken. Målet med fargepakkene er å gjøre det enkelt for den enkelte å få et helhetlig resultat.

Det vil også bli anledning til å velge farger etter egen smak og sammensetning.

WALDEMARS TÅRN

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

WALDEMARS TÅRN

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

WALDEMARS TÅRN

Leilighetene i tårnet vil få en fantastisk utsikt!

W
TÅRN

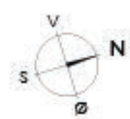
ETASJEPLANER

PLAN 2

Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

1-ROMS
2-ROMS
4-ROMS
5-ROMS

PLAN 3



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

2-ROMS
3-ROMS
4-ROMS

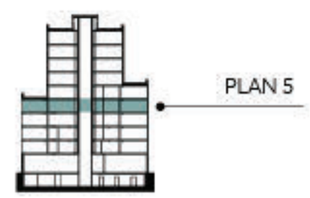
PLAN 4

Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

2-ROMS
4-ROMS
3-ROMS

PLAN 5

Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



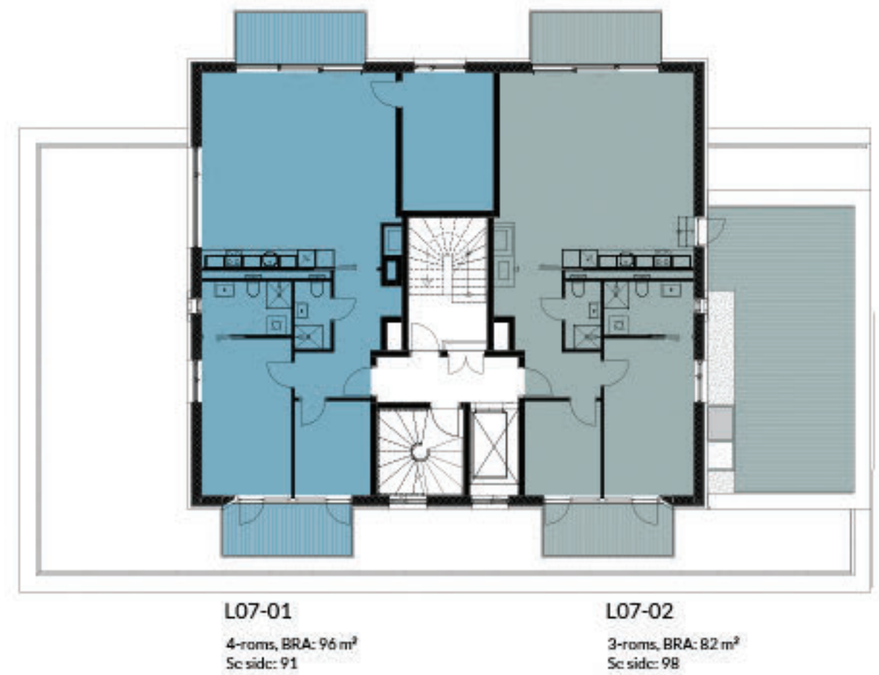
2-ROMS
4-ROMS
3-ROMS

PLAN 6

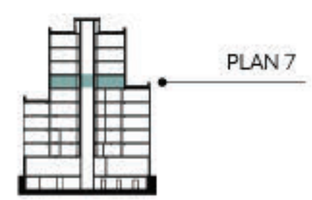
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

2-ROMS
4-ROMS
3-ROMS

PLAN 7



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



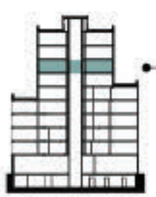
3-ROMS
4-ROMS

PLAN 8

L08-01
4-roms, BRA: 96 m²
Sc side: 91

L08-02
3-roms, BRA: 82 m²
Sc side: 86

Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



PLAN 8

3-ROMS

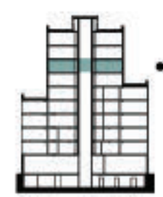
4-ROMS

PLAN 9

L09-01
4-roms, BRA: 96 m²
Sc side: 91

L09-02
3-roms, BRA: 82 m²
Sc side: 86

Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



PLAN 9

3-ROMS

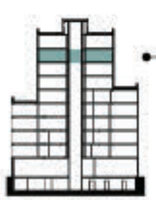
4-ROMS

PLAN 10

L10-01
4-roms, BRA: 99 m²
Sc side: 100

L10-02
3-roms, BRA: 87 m²
Sc side: 102

Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

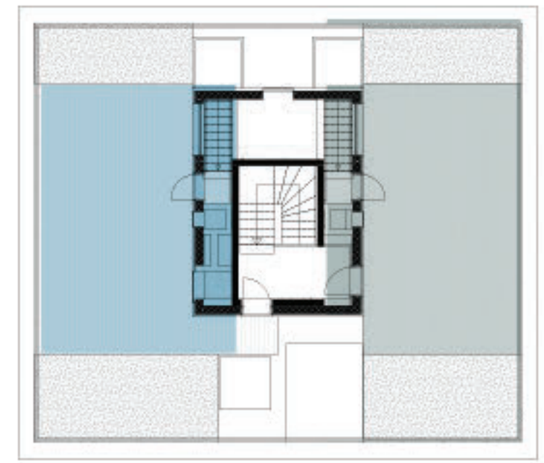


PLAN 10

3-ROMS

4-ROMS

PLAN 11



TAKTERRASSE
49 m²

TAKTERRASSE
46 m²

Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

PLAN 11

3-ROMS

4-ROMS

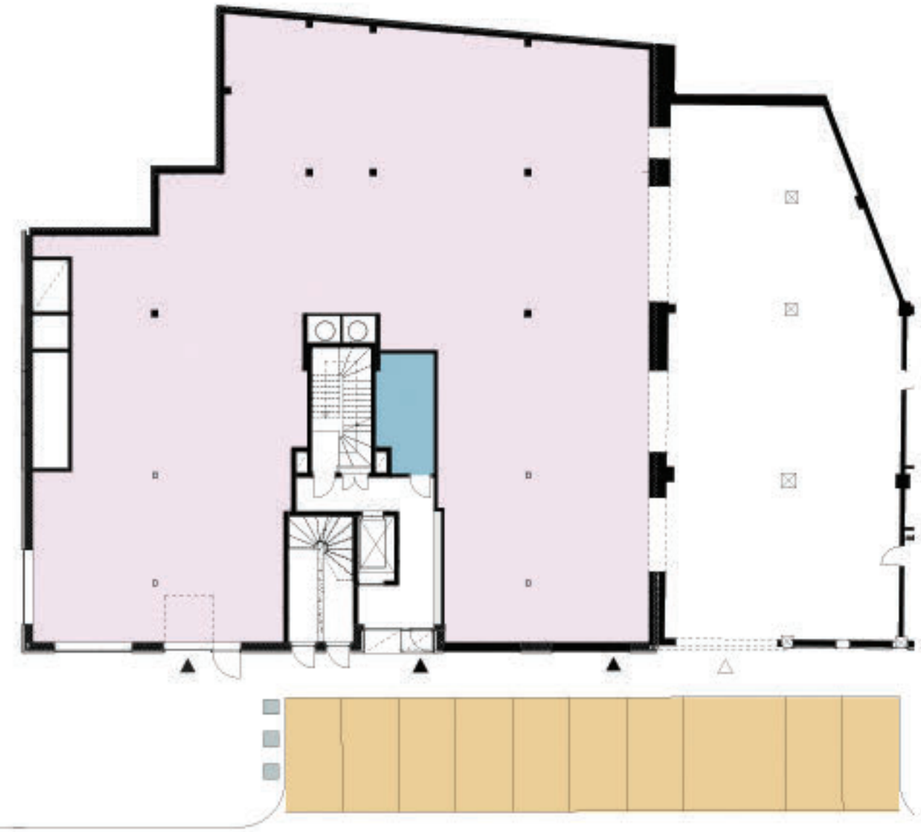
PLAN U1

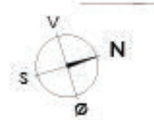
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

SYKKELPARKERING

BOD

PLAN 1





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

NÆRINGSLOKALER

FELLES BOD

AVFALL U/TERRENG

KUNDEPARKERING

WALDEMARS TÅRN

Leiligheten innehar en høy standard og består av gjennomtenkte og gode løsninger.

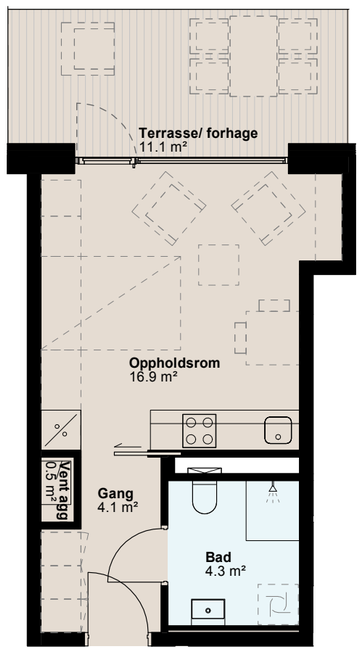
W
TÅRN

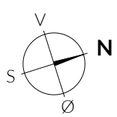
PLANTEGNINGER

1-ROMS OG 2-ROMS

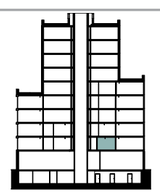
1-ROMS

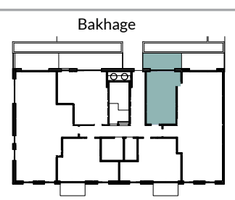
Leilighet: L02-04
BRA: 27 m²
P-ROM: 26 m²
Etasje: 2. etg
Terrasse/Forhage: 11,1 m²





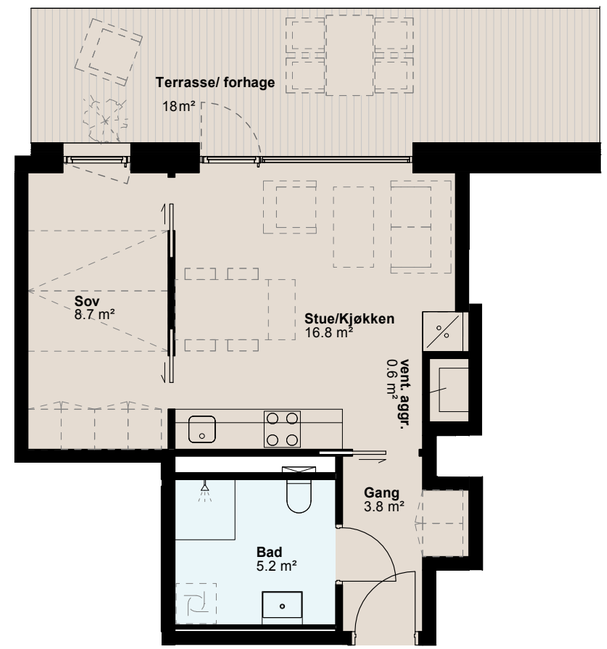
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

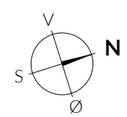




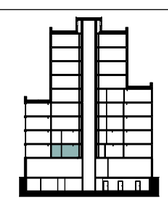
2-ROMS

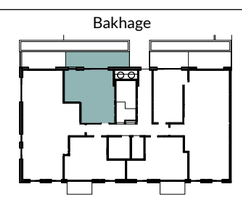
Leilighet: L02-03
BRA: 36 m²
P-ROM: 35 m²
Etasje: 2. etg
Terrasse / forhage: 18 m²





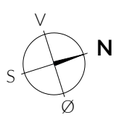
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



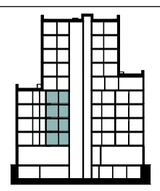


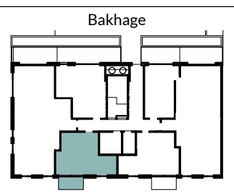
2-ROMS

Leilighet: L02-01, L03-01, L04-01, L05-01
BRA: 35 m²
P-ROM: 35 m²
Etasje: 2.-5. etg
Balkong: 5,7 m²



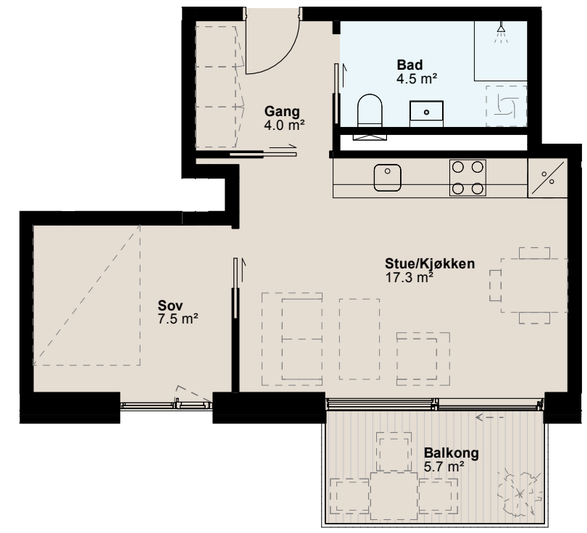
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

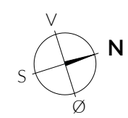




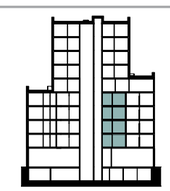
2-ROMS

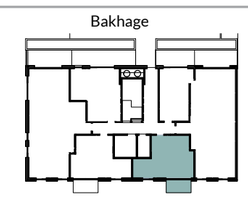
Leilighet: L02-06, L03-06, L04-06, L05-06
BRA: 35 m²
P-ROM: 35 m²
Etasje: 2.-5. etg
Balkong: 5,7 m²





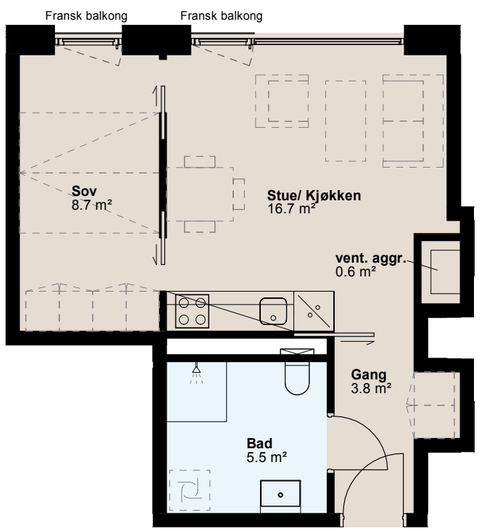
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

