



**Hus 3**  
**28 "Løkkaleiligheter"**  
**i Mills-kvartal!**

*Bo på Løkka - Bo i byen!*



## FAKTA OM EIENDOMMEN

ADRESSE Schæffers gate 4-10. Endelig adresse foreligger ikke, men vil foreligge innen overtagelse.

PRIS se vedlagte prisliste

OMKOSTNINGER kr 21 000 – kr 42 525

TOTALT INK. OMKOSTNINGER se vedlagte prisliste

FELLESKOSTNADER fra kr 2 100 – 3 740 pr mnd

FELLESKOSTNADENE INKLUDERER bl.a. å konto oppvarming og varmtvann, kommunale avgifter, felles forsikring, drift/service/vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel, revisjon, tv-pakke og internett.

BRA 40 – 81 kvm

P-ROM 40 – 80 kvm

ANTALL SOVEROM 1-3

EIERFORM Selveier

BOLIGTYPE Leilighet

ENERGIMERKE Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t.

GARASJE/PARKERING Mulighet for kjøp av garasjeplass i parkeringskjeller. Se prisliste. For øvrig gateparkering.

TOMT Eiet tomt ca 6 671 kvm (gjelder før fradeling).



F O C C A C C E R I A

BO  
IBY  
EN





## INNHold

- Få det beste av to verdner / 11
- Leiligheter som gir rom for livet / 22
- Plantegninger / 33
- Etasjeplaner / 63
- Utomhusplan / 66
- Leveransebeskrivelse / 69
- Eiendommens A til Å / 74

Grünerløkka har et organisert og rettvisnet gatenett, med forholdsvis brede gater. Samtidig er det anlagt flere store parker til glede for bydelens innbyggere. Den største av disse parkene er Sofienbergparken med sine gangveier og grønne plener. Her koser store og små seg på fine sommerdager og det er tilrettelagt for både grilling og blant annet ute-bordtennis.

Langs Akerselva, som danner vestre grense av bydelen, kan du fange din egen ørret på flue... for så å grille den til middag i en av parkene. I hvilken annen hovedstad er det mulig..?

Hele området langs Akerselven har gjenoppstått som et parkmessig grønt drag, hvor man kan gå eller sykle til Maridalen den ene veien, eller Operaen den andre. På veien nedover kan du svinge innom Vulkan med sin rikholdige mathall. Dette er blitt et sentrum for nye norske matretter.

Rett nord for Sofienbergparken ligger Rodeløkka, med sine små og skeive trehus.

Dette er et flott sted å rusle tur, og ta gjerne en sving innom Botanisk hage på hjemveien.

Og så er det kulturutvalget...! DoGa med sine utstillinger og events, Grünerløkka Lufthavn i Toftesgate som har 45 arbeidsrom hvorav fem er lydisolerte øvingslokaler for band. I tillegg finnes flere lyd-studioer og en rekke arbeidsrom for både musikere og billedkunstnere her. Ringen Kino, med en rekke saler, ligger også i nærheten når underholdningsbehovet melder seg - for å nevne noen kulturelle ytterpunkter.

Grünerløkka har lenge vært et samlingssted for kreative. Her skapes idéene. Å bo på Løkka er som å leve litt i et kunstnermiljø, med gallerier, spisesteder og spesialforretninger side om side med store og kjente merkebutikker. Her får man alt, og skulle man ønske å dra til Oslo sentrum... hopp bare på trikken, og du er der på noen minutter.



# FÅ DET BESTE AV TO VERDNER - PÅ ETT STED

*Mills-kvartal ligger sentralt men usjenert til på hjørnet av Sofienbergparken i en svært stille og rolig del av ellers livlige Grünerløkka! Her får man med andre ord det beste fra to verdener - på ett sted; det landlige og rolige fra den fine parken rett utenfor døra, samtidig som man har alt det urbane Løkka har å by på innen gangavstand!*

Ved Sofienbergparken, midt på beste Grünerløkka ligger Mills-kvartal. Her har det blitt produsert kjente norske merkevarer helt siden 1885 og alle kjenner vi til navn som Mills majones, Melange margarin og Delikat salater, for å nevne noen. Midt på Løkka, i Sofienberggaten 19, har viktige norske matvaretradisjoner blitt utviklet og fremstilt - helt frem til idag. Sofienberggaten 19 er et helt nytt bygg, og vil fortsatt være adressen til industrieventyret Mills og Agra, men produksjonslokalene skal nå møte nye tider. Boligutvikling tar over.

Prosjektet får en svært lekker utforming med utstrakt bruk av moderne og spennende materialer. Byggene danner et helt kvartal som vender mot Sofienbergparken, og hele det ærverdige kvartalet skal nå gjenoppstå som et boligprosjekt med tilsammen ca. 150 leiligheter med svært

attraktiv beliggenhet. I tillegg til leilighetene vil det bli barnehage, kafeer og butikker. Dette blir et av de mest spennende boligprosjektene Grünerløkka har sett...

Her blir det 2- til 4-roms leiligheter i en variert bebyggelse. Alle får god standard med kjøkken produsert av anerkjente kvalitetsprodusenter. Alle leilighetene får privat balkong eller terrasse, og alle får tilgang til store og spennende takterrasser. I tillegg vil noen toppleiligheter få egne takterrasser med gode solforhold og utsikt. Prosjektet danner i tillegg sin helt egen park eller byrom. Her blir det lekeplasser og grøntanlegg til glede for beboere.

Mills-kvartal - et pulserende pusterom midt i byen!



Området består stort sett av gamle og hyggelige bygårder, krydret med et mangfold av tilbud.

*Bo på Løkka - Bo i byen!*





*Grünerløkka er et populært shoppingstrøk med originale spesial- og designbutikker. Markveien er "vintagegata" framfor noen med bruktbutikker på rekke og rad. Bydelen preges også av et rikt kulturliv og her finner du bla. kulturscener som Blå, Fabrikken, Parkteatret og Grünerløkka.*

#### GRÜNERLØKKA BUZZ

Grünerløkka har på få år utviklet seg til å bli et av Oslos mest ettertraktede områder å bosette seg på, med en puls og atmosfære som bare kan oppleves her - her skapes de nye trendene.

Løkka er et arnested for nye stiler, enten det er i gatemotobildet eller siste nytt fra matverden. Her kan du nyte en utsøkt kaffe hos Tim Wendelboe i Korsgata, eller rusle ned til Le Benjamin hvor smaksbomber venter, eller Delikatessen....eller bare gå på kino på Ringen - Norges mest avanserte kino. Men Løkka er så mye mer enn det også.

Det er underlighetene, det lille rare, som også gjør at folk elsker Grünerløkka. Det kan være en gammel klassisk Triumph parkert på et hjørne, eller et skeivt portrom med et snekkerverksted, eller ostebutikken med prislapper på fransk. Man kan rusle langs Akerselva og rett etter innta et måltid

i verdensklasse ... det er en atmosfære man ikke finner andre steder i Oslo! Magasinet Vogue sammenligner denne helt spesielle atmosfæren man finner her med steder som Williamsburg og Bushwick i New York, og Montreal's Mile End. Alle kan finne sin yndlingsplass her, og man finner nye spennende steder man ikke visste om rundt neste hjørne.

Det er en lang rekke gallerier og utsalgssteder for kunsthåndverk. Kanskje den neste stjernen på kunsthimmelen har sin debututstilling nettopp denne helgen? Markedsdagene i Birkelunden eller det litt mindre markedet på Blå er også populære steder der man har muligheten til å finne seg en liten juvel blant alle de merkelige bruktgjenstandene.

Bo på Løkka - Bo i byen!







SPIIS



NYT

OPPLEV





Mills-kvartal er noe så sjeldent  
som et Nybygg på Løkka!

*Bo på Løkka - Bo i byen!*



# LEILIGHETER SOM SKAPER ROM FOR LIV



Andre byggetrinn vil bestå av 28 sydvestvendte leiligheter fra 40 til 81 kvm. Alle med lyse gjennomgående planløsninger, moderne utførelse og utgang til balkong / terrasse. Det blir to toppleiligheter med privat takterrasse!

På kjøkkenet blir det levert HTH kjøkken i modell Havanna som underskap, kombinert med hvitmalt overskap med ledlys og kjøkkenventilator i stål. Benkeplate av 20mm hvit trend laminat med nedfelt 1 kums vask fra Franke. Alle skuffer og skap får demping - behagelig og praktisk.

Alle gulv unntatt bad blir i hvitpigmentert 1-stavs parkett med tilhørende hvitmalt fotlist, og vegger blir av gips eller betong malt i en brukket hvit. Vinduer og dører leveres i hvit glatt utførelse.

Badene blir flislagte med grå fliser 20x20 gulvet, og på veggene blir det mørke

horisontale fliser 20x40 cm, og veggengt hvitfarget toalett. Servant med ettgrep-batteri og tilpasset underskap. Det er også klargjort for tilkobling av vaskemaskin.

Det blir vannbåren gulvvarme i alle primærom.

Alle leilighetene får 2 uttak for bredbånd og kabel-tv, hvor et uttak blir i stuen. I tillegg får alle dørcalling med video og skjermvisning i leiligheten.

Leilighetene får egen sportsbod i kjeller, og det blir anledning til å kjøpe parkeringsplass i garasjeanlegget som anlegges under deler av prosjektet. Alle leiligheter får adkomst via heis.

*Leilighetene vil oppleves som store og luftige – et godt sted å være.*



Bruk din personlige smak  
og skap et harmonisk miljø i  
ditt nye hjem.

*Din bolig – ditt valg!*





*Flotte "Løkkaleiligheter" fra 2-til 4-roms og på 40 - 81 kvm, med god takhøyde og store vinduer som gir mye lys – du finner garantert noe som passer deg på Mills-kvartal.*





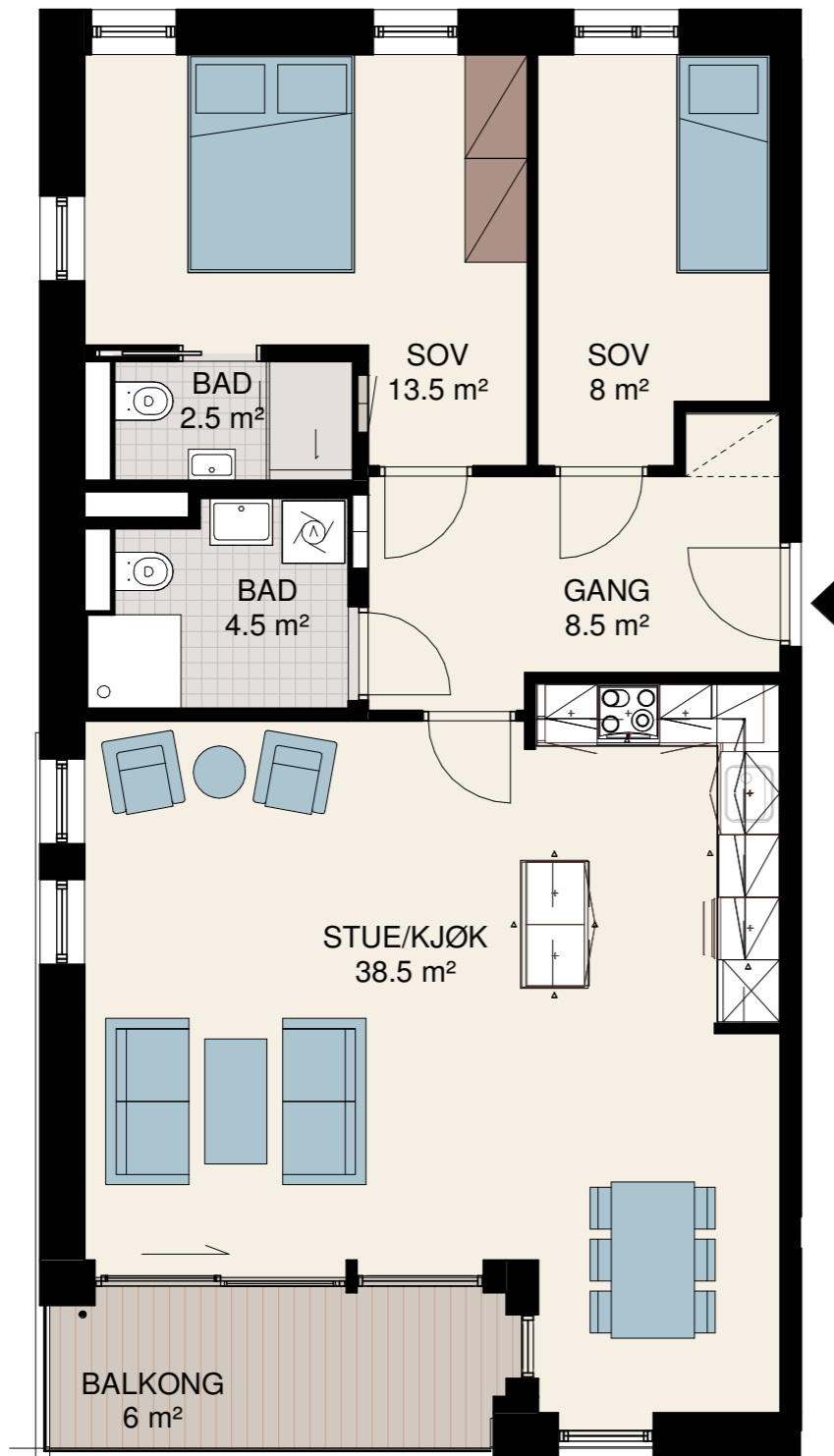


A person wearing a hat and a light-colored shirt is riding a bicycle on a paved street. The scene is set during sunset or sunrise, with a warm, golden glow and long shadows cast across the road. The street is lined with trees, and a building is visible in the background. The overall mood is peaceful and nostalgic.

PLANTEGNINGER

# 3-101

BRA 80,5 m<sup>2</sup>  
P-ROM 80,5 m<sup>2</sup>  
Antall rom: 3-roms  
Etasje: 1. etg  
Balkong: 6,0 m<sup>2</sup>



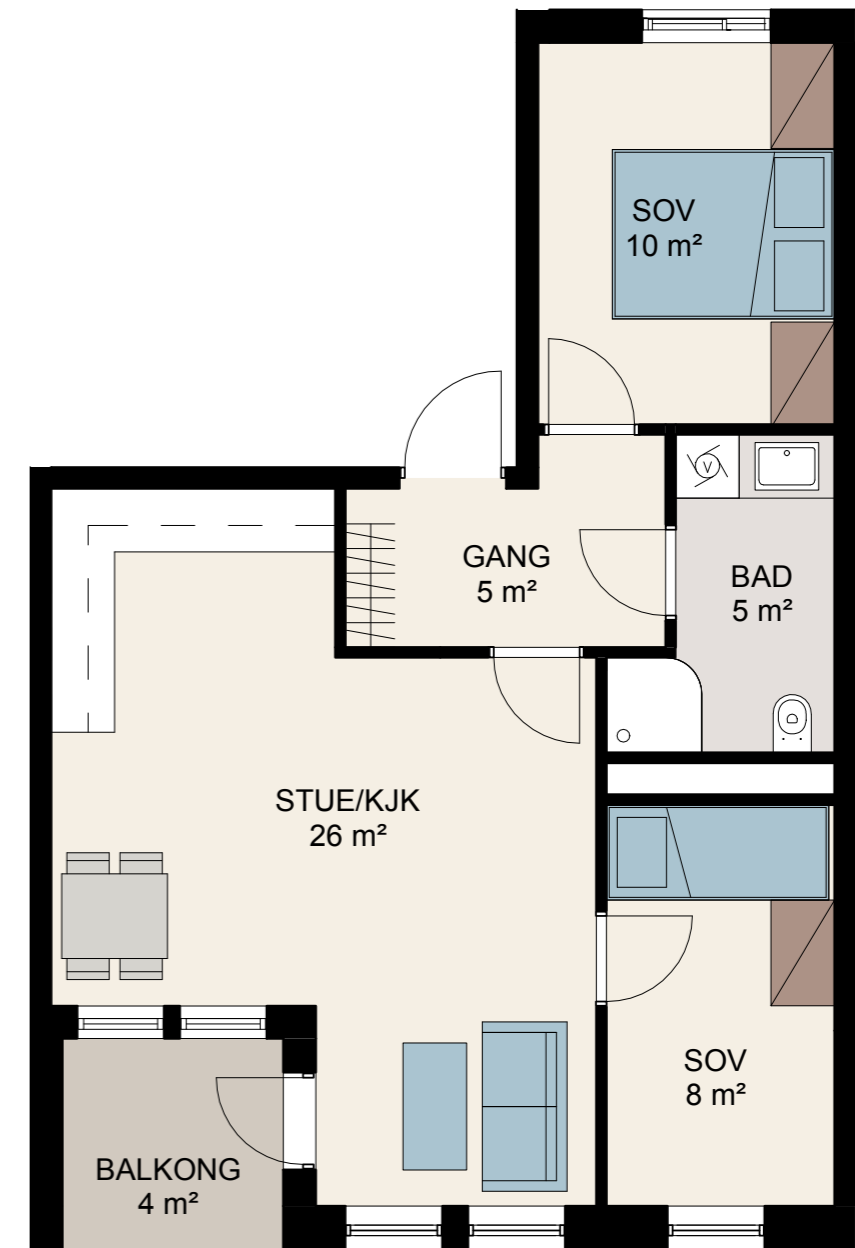
0m 1m 2m 3m

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



# 3-102

BRA 56,5 m<sup>2</sup>  
P-ROM 56,5 m<sup>2</sup>  
Antall rom: 3-roms  
Etasje: 1. etg  
Balkong: 4,0 m<sup>2</sup>



