



S35

PARKLIV PÅ LØKKA

SOFIENBERGGATA 35

SOFIENBERGGATA 35



HOTELL OSLO PLAZA

BARCODE

EKEBERG

BOTANISK HAGE

S35

SOFIENBERGPARKEN



NABOLAGET
12
 PARK IDYLL
 UTENFOR DØREN

LIVET I S35
36
 VELKOMMEN
 HJEM

NABOLAGET
18
 VI SNAKKER KAFFE
 MED TIM WENDELBOE

LIVET I S35
62
 LEILIGHETENE
 OG ETASJEPLANER

NABOLAGET
24
 THE KIDS ARE
 ALL RIGH

LIVET I S35
112
 NY BOLIG OG
 BORETTSLAG

NABOLAGET
28
 FRILUFTSLIV
 LAGS AKERSELVA

DOKUMENTASJON
120
 VIKTIGE
 OPPLYSNINGER



& restaurant

Fontès

Fontès

B

KATEAPET

LARS



2

NABOLAGET

Bli kjent med nærmiljøet og flotte Sofienbergparken som er nærmeste nabo.

OMRÅDET

I S35 bor du trafikkstille, inn mot en av områdets flotteste parker, men samtidig omgitt av byens mangfold og pulserende liv.

Transport:

Sofienberg buss 31/31E..... 400m
Sars gate buss 380.....350 m
Lakkagata skole trikk 17.....250 m
Schous plass trikk 11, 12 og 13...450 m

Barnehager og skoler:

Sjokoladepabrikken 0-6år.....36m
Sofienbergparken barnehage...250m
Rødeløkka barnehage.....270m
Sofienberg skole 8-10klasse.....230m
Lakkegata skole 1-7 klasse.....550m

Varer og tjenester:

Rema 100 Sofienberg.....208m
Joker Trondheimsveien.....344m
Kiwi Trondheimsveien.....506m

Grøntområder:

Sofienbergparken.....50m
Olaf Ryes Plass.....550m
Dælenga idrettsplass.....650m
Botanisk Hage.....750m
Mathallen.....1000m

Kultrutilbud:

Deichman Grünerløkka.....450m
Parkteateret scene.....600m
Naturhistorisk museum.....750m
Dansenshus.....w1000m



PARKIDYLL

UTENFOR

DØREN



Gå ut, kryss gaten og skap årets sommerminner i en av Oslos mest populære grønne lunger.

Omgitt av vintagebutikker, kafeer, gallerier og gatekunst, og rett overfor Sofienberggata 35, ligger Grünerløkkas største park.

Allerede idet Sofienbergparken bader i årets første vårsol, fylles gressplenene opp av glade folk med solbriller, fargerike pledd, musikk og kald drikke. Her samles alt fra hipstere og turister til rockere, venninnegjenger, kollegaer og familier for å nyte lyse, varme dager. Har du nettopp flyttet til nabolaget, er parken et fint sted å treffe nye venner. Her er tips til populære aktiviteter:

1. Kom i festivalstemning

Musikkfestivalen «Piknik i parken» har tidligere blitt arrangert i Vigelandsparken, men går i år av stabelen i Sofienbergparken. Hold av datoene 13. til 15. juni, og gled deg til artister som Madraguda, The Streets, New Order, Jaga Jazzist og mange flere! Les mer på pipfest.no.

2. Gå på utekino

Om sommeren arrangerer Bydel Grünerløkka utekino. 23. august i år står både en nyinnspilling av musikalen «Annie» (kl. 16.15-18.15) og «Black Panther» (kl. 20-22) på programmet. Ta med noe å ligge på, snacks, drikke og varme klær, og finn deg en plass foran lerretet!

3. Prøv deg på slackline

Hver sommer spennes det opp slackline i Sofienbergparken, og nybegynnere er alltid velkomne! Søk opp gruppen «Slackline Oslo» og bli oppdatert på aktivitetene deres.



4. Grill sommermaten

For å unngå forsøpling og svidd gress etter engangsgriller, leier Oslo kommune nå ut griller til en billig penge. Alternativ kan du ta med din egen bærbar turgrill. Når du bor i Sofienberggata 35, er det uansett kort vei å bære maten! Ikke lyst til å grille? Svipp over gaten til Sunshine's, og hent fersk sushi i stedet!

PS

Husk å ha med noe godt til dessert! Den herlige duften fra Freia Sjokoladefabrikk sin produksjon på Rodeløkka kan mane frem søtsuget hos hvem som helst ...

5. Tid for pingpong?

Lyst til å blokke og svare på smasher, samtidig som du får nye venner? I parken er det satt opp pingpong-bord hvor du kan lære av og spille mot pingpong-entusiaster fra hele verden. Det er sosialt, samtidig som du får frisk luft og kan nyte sommerværet. Hit kommer de fleste for å ha det gøy, ikke for å konkurrere.

6. Få sommerfargen

Når solen stråler fra skyfri himmel, kan det bli trangt om plassen på gresset. (Friluftstaten skal ha talt nesten tre tusen besøkende på én sommerdag ...) Fordelen er at det er ekstra lett å komme i kontakt med folk! Foretrekker du å ligge i fred for deg selv, klarer du alltid å finne en plass litt unna resten.