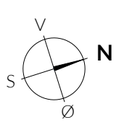




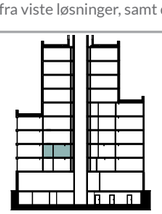
2-ROMS

Leilighet: L03-03
BRA: 36 m²
P-ROM: 35 m²
Etasje: 3. etg
Fransk balkong

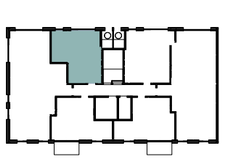




Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

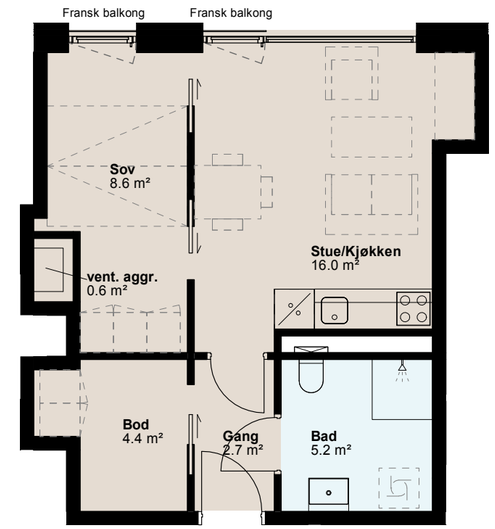


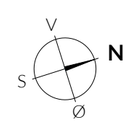
Bakhage



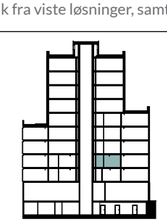
2-ROMS

Leilighet: L03-04
BRA: 39 m²
P-ROM: 34 m²
Etasje: 3. etg
Fransk balkong

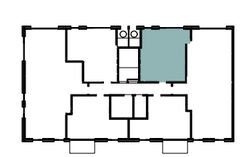




Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

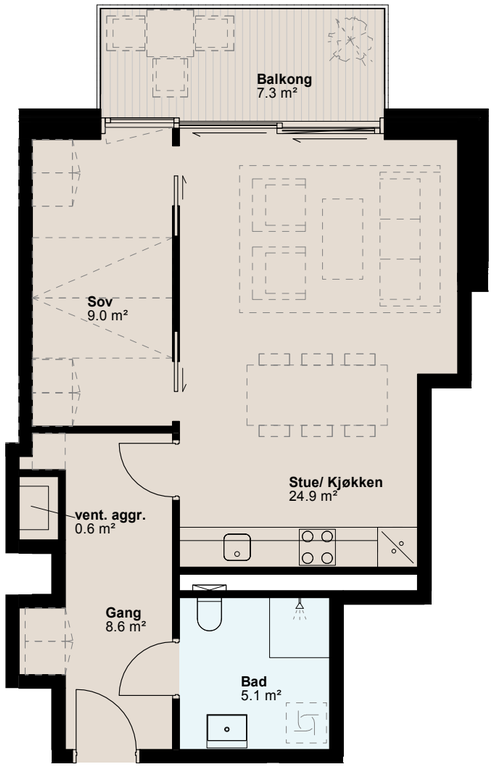


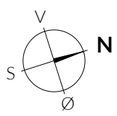
Bakhage



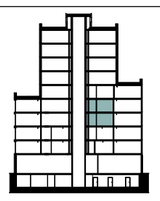
2-ROMS

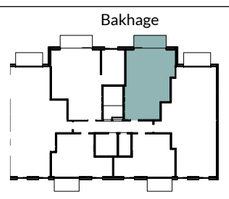
Leilighet: L04-04, L05-04
BRA: 50 m²
P-ROM: 49 m²
Etasje: 4.-5. etg
Balkong: 7,3 m²





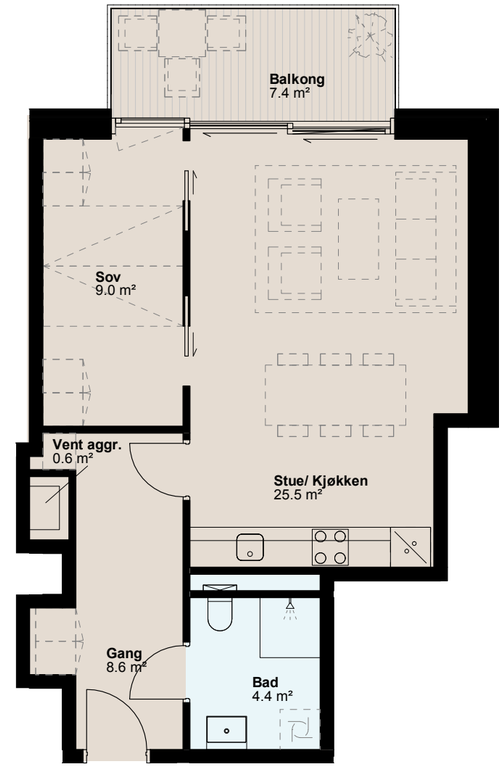
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

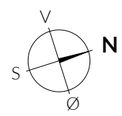




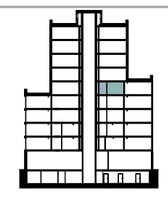
2-ROMS

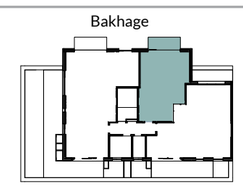
Leilighet: L06-02
BRA: 50 m²
P-ROM: 49 m²
Etasje: 6. etg
Balkong: 7,4 m²





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



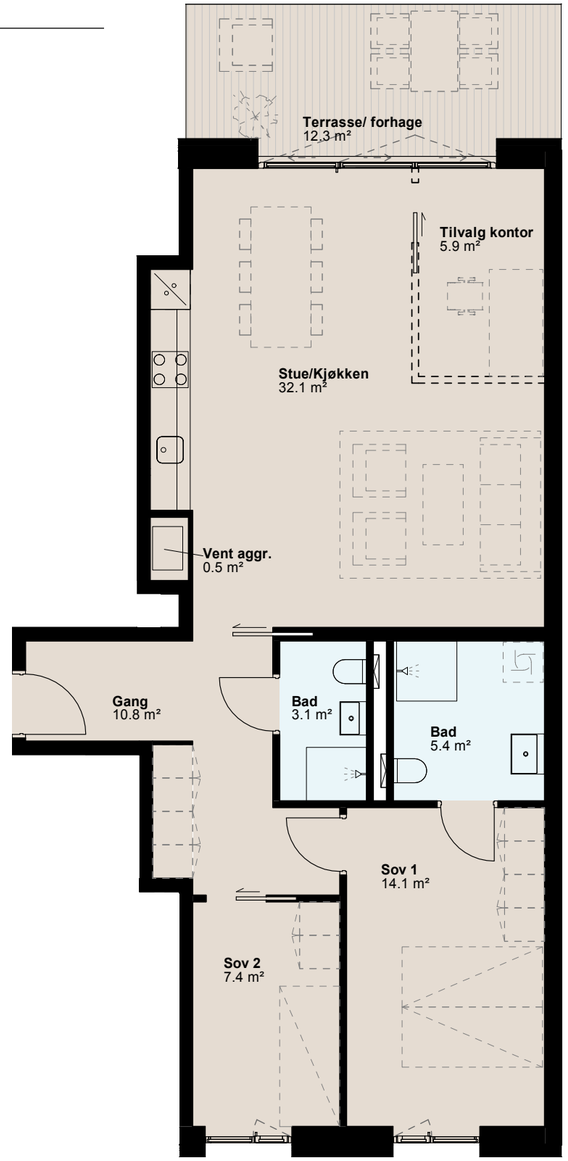


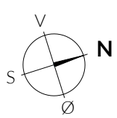
PLANTEGNINGER

3-ROMS

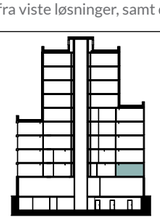
3-ROMS

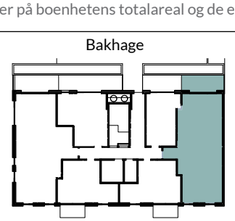
Leilighet: L02-05
BRA: 82 m²
P-ROM: 81 m²
Etasje: 2. etg
Terrasse / forhage: 12,3 m²





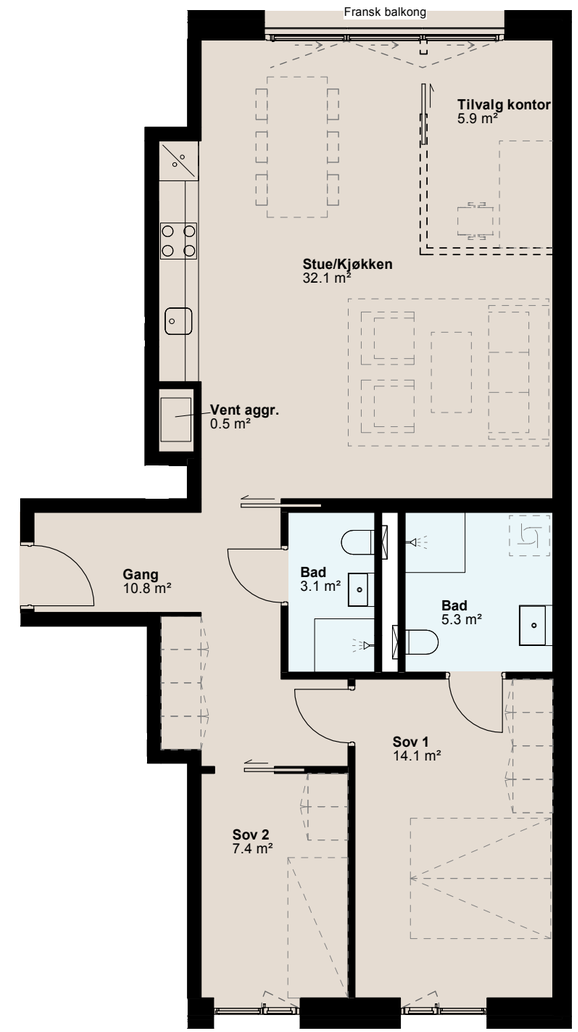
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

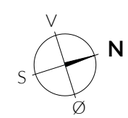




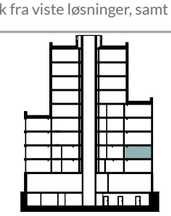
3-ROMS

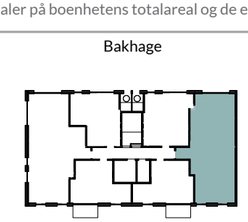
Leilighet: L03-05
BRA: 82 m²
P-ROM: 81 m²
Etasje: 3. etg
Fransk balkong





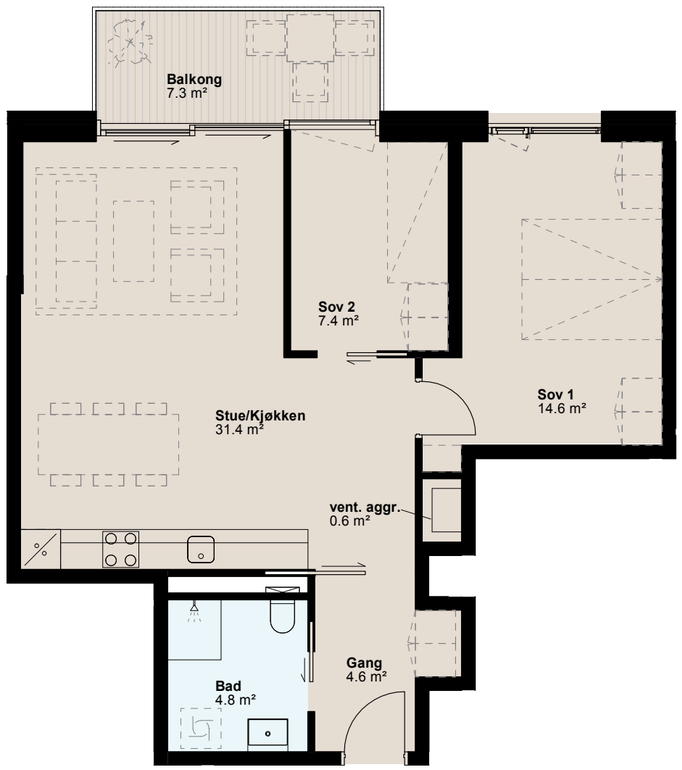
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

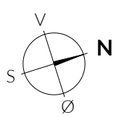




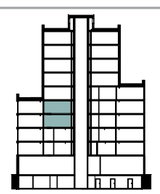
3-ROMS

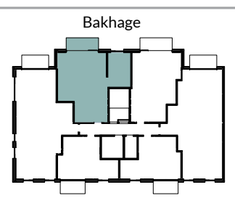
Leilighet: L04-03, L05-03
BRA: 65 m²
P-ROM: 64 m²
Etasje: 4.-5. etg
Balkong: 7,3 m²





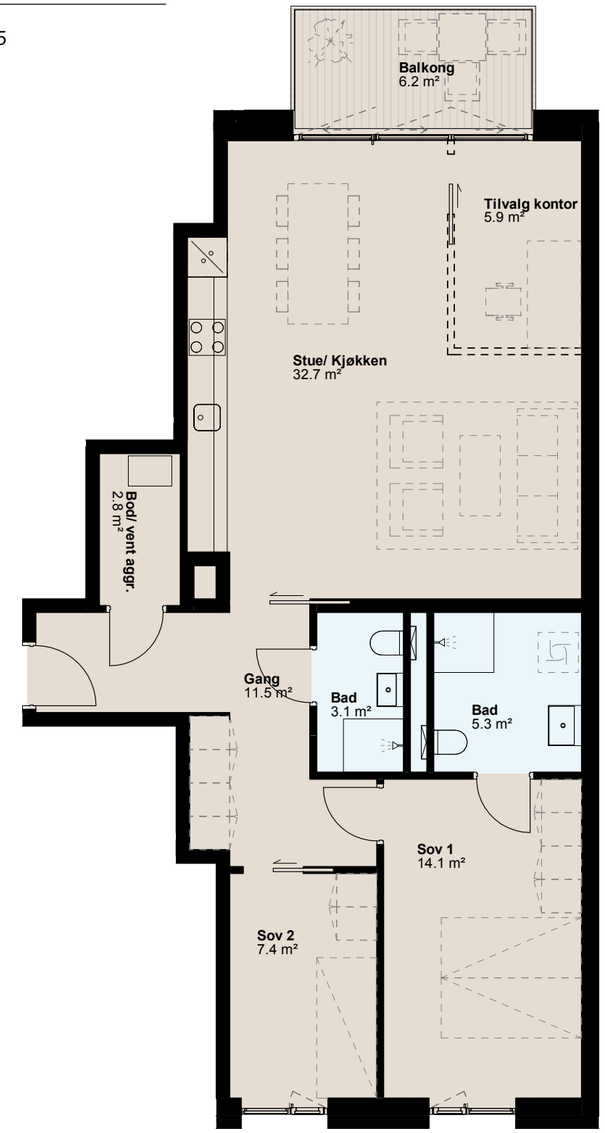
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

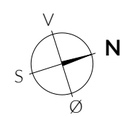




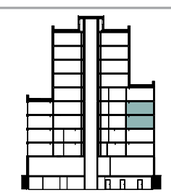
3-ROMS

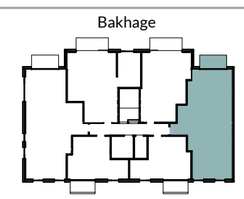
Leilighet: L04-05, L05-05
BRA: 86 m²
P-ROM: 83 m²
Etasje: 4.-5. etg
Balkong: 6,2 m²





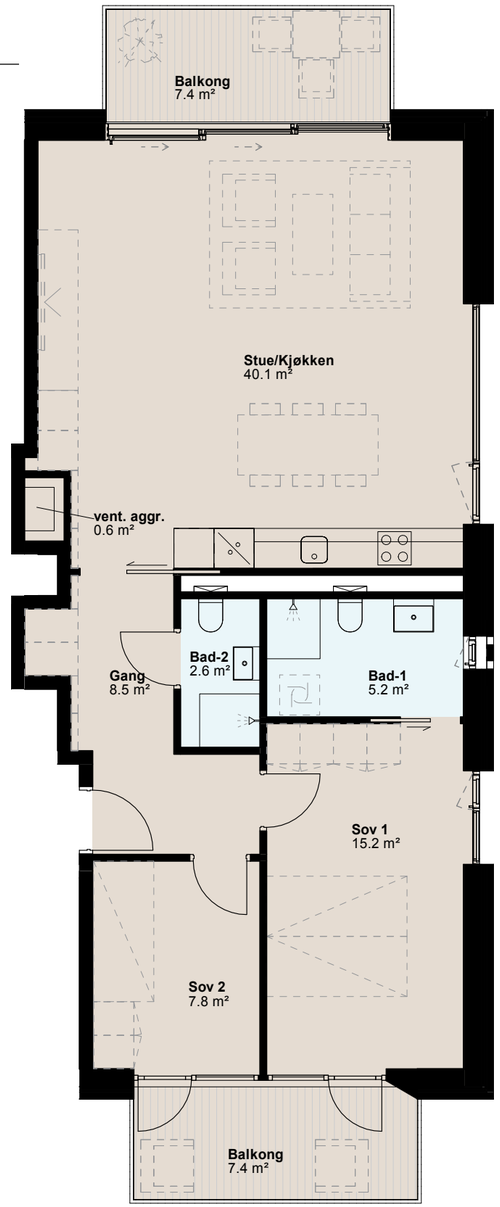
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