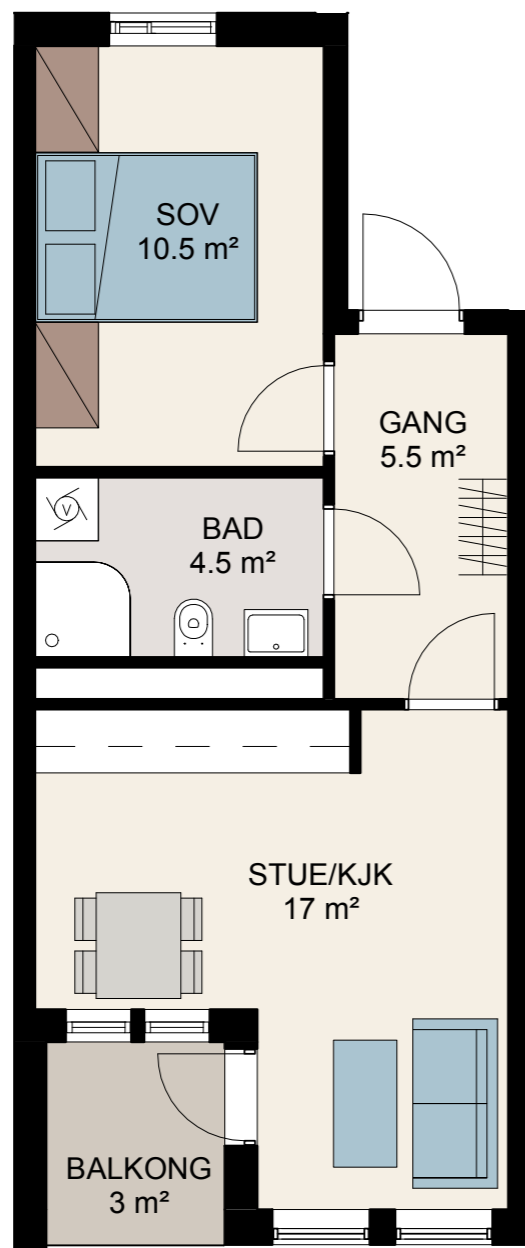
0m 1m 2m 3m

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



# 3-103

BRA 40,0 m<sup>2</sup>  
 P-ROM 40,0 m<sup>2</sup>  
 Antall rom: 2-roms  
 Etasje: 1. etg  
 Balkong: 3,0 m<sup>2</sup>



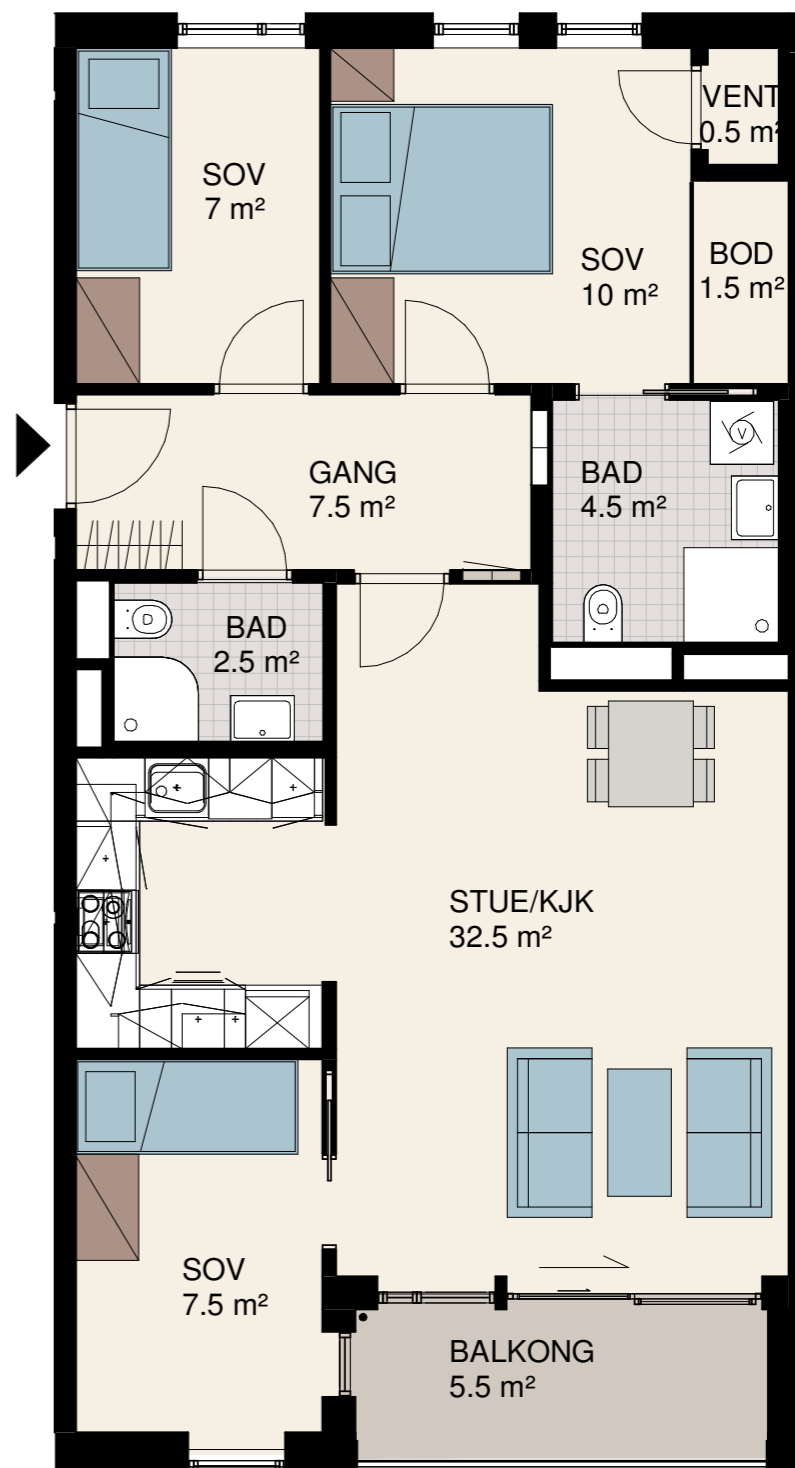
0m 1m 2m 3m

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



# 3-104

BRA 81,0 m<sup>2</sup>  
 P-ROM 78,0 m<sup>2</sup>  
 Antall rom: 4-roms  
 Etasje: 1. etg  
 Balkong: 5,5 m<sup>2</sup>



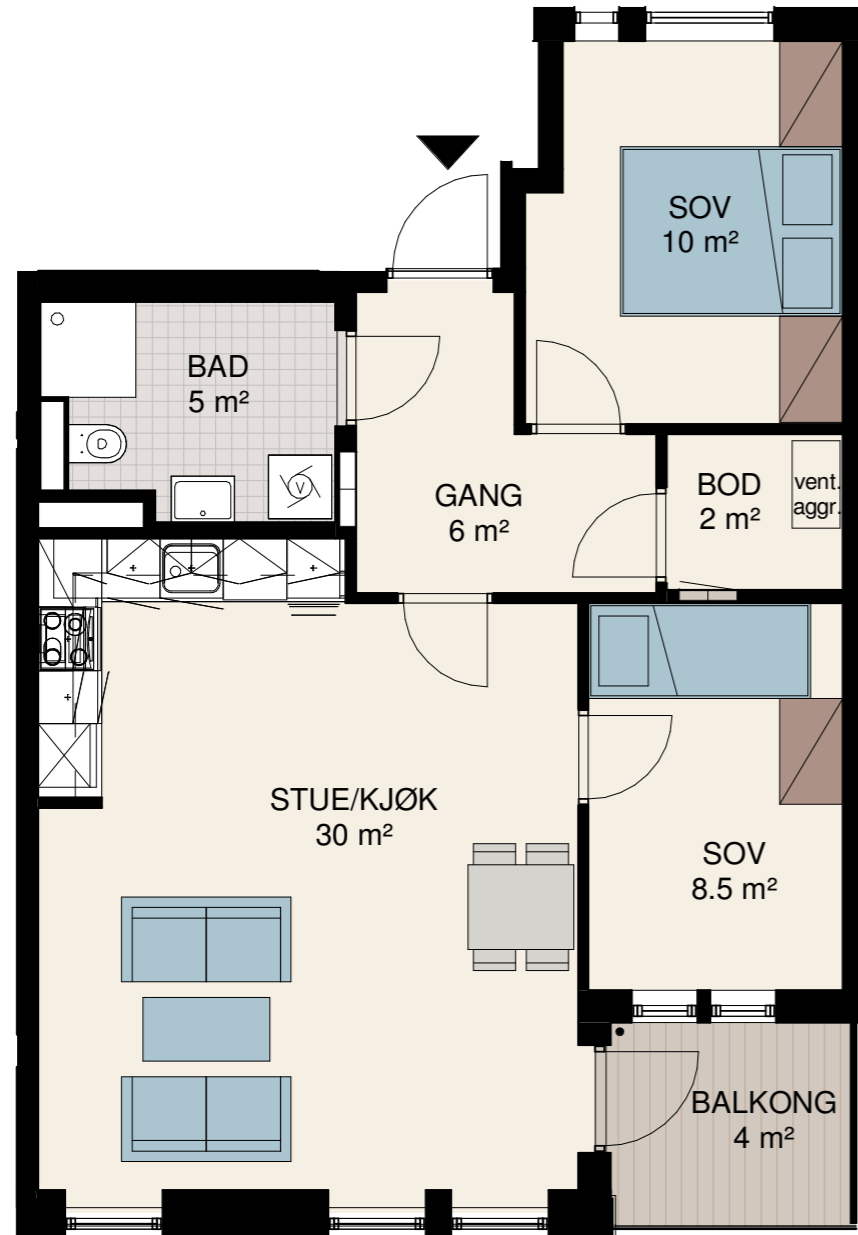
0m 1m 2m 3m

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



# 3-105

BRA 66,0 m<sup>2</sup>  
P-ROM 63,0 m<sup>2</sup>  
Antall rom: 3-roms  
Etasje: 1. etg  
Balkong: 4,0 m<sup>2</sup>



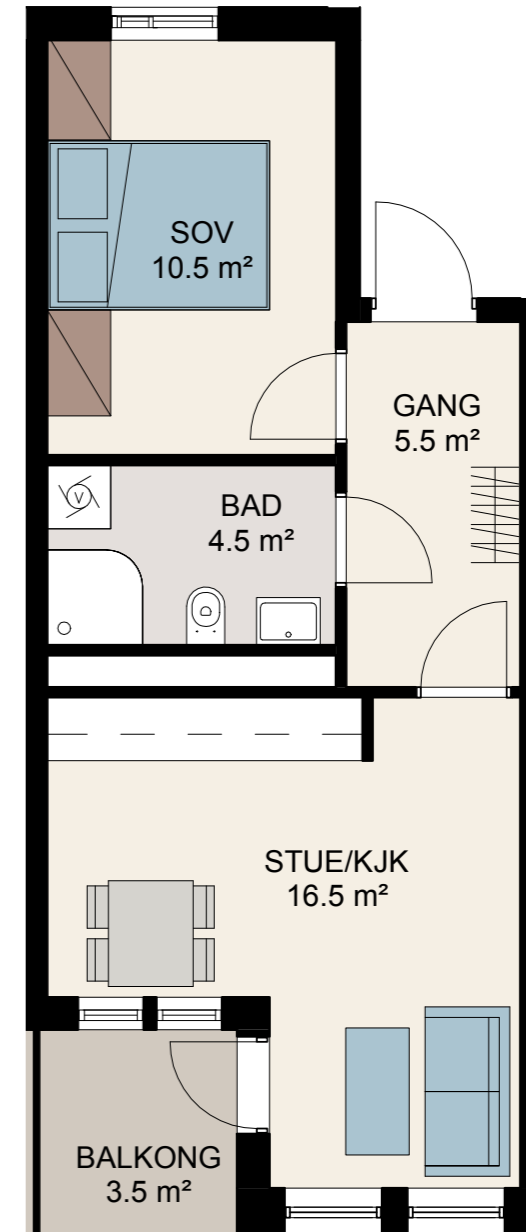
0m 1m 2m 3m

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



# 3-106

BRA 40,0 m<sup>2</sup>  
P-ROM 40,0 m<sup>2</sup>  
Antall rom: 2-roms  
Etasje: 1. etg  
Balkong: 3,5 m<sup>2</sup>



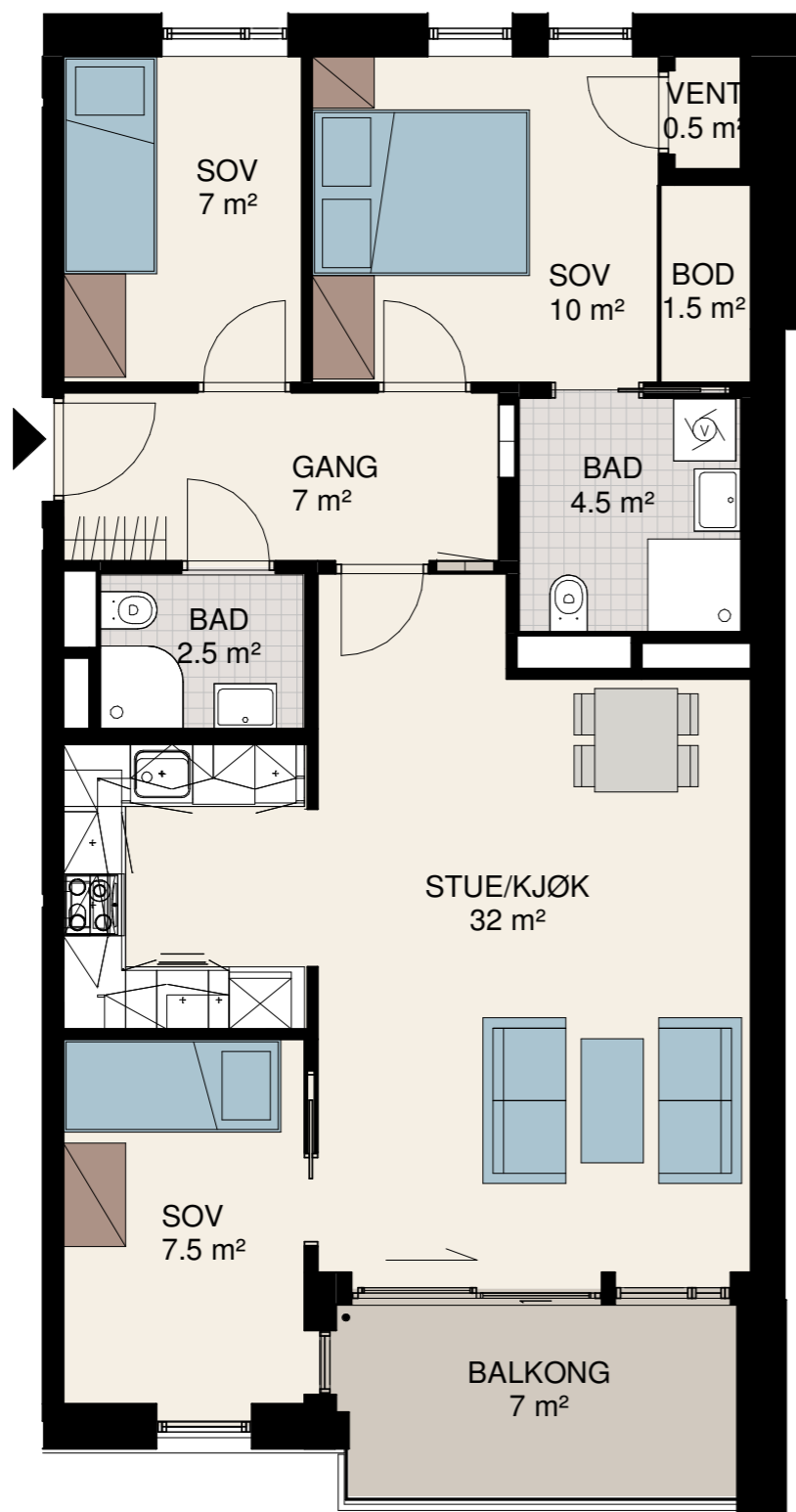
0m 1m 2m 3m

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



# 3-107

BRA 80,5 m<sup>2</sup>  
 P-ROM 77,5 m<sup>2</sup>  
 Antall rom: 4-roms  
 Etasje: 1. etg  
 Balkong: 7,0 m<sup>2</sup>