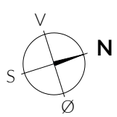




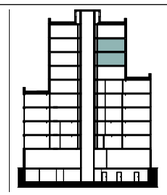
3-ROMS

Leilighet: L08-02, L09-02
BRA: 82 m²
P-ROM: 81 m²
Etasje: 8.-9. etg
Balkong: 7,4 m² + 7,4 m²





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

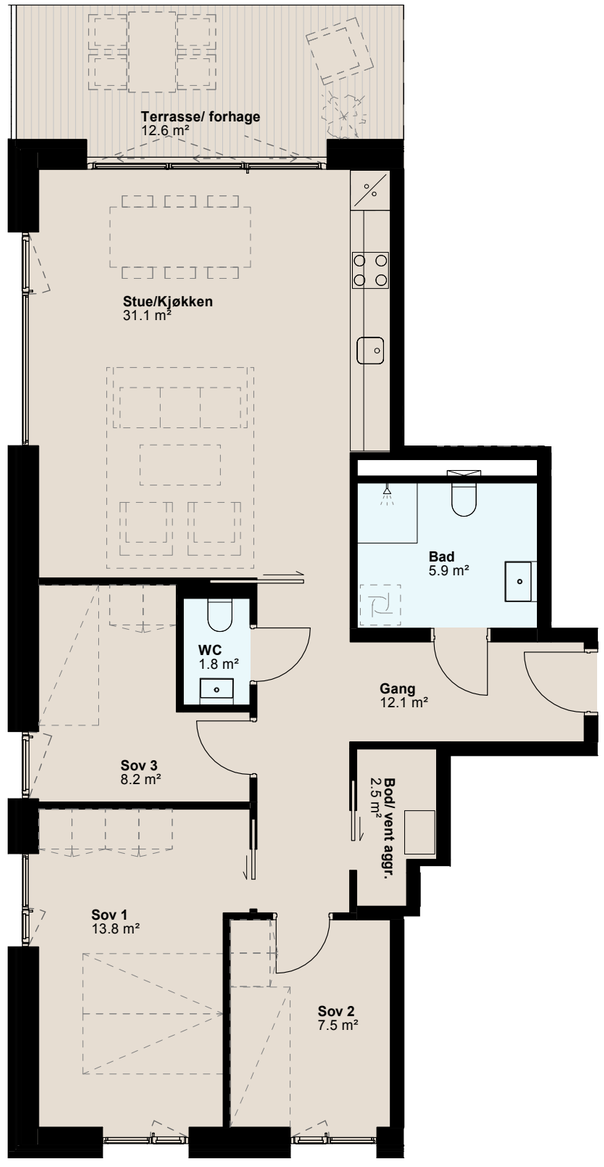


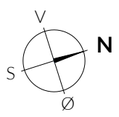
PLANTEGNINGER

4-ROMS

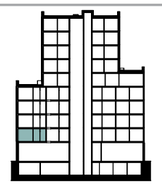
4-ROMS

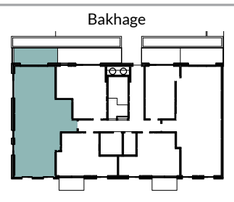
Leilighet: L02-02
BRA: 86 m²
P-ROM: 83 m²
Etasje: 2. etg
Terrasse/Forhage: 12,6 m²





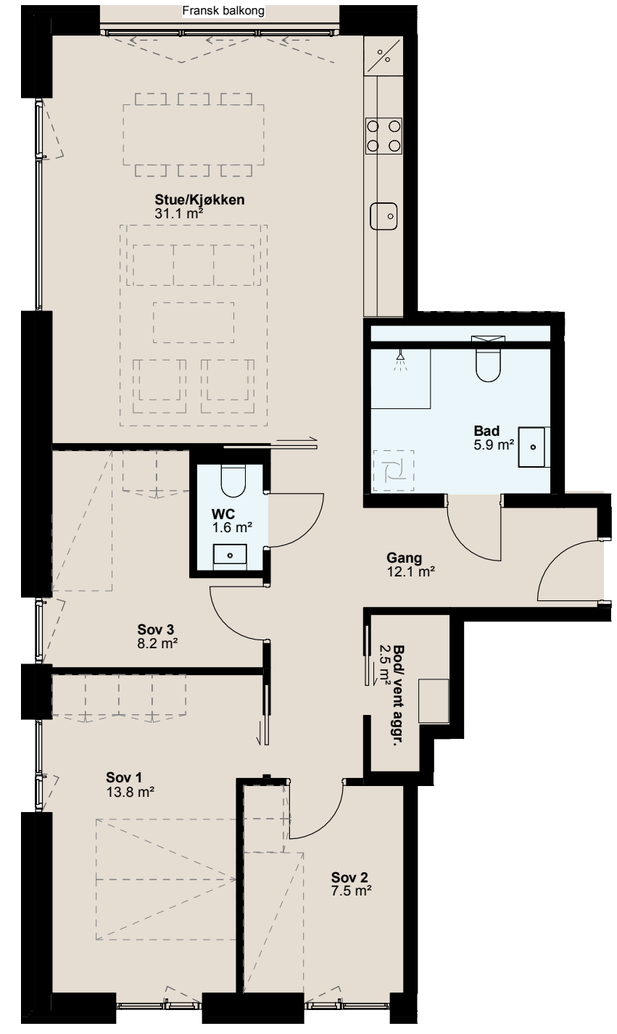
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

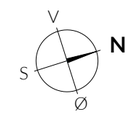




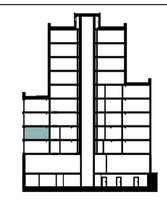
4-ROMS

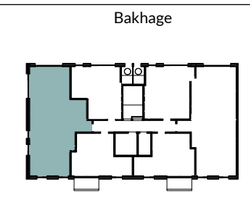
Leilighet: L03-02
BRA: 86 m²
P-ROM: 83 m²
Etasje: 3. etg
Fransk balkong





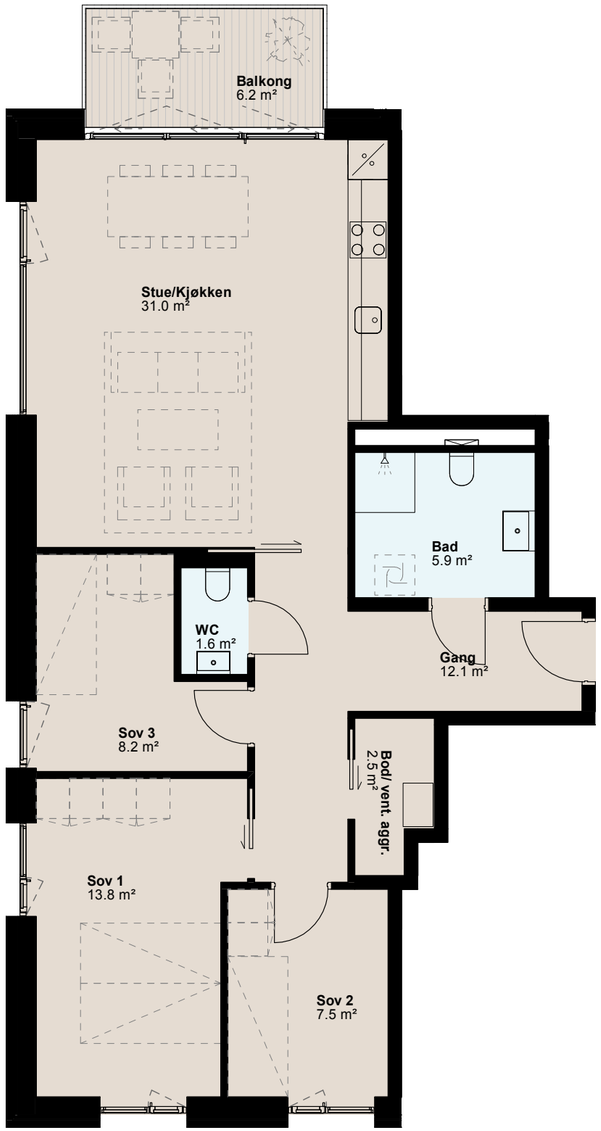
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

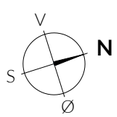




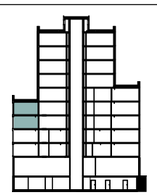
4-ROMS

Leilighet: L04-02, L05-02
BRA: 86 m²
P-ROM: 83 m²
Etasje: 4.-5. etg
Balkong: 6,2 m²

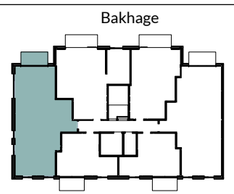




Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

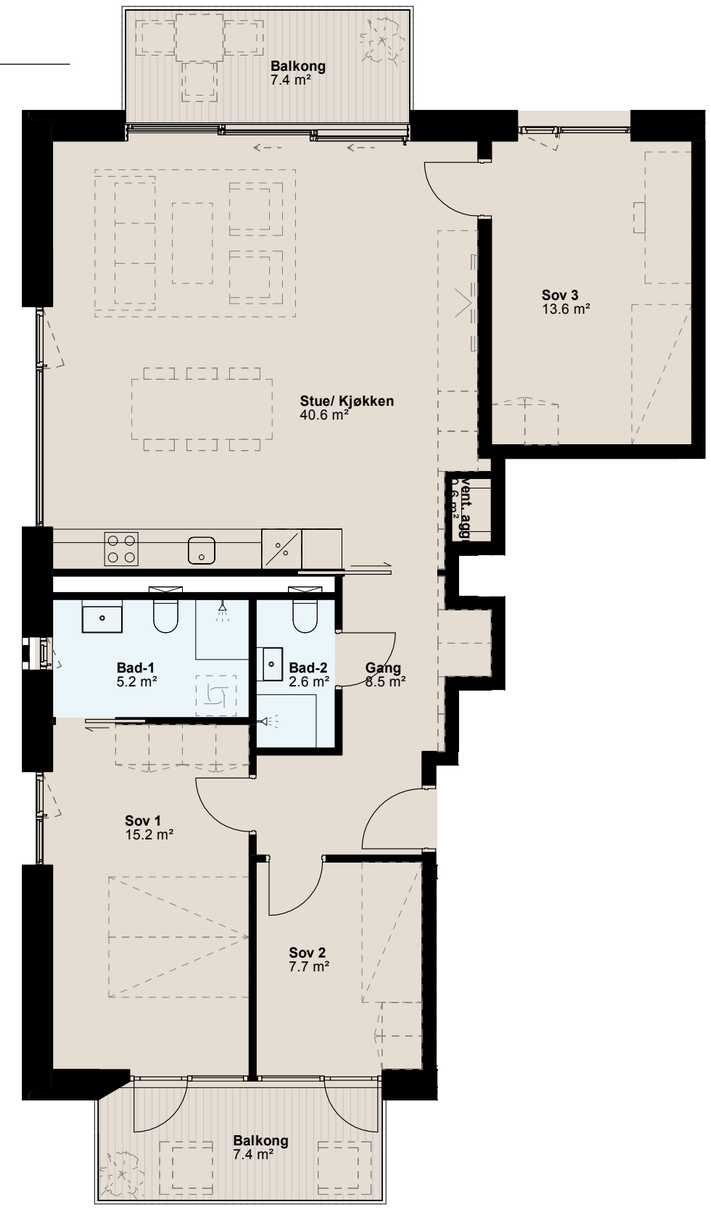


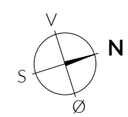
Bakhage



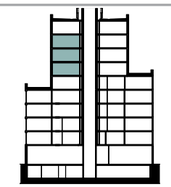
4-ROMS

Leilighet: L07-01, L08-01, L09-01
BRA: 96 m²
P-ROM: 95 m²
Etasje: 7. - 9. etg
Balkong: 7,4 m² + 7,4 m²

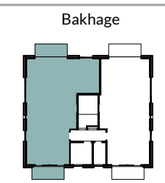




Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

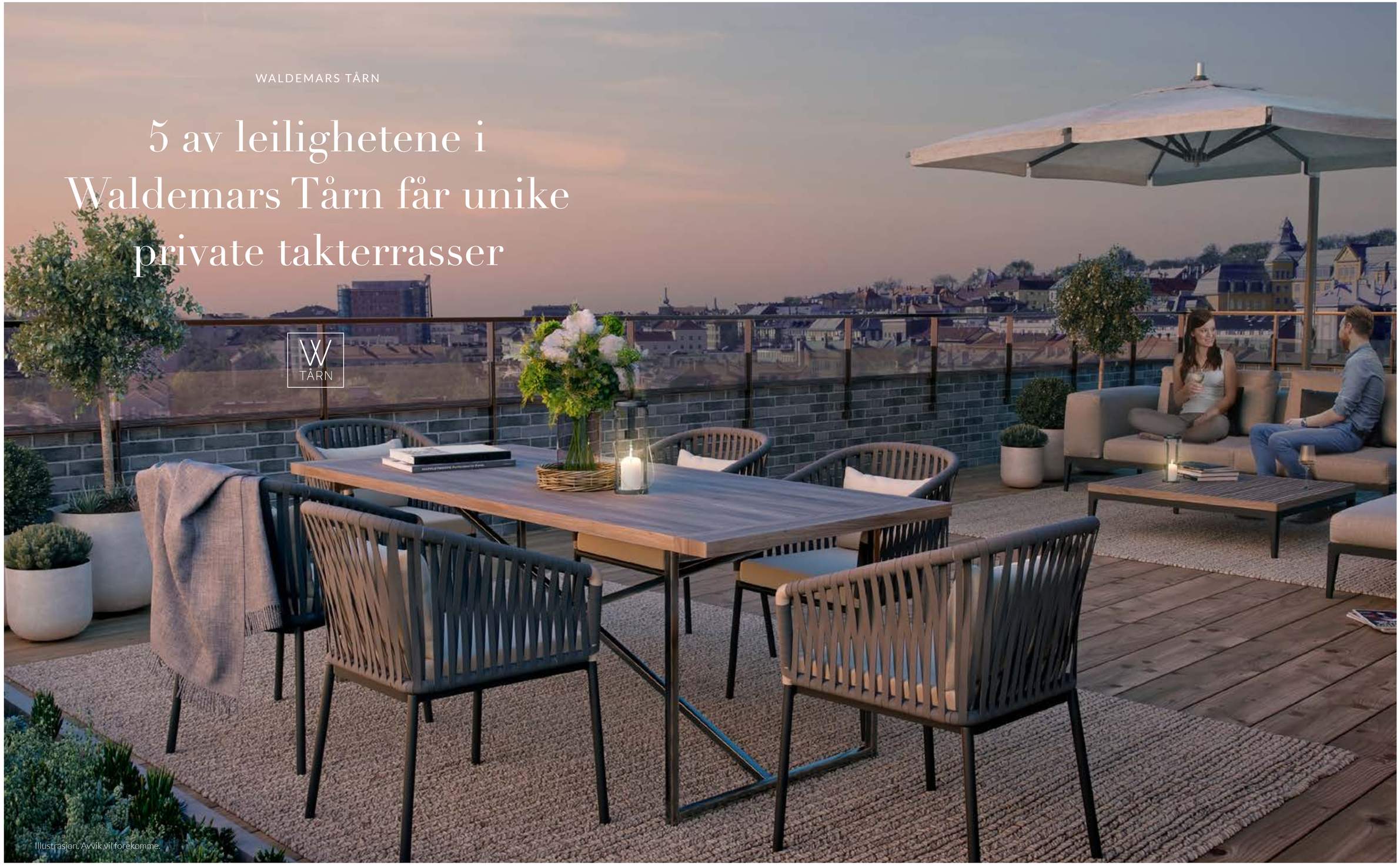


Bakhage



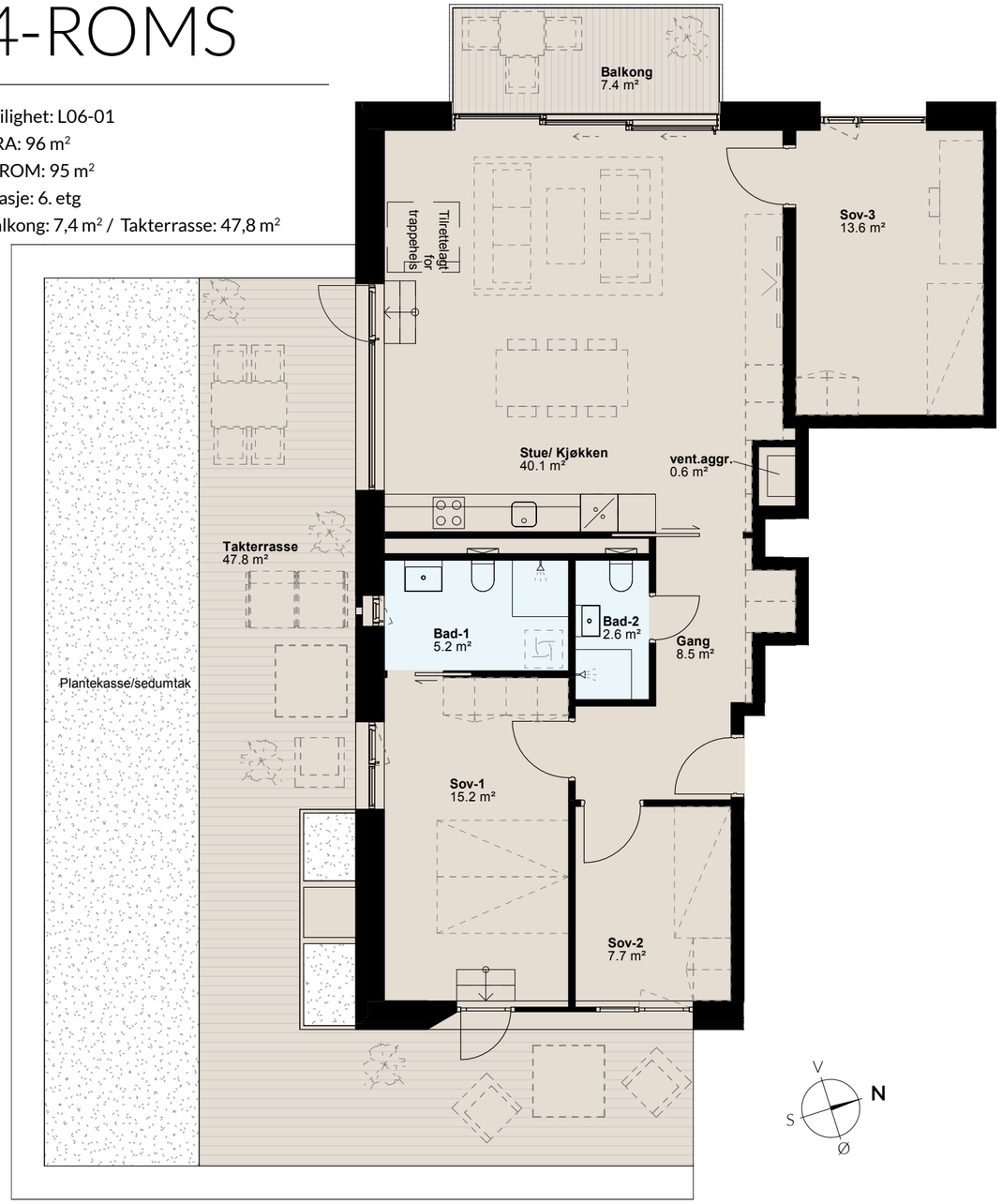
LEILIGHETER
MED PRIVAT
TAKTERRASSE

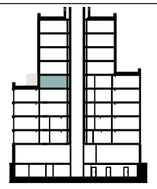
WALDEMARS TÅRN



4-ROMS

Leilighet: L06-01
BRA: 96 m²
P-ROM: 95 m²
Etasje: 6. etg
Balkong: 7,4 m² / Takterrasse: 47,8 m²





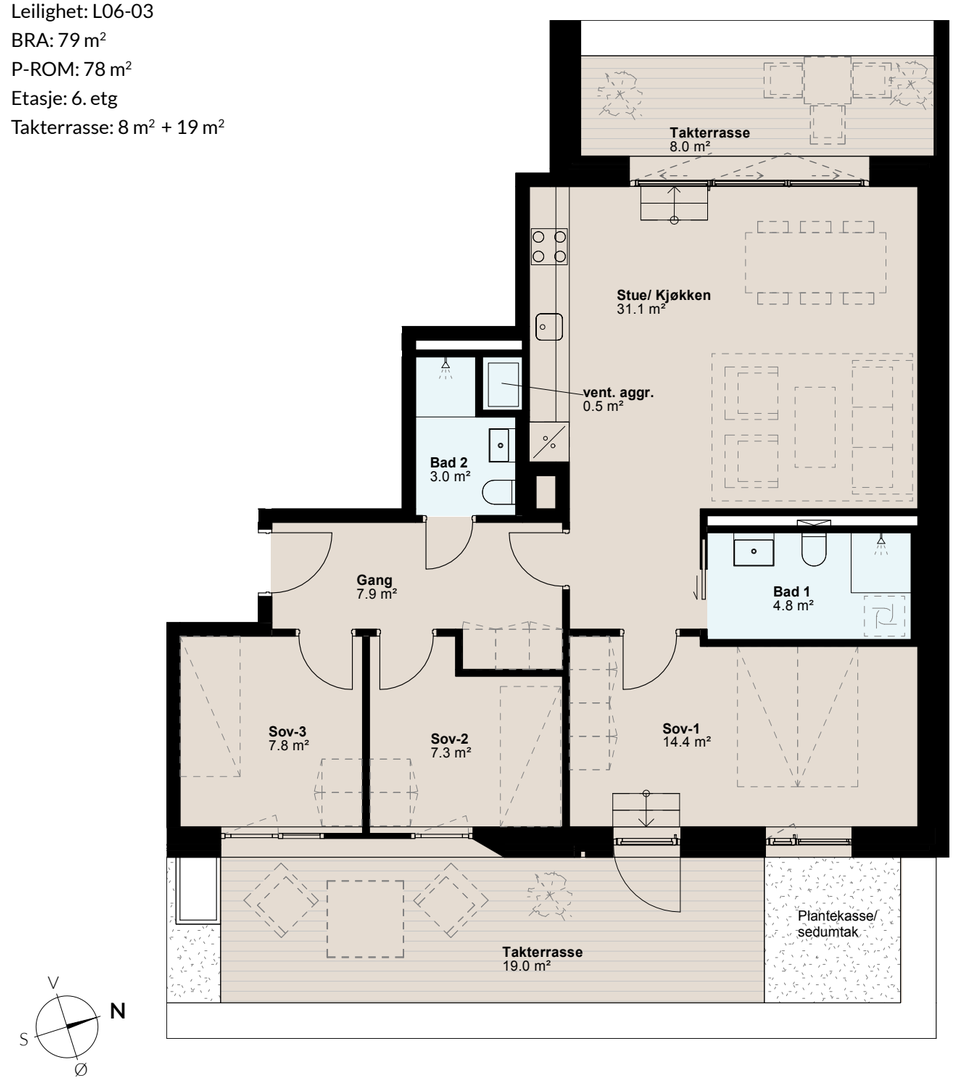
Bakhage

Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

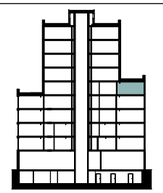
0 1m 5m

4-ROMS

Leilighet: L06-03
BRA: 79 m²
P-ROM: 78 m²
Etasje: 6. etg
Takterrasse: 8 m² + 19 m²



Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

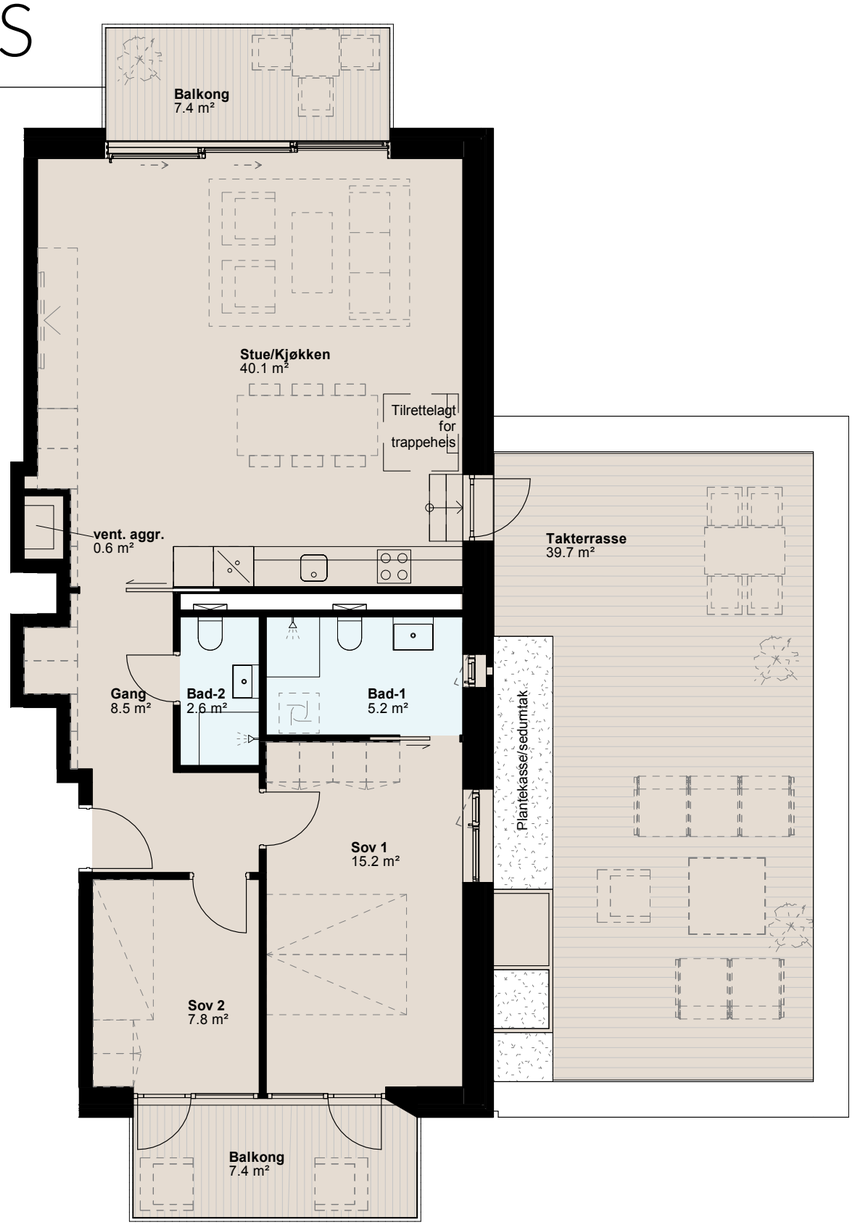


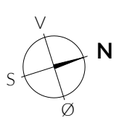
Bakhage

0 1m 5m

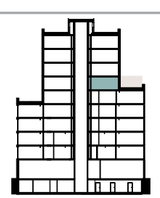
3-ROMS

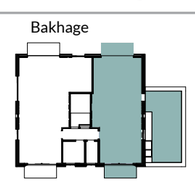
Leilighet: L07-02
BRA: 82 m²
P-ROM: 81 m²
Etasje: 7. etg
Balkong: 7,4 m² + 7,4 m²
Terrasse: 39,7 m²





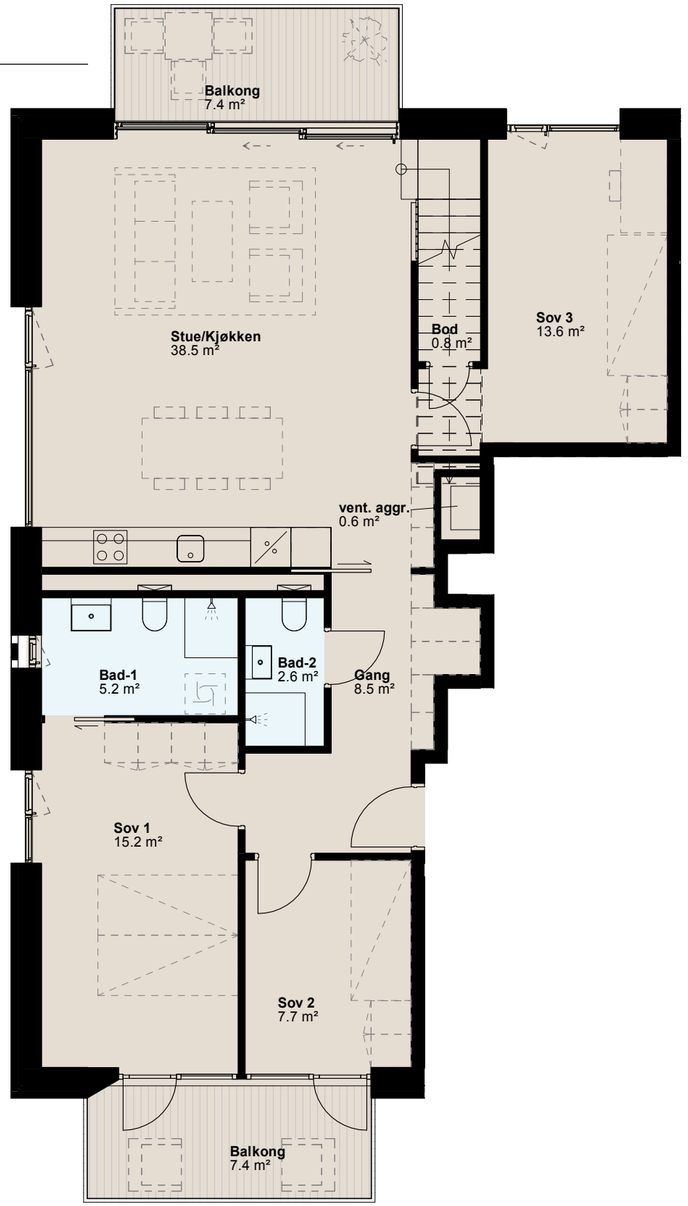
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