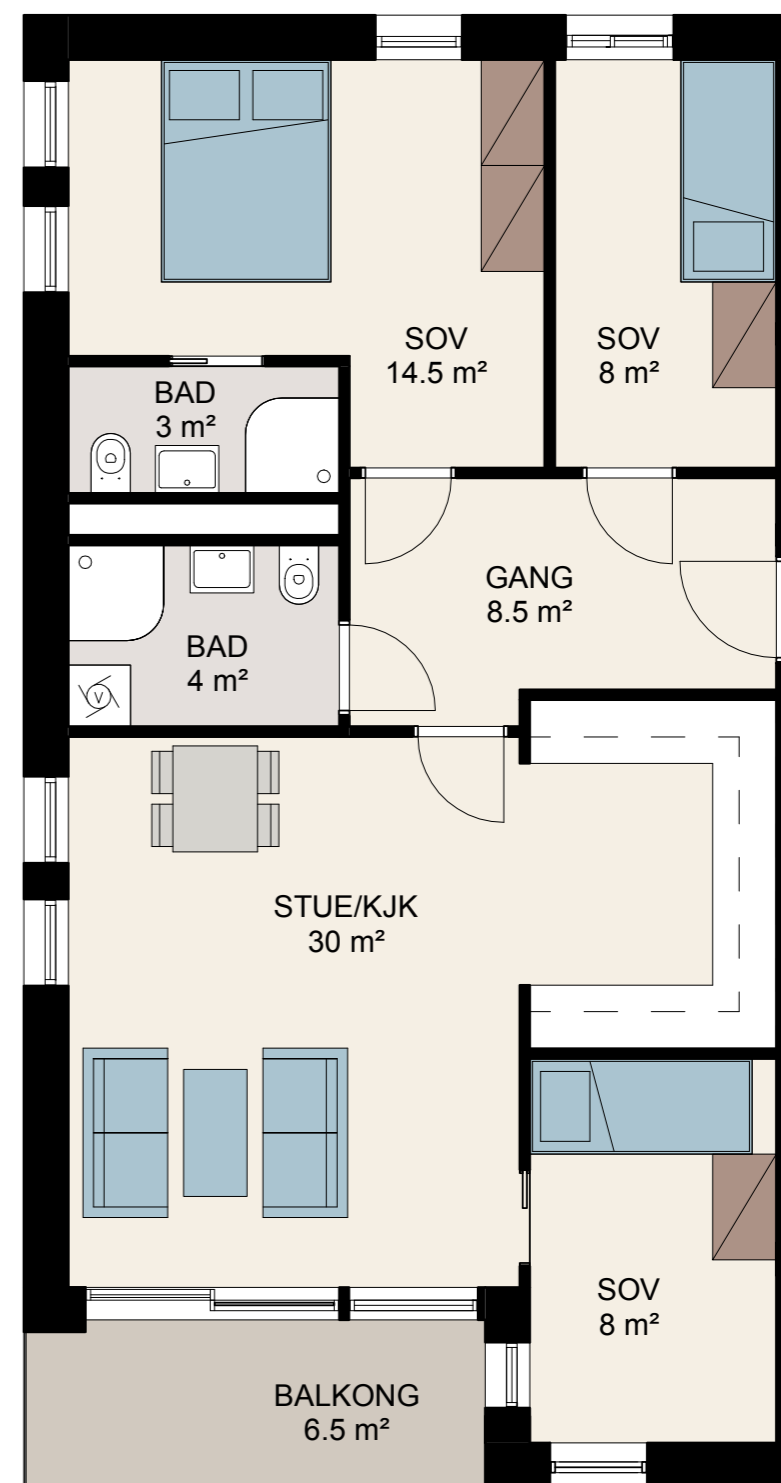
0m 1m 2m 3m

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



# 3-201

BRA 80,5 m<sup>2</sup>  
 P-ROM 80,5 m<sup>2</sup>  
 Antall rom: 4-roms  
 Etasje: 2. etg  
 Balkong: 6,5 m<sup>2</sup>



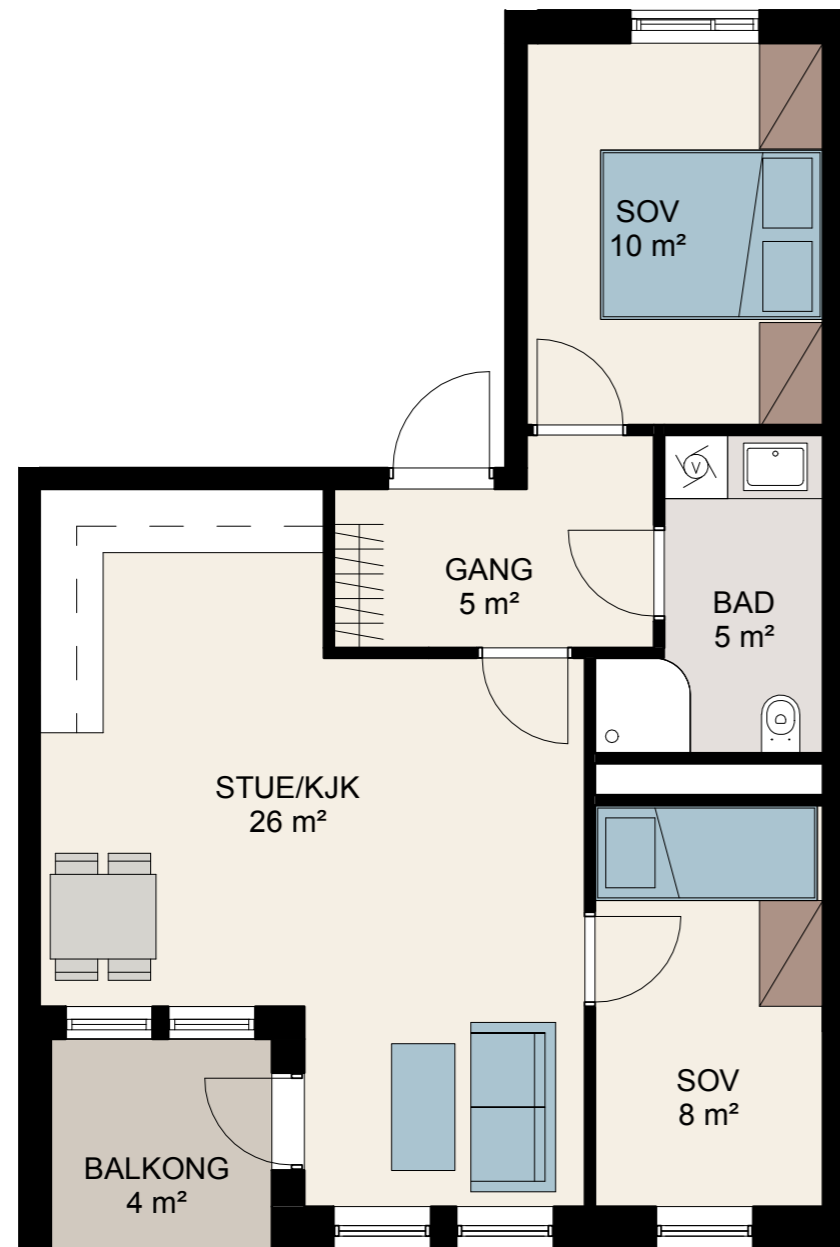
0m 1m 2m 3m

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



# 3-202

BRA 56,5 m<sup>2</sup>  
P-ROM 56,5 m<sup>2</sup>  
Antall rom: 3-roms  
Etasje: 2. etg  
Balkong: 4,0 m<sup>2</sup>



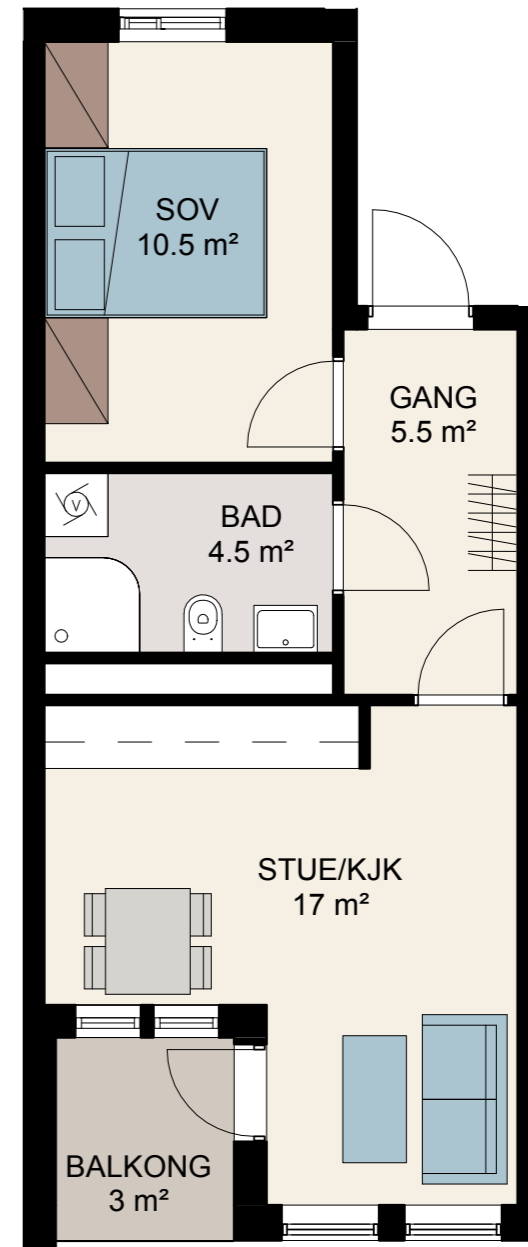
0m 1m 2m 3m

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



# 3-203

BRA 40,0 m<sup>2</sup>  
P-ROM 40,0 m<sup>2</sup>  
Antall rom: 2-roms  
Etasje: 2. etg  
Balkong: 3,0 m<sup>2</sup>



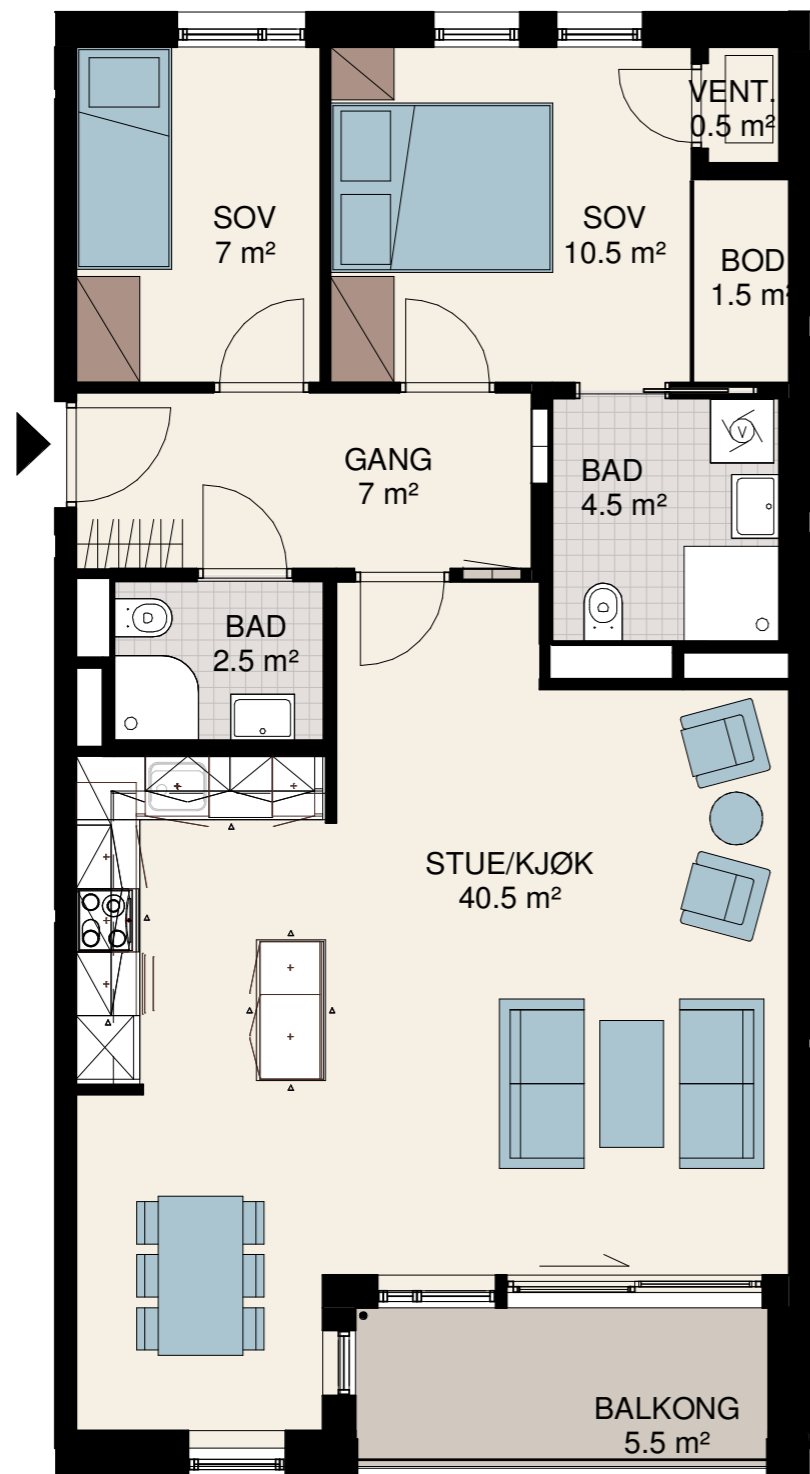
0m 1m 2m 3m

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



# 3-204

BRA 81,0 m<sup>2</sup>  
P-ROM 78,0 m<sup>2</sup>  
Antall rom: 3-roms  
Etasje: 2. etg  
Balkong: 5,5 m<sup>2</sup>



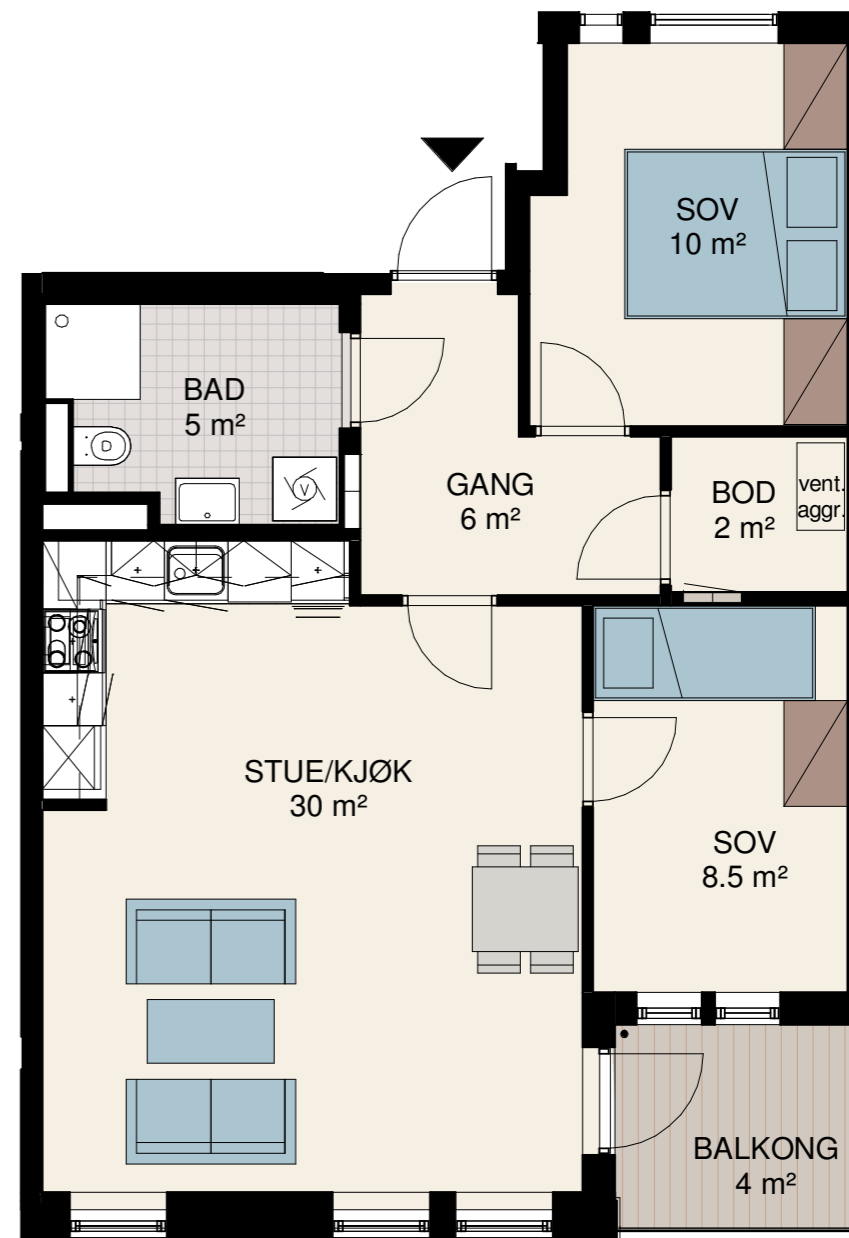
0m 1m 2m 3m

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



# 3-205

BRA 66,0 m<sup>2</sup>  
P-ROM 63,0 m<sup>2</sup>  
Antall rom: 3-roms  
Etasje: 2. etg  
Balkong: 4,0 m<sup>2</sup>



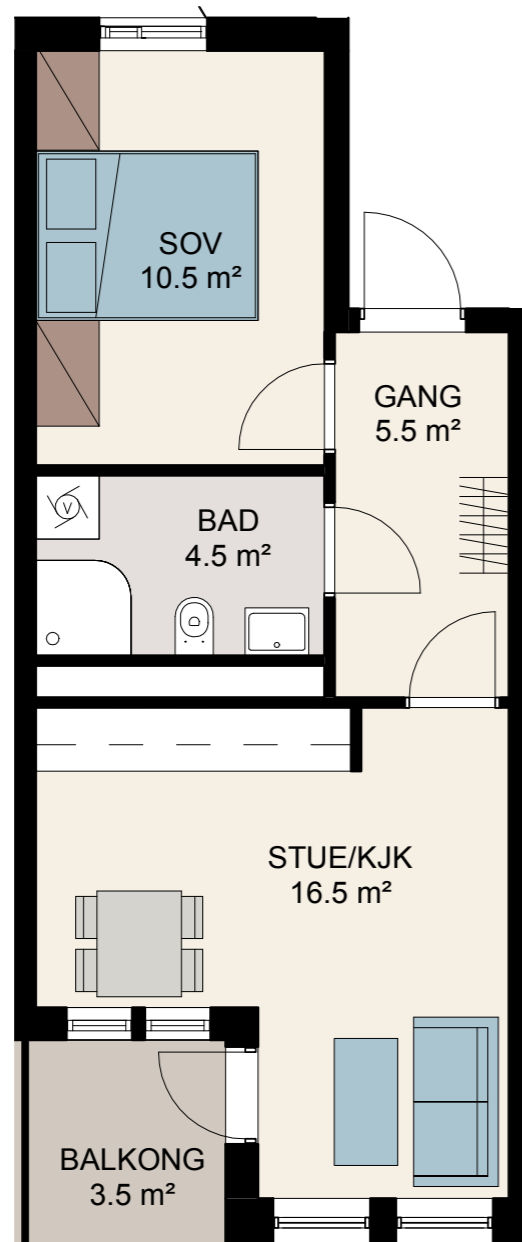
0m 1m 2m 3m

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



# 3-206

BRA 40,0 m<sup>2</sup>  
P-ROM 40,0 m<sup>2</sup>  
Antall rom: 2-roms  
Etasje: 2. etg  
Balkong: 3,5 m<sup>2</sup>