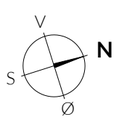




4-ROMS

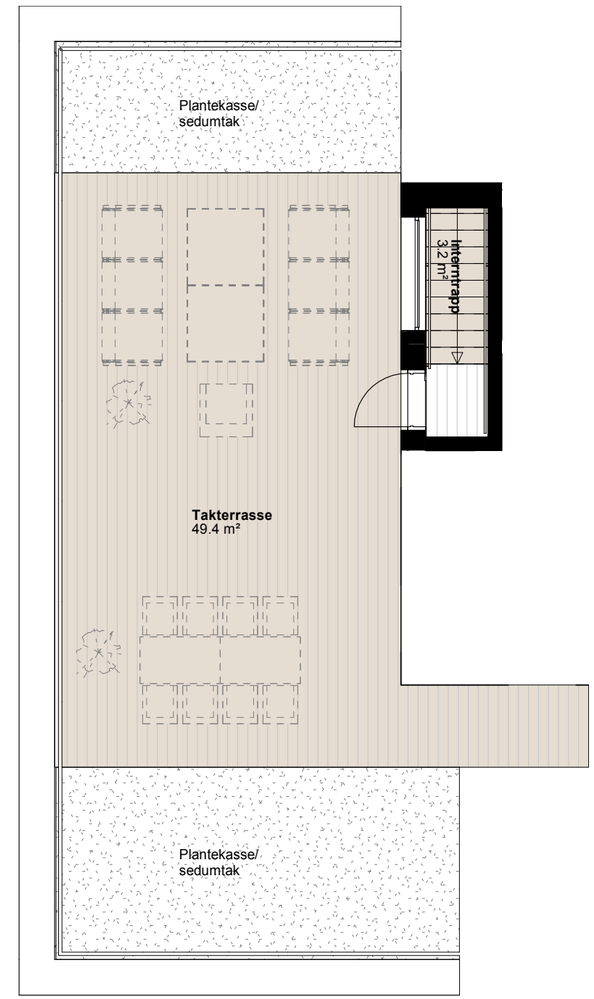
Leilighet: L10-01
BRA:99m²
P-ROM: 97 m²
Etasje: 10. etg
Balkong: 7,4 m² + 7,4 m²
Takterrasse: 49,4 m²

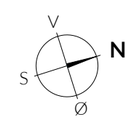




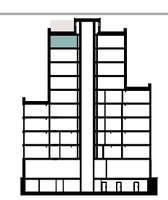
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

Bakhage

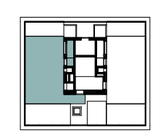




Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

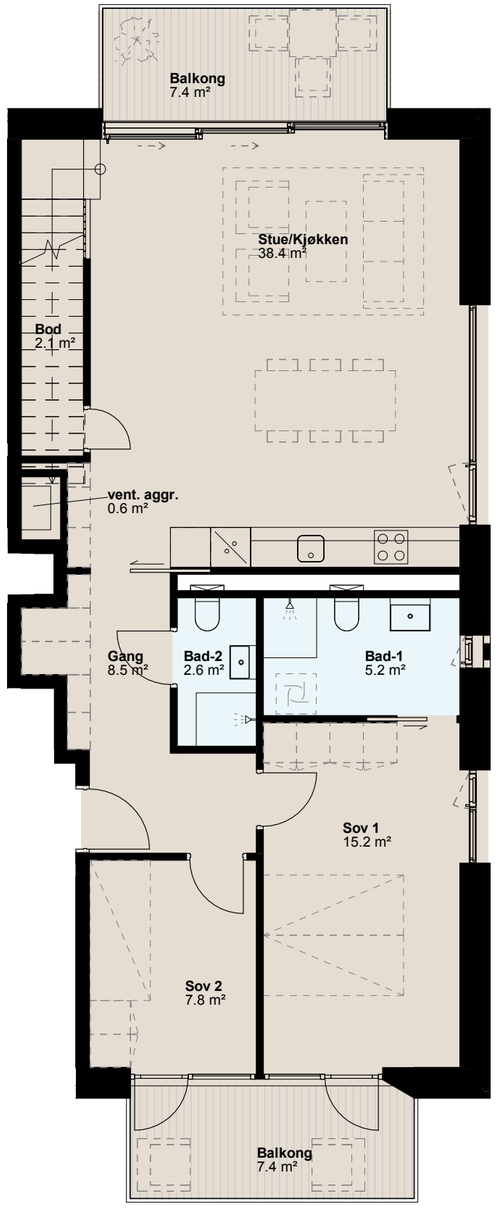


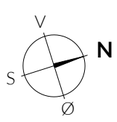
Bakhage



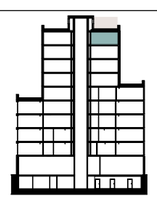
3-ROMS

Leilighet: L10-02
BRA: 87 m²
P-ROM: 84 m²
Etasje: 10. etg
Balkong: 7,4 m² + 7,4m²
Takterrasse: 46 m²

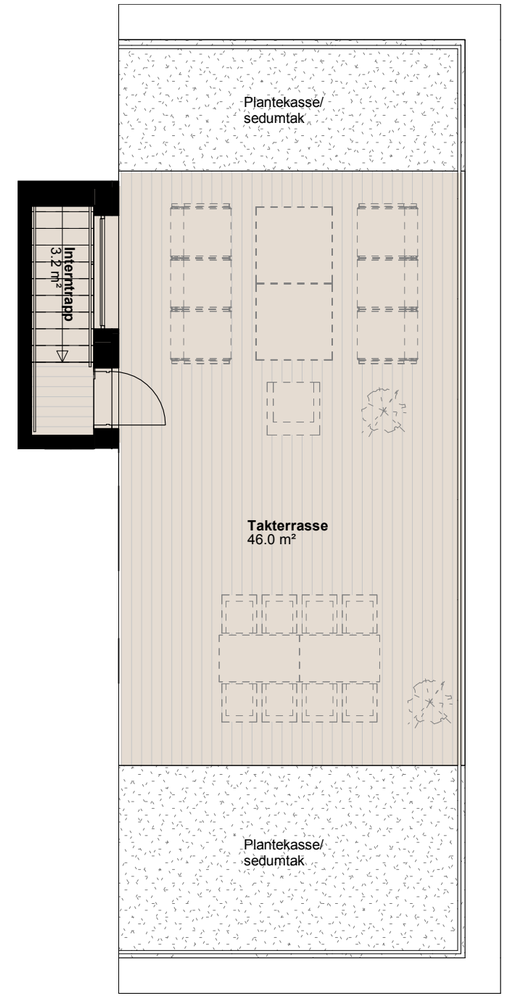


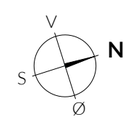


Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.

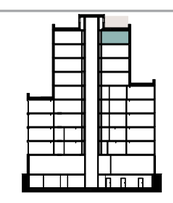


Bakhage





Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



Bakhage

WALDEMARS TÅRN

Finnes det noe bedre enn varme, lange og lyse sommerkvelder?

W
TÅRN

UTOMHUSPLAN

VARIERT UTEOMRÅDE

Utearealene er nytenkende og en viktig del av Waldemars Tårn. En hyggelig samlingsplass og et inspirerende aktivitetsrom for alle beboere.

Det nye felles gårdsrommet, som er tegnet av landskapsarkitekter fra IN'BY, gjør rommet mellom byggene tilgjengelig for alle beboerne. Her blir det tilrettelagt for utendørs lek og opphold, med flotte opparbeidede sittegrupper og lekeinstallasjoner. Målet er å tilby beboerne en liten byoase. Her blir det variert beplantning, hvor det det etterhvert vil vokse grønne klatreplanter som eksempelvis bergflette eføy og villvin opp langs flere av veggene. Tenk deg en god gammeldags bakgård, med et moderne tilsnitt ...

Vegetasjonen er konsentrert rundt fasadene i gårdsrommet, og er godt tilpasset de varierende sol og lysforholdene. Det blir planter av forskjellige arter og høyder. Det er verd å merke seg at grøntområder og vegetasjon binder opp mye vann, og ved styrtregn bidrar dette til å forsinker fordrøyningen og derved avlaste dreneringen. Et lite skritt, men i riktig retning. Mellom planter og plantekasser blir det gangveier av fast dekke, og det blir et eget område for lekeapparater.

Bakgården blir et flott sosialt møtepunkt, eller et sted man kan nyte med en bok. Etter mørkets frembrudd belyses gårdsrommet med en spennende kombinasjon av innfelte lysarmaturer - trygt og godt for store og små.

De nye gårdsrommet med sine grønne vegger, plantekasser og belysning vil utvide mulighetene for utendørs opphold og lek, og være til stor glede for alle beboere og besøkende i Waldemars Tårn.

- Felles gårdsrom
- Lek
- Sittegrupper
- Inngang
- Avfall
- Varelevering
- Kundeparkering
- Inngang næring
- Private terrasser
- Darres Gate 4

WALDEMARS TÅRN

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

DRØMMER DU OM EN NY BOLIG?

5 grunner til at det er smart å kjøpe nytt!

1 SI FARVEL TIL ALT SOM HETER OPPUSSING

I en ny leilighet kan du bo i mange år uten å bruke en krone på oppussing. Du trenger heller ikke å bekymre deg for ubehagelige overraskelser som kan følge med der noen har bodd før deg, som skjulte fuktskader eller gamle elektriske anlegg. I en brukt leilighet kan prisen for oppussing og normalt vedlikehold koste ti- til hundretusener i løpet av få år. Med ny leilighet får du kontroll over utgiftene, og kan bruke hodet, fritid og penger på langt, langt kjekkere ting.

2 NYE NABOER

Selv om det kan være trist å ta farvel med dagens naboer, vil en ny leilighet gi deg muligheten for å stifte nye, gode bekjentskaper. I Waldemars Tårn fins det gode møteplasser, som vil bidra til et godt bomiljø. Det finnes allerede noen her som gleder seg til å møte deg.

3 REKLAMASJONSRETT I 5 ÅR

Som kjøper av ny leilighet, er du dekket av bustadoppføringsloven. Denne ivaretar dine interesser med økonomisk garanti iht. bustadoppføringslova § 12 i 5 år.

4 LAVE OMKOSTNINGER

Når du kjøper ny leilighet, betaler du kun 2,5 prosent av andel tomteverdi i dokumentavgift til staten – ikke 2,5 prosent av hele kjøpesummen som ved brukt selveierbolig. Med en pris på for eksempel kr 6 millioner og andel tomteverdi på kr 1 000 000, vil forskjellen på dokumentavgiften være kr 125 000 kroner.

5 DU SLIPPER Å FYRE FOR KRÅKENE

I en ny leilighet, som disse i Waldemars Tårn, benyttes energiøkonomiske og klimavennlige løsninger. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, samt bedre isolasjon gir god komfort. Det lille du faktisk bruker på oppvarming vil komme deg til gode, ikke fuglene på taket…

BORETTSLAG – HVA BØR JEG SOM KJØPER VITE OM BORETTSLAG?

Borettslag og sameier har mange likheter, og begge er trygge valg for deg som skal kjøpe bolig. Uansett om du velger å kjøpe bolig i borettslag eller sameie har du eksklusiv bruksrett til din egen bolig.

FRITTSTÅENDE BORETTSLAG

Borettslag som er stiftet av et boligbyggelag kalles ofte tilknyttede borettslag. Eiere av boliger i tilknyttede borettslag må være medlemmer i boligbyggelaget. Waldemars Tårn Borettslag er et frittstående borettslag. Dette innebærer blant annet at eierne ikke trenger å være medlemmer i et boligbyggelag, og det er heller ingen forkjøpsrett ved omsetning av boliger. Frittstående borettslag kan velge å kjøpe kommersielle tjenester som boligbyggelagene tilbyr, som forretningsførsel eller kurs i styrearbeid. For Waldemars Tårn Borettslag er OBOS engasjert som forretningsfører. OBOS er Norges største boligbyggelag med ca. 416 000 medlemmer over hele landet. Lang erfaring og solid kompetanse gir trygghet for sikker drift av borettslaget.

HVEM BESTEMMER I BORETTSLAGET?

Hvert år er det generalforsamling i borettslaget. Alle boligeierne har rett til å delta på møtet, komme med forslag til fellestiltak og stemme over saker som gjelder borettslaget. På generalforsamlingen velger deltakerne et styre som skal ha ansvaret for den daglige driften av borettslaget. Styret tar alle beslutninger i den daglige driften, men må følge borettslagsloven og vedtektene fra generalforsamlingen. Borettslaget blir tildelt en egen rådgiver fra OBOS som hjelper styret med oppgaver og ansvar knyttet til drift og økonomien i borettslaget.

FINANSIERING I BORETTSLAGET

Et borettslag er et selskap som eies av de som bor der. Borettslaget blir delvis finansiert av et felleslån med sikkerhet i borettslagets eiendom, og delvis av et innskudd som betales av boligkjøperen. Innskuddet pluss boligens andel av fellesgjelden utgjør totalprisen for boligen. Når du kjøper en borettslagsbolig, er den knyttet til en andel i borettslaget. Alle beboerne er andelseiere og har bruksrett til egen bolig og borettslagets fellesarealer. I et borettslag er det laget selv som eier bygningene og eiendommen. Borettslaget kan ta opp et felles lån med pant i fellesarealene for å finansiere utgifter til vedlikeholdsarbeid.

FELLESKOSTNADER I BORETTSLAGET

Som andelseier i borettslaget må du betale din del av de månedlige felleskostnadene. Disse dekker renter og avdrag på fellesgjelden, i tillegg til din del av kostnadene til vaktmester, ytre vedlikehold, strøm i fellesrom, offentlige avgifter og liknende. Fordi en del av kjøpesummen er finansiert med fellesgjeld og fordi det er vanlig at offentlige avgifter er en del av felleskostnadene i et borettslag, ser ofte felleskostnadene høyere ut i borettslag enn i sameier.

UTLEIE AV BOLIGEN

Borettslagsloven innebærer at du blant annet kan leie ut boligen ved midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdannelse i en annen by. Det er viktig at styret og forretningsfører er opplyst om hvem som bor i boligen din. Derfor skal styret i borettslaget godkjenne utleieperioden og leietakeren. Dersom de generelle vilkårene er oppfylt, kan styret kun avvise utleiesøknaden din ved saklig grunn, som for eksempel at leietakeren er en person som borettslaget tidligere har hatt problemer med. Leietakeren har den samme plikten som andelseieren til å følge borettslagsreglene og kan delta på generalforsamlingen, men har ikke stemmerett med mindre du som andelseier har gitt leietakeren fullmakt til å opptre på dine vegne. Det er likevel fortsatt du som andelseier som står ansvarlig for innbetaling av felleskostnader og vedlikehold av boligen du eier.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

INFORMASJON TIL KJØPER, ROMSKJEMA, KVALITETSBESKRIVELSE OG KJØPEKONTRAKT

INFORMASJON TIL KJØPER

OPPDRAGSNUMMER
133-18-9018 Wdm

EIENDOMMEN
Waldemars Tårn skal føres opp i Darres gate 4, 0175 Oslo, beliggende på del av gnr. 218 bnr. 94 i Oslo kommune. Endelig adresse fastsettes av kommunen.

Eiendommen tilhørende prosjektet skal fradeles gnr. 218 bnr. 94. Deleforretning er igangsatt, og nytt bnr. vil foreligge når deling er gjennomført. Eiendommens areal etter fradeling vil utgjøre cirka 760 m². Det tas forbehold om at deleforretningen blir godkjent, samt endelig størrelse på eiendommen etter fradeling.

PROSJEKTET WALDEMARS TÅRN
Waldemars Tårn består av totalt 35 leiligheter organisert som ett borettslag i 2. til 10. etasje, og en næringsseksjon i 1. etasje (sannsynligvis dagligvare). Leilighetsdelen av prosjektet får en «sokkel» bestående av seks leiligheter pr. plan fra 2. til 5. etasje, tre leiligheter i 6. etasje med flotte takterrasser, og et «tårn» fra 7. til 10. etasje bestående av to leiligheter pr. plan. I 7. etasje får en av leilighetene en flott takterrasse, og leilighetene i 10. etasje har trapp opp til hver sin store private takterrasse med praktfull utsikt over byen. Bodanlegg, sykkelparkering og tekniske rom i underetasje (U1).

Det er Grape Architects som har tegnet Waldemars Tårn.
Arealer og priser

Arealer og priser per leilighet og diverse øvrig informasjon fremkommer i vedlagte prisliste.

SELGER
Selger er Waldemars Tårn AS (under stiftelse), som eies av Fredensborg Eiendomsselskap AS (org. nr. 988 664 332). Prosjektet gjennomføres i regi av Fredensborg Bolig AS (org nr. 919 998 296).