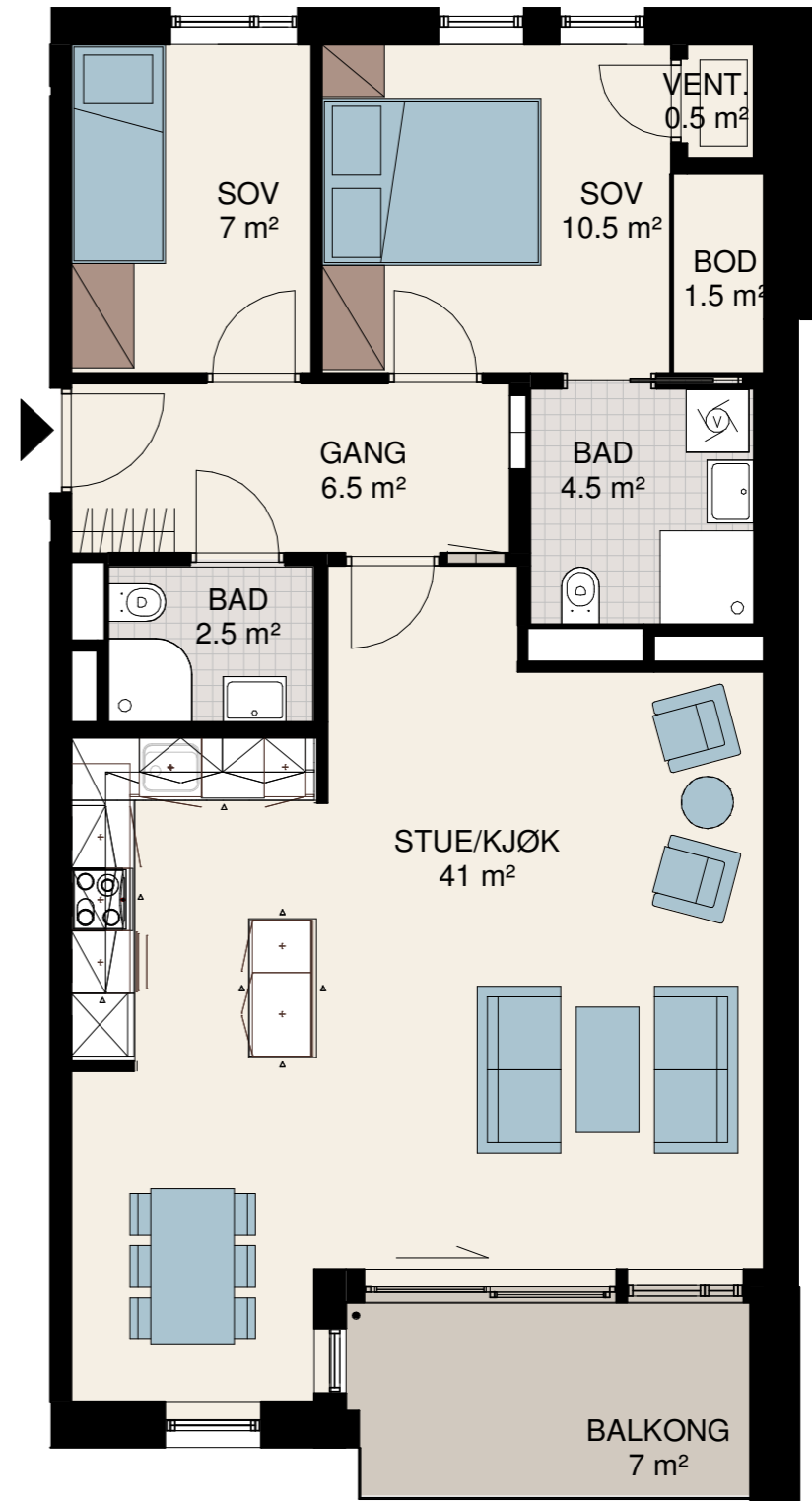
0m 1m 2m 3m

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



# 3-207

BRA 80,5 m<sup>2</sup>  
P-ROM 77,5 m<sup>2</sup>  
Antall rom: 3-roms  
Etasje: 2. etg  
Balkong: 7,0 m<sup>2</sup>



0m 1m 2m 3m

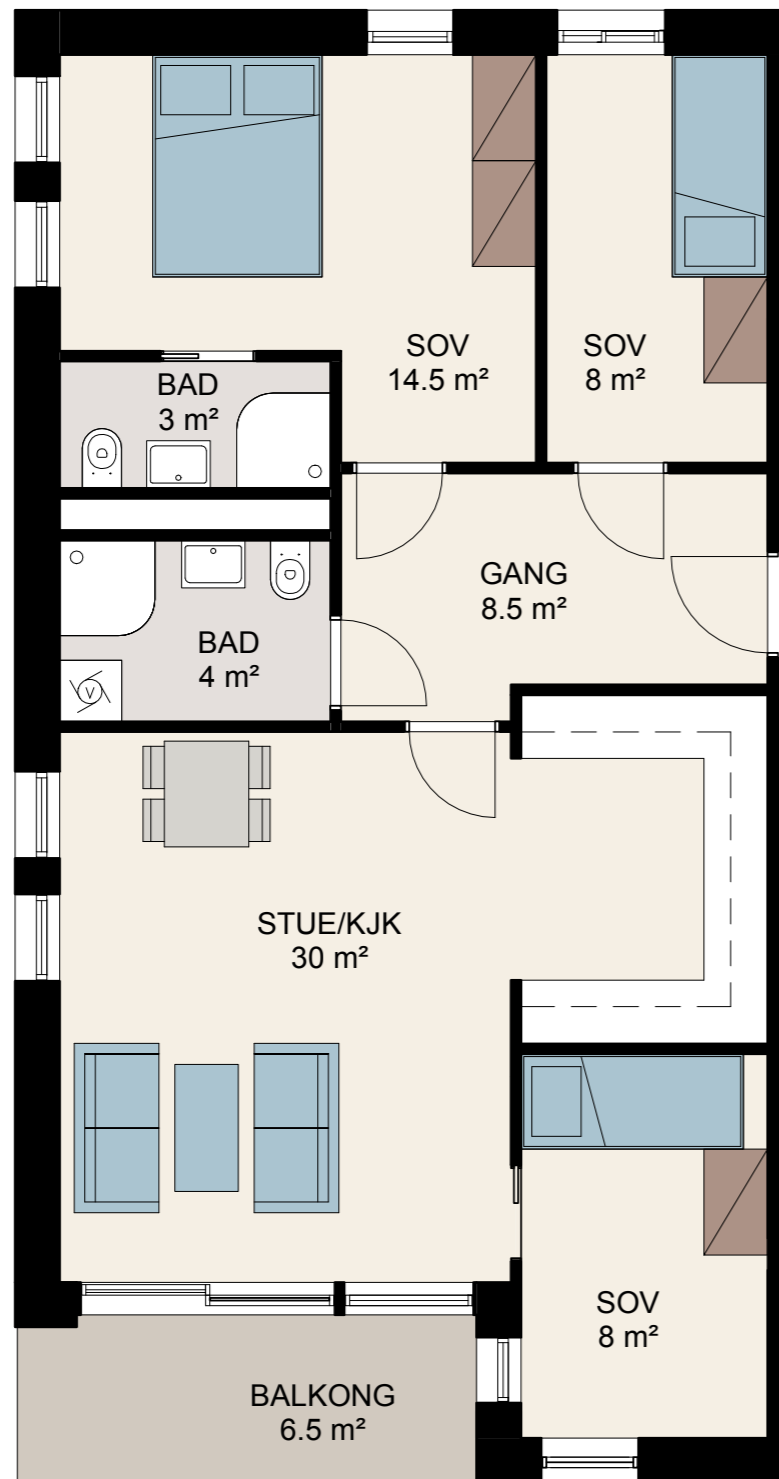
Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger, samt oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.





# 3-301

BRA 80,5 m<sup>2</sup>  
P-ROM 80,5 m<sup>2</sup>  
Antall rom: 4-roms  
Etasje: 3. etg  
Balkong: 6,5 m<sup>2</sup>



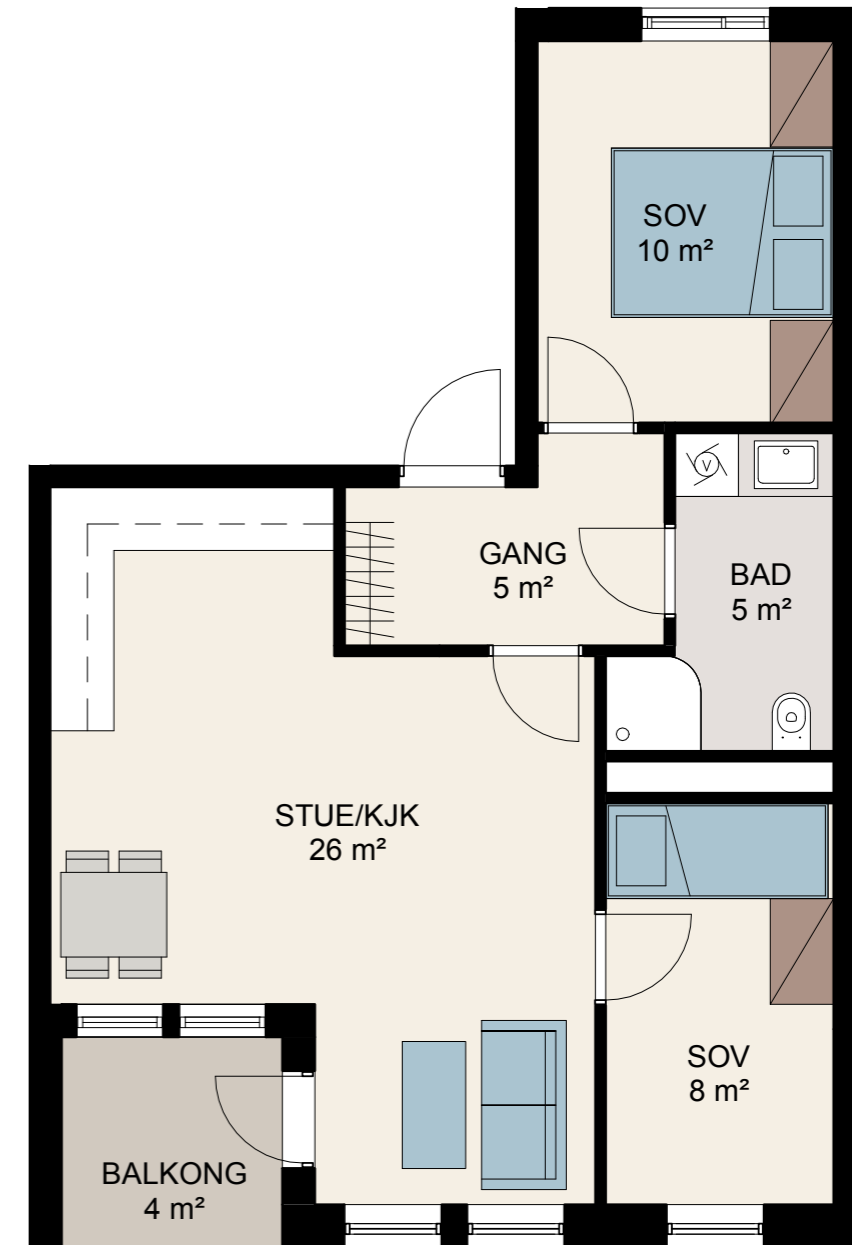
0m 1m 2m 3m

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



# 3-302

BRA 56,5 m<sup>2</sup>  
P-ROM 56,5 m<sup>2</sup>  
Antall rom: 3-roms  
Etasje: 3. etg  
Balkong: 4,0 m<sup>2</sup>



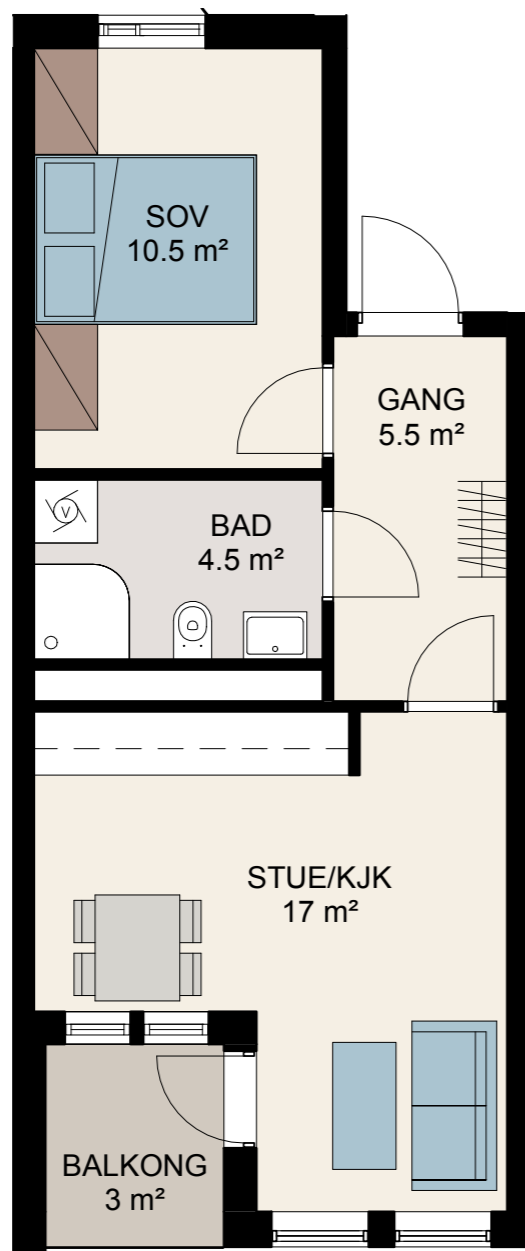
0m 1m 2m 3m

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



# 3-303

BRA 40,0 m<sup>2</sup>  
P-ROM 40,0 m<sup>2</sup>  
Antall rom: 2-roms  
Etasje: 3. etg  
Balkong: 3,0 m<sup>2</sup>



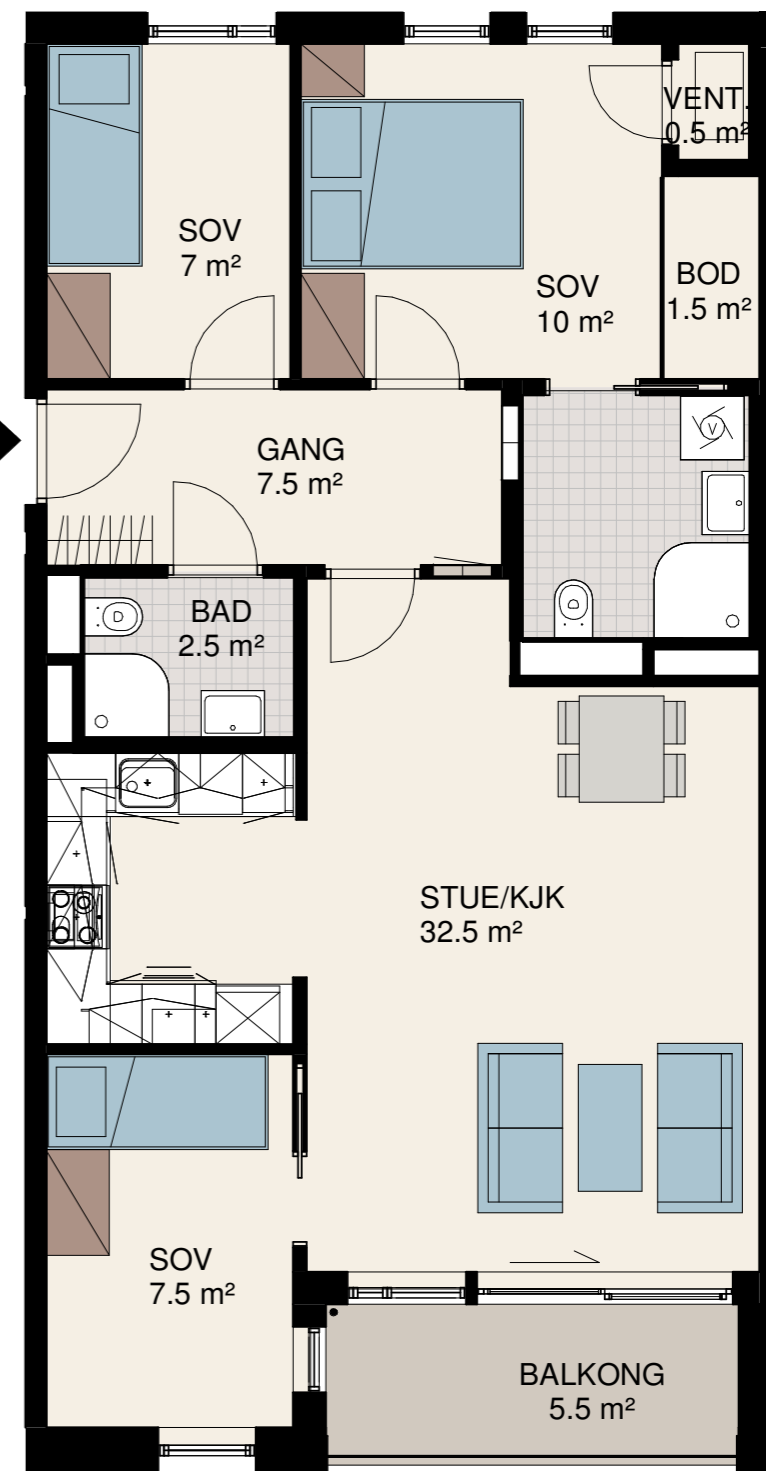
0m 1m 2m 3m

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



# 3-304

BRA 81,0 m<sup>2</sup>  
P-ROM 78,0 m<sup>2</sup>  
Antall rom: 4-roms  
Etasje: 3. etg  
Balkong: 5,5 m<sup>2</sup>