WALDEMARS TÅRN BORETTSLAG
Waldemars Tårn Borettslag består av totalt 35 leiligheter/andeler. Hver leilighet som inngår i borettslaget vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av én bruksenhet med tilhørende balkonger, terrasser og boder, samt rett til bruk av borettslagets fellesarealer.

Antallet andeler/leiligheter i borettslaget kan bli justert i forbindelse med utbyggingen. Borettslaget vil bli organisert iht. lov om burettslag av 06. 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 ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av leiligheten til andre. Dette fremgår av vedtektene og borettslagsloven.

Borettslaget er pliktig til å avholde årlige generalforsamlinger hvor regnskap og budsjett fremlegges. Borettslagets styre har ansvaret for at eiendommen til borettslaget forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av generalforsamlingen. Hver andelseier har én stemme i generalforsamlingen.

Borettslaget vil bli etablert av Waldemars Tårn AS. Borettslaget vil overta eiendomsrett til sin andel av tomten ved en fusjon med eiendomsselskapet Kiellandkvartalet AS (org. nr. 987 993 413), som vil være et søsterselskap av Waldemars Tårn AS. Waldemars Tårn AS vil inngå avtale om overdragelse av de ferdig oppførte leilighetene til borettslaget før overtakelse. Grunnbokshjemmelen til eiendommen ligger i dag i Darres gate 2B KS (org. nr. 987 993 413). Hjemmelen vil bli overført til borettslaget.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelsen fra Waldemars Tårn AS. For tomten vil borettslaget videreføre Kiellandkvartalet AS' skattemessige inngangsverdi gjennom fusjonen, som er lavere enn markedsverdi per i dag.

Waldemars Tårn AS innestår for at borettslaget per overlevering ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over fellesgjelden.

Boligkjøpernes posisjon sikres ved reklamasjonsrett overfor utførende totalentreprenør, og overfor Waldemars Tårn AS gjennom kjøpekontrakten og det selgeransvaret som vil påhvile selskapet etter bustadsoppføringslova, som igjen vil sikres gjennom lovpålagt garanti.

WALDEMARS TÅRN EIERSEKSJONSSAMEIE
Eiendommen vil bli seksjonert i henhold til lov om eierseksjoner av 22. juni 2018. Eierseksjonssameiet er planlagt å bestå av to seksjoner; én samleseksjon bolig bestående av leilighetene i Waldemars Tårn Borettslag med borettslaget som eier, samt en næringsseksjon bestående av næringsarealene i 1. etasje.

VEDTEKTER
Det er utarbeidet foreløpig utkast til vedtekter for borettslaget og eierseksjonssameiet. Vedtektene regulerer forholdet mellom henholdsvis andelseierne og seksjonseierne, 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, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

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

KIELLANDKVARTALET
Waldemars Tårn inngår som en del av «Kiellandkvartalet». Kiellandkvartalet består av fire gårder med felles uteoppholdsarealer, inklusive felles gårdsrom beliggende på eiendommen. Det vil være næringsarealer plassert på bakkeplan i alle gårdene. I disse næringsarealene vil det være butikker, restauranter, kiosker og annen utadrettet virksomhet, som er med på å bidra til områdets mangfold.

Flere av næringsarealene har plassert nødvendige tekniske installasjoner mot gårdsrommene. Installasjonene er i hovedsak ventilasjons- og kjøletekniske installasjoner med tilhørende kanaler og vifter. Alle gårdene i kvartalet vil ha rett til dette, med tilhørende tinglyste rettigheter. Det må påregnes noe støy/sus/lukt.

I Waldemars tårn vil det bli næringsarealer på 1. etasje, med tekniske rom plassert i både U1 og 1. etasje. Vifter og kanaler er hovedsakelig integrert i bygget, med primære ventilasjonsrister rettet mot Darres gate og felles gårdsrom. I næringsarealene er det også planlagt varemottak på hjørnet Hauchs gate/Darres gate. Det må påregnes noe støy forbundet med virksomheten. Avfallscontainere for Waldemars Tårn Borettslag samt andre tekniske installasjoner (fordrøyningsbasseng, kabler og VA m.m.). er planlagt nedgravd på areal fradelt fra gnr. 218 bnr. 94 i Hauchs gate.

BODANLEGG I U1
Det følger en sportsbod på minimum 8 m2 i oppvarmet areal i U1 til hver leilighet. Bodene er planlagt etablert som tilleggsareal til borettslagets samleseksjon, med tilhørende vedtektsfestet bruksrett for leilighetseierne. Selger vil fordele boder før overtakelse.

PARKERING
Det er ikke parkeringskjeller i prosjektet. Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Utbygger har kjøpt bruksrett til noen parkeringsplasser i automatisk parkeringsanlegg tilhørende Waldemars Hage Garasjelag på naboeiendommen Darres gate 10 (gnr 518, bnr 3), med innkjøring innerst i Hauchs gate. Parkeringsplassene selges til fast pris med fortrinnsrett for de største leilighetene, jf. prisliste. Eventuelle usolgte p-plasser vil bli lagt ut for salg til høystbydende på et senere tidspunkt.

BYGGETID – FERDIGSTILLELSESFRIST
Rammetillatelse for prosjektet ble gitt den 4. juli 2018.
Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i 1. kvartal 2019 eller starten av 2.kvartal 2019. Forventet ferdigstillelse er 3. kvartal 2020, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere ferdigstillelse.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato.

Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdato.

Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen.
Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel.

Ferdigstillelse av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. annet avhengig av årstiden.

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til planlagte perioder for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av kjøper.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING

Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse.
Selger tar forbehold om kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om avvikling av eksisterende næringsleietaker.

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

Selger tar forbehold om at selgers styre godkjenner gjennomføringen av prosjektet.

Selger må senest innen 15. oktober 2019 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom forhold utenfor selgers kontroll hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller at forutsetningen for avtalen blir vesentlig endret, herunder at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

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

PRISER
Salgsprisene fremgår av vedlagte prisliste som forvaltes av megler. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter og parkeringsplasser. Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse.

Kjøpesummen for leilighetene består av innskudd/kontantdel på 90 % og andel av borettslagets fellesgjeld på 10%. Innskuddet pantesikres i borettslagets eiendom. Størrelsen på innskudd og andel fellesgjeld for hver leilighet fremgår av prislisten.
Betalingsplan

Kontantbeløpet, 10 % av kjøpesummen for leiligheten, innbetales i forbindelse med kontraktsinngåelse etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. For profesjonelle kjøpere utgjør kontantbeløpet 20 % av kjøpesummen. Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet skal tjene som sikkerhet for kjøpers gjennomføring av handelen, jf. buofl. §46(2) og vil renteberegnes til fordel for kjøper. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til hjemmelsoverføring, med mindre selger stiller garanti til kjøper etter buofl. § 47. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd, og utbetales av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til buofl. § 47-garanti er stilt, eller andelen er registrert i Borettsregisteret, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Resterende del av egenkapital/innskudd og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest 3 virkedager før overtakelse. Selger forbeholder seg retten til å stille buofl. §47-garanti for restkjøpesummen fra overtagelse til hjemmelsoverføring finner sted.

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

OMKOSTNINGER
Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument kr. 430,-

Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse
(inkl. pantattest) kr. 602,-

Andelskapital til borettslaget kr. 5.000,-

Eventuelt gebyr for tinglysning av borett kr. 430,-

Administrasjonsgebyr til forretningsfører kr. 250,-

Dokumentavgift andel tomteverdi oppad begrenset til
kr. 25.000,-

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

Administrasjonsgebyr til forretningsfører vil blant annet dekke stiftelse av borettslaget, gebyrer til registrering av borettslaget m.m.
Hjemmelshaver til tomten er Darres gate 2B KS. Overskjøting av hjemmel til borettslaget utløser dokumentavgift. Kjøper dekker en andel av dokumentavgiften, oppad begrenset til kr. 25.000,- per leilighet. Eventuell overskytende dokumentavgift dekkes av selger.

Styret kan beslutte å kreve innbetaling av oppstartskapital for borettslaget med inntil to måneders drifts- og vedlikeholdskostnader.

FELLESKOSTNADER FOR BORETTSLAGET
Felleskostnader for borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld, drifts- og vedlikeholdskostnader internt i borettslaget, samt en andel av eierseksjonssameiets drifts- og vedlikeholdskostnader. Stipulerte månedlige felleskostnader for hver leilighet for første driftsår fremgår av prislisten.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER
Drifts- og vedlikeholdskostnader vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget og eierseksjonssameiet ønsker utført. Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader det første driftsåret er stipulert til ca. kr. 33-37,- per kvm BRA per måned, hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av fellesareal, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, renhold, digital-TV/bredbånd og strøm på fellesarealer er inkludert. Drifts- og vedlikeholdskostnadene fordeles etter areal (BRA), med unntak av kostnadene til digital-TV/bredbånd som fordeles med likt beløp for hver leilighet, ca. kr. 129,- per mnd for grunnpakke.

I prislisten er det lagt til grunn månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader på kr. 35 per kvm BRA per måned. Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Flere faktorer påvirker nivået på driftskostnadene, blant annet endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de tjenester og produkter som borettslaget og eierseksjonssameiet enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. À kontoinnbetaling til borettslaget med ca. kr. 8,- per kvm per måned kommer som tillegg til felleskostnaden, med individuell avregning etter forbruk.

Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler før overlevering på vegne av borettslaget og eierseksjonssameiet.

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for borettslaget. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle andelseierne til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes borettslaget.

KAPITALKOSTNADER KNYTTET TIL BORETTSLAGETS FELLESGJELD
Borettslaget vil bli finansiert med 10 % fellesgjeld. Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Løpetid på lånet er 40 år med avdragsfrihet de 10 første årene. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Renten på fellesgjelden er flytende.

Det er i budsjettet/prislisten lagt til grunn at fellesgjelden er et annuitetslån med en flytende rente på 2,15 %. Det presiseres at renten er basert på markedsrenten i september 2018, og at denne vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er etter gjeldende regelverk fradragsberettiget med 23 %, forutsatt at andelseier har skattbar inntekt.

IN-ORDNING
Borettslaget vil inngå avtale med OBOS om IN-ordning (individuell nedbetaling fellesgjeld).

Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden.

Innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Innbetaling fra andelseier går til nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Etter overtagelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr. 60.000,- per innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det må inngås egen avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale. Det vil tilkomme et administrasjonsgebyr ved inngåelse av avtale. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt ut innflyttet og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerhet.

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (GBF)
– SIKRINGSORDNING
Borettslaget vil søke om å inngå avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader («GBF»). Avtale om GBF innebærer blant annet at OBOS Factoring AS vil:

• Betale borettslaget summen av de månedlige felleskostnadene, både drifts- og kapitalkostnader, på en fast dato hver måned.
• Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mislighold, inntil 5G.
• Overta borettslagets legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør cirka 1 % av borettslagets felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene. Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder.
Dersom forretningsføreravtalen med OBOS sies opp vil avtalen om GBF opphøre umiddelbart.

Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning f.eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL.

Selger vil være ansvarlig for felleskostnader for eventuelle usolgte leiligheter per ferdigstillelse.

FELLESUTGIFTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
Alle seksjonseierne i sameiet, herunder borettslaget, plikter å betale sin forholdsmessige andel av eierseksjonssameiets drifts- og vedlikeholdskostnader. Kostnadene for dette er medtatt i det stipulerte beløpet for borettslagets felleskostnader på ca. kr. 33-37,- per kvm BRA per måned.

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet for eierseksjonssameiet. Forretningsfører vil innkalle sameierne til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes sameiet.

BORETT
Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i borettslaget er overtatt. 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 også kunne gi kjøpere 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 må sendes styret i god tid før overtakelse og det er opp til styret om utleien godkjennes.

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 kjøpekontrakt skal legges til grunn for avtaler med forbruker. Kjøpekontrakt må gjennomgås av kjøper før inngivelse av bud.

TILVALG OG ENDRINGER
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av syste-

matisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Kjøper kan ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Les mer om tilvalg i kvalitetsbeskrivelsen. 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
Sem & Johnsen, Nyeboliger AS, org.nr.: 997 812 824
Adresse: Klingenberggata 7, 0161 Oslo

ANSVARLIG MEGLER:
Finn Bragnes
Eiendomsmegler
913 15 818
fbr@sem-johnsen.no

Iga Okon
Eiendomsmeglerfullmektig
919 94 884
iga@sem-johnsen.no

Meglers vederlag utgjør kr. 35.000,- eks. mva. pr enhet. Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, evt. forretningsfører ca. kr. 1.500,-, tinglysingskostnader kr. 525,- og grunnboksutskrift kr. 199,50 pr. utskrift.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING EN AV EN TRANSAKSJON M.M.
Iht. lov av 6. mars 2009 nr. 11 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 136A 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 KJØPETILBUD
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
Megler har utarbeidet eget budskjema for prosjektet som skal benyttes ved inngivelse av bud. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Viktige avtalerettslige forhold ved budgiving:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

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
Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud. Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget, jf. borettslagsloven §§ 4-1 og 4-2. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Det gjøres unntak fra dette for enkelte juridiske personer i henhold til borettslagsloven. 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.

Det er ikke konsesjon eller odel ved omsetning av leiligheter.

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

GARANTI ETTER BUOFL. § 12 OG § 47
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 er tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse og åpning av byggelån, og det er da tilstrekkelig at selger stiller

garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Dersom garanti ikke blir stillet av selger straks etter at forbeholdene er bortfalt, kan kjøper gi selger et skriftlig varsel med en frist på minst ti virkedager til å rette forholdet. Har selger heller ikke innen denne fristen dokumentert at det er stilt garanti i samsvar med buofl. § 12, har kjøper rett til å heve avtalen. Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av egenkapital/innskudd samt restkjøpesum for parkeringsplass og/eller ekstra bod før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER
Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttige formål (treningssenter). Gjeldende reguleringsplan er S-4569 av 23.03.2011. Reguleringskart med bestemmelser er tilgjengelig hos megler.

VANN OG AVLØP
Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum/fordrøyningstank. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for borettslaget må i så fall påregnes.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER
Hjemmelshaver til Eiendommen er Darres gate 2B KS. Andelene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser, herunder;

• 1914/902264 Erklæring/avtale vdr. Sjakt

• 1925/993622 Erklæring/avtale om trafostasjon/kiosk m.fl. bestemmelser

• 1959/503668 Erklæring/avtale, vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

• 1995/32168 Leieavtale, areal: lokaler i 1. og 2. etg. Leietid: 5 år fra dato: 01.09.1993

• 1998/59395 Leie av næringslokale, leietid: 10 år fra 01.10.1998 (bestemmelser om regulering av leie og forlengelse)

• 2010/145690 Erklæring/avtale, bestemmelse om gjensidig bruksrett til fellesområde jfr. reg.kart til plan 200607626-76

• 2011/206497 Bestemmelse om adkomstrett: Bestemmelse om fri ferdsel, gangadkomst mellom Darres gate og trapp opp til Waldemar Thranes gate. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Megler har kopi av tinglyste servitutter/heftelser.
Andelene vil ved overtakelse være fri for pengeheftelser med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20. Borettslagets fremtidige eiendom inngår i et bykvartal (Kiellandkvartalet) med diverse fellesfunksjoner. Kvartalet er ikke ferdig oppdelt og kjøper må akseptere at det på den fremtidige eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/heftelser for å ivareta gjensidige plikter og rettigheter i kvartalet, eller dersom offentlig myndighet krever det. Slike servitutter/heftelser kan være erklæringer som regulerer tilgang til samt drift og vedlikehold av fellesområder, felles bakgård, rett og tilkomst til ledningstraseer, drift og vedlikehold av energi/nettverk/vann og avløp/veiadkomst m.v. fra kommune, naboeiendommer og/eller ulike leverandører, rett til brannrømning eller ventilasjonsanlegg for andre eiendommer i kvartalet. Videre kan servitutter/heftelser gjelde veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse og bekostning av vei, samt vederlagsfri avståelse av nødvendig grunn til formålet.