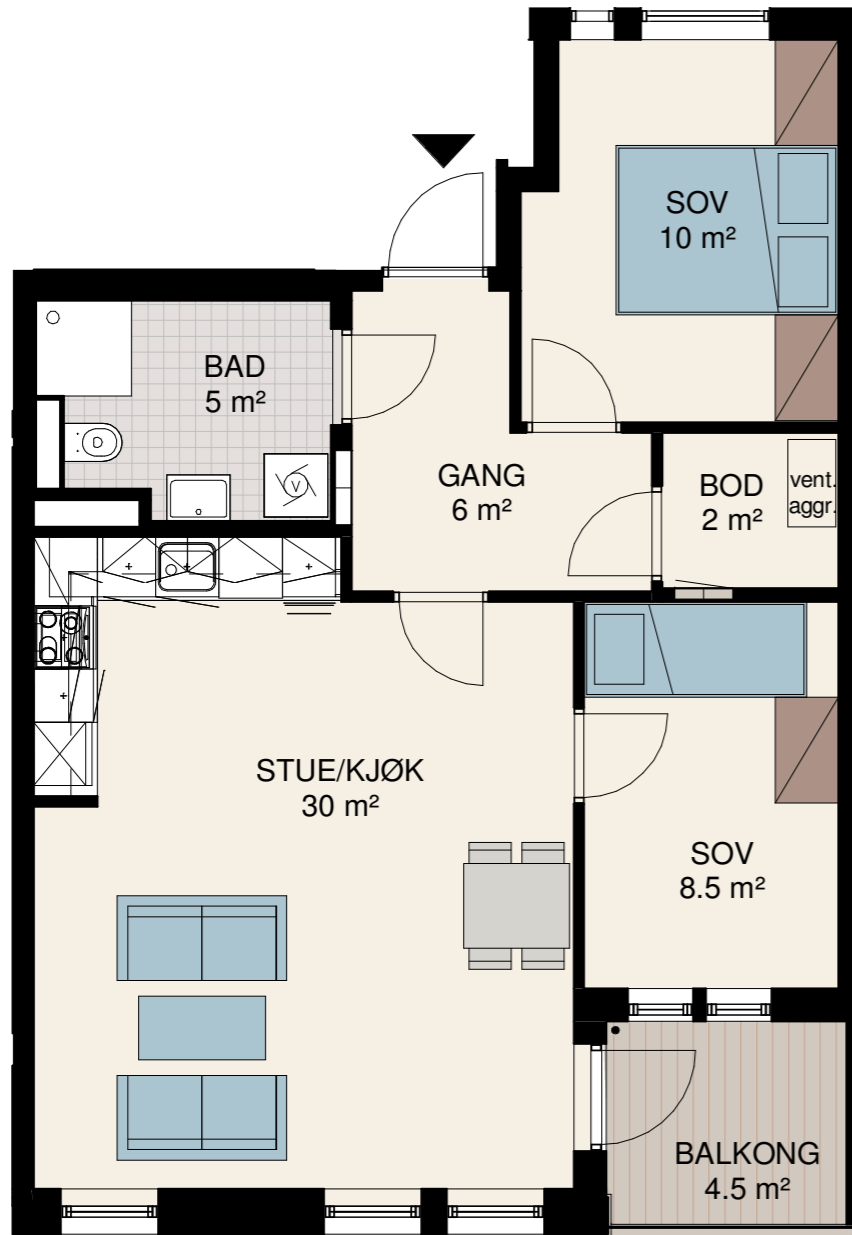
0m 1m 2m 3m

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



# 3-305

BRA 66,0 m<sup>2</sup>  
P-ROM 63,0 m<sup>2</sup>  
Antall rom: 3-roms  
Etasje: 3. etg  
Balkong: 4,5 m<sup>2</sup>



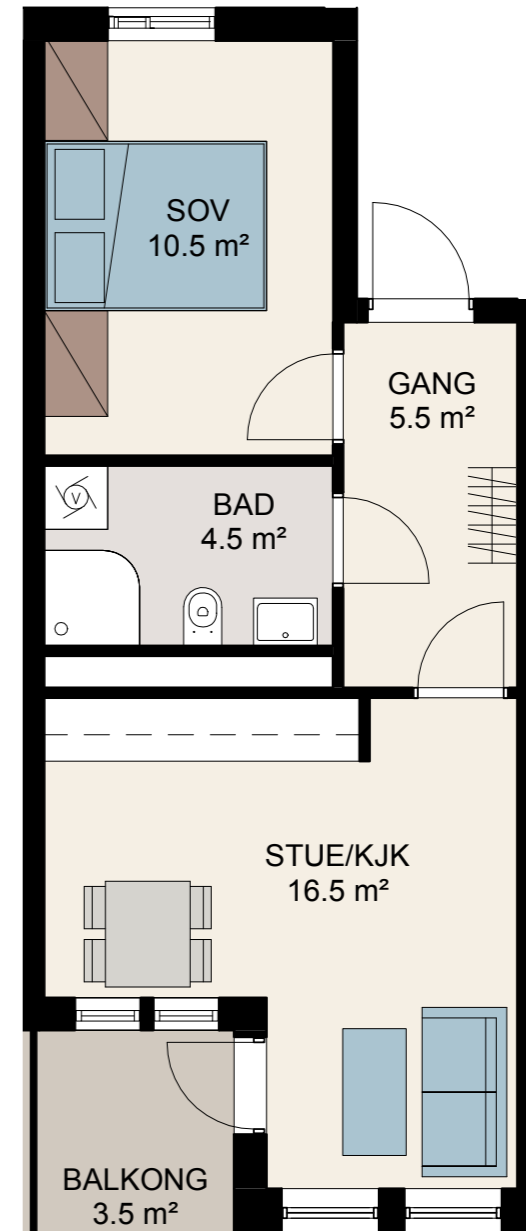
0m 1m 2m 3m

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



# 3-306

BRA 40,0 m<sup>2</sup>  
P-ROM 40,0 m<sup>2</sup>  
Antall rom: 2-roms  
Etasje: 3. etg  
Balkong: 3,5 m<sup>2</sup>



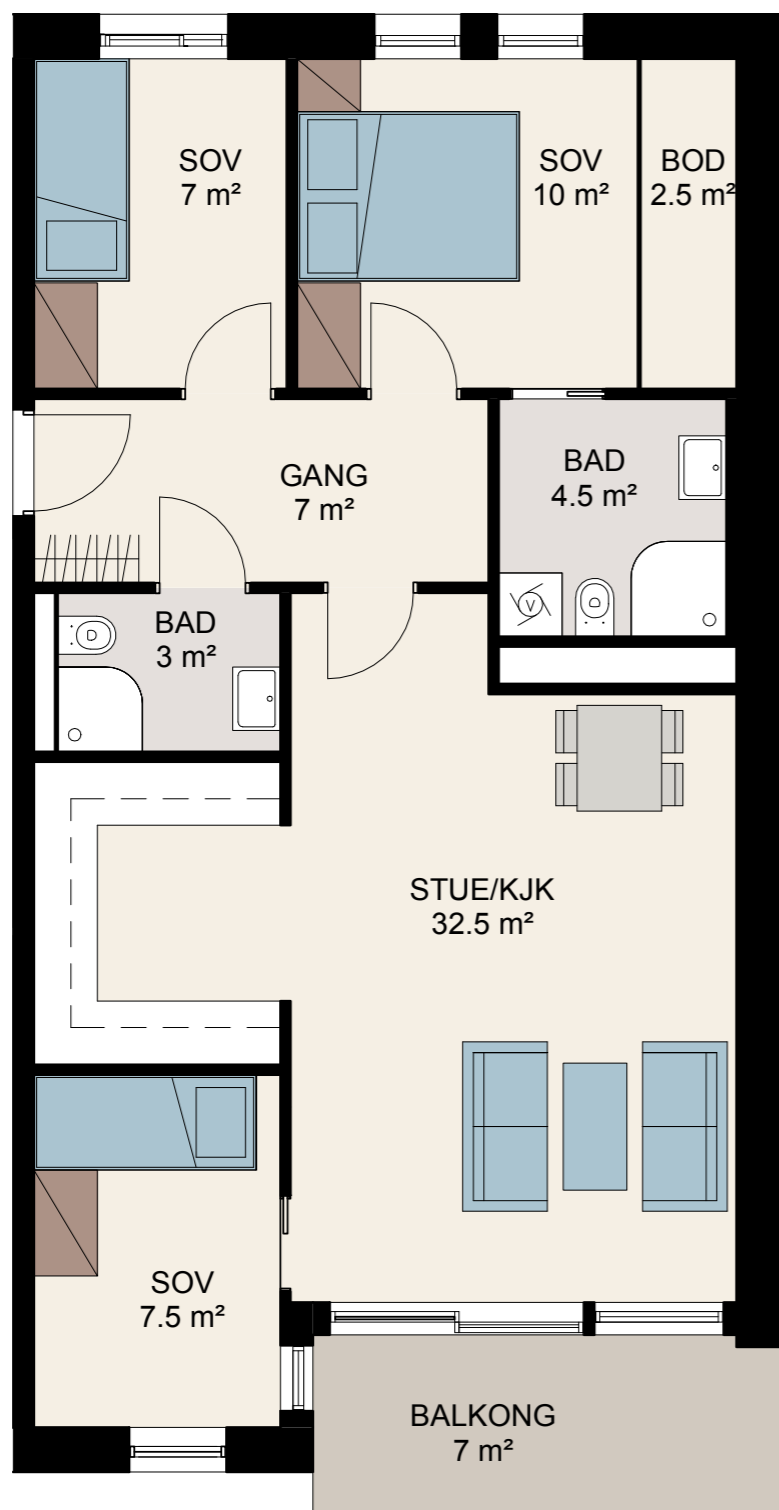
0m 1m 2m 3m

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



# 3-307

BRA 80,5 m<sup>2</sup>  
 P-ROM 77,5 m<sup>2</sup>  
 Antall rom: 4-roms  
 Etasje: 3. etg  
 Balkong: 7,0 m<sup>2</sup>



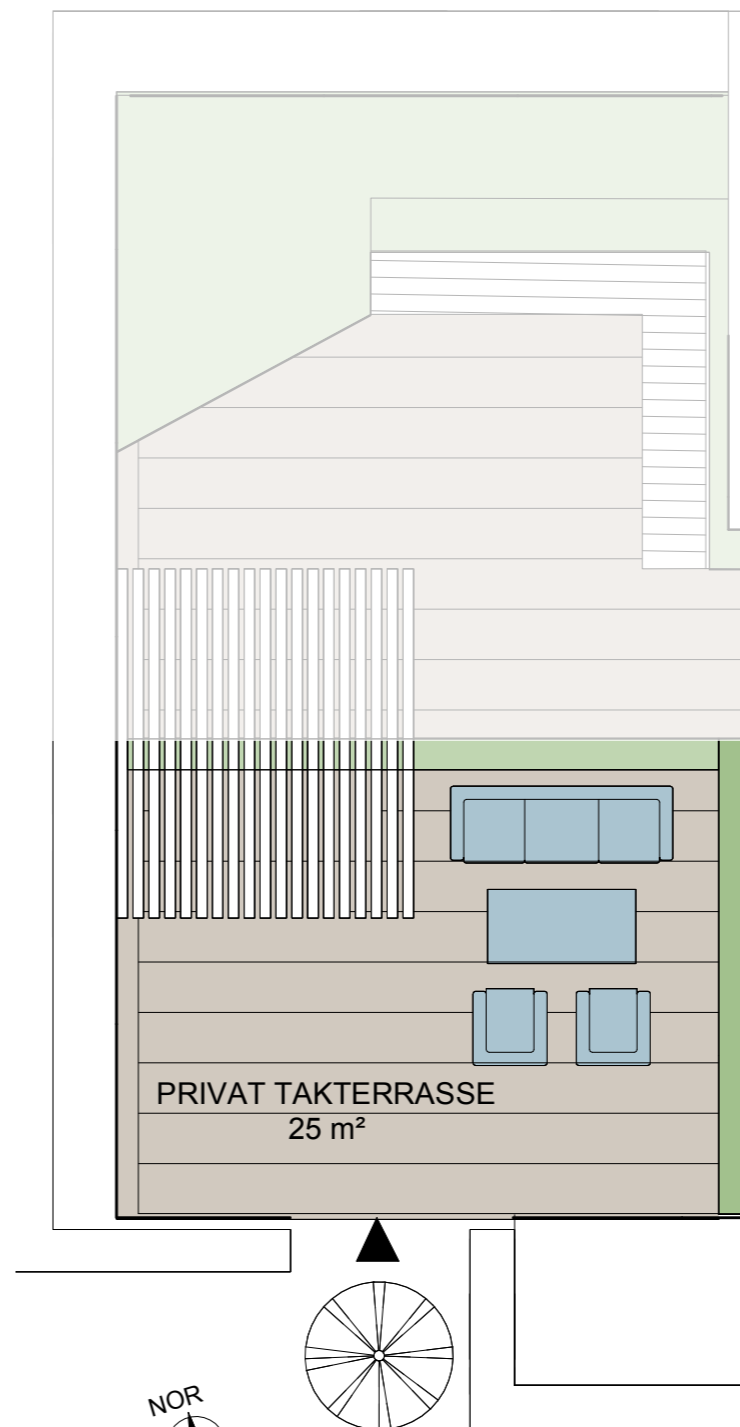
0m 1m 2m 3m

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



# 3-401

BRA 80,5 m<sup>2</sup>  
 P-ROM 80,5 m<sup>2</sup>  
 Antall rom: 4-roms  
 Etasje: 4. etg  
 Balkong: 6,5 m<sup>2</sup> + privat takterrasse 25,0 m<sup>2</sup>



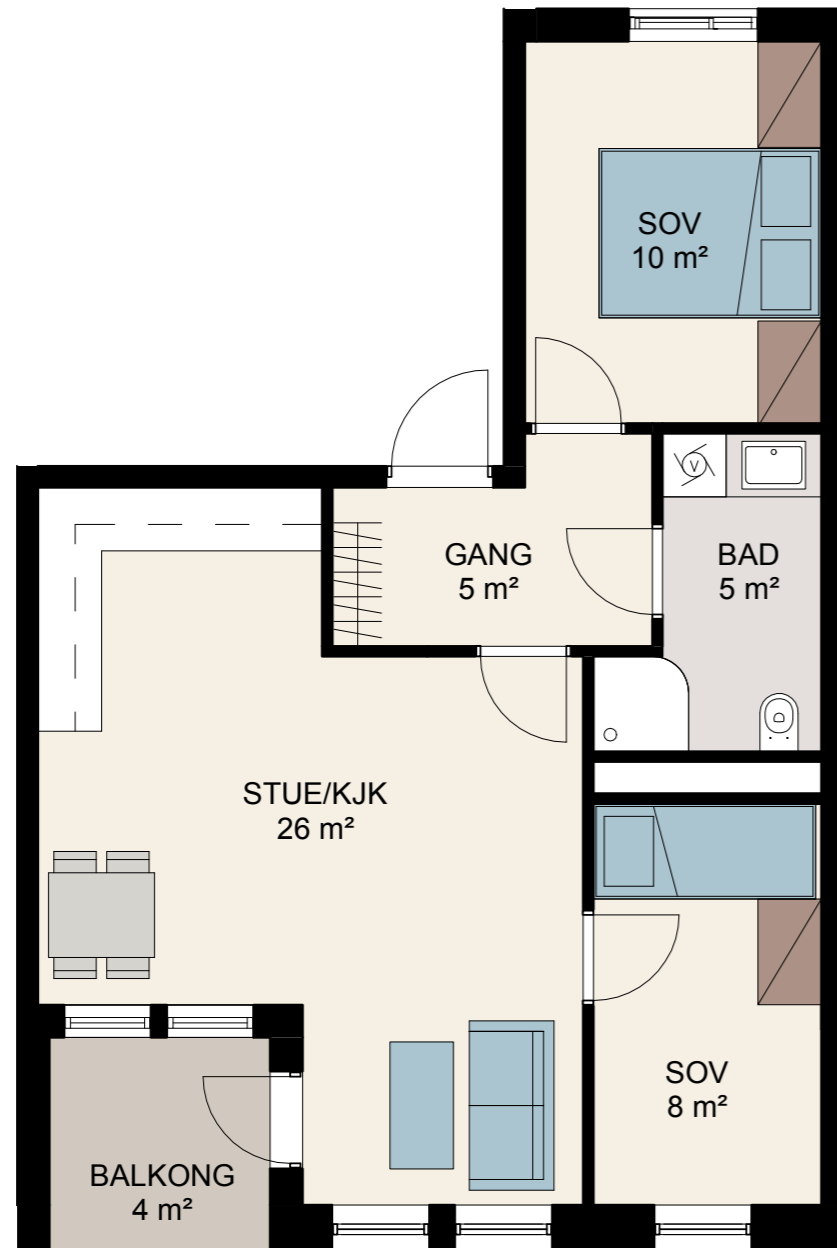
0m 1m 2m 3m

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



# 3-402

BRA 56,5 m<sup>2</sup>  
P-ROM 56,5 m<sup>2</sup>  
Antall rom: 3-roms  
Etasje: 4. etg  
Balkong: 4,0 m<sup>2</sup>



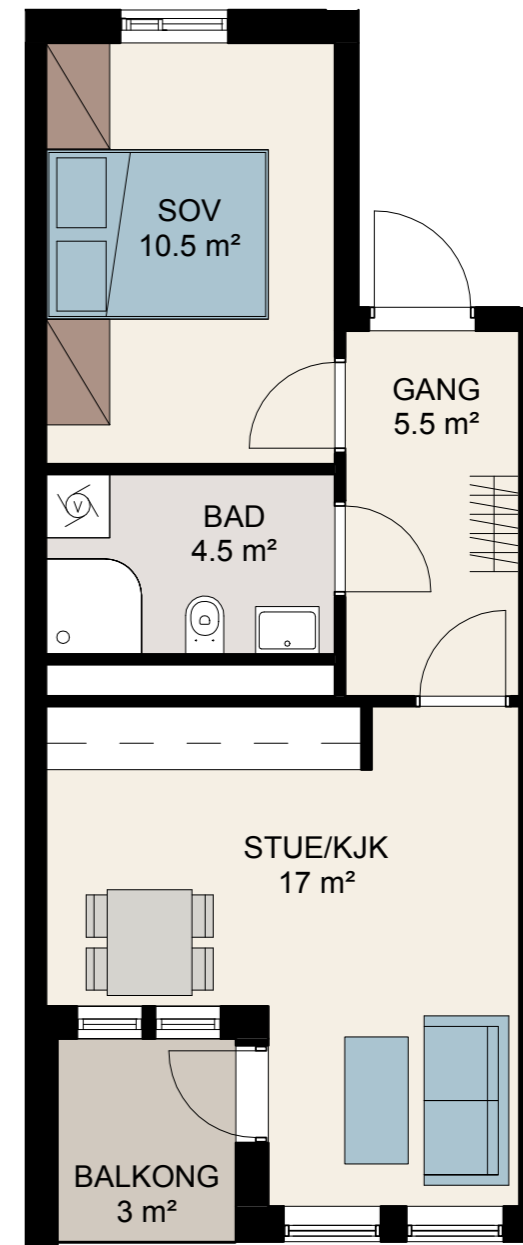
0m 1m 2m 3m

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



# 3-403

BRA 40,0 m<sup>2</sup>  
P-ROM 40,0 m<sup>2</sup>  
Antall rom: 2-roms  
Etasje: 4. etg  
Balkong: 3,0 m<sup>2</sup>



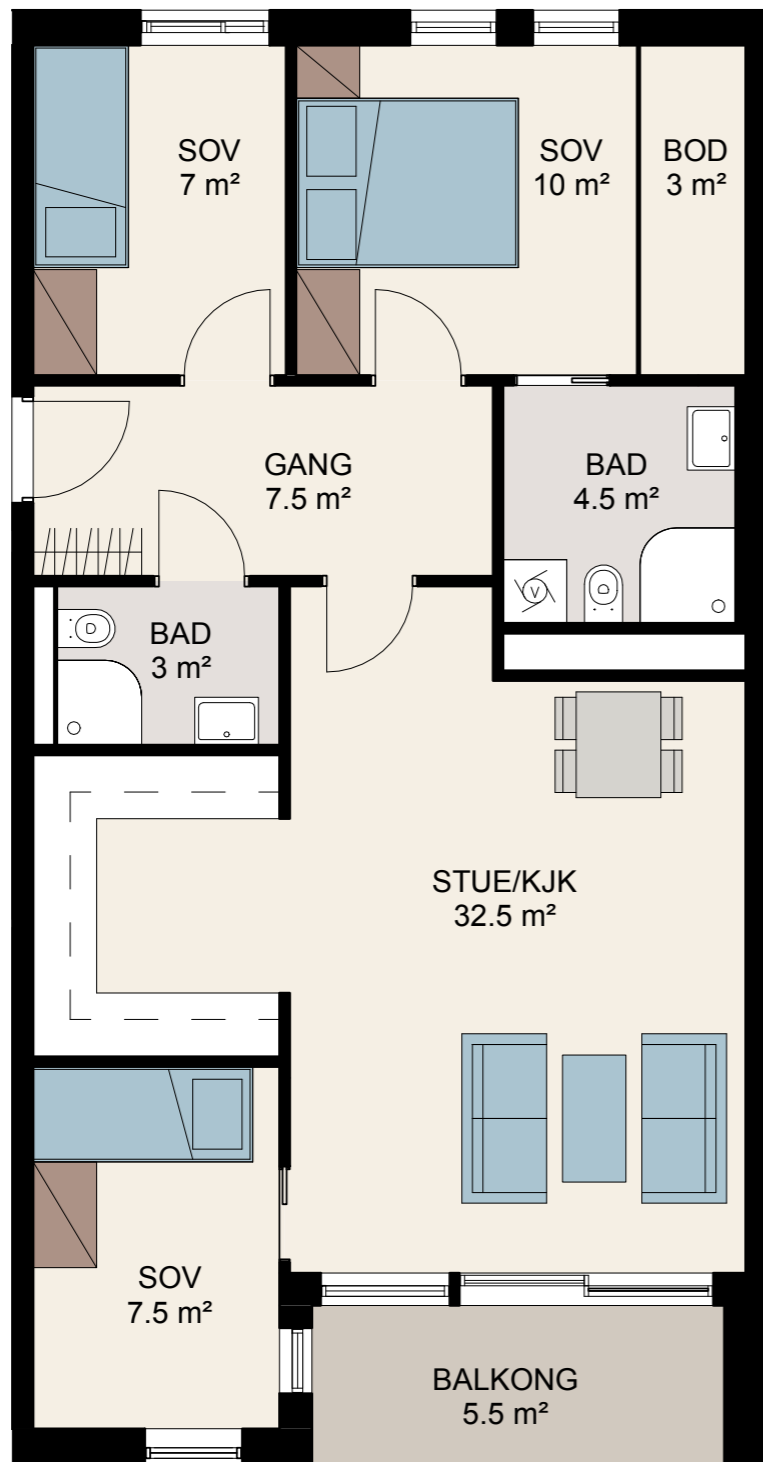
0m 1m 2m 3m

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



# 3-404

BRA 81,0 m<sup>2</sup>  
P-ROM 78,0 m<sup>2</sup>  
Antall rom: 4-roms  
Etasje: 4. etg  
Balkong: 5,5 m<sup>2</sup>



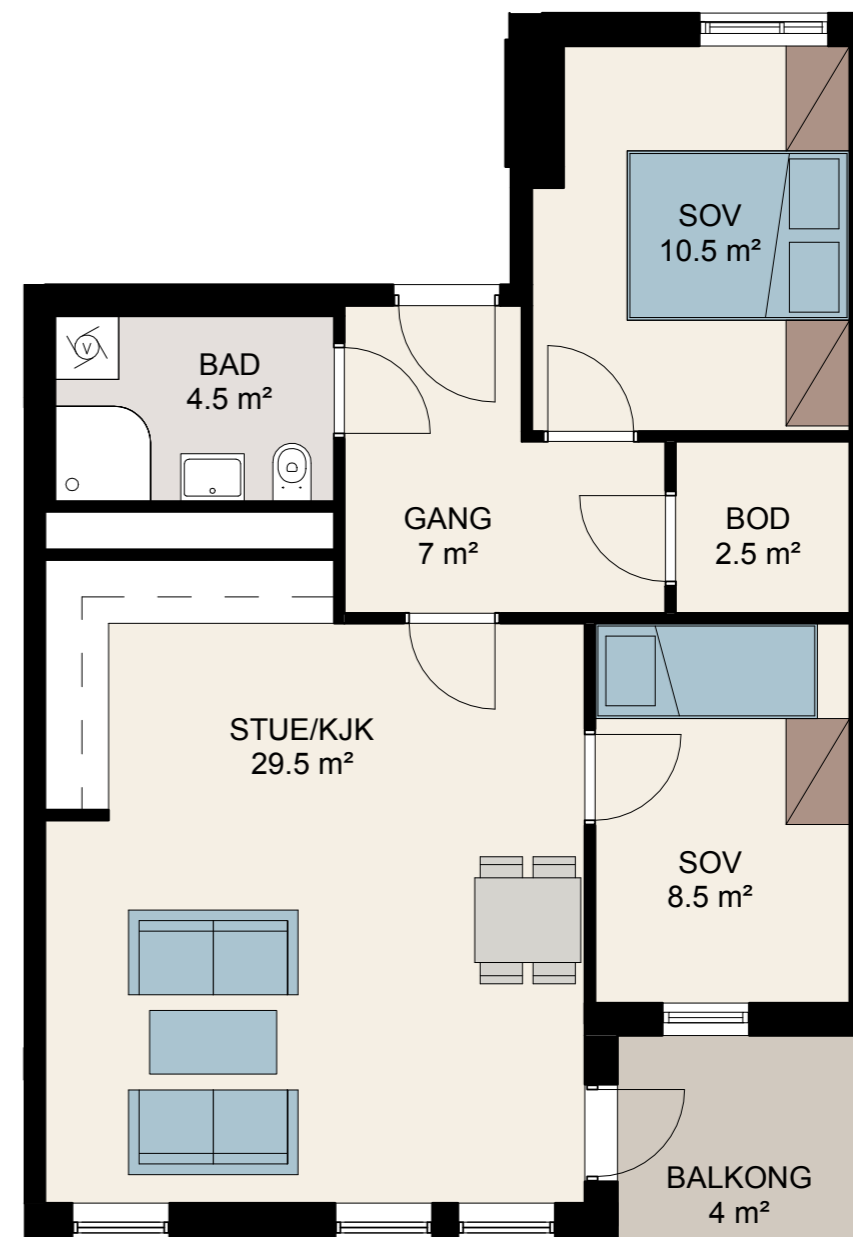
0m 1m 2m 3m

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



# 3-405

BRA 66,0 m<sup>2</sup>  
P-ROM 63,0 m<sup>2</sup>  
Antall rom: 3-roms  
Etasje: 6. etg  
Balkong: 4,0 m<sup>2</sup>



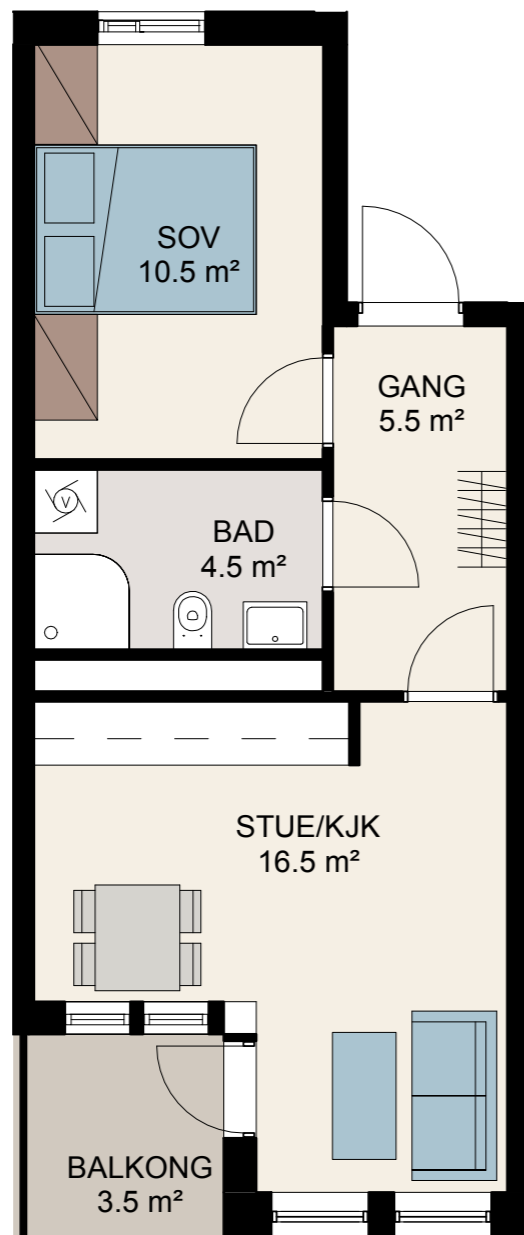
0m 1m 2m 3m

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



# 3-406

BRA 40,0 m<sup>2</sup>  
 P-ROM 40,0 m<sup>2</sup>  
 Antall rom: 2-roms  
 Etasje: 4. etg  
 Balkong: 3,5 m<sup>2</sup>



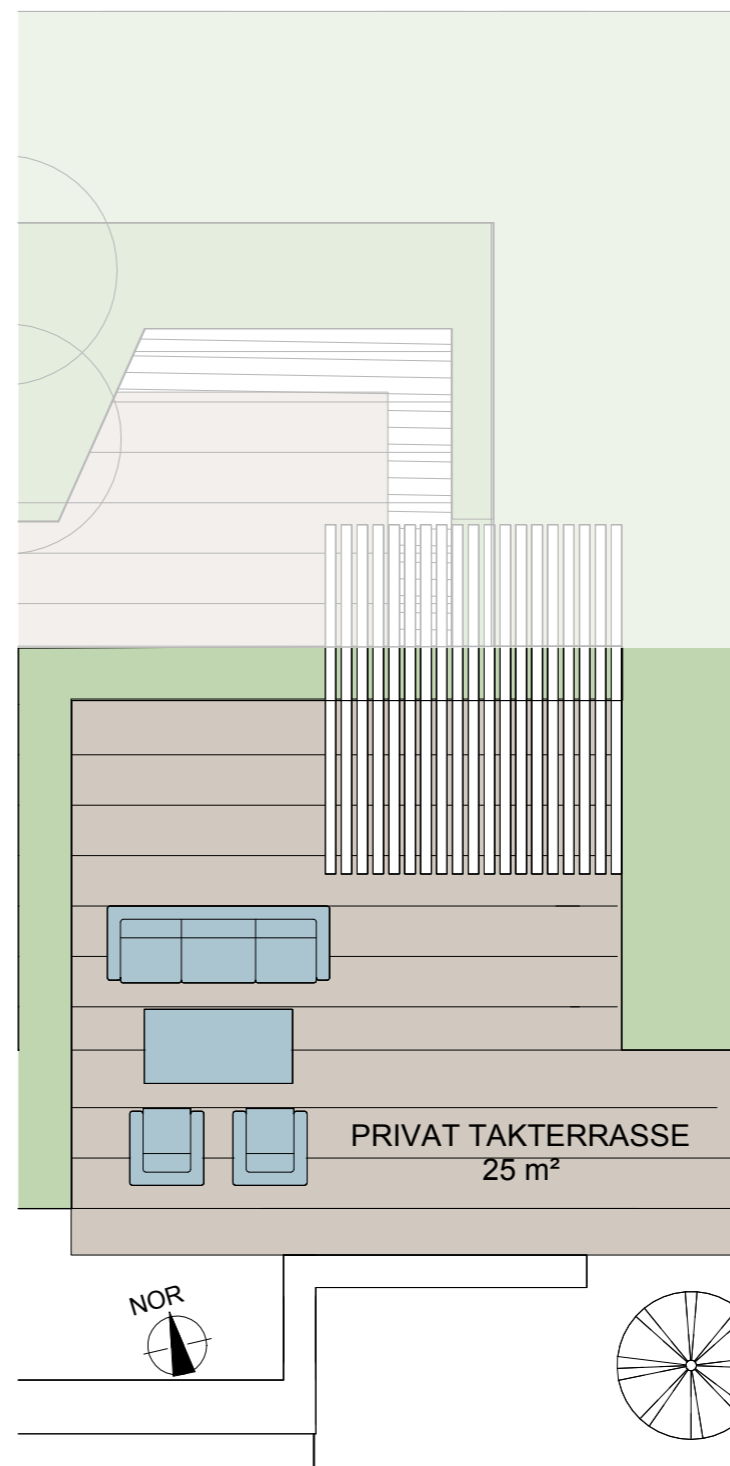
0m 1m 2m 3m

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



# 3-407

BRA 80,5 m<sup>2</sup>  
 P-ROM 77,5 m<sup>2</sup>  
 Antall rom: 4-roms  
 Etasje: 4. etg  
 Balkong: 7,0 m<sup>2</sup> + privat takterrasse 25,0 m<sup>2</sup>



0m 1m 2m 3m

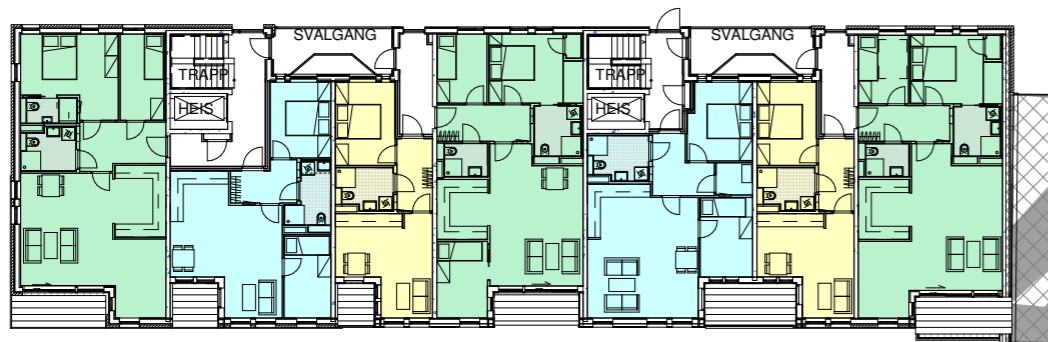
Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger, samt oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom vil kunne forekomme.