Slike servitutter/heftelser kan eksempelvis være:
- erklæringer som gir alle boligene i kvartalet tilgang til fellesareal i bakgården og forpliktelse til å delta i drift og vedlikehold av fellesarealene

- erklæring som gir næringsarealene i kvartalet rett til etablering og drift av ventilasjonsanlegg/ventilasjonsrister på vegg mot bakgård

- erklæringer om rett til brannrømning over borettslagets eiendom i bakgården

- erklæringer som regulerer rett til å etablere, drifte og vedlikeholde ledningstraseer, energi/nettverk/vann og avløp/veiadkomst m.v. fra kommune, naboeiendommer og/eller ulike leverandører

- erklæring som gir borettslaget rett til å ha utkragede balkonger over naboeiendom

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/eierseksjonssameiets 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
Alle nye leiligheter skal energimerkes. Energimerking utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Selger antar at prosjektet vil oppnå minimum energiklasse C - lys grønn - for alle leilighetene.
SKOLEKRETS
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.

Skoler i nærområdet er blant annet: .
Sagene skole (1-10) 0,6 km, Ila skole (1-7) 0,6 km, Grünerløkka skole (1-7) 0,7 km, Sofienberg ungdomsskole (8-10) 1,5 km, Kristelig gymnasium ungdomsskole (8-10) 1,6 km, Fagerborg skole (8-10) 1,9 km. Se Oslo kommunes hjemmeside vedr skoletilhørighet.

EIENDOMSSKATT
Oslo kommune har innført eiendomsskatt. Eiendomsskatten er ikke fastsatt for leilighetene i prosjektet. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Se mer info på kommunens nettsider.

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

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/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 vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

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 (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av bud-skjemaet med tilhørende aksept), vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 15.000,- for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Følgende dokumenter utgjør prosjektets salgsoppgave

1. Informasjon til kjøper

2. Kvalitetsbeskrivelse

3. Etasjeplaner og salgstegninger

4. Utomhusplan
5. Reguleringsbestemmelser

6. Prisliste

7. Utarbeidet budsjett for borettslagets og eierseksjonssameiet første driftsår

8. Utkast til vedtekter for borettslaget og eierseksjonssameiet

9. Selgers standard kjøpekontrakt

Megler har tilgjengelig for kjøper reguleringskart med bestemmelser, utkast til vedtekter, utkast til budsjett og pantattest med servitutter, og de andre vedlegg som følger kjøpekontrakten. Dokumentene vil i det alt vesentlige også være tilgjengelig på prosjektets hjemmeside.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.
12. oktober 2018

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

WALDEMARS TÅRN

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DIVERSE
GANG	1-stavs eikeparkett, lys, matt lakk. Hvitmalte fotlister glattkant.	Sparklet og malt NCS S 0500-N.	Sparklet og malt gipshimling NCS S 0500-N.	Entredør med kikkehull og FG-godkjent lås. Slett utførelse malt i henhold til arkitektens fargevalg. Dørvrider i blank eller børstet stål. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, herunder i forhold til støy og brannkrav. Innerdør Stable fra Swedoor, eller tilsvarende, fargekode NCS S 0500-N.	Downlights med dimmer. Vannskap for gulvvarmerør og sanitærrør forsøkes plassert i gang der leilighetene ikke har bod. Sikringsskap forsøkes plassert i gang der leilighetene ikke har bod. Det leveres vannbåren gulvvarme. Stikk i henhold til el-tegning.
KJØKKEN				Kjøkkeninnredning fra Mobalpa. Slett front Kiffa, sort matt, sokkel og skrog i samme farge. Håndtak Soline sort på underskap, og grepslist på overskap (eventuelt hjørne overskap får click-push). Benkeplate i hvit struktur, 20 mm laminat med rett forkant. Planlimt vask, modell Blanco Andano. Kjøkken består av minimum én skuffeseksjon med bestikkinnlegg, demping på skuffer og skap. Det leveres integrerte spotter under overskap som belysning. Ettgreps blandebatteri fra Tapwell, modell Evo 180. Det leveres integrerte hvitevarer fra Miele, kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Uttrekkbar ventilator av typen Slimline med front i stål, eller som integrert del av agreggat i de leiligheter der aggregat er plassert i overskap på kjøkken.	Vegg mellom kjøkkenbenk og overskap leveres malt. Kjøkkentegninger for de enkelte leiligheter vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen, og oversendes hver enkelt kjøper i tilvalgsprosessen. Kjøkkentegninger kan avvike fra kjøkken inntegnet på plantegningen i prospektet. Kjøkkentegningen vil i så fall være gjeldende. Vannbåren gulvvarme. Stikk i henhold til el-tegning.
STUE					Det leveres ett stk komplett IKT-uttak. Stikk i henhold til el-tegning. Vannbåren gulvvarme.
SOVEROM				Det avsettes plass til garderobeskap. Skap inngår ikke i standard leveranse, men kan bestilles som tilvalg.	Stikk i henhold til el-tegning. Vannbåren gulvvarme, eller annen oppvarming.
BOD					Vannskap for gulvvarmerør og for sanitærrør forsøkes plassert i bod for leiligheter med bod. Sikringsskap forsøkes plassert i bod for leiligheter med bod. Stikk i henhold til el-tegning.
WC	Flis 30 x 60 cm, mellomgrå/mørk grå matt.			Servantskap leveres fra Mobalpa med hvit nedfelt servanttopp, slett front Kiffa, sort matt, med håndtak. Speil med integrert lys i samme bredde som innredningen. Vegghengt toalett av type Subway med soft close sete fra Villeroy & Boch.	Vannbåren gulvvarme.
BAD		Flis 30 x 60 cm, mellomgrå/mørk grå matt. Flis monteres liggende.	Sparklet og malt gipshimling NCS S 0500-N (våtromsmaling).	Servantskap leveres fra Mobalpa med hvit nedfelt servanttopp, slett front Kiffa, sort matt, med håndtak. Servantskap leveres i ulike bredder i henhold til plantegning. Speil med integrert lys i samme bredde som innredningen. Tapwell Evo blandebatteri. Vegghengt toalett av type Subway med soft close sete fra Villeroy & Boch. Rette dusjdører i glass, og dusjsett med regndusj. Opplegg for vaskemaskin (i leiligheter med flere bad, leveres dette på det ene badet).	Badene kan bli levert som prefabrikerte baderomskabiner. Downlights med dimmer. Vannbåren eller elektrisk gulvvarme.
BALKONG	Tregulv ubehandlet, Kebony.		Nedforet himling av trepanel.		Belysning og stikkontakt.
MARKTERRASSE					
TAKTERRASSE					Belysning og stikkontakt. 1 stk frostfri utekran pr leilighet.

Vi gjør oppmerksom på at produkt- og leverandørspesifikasjoner er veiledende. Ved valg av andre produkter/leverandører enn de oppgitte, vil alternativene være tilsvarende de beskrevne.

KVALITETSBESKRIVELSE

TEKNISK FORSKRIFT
Leilighetene bygges etter TEK 10.

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 romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak samt innredning i de ulike rommene i leiligheten. Spesifisert tegning og beskrivelse av kjøkken vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen. Innervegger består av betong eller stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon.

Undersiden av etasjeskillere i betong leveres med nedforet gipsplatehimling. Innvendig takhøyde er ca. 250 cm. Rom med downlights og/eller tekniske føringer vil 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. Badene kan bli levert som prefabrikkerte kabiner.

Vinduer, balkong- og terrassedør leveres med energiglass, i henhold til arkitektens fargevalg. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkong/ takterrasse/ markterrasse. 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.

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

Det leveres gerikter rundt dører uten synlige spikerhull og listfrie vindussmyg. I rom med parkett blir det hvitmalt glattkant fotlist. Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass til skap på soverom.

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER
Kjøpere får anledning til å sette sitt personlige preg på leiligheten gjennom tilvalg. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i henhold til prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Oversikt over tilvalg, hvilke kostnader som vil påløpe og frist for beslutning vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt. Tilvalg gjøres gjennom digital plattform. Alle leilighetskjøpere vil bli invitert til personlige tilvalgsmøter med prosjektets kunderådgivere. Kjøper kan også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/ eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke. 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. Kjøper må overholde de frister som settes. Oversittes fristene har selger rett til å levere leiligheten i samsvar med kvalitetsbeskrivelsen.

Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og prosjektets kunderådgivere. 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 20% 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.

TEKNISKE ANLEGG

PORTTELEFON
Det leveres porttelefon med videokamera ved inngangsdørene. Utenfor inngangsdør til hver leilighet monteres ringeknapp.

ELEKTRISK ANLEGG
Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i Elko Plus hvit utførelse. Der det er prefabrikkerte elementer eller leilighetsskiller av betong kan det forekomme åpent elektriske anlegg. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/ bryter. Plassering av sikringsskap besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Hovedsikringsskap og målere i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Det leveres downlights med dimmer på bad og gang. 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 sprinklerhoder og ventilasjonsanlegg.

Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning. En utvendig lampe og en stikkontakt med enkeltstikk per leilighet på markterrasse, balkong eller takterrasse. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400.

TV/BREDBÅND
Det leveres ett stk. komplett data- og TV-punkt i stue.

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.

BRANN
Det monteres røykvarslere og brannslange eller pulverapparat i henhold til forskrift. Sprinkleranlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt balkonger i henhold til gjeldende krav.

OPPVARMING OG TAPPEVANN
Leilighetene oppvarmes fra sentralanlegg med termostatstyrt vannbåren gulvvarme i gang, stue og kjøkken. Soverom leveres enten med vannbåren gulvvarme, eller med radiator eller elektrisk panelovn. Badene blir levert med elektrisk gulvvarme eller vannbåren gulvvarme.

VENTILASJONSANLEGG
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres separate ventilasjonsaggregater plassert i hver leilighet. Aggregatene plasseres enten i nisje, bod/kott, i tak i entre eller integrert i kjøkkenhetten. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

BYGNINGER UTVENDIG
Alle bærekonstruksjoner er av betong og stål. Fasader av tegl og trepanel etter arkitektens material- og fargevalg. Yttertak belegges med sveiset sort papp eller tilsvarende med sedumdekke.

TERRASSER OG BALKONGER
Tremmegulv på markterrasser, takterrasser og balkonger. Rekkverk i lakkert/malt stål eller aluminium. Balkonger er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong må påregnes. Det leveres skillevegger i treverk på markterrasser der dette er vist på tegning.

POSTKASSER
Postkasser montert ved inngangsparti ved hovedinngang på plan 1.

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

FELLESANLEGG

UTOMHUS
Utomhusplan er inntatt i prospektet, og vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen. Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan. Inne i gårdsrommet opparbeides det oppholdssoner med benker, lekeapparater og beplantning.

Det leveres utvendig belysning med lyssensor/tidsur på fellesarealer i form av pullerter og lampe ved inngangspartiene. Det leveres frostfri utekran på fellesareal, og 1 stk. per leilighet med privat takterrasse. Endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

INNGANGSPARTI OG TRAPPEROM
Flis på gulv i inngangsparti fram til heis. Belegg i trapperom og øvrige fellesarealer over bakken. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg.

HEIS
Heis fra gårdsrom/inngangsparti og opp til alle leilighetsplan. Adkomst til bodanlegget i U1 via heis/trapp. Heiskupeer vil ha en utførelse som harmonerer med trapperom.

SYKKELPARKERING
Det er planlagt med sykkelparkering i avlåst rom i U1

SPORTSBODER
Sportsboder i U1 utføres med nettingvegger eller med stålplater. Dør leveres forberedt for hengelås. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

LÅSSYSTEM
Eget låssystem med nøkkel som passer til hovedinngangsdør, inngangsdør til leilighet og øvrige fellesdører med lås. Det leveres tre nøkler til hver leilighet.

RENOVASJON
Det vil bli levert nedgravde avfallskontainere som er planlagt plassert som anvist på utomhusplan. Det tas forbehold om endelig plassering og løsning.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSE

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA), som er leilighetens areal innvendig målt ved boligens omsluttede vegger, inklusive innvendige vegger, bod/kott og sjakter, men ikke medregnet yttervegger, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/kott/sekundærrom. Omkledningsrom og alkove der dette forekommer, er medtatt i P-rom. På plantegningene er det angitt romareal, som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger for det enkelte rom.

Arealer for leiligheter, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at beregninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

BRA og P-rom er avrundet til nærmeste hele tall etter alminnelige avrundingsregler, halve tall rundes opp.

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.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET

Prosjektet er pr. i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

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.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren 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, møblering, dør- og vindusutforming/inndeling, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Utstyr/standard som leveres fremgår av kvalitetsbeskrivelsen og romskjema i prospektet.

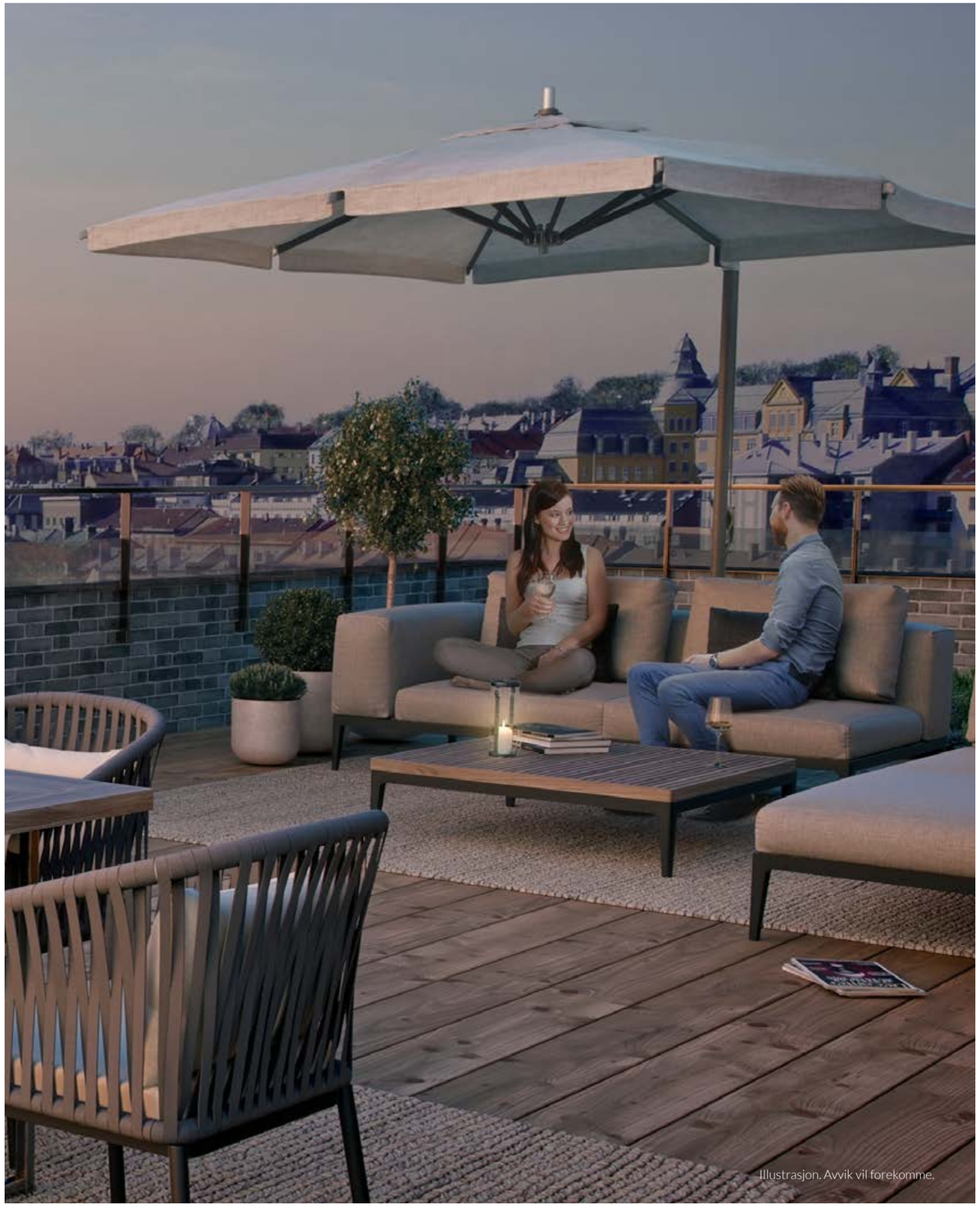
På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i gang/hall og på soverom, vaskemaskin på bad og stiplete løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

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 kvalitetsbeskrivelsen og tegninger, skal kvalitetsbeskrivelsen gå foran.