A blurred photograph of a flower shop interior. In the foreground, several bouquets of flowers are visible, wrapped in clear plastic. In the background, a person is standing near a counter, and the shop is filled with various floral arrangements and plants. The overall scene is out of focus, creating a bokeh effect with light spots.

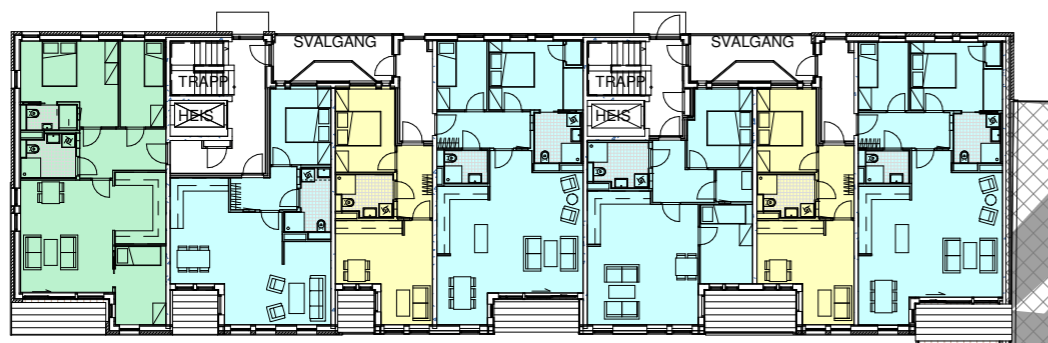
**ETASJEPLANER**





3-301	3-302	3-303	3-304	3-305	3-306	3-307
4 ROMS	3 ROMS	2 ROMS	4 ROMS	3 ROMS	2 ROMS	4 ROMS
80,5M <sup>2</sup>	56,5M <sup>2</sup>	40M <sup>2</sup>	81M <sup>2</sup>	66M <sup>2</sup>	40M <sup>2</sup>	80,5M <sup>2</sup>

3 05-PLAN 3 - Hus 3 - 3.etasje  
1 : 200



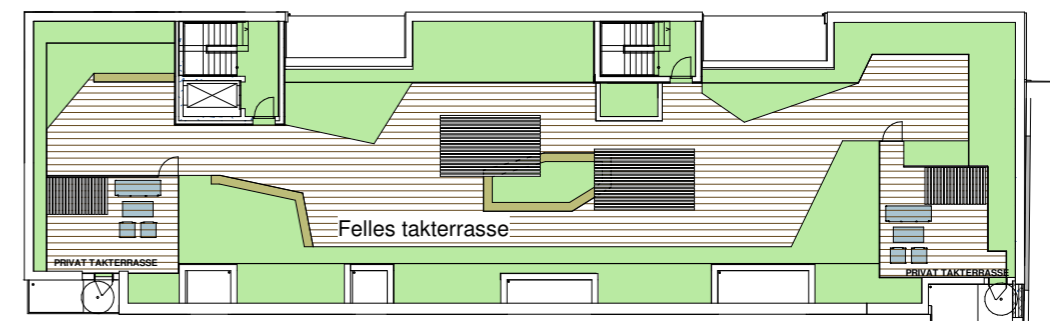
3-201	3-202	3-203	3-204	3-205	3-206	3-207
4 ROMS	3 ROMS	2 ROMS	3 ROMS	3 ROMS	2 ROMS	3 ROMS
80,5M <sup>2</sup>	56,5M <sup>2</sup>	40M <sup>2</sup>	81M <sup>2</sup>	66M <sup>2</sup>	40M <sup>2</sup>	80,5M <sup>2</sup>

2 03-PLAN 2 - Hus 3 - 2.etasje  
1 : 200

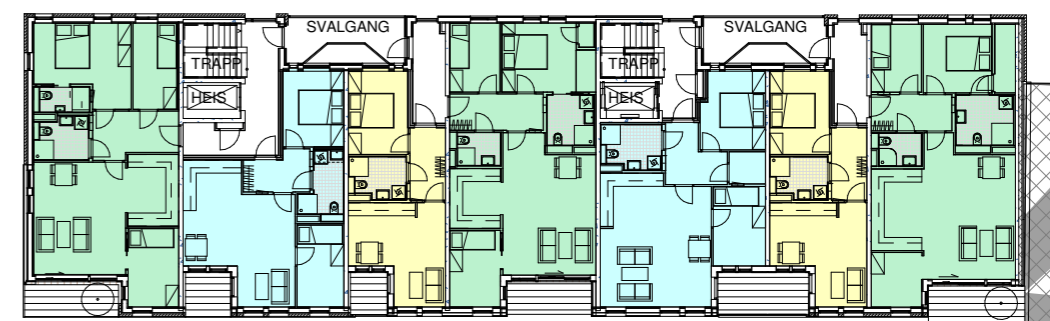


3-101	3-102	3-103	3-104	3-105	3-106	3-107
4 ROMS	3 ROMS	2 ROMS	4 ROMS	3 ROMS	2 ROMS	4 ROMS
80,5M <sup>2</sup>	56,5M <sup>2</sup>	40M <sup>2</sup>	81M <sup>2</sup>	66,0M <sup>2</sup>	40,0M <sup>2</sup>	80,5M <sup>2</sup>

1 03-PLAN 1 - Hus 3 - 1.etasje  
1 : 200



5 07-PLAN 5 - Hus 3 - 5.etasje  
1 : 200



3-401	3-402	3-403	3-404	3-405	3-406	3-407
4 ROMS	3 ROMS	2 ROMS	4 ROMS	3 ROMS	2 ROMS	4 ROMS
80,5M <sup>2</sup>	56,5M <sup>2</sup>	40M <sup>2</sup>	81M <sup>2</sup>	66M <sup>2</sup>	40M <sup>2</sup>	80,5M <sup>2</sup>

4 06-PLAN 4 - Hus 3 - 4.etasje  
1 : 200



UTOMHUSPLAN





LEVERANSEBESKRIVELSE

# LEVERANSEBESKRIVELSE

## GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderoabeløsning, dør og vindusform, fasadedetaljer, utomhusdetaljer mv. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Tegninger i prospektet viser ikke den detaljerte leveransen, blant annet er ikke alle sjakter og vvs-føringer inntegnet. Det tas forbehold om at salgstegningene i prospektet ikke er egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring av fasademateriell, isolasjonskrav osv. Boligprosjektet vil bygges etter teknisk forskrift TEK 17.

## BYGNING

Fasadeveggene utføres hovedsakelig i teglsten, pusset fasade, glass og aluminiumsplater i kombinasjon med trepanel. Dekker i prefabrikerte betongelementer eller plaststøpt betong. Betong eller gips i boligens skillevegger. Innvendige lettvegger i boligene består av bindingsverk bekledd med malte gipsplater. Det vil bli boligsprinkling i bygget.

## FELLESAREAL

### INNGANGSFORHOLD/HEIS

Fra hovedinngangsdør går det heis til alle etasjer (utenom toppetasjer til leiligheter som går over 2 etasjer). Hus 4 og 5 er ikke direkte tilknyttet garasje med heis. Postkasser plasseres på egnet sted etter Postens henstilling. Det legges flis i hovedinngang og gulvbelegg på heisrepos. I trapper blir det lagt av gulvbelegg av god kvalitet. Vegger leveres malt.

Himlinger leveres som systemhimling eller fast gipsplatehimling.

### SPORTSBODER

Alle leiligheter har bod/sportsbod i kjeller. Boder i kjeller har gulv i betong, gitter/netting vegger og fronter. Tildeling av boder vil skje etter bodplan utarbeidet av selger.

## GARASJE – BODAREAL

Garasjeplass inngår ikke i prisen av leilighetene og kjøpes separat på egne betingelser, se prislister.

## SYKKELPARKERING

Det blir etablert innvendig sykkelparkering i tillegg til utendørs sykkeloppstillingsplasser.

## UTOMHUSARBEIDER

Fellesområder vil bli utført med grøntarealer og med belysning av gangveier som vist på utomhusplan.

Selger forbeholder seg her spesielt retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg.

## FELLES TAKTERRASSER

Det vil bli etablert felles takterrasser for hele sameiet på taket av hus 2 og deler av hus 3 (6.etg) og 4 (5. etg)

## INNVENDIGE FLATER OG MATERIALER

### GULV

Stue, kjøkken, entre og soverom i leilighet: 14 millimeter 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett.

### TAK

Betongtak med malt v-fuge i brukket hvitfarge. Lokal nedforet himling med gips vil forekomme i gang, bad og teknisk rom (gips sparklet og malt).

### BADEROM

Gulv: 20x20 cm grå fliser.  
Vegg: Mørke fliser, liggende 20x40 cm på bad med gulvflate større enn 4m2. Lyse fliser, liggende 20x40 cm på bad med gulvflate 4m2 eller mindre.  
Innredning: Utstyr og installasjoner iht. beskrivelse nedenfor og romskjema.

### KJØKKENINNREDNING

Som standard leveres moderne innredning fra HTH i modell «One» på underskap, langsgående stålhåndtak i hele dørens bredde. Dette kombineres med hvitmalte overskap med LED grepsprofil (Ikke dimbar). Demping på skuffer og skap. Benkeplate er i 20 mm Marmor Natura laminat. Nedfelt 1 kums vask fra Franke. Under overskap leveres vifte i stålfarge.

Det avsettes plass for frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Det leveres skap for ovn og hel benk for nedfelt koketopp. Hvitevarer leveres ikke som standard, men det kan bestilles som tilvalg. Med kombinasjonen av de enkle og stringente linjene og det minimalistiske uttrykket fremstår

kjøkkenet moderne, men samtidig tidløst i sitt designuttrykk.

### BADEROM

Varme i gulv. Skap med heldekkende servant fra anerkjent leverandør. Speil på vegg. Dusj med ettgreps blandebatteri og dusjskillevegg(er) i glass. Lys ved speil. Veggmontert toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på bad.

### GARDEROBESKAP

Til leilighetene leveres 1 m garderobeskap per sengeplass slik det fremkommer i tegningsgrunnlag. Garderobeskap i gang der dette fremkommer på salgstegninger i heltrukken linje. Noen leiligheter har innvendig bod.

### DØRER/VINDUER

Innvendige dører leveres med hvitmalte, glatte overflater. Vinduer og balkongdører leveres med isolerglass. Entredør leveres malt. Beslag leveres i stål.

### OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i entre/gang, soverom, stue, kjøkken og på bad. Bygget vil få energimerke minimum klasse C.

### TELEFON/TV/BREDBÅND

I hver leilighet leveres trekkerør for et felles digitalt nettverk for TV, telefoni og bredbånd. Bredbånd og Kabel TV leveres med 2 uttak; 1 i stue, og 1 i hovedsoverom. Ytterligere antall og plassering vil være tilvalg. Kjøper bestiller selv abonnement, eventuelt basert på kollektiv avtale for sameiet.

### VENTILASJON

Avtrekk iht. myndighetenes krav. Ventilasjonsvifte på kjøkken eller gang/ bod for styring av balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad/ kløkken og tilførsel til stue og soverom gjennom kanaler i tak.

### BALKONGER/TERRASSER

Balkonger i prefabrikkert betong med rekkverk av klart glass og/eller stål. På private terrasser og felles takterrasser vil det leveres impregnert tremegulv eller betongheller. Felles takterrasser på hus 2,3 og 4, leveres med utemøblement. Det blir vannuttak på takterrassene (private og felles).

### LISTVERK

Gulvlist samt gerikter på dører og vinduer leveres fabrikk malt med synlige stifter.

### ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Sikringsskap med måler. Alle stikkontakter er jordet med 400 volts anlegg. Uttaket i stikkontaktene er

230 V. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov etter NEK400:2014. Det leveres belysning i bod. På bad og gjestebad samt entre/gang leveres downlights i himling. Det leveres ledlys under overskap på kjøkken (ikke hjørneskap). Ytterligere montering av downlights vil være tilvalgsmulighet.

### TAKHØYDE

Det legges opp til ca. 2,50 m. i stue/kjøkken og soverom. I bad, gang, bod og tak med downlights vil takhøyden bli redusert som følge av ventilasjonsrør, rør til sprinkler samt vann og avløpsrør. Lokale nedføringer for fremføring av tekniske føringer vil også forekomme i andre rom.

### DØRCALLING

Leveres med video og skjermvisning i leilighet. Lydkrav: iht. myndighetenes krav.

### INNVENDIGE VEGGER

Innvendige lettvegger i boligene består av bindingsverk bekledd med malte gipsplater. Det legges isolasjon i alle vegger i boligene. Vegger/dører vist med stiplet linje er ikke en del av leveransen, men kan bestilles som tilvalg.

### RENOVASJON

Det etableres innvendig eller utvendig søppelrom, eller løsning som påkrevet av REN.

### TILVALGSMULIGHETER

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg. Mulige tilvalg og priskonsekvens av dette vil bli presentert av entreprenør i en tilvalgsprosess. Dette omfatter blant annet ulike typer parkett, veggfarger, fliser på bad, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, bad og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør/underleverandør mot garantier ihht Bustadoppføringslova. Endringer ut over de som fremkommer i tilvalginformasjon fra entreprenør må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade og vindusform, samt plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessent/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpe-

tilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ending som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

#### FORBEHOLD:

Prosjektet er fortsatt i en prosjekteringsfase og alle opplysninger i denne tekniske beskrivelse er derfor gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og vegtgykkelse bli justert. Tekniske installasjoner er ikke tegnet inn på plantegninger, disse vil bli montert i henhold til normale retningslinjer og byggeforskrifter. Også omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres.

Selger tar forbehold om at egnet uteareal kan tilfalle en driver av næringsarealene i underetasjer og boligbyggene. Dette kan for eksempel være av typen café/beverting. Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Oslo den 30.04.2020  
Selger Sofienberggata 21-23 AS

## ROMSKJEMA

Rom	Gulv	Vegger 1)	Himling 2)	Elektro 3)	Vann, varme og sanitær 5)	Ventilasjon	Innredning/Annet
<b>Entre / gang</b>	14 mm 1-stavs parkett hvit pigmentert, matt lakk. Fotlist i eik	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y)	Nedsenket himling for tekniske føringer med sparklet og malt gips. Farge hvit (NCS S 0502 Y) Ingen taklister.	Porttelefon med videocalling. Integrerte down-lights med dimmer i (nedforet) himling.	Vannbåren gulvvarme med termostatstyring	Avtrekk via spalte under dør(er).	Glatt(e) hvite dør(er). Klesskap i leiligheter der dette er tenget med heltrukken linje
<b>Stue</b>	14 mm 1-stavs parkett hvit pigmentert, matt lakk. Fotlist i eik	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y)	Sparklet og malte dekker i betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y) V-fuger mellom elementene vil være synlige. Ingen taklister. Lokale nedforinger og innkassinger med gipsplater for tekniske føringer kan forekomme.	Uttak for kabel-TV / bredbånd. (leveres som tomrør, sameiets leverandør trekker kabler)	Vannbåren gulvvarme med termostatstyring	Ventil for tilluft. Avtrekk via spalte under dør(er).	Glatt(e) hvite dør(er).
<b>Kjøkken</b>	14 mm 1-stavs parkett hvit pigmentert, matt lakk. Fotlist i eik	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS 0502 Y)	Sparklet og malte dekker i betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y) V-fuger mellom elementene vil være synlige. Ingen taklister. Lokale nedforinger og innkassinger med gipsplater for tekniske føringer kan forekomme.	Led greps profil under overskap (ikke dimmbar).	Vannbåren gulvvarme med termostatstyring	Kjøkkenventilator for avtrekk under overskap. For leiligheter med desentralisert ventilasjonsanlegg vil aggregat kunne bli plassert i overskap over steketopp med avtrekk fra kjøkken. Eventuelt i gang eller bod, avhenger av leilighet og valgt løsning.	HTH i modell «One» på underskap, langsgående stålhandtak i hele dørens bredde. Dette kombineres med hvitmalt overskap med LED grepsprofil. (Ikke dimbar) Demping på skuffer og skap. Benkeplate er i 20 mm Marmor Natura laminat. Nedfelt 1 kums vask fra Franke
<b>Soverom</b>	14 mm 1-stavs parkett hvit pigmentert, matt lakk. Fotlist i eik	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y)	Sparklet og malte dekker i betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y) V-fuger mellom elementene vil være synlige. Ingen taklister. Lokale nedforinger og innkassinger med gipsplater for tekniske føringer kan forekomme.	Uttak for kabel-TV / bredbånd i hovedsoverom.	Vannbåren gulvvarme med termostatstyring	Avtrekk via spalte under dør. Ventil for tilluft.	Glatt hvit dør. Det leveres 1 meter garderobeskap pr sengeplass eller som det fremkommer på tegning i heltrukken linje.
<b>Bad/WC nr 1 og 2</b>	Fliser str. 20x20 cm, farge grå på gulv.	Mørke fliser, liggende 20x40 cm på bad med gulvflate større enn 4m <sup>2</sup> . Lyse fliser, liggende 20x40 cm på bad med gulvflate 4m <sup>2</sup> eller mindre.	Sparklet og malt gips. Farge hvit (NCS S 0502 Y) Ingen taklister.	Vannbåren gulvvarme. Integrerte down-lights med dimmer i (nedforet) himling. 1 dobbel stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel på ett av badene.	Vegghengt WC i hvit porselen med hvitt sete og lokk. Servant med ettgreps batteri ung underskap tilpasset servant. Trykkstyrt dusjarmatur. Kran og avløp for tilkobling av vaskemaskin på hovedbad.	Ventil for avtrekk i tak. Spalte under dør for tilluft.	Servantskap med glatt dør. Speil på vegg. Underskap til heldekkende servant eller benkeplate i hvit laminat. Rette dusjvegger i glass. Fordelingskap synlig i tak eller på vegg. Glatt hvit dør
<b>Innvendig bod</b>	14 mm 1-stavs parkett hvit pigmentert, matt lakk. Fotlist i eik	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y)	Malte dekker i betong eller malt gips-himling. Farge hvit (NCS S 0502 Y) V-fuger mellom elementene vil være synlige. Åpne tekniske føringer i tak.	Lampe med bryter på vegg.		Avtrekk via spalte under dør eller ventil i vegg.	Synlige tekniske installasjoner på vegg og i himling. Glatt hvit dør.