Det tas forbehold om feil.
Oslo, 12. oktober 2018


Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

KJØPEKONTRAKT

KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING

Leilighets nr.

Mellom Waldemars Tårn AS (org. nr. ...)
heretter kalt selger, og

Navn.: Født.:

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

1. INNLEDNING

Selger har prosjektert 35 leiligheter i ett bygg med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer, næringsarealer i første etasje, samt boder, sykkelparkering m.m. i underetasje i prosjektet Waldemars Tårn. Prosjektet skal føres opp på del av gnr. 218 bnr. 94 i Oslo kommune ("Eiendommen"). Hjemmelshaver til Eiendommen er Darres gate 2B KS (org. nr.958 298 889).

Eiendommen tilhørende prosjektet skal fradeles gnr. 218 bnr. 94. Deleforretning er igangsatt, og nytt bnr. vil foreligge når deling er gjennomført. Eiendommens areal etter fradeling vil utgjøre cirka 760 m². Det tas forbehold om at deleforretningen blir godkjent, samt endelig størrelse på eiendommen etter fradeling.

Leilighetene vil bli organisert i ett borettslag. Waldemars Tårn Borettslag ("Borettslaget") vil bestå av 35 leiligheter/andeler. Selger tar forbehold om å endre antall leiligheter/andeler i Borettslaget. Hver leilighet som inngår i Borettslaget vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet med tilhørende balkonger, terrasser og boder, 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 ("brl.").

Eiendommen vil bli seksjonert i henhold til lov om eierseksjoner av 22. juni 2018. Eierseksjonssameiet er planlagt å bestå av to seksjoner; én samleseksjon bolig bestående av leilighetene i Waldemars Tårn Borettslag med Borettslaget som eier, samt en næringsseksjon bestående av næringsarealene i 1. etasje. Selger vil beslutte endelig organisering, inklusive antall seksjoner, i god tid før overtakelse.

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag som angitt i punkt 20. Selger har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buofl.").

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

2. KONTRAKTENS OBJEKT

Selger overdrar til kjøper andel i Borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet Hnr..... og 1 sportsbod i underetasje, samt rett til bruk av borettslagets fellesareal (i fellesskap benevnt «leiligheten»).

Andelens pålydende skal være kr 5 000,-.

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

Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering av boder, samt den juridiske organiseringen av uteareal utenfor

boliger i 1. etasje og bodene. Dette planlegges etablert som tilleggsareal til samleseksjon bolig med vedtektsfestet bruksrett. Selger vil beholde retten til og fritt disponere over eventuelle usolgte boder.

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

3.1 Kjøpesummen
Avtalt kjøpesum kr ..... («Kjøpesummen), består av innskudd/kontantdel, og forfaller til betaling som angitt i punkt 4. Kjøpesummen inkluderer eventuell parkeringsplass og ekstra bod.

I tillegg til Kjøpesummen overtar kjøper andel fellesgjeld. På overtakelsestidspunktet utgjør andel fellesgjeld kr .....
Totalpris utgjør kr .....

Borettslaget vil bli finansiert med 10 % fellesgjeld. Total fellesgjeld for Borettslaget med 35 andeler/leiligheter er kr [...]. Fellesgjelden er planlagt som et annuitetslån med flytende rente, og med en løpetid på 40 år med 10 års avdragsfrihet. Det er i budsjettet/prislisten ved salg lagt til grunn at fellesgjelden har en flytende rente på 2,15 %. Hvilken rentesats som gjelder på tidspunktet lånet blir konvertert, er avhengig av den generelle renteutviklingen.

Kjøpesummen og totalpris inklusive andel fellesgjeld for leiligheten skal ikke endres.
Kjøpesummen innbefatter alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp og elektrisitet.

Fellesgjelden betjenes gjennom kjøpers betaling av andelens felleskostnader. Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på kjøpers side, er kjøper kjent med at andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.

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:

Tinglysningsgebyr hjemmelsovergang andel	kr	430,-
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument som skal tinglyses	kr	602,-
Andelskapital	kr	5 000,-
Administrasjonsgebyr forretningsfører	kr	250,-
Dokumentavgift andel tomteverdi oppad begrenset til	kr	25 000,-
Totalt	kr	

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av borett med kr. 430,-. Det tas forbehold om endringer av satsene i offentlige avgifter/gebyrer.

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

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:
Nyeboliger AS, org. nr. 997 812 824
Postadresse: Pb 1488 Vika, 0116 Oslo. Besøksadresse: Klingenberggt. 7 (2. etg.)
E-post: vso@sem-johnsen.no

4.1 Betaling av vederlaget

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.

Kjøper innbetaler Kjøpesummen slik:

Kontantbeløp 10 % av totalpris innen (...)	kr	,-
Restkjøpesummen innen overtakelsesdato	kr	,-
Til sammen	kr	,-

Kontantbeløpet som blir innbetalt fra kjøper til meglers klientkonto, er å anse som et depositum, jf. buofl. § 46 annet ledd. Kontantbeløpet må være fri egenkapital.

Kontantbeløpet og eventuelle øvrige innbetaling(er) fra kjøper før overtakelsestidspunktet skal settes på sperret klientkonto i meglers bank. Dersom selger ønsker å disponere beløpet før overtakelse, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med bustadoppføringslovas § 47.

Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stillet sikkerhet etter buofl. § 47 tredje ledd, vil selger få instruksjonsrett over kontantbeløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt. Kontantbeløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stillet tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysing av skjøtet.

Dersom selger ikke stiller sikkerhet skal kontantbeløpet 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 det deponerte beløpet utbetales mot tinglyst hjemmelsdokument.

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart kontantbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller. Dersom selger stiller garanti etter buofl. § 47 for hele Kjøpesummen samtykker partene til at megler kan foreta sluttoppgjør mot garanti.

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

Betaling for tilvalgs- og endringsarbeider faktureres og betales særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor.

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. Det er i kjøpekontrakten blant annet tatt forbehold om igangsettingstillatelse, forbehold om 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten, og åpning av byggelån, jf. punkt 11, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Dersom garanti ikke blir stillet av selger straks etter at forbeholdene er bortfalt, kan kjøper gi selger et skriftlig varsel med en frist på minst ti virkedager til å rette forholdet. Har selger heller ikke innen denne fristen dokumentert at det er stilt garanti i samsvar med buofl. § 12, har kjøper rett til å heve avtalen.

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

Garantien stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

4.3 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert 11.06.2018, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med følgende tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen:

- 1914/902264 Erklæring/avtale vdr. sjakt
- 1925/993622 Erklæring/avtale om trafostasjon/kiosk m.fl. bestemmelser
- 1959/503668 Erklæring/avtale, vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
- 1995/32168 Leieavtale, areal: lokaler i 1. og 2. etg. Leietid: 5 år fra dato: 01.09.1993
- 1998/59395 Leie av næringslokale, leietid: 10 år fra 01.10.1998 (bestemmelser om regulering av leie og forlengelse)
- 2010/145690 Erklæring/avtale, bestemmelse om gjensidig bruksrett til fellesområde jfr. reg.kart til plan 200607626-76
- 2011/206497 Bestemmelse om adkomstrett: Bestemmelse om fri ferdsel, gangadkomst mellom Darres gate og trapp opp til Waldemar Thranes gate. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Selger planlegger blant annet å tinglyse følgende servitutter/heftelser:

- erklæringer som gir alle boligene i kvartalet tilgang til fellesareal i bakgården og forpliktelse til å delta i drift og vedlikehold av fellesarealene
- erklæring som gir næringsarealene i kvartalet rett til etablering og drift av ventilasjonsanlegg/ventilasjonsrister på vegg mot bakgård
- erklæringer om rett til brannrømning over borettslagets eiendom i bakgården
- erklæringer som regulerer rett til å etablere, drifte og vedlikeholde ledningstraseer, energi/nettverk/vann og avløp/veiadkomst m.v. fra kommune, naboeiendommer og/eller ulike leverandører
- erklæring som gir borettslaget rett til å ha utkragede balkonger over naboeiendom

Borettslagets fremtidige eiendom inngår i et bykvartal (Kiellandkvartalet) med diverse fellesfunksjoner. Kvartalet er ikke ferdig opp-delt og kjøper må akseptere at det på den fremtidige eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/heftelser for å ivareta gjensidige plikter og rettigheter i kvartalet, eller dersom offentlig myndighet krever det. Slike servitutter/heftelser kan være erklæringer som regulerer tilgang til samt drift og vedlikehold av fellesområder, felles bakgård, rett og tilkomst til ledningstraseer, drift og vedlikehold av energi/nettverk/vann og avløp/veiadkomst m.v. fra kommune, naboeiendommer og/eller ulike leverandører, rett til brannrømning eller ventilasjonsanlegg for andre eiendommer i kvartalet. Videre kan servitutter/heftelser gjelde veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse og bekostning av vei, samt vederlagsfri avståelse av nødvendig grunn til formålet.

Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og borettslagets felleslån, skal tinglyses som heftelser på Borettslagets eiendom innen overtakelse.

Eiendommen vil ved overlevering være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakten.

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.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen. 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.

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.

4.4 Tinglysing av hjemmel til andel i borettslag
Tinglysing vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle renter, i sin helhet er betalt og kjøper har overtatt andelen.

5. FREMDRIFT

Rammetillatelse for prosjektet ble gitt den 4. juli 2018.

Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i 1. kvartal 2019 eller starten av 2.kvartal 2019. Forventet ferdigstillelse er 3. kvartal 2020, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere ferdigstillelse.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdato. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel.

Ferdigstillelse av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. annet avhengig av årstiden.

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til planlagte perioder for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av kjøper.

6. OVERTAKELSE

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

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

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

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan.

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 overtagelsesforretning, med mindre overtagelsesprotokollen angir noe annet.

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

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtagelse 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 fullmakt til å utbetale gjenstående tilbakeholdt beløp ved utstedt ferdigattest.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av Kjøpesummen, 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 overtagelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf. buofl. §§ 14 og 15.

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.

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.

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

7. KONTROLLBEFARING

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

8. RETT TIL TILLEGGSFRIST

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

9. SELGERENS YTELSER

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

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

i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,
ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi totalentreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter, se buofl. § 7 og § 8. 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 rimelige 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 stillet iht. buofl. § 12.

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

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

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

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

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

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

10. SELGERENS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunkter oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningssalg. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse.

Selger tar forbehold om kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om avvikling av eksisterende næringsleietaker.

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

Selger tar forbehold om at selgers styre godkjenner gjennomføringen av prosjektet.

Selger må senest innen 15. oktober 2019 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom forhold utenfor selgers kontroll hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller at forutsetningen for avtalen blir vesentlig endret, herunder at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

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

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

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/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 NOK 55 000,-. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

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 (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept), vil det påløpe et gebyr til selger 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 både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke kontantdel/innskudd etter denne kontrakt.

Alle leilighetene i Waldemars Tårn legges ut for salg. Dersom ikke alle andelene/leilighetene er solgt per ferdigstillelse, har selger rett til å leie ut eventuelle usolgte leiligheter i perioden frem til salg finner sted.

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

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld, drifts- og vedlikeholdskostnader internt i Borettslaget, samt en andel av eierseksjonssameiets drifts- og vedlikeholdskostnader.
Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av nedbetaling av lån, endringer i lånevilkår, konsumprisindeks, Borettslagets og eierseksjonssameiets vedlikeholdsbehov, driftsavtaler Borettslaget inngår m.m. Kjøper er også kjent med at Borettslagets og eierseksjonssameiets drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering, og etter hvert som Borettslaget og eierseksjonssameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Styret kan beslutte å kreve innbetaling av oppstartskapital med inntil to måneders driftskostnader.

Drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles etter leilighetenes bruksareal (BRA), med unntak av kostnadene til digital-TV/bredbånd som fordeles med likt beløp for hver leilighet.

Borettslaget vil forbeholde seg 1. prioritets panterett for 2 G 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 til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for Borettslaget før overtakelse.

Etter nærmere avtale, og på de vilkår som blir fastsatt av Borettslaget og OBOS, har kjøper rett til å innløse sin andel av Borettslagets fellesgjeld (IN-ordning).

14. SAMEIET

Alle seksjonseierne i sameiet, herunder Borettslaget, må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for utgifter reguleres i sameiets vedtekter.

Kjøper er kjent med at sameiets fellesutgifter først vil bli endelig fastsatt etter konstituering av sameiet, og etter hvert som sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Sameiet vil forbeholde seg 1. prioritets panterett for 2 G i Borettslagets seksjoner, som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet for sameiets regning. Forretningsfører vil innkalle til et konstituerende sameiermøte med bla. valg av nytt styre etter at leiligheten er overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes sameiet.

15. VEDTEKTER

Det er utarbeidet foreløpig utkast til vedtekter for borettslaget og eierseksjonssameiet. Vedtektene regulerer forholdet mellom henholdsvis andelseierne og seksjonseierne, 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, jf. også for behold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

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

16. ANNET

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

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

Kjøper aksepterer at kommunikasjon m.m. skjer digital, herunder signering av dokumenter ved kjøp, tilvalgprosess og innkalling til overtagelse. Kjøper plikter å informere selger, megler og tilvalgsansvarlig ved endring av e-postadresse og mobilnummer.

17. TVISTER

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

18. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

Iht Lov av 6. mars 2009 nr. 11 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 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

Kjøper oppfordres til å foreta innbetalinger som ikke kommer fra låneinstitusjon i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

19. REGULERING

Kjøper har fått seg forelagt reguleringskart med tilhørende bestemmelser, bilag 5, og har gjort seg kjent med denne.

20. BILAG

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

Bilag 1: Salgsprospekt med blant annet kvalitetsbeskrivelse, romskjema og informasjon til kjøper
Bilag 2: Prisliste datert ....
Bilag 3: Overtakelseserklæring
Bilag 4: Utskrift av grunnboken datert ....
Bilag 5: Kartutsnitt med reguleringsbestemmelser datert ....
Bilag 6: Situasjonsplan
Bilag 7: Utkast til vedtekter for borettslaget
Bilag 8: Utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet
Bilag 8: Bustadoppføringslova
Bilag 9: Kontraktstegning datert....

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen og tegninger skal kvalitetsbeskrivelsen gå foran. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

21. UNDERSKRIFT

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megler.

, den

Som kjøper: Som selger:

Iht. firmaattest og/eller fullmakt

TÅRN

Meglere

Finn Bragnes
EIENDOMSMEGLER
Tlf: 91 31 58 18
Mail: fbr@sem-johnsen.no

Iga Okon
EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG
Tlf: 91 99 48 84
Mail: iga@sem-johnsen.no

FREDENSBORG
BOLIG

www.fredensborgbolig.no/wtårn