- Bygget utføres generelt med yttervegger i bindingsverk og gips innvendig side. Ytterkledding i ulike materialer. Lette skillevegger med gipsplatekledding. Betongvegger i forbindelse med trapperom og leilighetsskillevegger.
- Himling utføres generelt som sparklet og malt underside av Plattendekkeelementer eller hulldekker i betong. V-fuger mellom elementene vil være synlige. Nedforet gips-himling / innkassing benyttes i nødvendig utstrekning for fremføring av sprinklerledninger, avløpsrør og ventilasjonskanaler.
- Elektrisk anlegg leveres i henhold til kravene i norm for tekniske installasjoner, NEK 400 : 2014. Krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet. Hovedregel for stue og oppholdsrom er en dobbel stikkontakt pr 4 m<sup>2</sup> gulvflate. Plassering av røykvarsler avhenger av leilighetens planløsning.
- Omfang og størrelse på innredning i bad vil variere mellom de enkelte baderomstyper, jfr. baderomstegninger.
- Hvert rom har sprinkelanlegg med synlig sprinkelhode
- Listverk vil ha synlige stifter.

# EIENDOMMENS A TIL Å

HOVEDOPPDRAGSNUMMER  
91260972

KONTAKTPERSON  
Navn: Julian Hahn, telefon 992 24 078  
Tittel: Eiendomsmegler / Prosjektmeidler

ANSVARLIG MEGLER  
Navn: Thomas Eriksen, telefon 918 71 915  
Tittel: Eiendomsmeidler / Prosjektmeidler  
DNB Eiendom AS  
Adresse: Dronning Eufemias gate 30, 0021 Oslo  
org.nr. 910 968 955

SELGER/UTBYGGER  
Navn: Sofienberggata 21-23 AS  
Adresse: Sofienberggata 19, 0558 OSLO  
Org.nr.: 915 833 942

HJEMMELSHAVER  
Agra Foods AS  
Org.nr.: 910 098 071.  
Grunnbokshjemmel til eiendommen vil bli overført til Sofienberggata 21-23 AS i forbindelse med at eiendommen fradeles.

EIENDOMMEN  
Oslo kommune gnr. 228 bnr. 382.  
Eiendommen skal fradeles/grensejusteres og eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller oppmålt ved salgsstart. Arealet for hele kvartalet er oppgitt å være 6.671 kvm. Sameiets tomt skal opprettes med egen matrikkel, og eiendommen vil bli seksjonert. Sameiets tomteareal avhenger av om sameiet blir bestående av ett eller flere bygg. Hver seksjon vil bestå av en sameierandel ihht. oppdelingsbegjæringen. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

EIERFORHOLD  
Selveier

ADKOMST  
Fra indre gård og garasjekjeller via trapp og heis.

BELIGGENHET  
Grünerløkka har blitt blant Oslos mest populære steder å bo og syder av liv! Her finnes det en rekke småbutikker, kaféer, restauranter, vinbarer, gründervirksomheter m.m. Mills-kvartal får en egen

grønn park i sentrum for prosjektet som blir som en skjermet og sosial bakgård med beplantning, sykkelparkering m.m. Sofienbergparken er rett utenfor Mer sentralt og urbant kan man nesten ikke få det i Oslo!

KORT OM PROSJEKTET  
Mills-kvartal planlegges å bestå av totalt ca 150 leiligheter fordelt på 5 nyoppførte bygg. Byggene vil i hovedsak være i kombinasjon næring på gateplan og bolig i øvrige etasjer. I hus 5 vil det etableres en kommunal barnehage.

Hus 3 inneholder 28 selveierleiligheter fordelt på 4 boligetasjer (1.-4. etg mot indre gård). Underetasje som er 1. etasje mot Schöffersgt. består av næringsareal. Leilighetene i 1. etasje vil ha adkomst fra bakkeplan i indre gård og via heis- og trapperom fra gateplan i Schöffersgt. Leilighetene i 2., 3. og 4. etg har adkomst via svalgang. Bygget vil bestå av 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Felles takterrasse på toppen av bygget med direkte adkomst via heis og trapp. Deler av takterrassen vil være privat bruksareal tilknyttet to leiligheter i 4. etg., leilighet 3-401 og 3-407.

INNHOLD OG STANDARD  
Hus 3 består av leiligheter fra 40 kvm til 81 kvm. Alle leilighetene er over ett plan og har sydvestvendt balkong. De fleste leilighetene har adkomst via svalgang mot øst. Mills-kvartal leveres med gjennomgående god standard i leiligheter og fellesareal. Takterrassen vil bli levert ferdig møblert. Leiligheter leveres med 1-stavs eikeparkett i alle rom, bortsett fra bad/WC som har fliser. Kjøkken leveres med HTH kjøkken i modell «Havana». Se for øvrig leveransebeskrivelse og romskjema i prospekt.

BEBYGGELSEN  
Fasadeveggene utføres hovedsakelig i teglsten, pusset fasade og aluminiumsplater kombinert med trepanel. Dekker i prefabrikerte betongelementer eller plasstøpt betong. Betong eller gips i boligens skillevegger. Innvendige lettvegger i boligene består av bindingsverk bekledd med malte gipsplater. Det vil bli boligsprinkling i bygget. Se for øvrig vedlagte leveransebeskrivelse og romskjema, datert 07.09.2018 som utgjør en del av denne salgsoppgave.

BODER OG PARKERINGSPLASSER  
Det vil bli et underjordisk parkeringsanlegg over 2 plan med ca 60 p-plasser. Innkjøring til parkeringsanlegget er fra Sofienberggt. Det medfølger en stk. bod til hver leilighet. Bodene er beliggende i parkeringskjeller. Kjøp av garasjeplass i tilknyttet felles garasjeanlegg er forbeholdt enkelte leiligheter - se prislisen. Opsjon på kjøp av garasjeplass må gjøres gjeldende ved innlevering av bindende kjøpetilbud.

Øvrige leiligheter kan, hvis ledig, også kjøpe p-plass(er). Pris pr p-plass, se prisliste.

El-bil parkering/ladestasjon kan bestilles som tilvalg.

Dersom det er usolgte plasser ved ferdigstillelse, vil Selger eller selskap de utpeker, eie disse frem til de blir solgt. Plassene kan leies ut. Parkeringsplasser kan få en minstebredde under 230 cm. Det tas også forbehold om at usolgte plasser kan bli solgt til andre enn seksjonseiere i sameiet.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget og bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, tingsrettslig sameie i et underjordisk bruksnummer eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

VEI, VANN OG AVLØP  
Offentlig.

SAMEIET  
Selger tar forbehold om organisering av utbyggingen. Hus 3 kan bli organisert som eget seksjonssameie, evt sammen med neste salgstrinn. Eierseksjonssameiet vil bestå av både boligseksjoner og næringsseksjoner.

Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16. juni 2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Sameiet er pliktig til å avholde årlige sameiermøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av

sameiermøtet. Videre er det sameiermøtet som beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for sameiet. Hver seksjon har en stemme i sameiermøtet.

Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirkosomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

FORRETNINGSFØRSEL  
Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men en tidsbegrenset kontrakt på 3 år med forretningsfører vil bli inngått på vegne av sameiet før ekstraordinært årsmøte. Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører etter eget skjønn.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Fellesutgifter  
Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr. 35-40,- per kvm BRA/mnd. til dekning for blant annet a konto oppvarming og varmtvann, kommunale avgifter, felles forsikring, drift/service/vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel, revisjon mm. Tv-pakke og internett kommer i tillegg, kostnaden er stipulert til ca. kr. 500,- pr. leilighet pr. måned. Månedlige driftskostnader garasjeanlegg er stipulert til kr 200,- pr. biloppstillingsplass for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget. Det foreligger p.t. ikke budsjett for sameiet. Budsjett vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører.

2) Kommunal eiendomsskatt  
Det er i følge selger eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen. Se mer info om eiendomsskatt på [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no).

STIPULERT OVERTAGELSE  
Antatt overtagelse er 2. halvår 2021. Dette under forutsetning av byggestart 4. kvartal 2019. Ved senere byggestart endres overtagelsestidspunkt tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene på det aktuelle byggetrinn faktisk igangsettes. Overtagelsestidspunkt er basert på et foreløpig

estimat, og endelig dato vil blant annet avhenge av kommunal behandling og fremdrift i prosjekt- og byggearbeid (les også forbehold i denne salgsopp-gave).

Ved påbegynt råbygg over kjeller for byggetrinn vil siste frist for overtagelse bli meddelt skriftlig. Siste frist vil bli gitt innenfor tidsrommet på en måned. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig ca. 10 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter iht. bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd. Selger kan kreve at overtagelse skjer inntil 4 måneder tidligere enn måneden selger meddelte som siste frist. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagestidspunktet. Det eksakte overtagestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagestidspunktet.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

#### UTLEIE

Utleie er tillatt for boligformål.

#### HEFTELSE

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner.

Agra Foods AS skal ha rettigheter til adkomst til:  
- Rampe tilknyttet Sofienberggata 19  
- Ytre vedlikehold av Sofienberggata 19

TINGLYSTE FORPLIKTELSE OG RETTIGHETER  
Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.

Dagboknr. 1878/961036 – Bestemmelse om bebyggelse  
Dagboknr. 1878/961039 – Bestemmelse om bebyggelse  
Dagboknr. 1878/961038 – Bestemmelse om bebyggelse  
Dagboknr. 1880/924318 – Bestemmelse om bebyggelse  
Dagboknr. 1880/924321 – Erklæring/Avtale

Dagboknr. 1880/924322 – Erklæring/Avtale  
Dagboknr. 1880/924319 – Bestemmelse om bebyggelse  
Dagboknr. 1880/924323 – Bestemmelse om bebyggelse  
Dagboknr. 1911/901062 – Erklæring/Avtale  
Dagboknr. 1913/900801 – Best om garasje/parkering  
Dagboknr. 1917/912640 – Bestemmelse om bebyggelse  
Dagboknr. 1921/920717 – Erklæring/avtale  
Dagboknr. 1922/993585 – Bestemmelse om bebyggelse  
Dagboknr. 1922/993586 – Bestemmelse om bebyggelse  
Dagboknr. 1923/993786 – Best om garasje/parkering  
Dagboknr. 1923/993787 – Erklæring/avtale  
Dagboknr. 1923/993788 – Best om garasje/parkering  
Dagboknr. 1924/993823 – Bestemmelse om bebyggelse  
Dagboknr. 1928/924552 – Best. om adkomstrett  
Dagboknr. 1952/402432 – Bestemmelse om bebyggelse  
Dagboknr. 1956/405640 – Bestemmelse om bebyggelse  
Dagboknr. 1960/511944 – Best om garasje/parkering  
Dagboknr. 1961/501165 – Erklæring/avtale  
Dagboknr. 1961/504034 – Best om garasje/parkering  
Dagboknr. 1961/405004 – Erklæring/avtale  
Dagboknr. 1971/517720 – Bestemmelse om bebyggelse  
Dagboknr. 1977/521791 – Erklæring/avtale

Kopi av disse kan fås ved henvendelse til megler.

FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER  
Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg – kontor, bolig/barnehage/forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse)/ kontor/bevertning, gjennom reguleringsplan S-4955, vedtatt 14.06.2017. Rammetillatelse er gitt 24.04.2018.

#### SKOLEKRETS

Se Oslo kommune sine hjemmesider for ytterligere informasjon.

KJØPESUM, OMKOSTNINGER OG BETALINGSPLAN  
Se vedlagte prisliste.

#### OMKOSTNINGER

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende: Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være ca NOK 21.000,- pr kvm BRA for boligen. Se prisliste for eksakt beløp. Tinglysningsgebyr for skjøte kr 525,- Tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument kr 697,- Å konto innbetaling til sameiet: 3 mnd fellesutgift blir innkalt av forretningsfører i forbindelse med overtagelse.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer. Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

#### BETALINGSPLAN

10 % av kjøpesum forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.  
20 % forfaller ved kontraktsgjøring dersom kjøper er å regne som profesjonell. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

#### KREDITTVURDERING / DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdigg på kjøpstidspunktet. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av evt. betalingsanmerkninger. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering og evne til å betale fellesutgiftene.

#### MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV OPPDRAGSGIVER)

Meglers vederlag er avtalt til kr 27.500,- pr enhet. Oppgjørstjenester: Kr. 3.750,- pr enhet

#### UTLEGG (BETALES AV OPPDRAGSGIVER)

Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhentning av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, evt forretningsfører mv.: ca. kr. 1.250,-  
Selgers tinglysningskostnader: Kr. 525,-  
Grunnboksutskrift kr 172,- pr utskrift  
Firmaattest kr 77,- pr utskrift

#### KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggstart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

#### ENERGIMERKING

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.

#### SELGERS FORBEHOLD

Selger er ikke bundet dersom ikke 50 % av leilighetene i verdi av salgssum eller antall for byggetrinn 2 er solgt, og nødvendige offentlige tillatelser for byggearbeidene for byggetrinn 2 er gitt. Byggetrinn 2 består av hus 3, 4 og 5. Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 30.09.2019 har selger rett til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Selger forutsetter at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht kjøpekontrakten. Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger, og at selger på fritt grunnlag kan godta eller avslå transport av kjøpekontrakter. Ved videresalg eller transport av kjøpekontrakt før overtagelse påløper det et administrasjonsgebyr til selger på kr 25.000,-. Dersom skjøtet skal utstedes til andre enn den/de som har inngått kjøpekontrakt med selger, påløper et administrasjonsgebyr til selger på kr 10.000,-.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Innregnede møbler og innredning utover kjøkken- og baderomsinnredning som er beskrevet i leveransebeskrivelse leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbels-tilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Kjøper må være innforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtagelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av de her angitte estimerte overtagelsestidspunkt som avtalt frist for ferdigstilling/overtagelse. En forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper.

#### SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- 1) Sist daterte prisliste
- 2) Leveransebeskrivelse og romskjema datert 30.04.20
- 3) Plantegning datert 26.02.20
- 4) Etasjetegninger datert 26.02.20
- 5) Foreløpig utomhusplan datert 05.09.17
- 6) Selgers prospekt

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

#### SALGSOPPGAVEDATO

Dette dokumentet er sist revidert dato: 06.05.20

## VIKTIG INFORMASJON

#### LOVERKET

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. bustadoppføringslova § 12.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

#### LIKINGSVERDI

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

#### TILVALG OG ENDRINGER

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

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

#### MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfylder lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

#### BEBYGGELSENS AREALER

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

#### FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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



motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

#### FINANSIERING

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånebud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kundefrådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel. DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

#### FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD:

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud.

Budet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.

Det første budet skal inngis på DNB Eiendom sitt budskjema påført din signatur.

Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt første bud, eller du viser legitimasjon til megler direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller mail.

Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige gi budforhøyelser skriftlig.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud: Innlevere direkte til megler, per e-post

eller per SMS. E-postadressen, og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i salgsoppgaven eller på kjøpetilbudsskjemaet.

Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.

Du har selv risikoen for at ditt bud kommer frem til megler. Megler vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om budet er mottatt.

Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.



# BOIBYEN



## Bo i byen...

...er vår nyboligportal som presenterer boligprosjektene våre i sentrale Oslo.

Her gjør vi det enkelt for boligkjøpere i Oslo-området å finne den boligen som passer dem best, samtidig som de kan følge med på våre nye prosjekter.

Vårt første prosjekt under BoiByen-konseptet var Grenselunden. Her ble 52 av 54 leiligheter i første salgstrinn solgt i løpet av 2 dager.

[www.boibyen.no](http://www.boibyen.no)



## Vi hjelper deg med å finansiere drømmeboligen

- Egen finansrådgiver gjennom hele prosessen
- Rask avklaring av muligheter og finansieringsbevis
- Skreddersydd finansiering i forhold til tidshorisont og behov
- Verdivurdering nåværende bolig av lokalkjent megler
- Gode forsikringsløsninger tilpasset ditt behov

### Ta kontakt med meg:

Thomas Ager Ryen

mobil: 971 39 848 eller

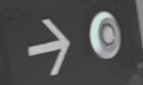
e-post: [thomas.ager.ryen@dnb.no](mailto:thomas.ager.ryen@dnb.no)

[dnb.no/boligreisen](http://dnb.no/boligreisen)

DNB



Majorstuen  
Stortorget-Hannichgata





[www.boibyen.no](http://www.boibyen.no)



---

Ansvarlig Megler Julian Alexander Hahn  
99 22 40 78 / [Julian.Hahn@dnbeiendom.no](mailto:Julian.Hahn@dnbeiendom.no)

Prosjektmeidler - Eiendomsmegler Peder Christian Selmer  
91 61 62 62 / [Peder.Christian.Selmer@dnbeiendom.no](mailto:Peder.Christian.Selmer@dnbeiendom.no)

---

Regulering/ideutvikling



Prosjektstyring



Bygherre



MACAMA