7. Les den boka du har liggende

Finnes det noe bedre enn å ligge i skyggen av et tre og lese en god bok, avis eller et magasin? Eller kanskje foretrekker du å stenge verden ute, og høre på en podcast eller lydbok?

8. Populær piknik

Inviter venner eller Den Ene Spesielle med på piknik! Pakk med en god lunsj og juice eller te og kaffe, og naturligvis et rutete piknik-teppe.

9. Frisbee til folket!

Det er alltid noen som har frisbee med til parken. Ta med din egen, eller slå dere sammen med noen som allerede kaster.

10. Sulten?

På Grünerløkka er det aldri langt til nærmeste kafé og restaurant. I gatene som

omgir Sofienbergparken er det flere steder å stagge sulten. **Vespa og Humla**¹ omtaler seg selv som en "møteplass for Grünerløkka's kreative befolkning, og andre gjester." Her får du italienske delikatesser, frokost på fjøl, håndbrygget øl og glutenfrie og vegetariske alternativer. I Helgesensgate serverer **Adriatic Café**² deilige lunsj- og middagsretter fra det baltiske kjøkken, mens den hjemmekoslige, brune kafeen **Petrus**³ blant annet tilbyr husmannskost. Italienske **Il Caffè**⁴ byr på alt fra focaccia-sandwicher og smoothier til chia-pudding og pasta. Frister noe enda mer eksotisk, finner du både indisk og asiatisk mat på menyen til **Stolen cafe & bar**⁵. **Sofienberg Grill Noor**⁶ serverer tradisjonell fast-food.

Hva med resten av året?

I oktober ikler parken seg sin vakreste høstdrakt i rødt, gul og oransje, om vinteren har små (og store) barn snøballkrig, og på nyttårsaftnen samles venner for å ønske det nye året velkommen med stjerneskudd. Året rundt er Sofienbergparken en åpen oase for deg som bor i nabolaget. Hva blir dine beste minner fra parken?



1. Vespa & Humla
2. Adriatic Café
3. Petrus
4. Il Caffè
5. Stolen cafe & bar
6. Sofienberg Grill Noor



“FROKOST PÅ FJØL”

KAFFEE

TIM WENDELBOE

Vi prater kaffe med Tim Wendelboe.

«Den minner om en vanlig nabolags-kaffebar, men driftes som en Michelin-restaurant». Slik omtaler New York Times espressobaren som ligger en ni minutters gåtur unna leilighetene i Sofienberggata 35.

- Vi har mange stamkunder fra nabolaget, bekrefter Tim Wendelboe. - De blir som venner, og baristaene henvender seg til dem på fornavn. I tillegg har vi kunder som reiser langt hver dag for å få kaffen sin her.

Denne våren kan Wendelboe se tilbake på tolv år med sin egen espressobar, kaffebrenneri, kaffeskole og egenimportert kaffe. I løpet av perioden har det blitt brygget og solgt tusenvis av kopper med lysbrent kaffe fra lokalet i Grünergate 1.

- Gjestene har blitt flere og mer utdannet innen kaffe. De er åpne for å prøve noe nytt, samtidig som de er kresne. Vi kan ikke levere noe under vår standard, det ville blitt lagt merke til med én gang! forteller mannen, som har satt Oslo på kartet som kaffedestinasjon. For etter å ha gitt ut bøker som har blitt oversatt til engelsk, portugisisk,

japansk, kinesisk og koreansk, har Wendelboe bygd opp en fanskare over hele verden. Om sommeren strømmer turistene til for nytte kaffekunsten hans.

- Det finnes en egen kaffeturisme i Oslo, og vi er et av stedene som besøkes. Det gjør oss veldig ydmyke, og vi er opptatte av å gi alle en god totalopplevelse.



Fra Etiopia til Løkka

Via nettbutikken selger Tim Wendelboe kaffe til hele landet, men du kan også handle kaffebønner over disk i espressobaren, eller nyte en kopp mens du betrakter verden gå sin gang utenfor vinduene. Men ikke forvent å finne rundstykker og rosinboller på disken, her får ingenting stjele fokuset fra hovedpersonen.

- Vi selger kaffe til espresso og all type filterbruk, ikke noe annet. Som kunde velger du kaffen fra en filtermeny, og så brygger vi den på aero-press. Det ligner en presskanne, men har et engangs-papirfilter som sørger for samme, gode resultat hver gang.

- Kaffe er ferskvare, og bønder i Kenya og Etiopia høster på andre tidspunkt enn i Colombia. Derfor er menyen til Tim Wendelboe sesongbasert. Han reiser til kaffeplantasjene og smaker på kaffen med én gang den er klar, og få måneder senere serveres den kunder på Grünerløkka. Han kjøper alltid inn små kvanta.

- Vi vil ikke risikere å bli sittende med for mye av en kaffesort. Lagres råvaren for lenge mister den smak, og blir flat og bitter, forklarer han.

Lysbrent kaffe

Tim Wendelboe har blitt kjent for sin lyse brenningsgrad, som gjør det enklere å oppleve hver kaffesorts karakteristiske smak.

- Fruktige, søte og florale smaker forsvinner fort dersom kaffen er for mørkt brennt, forklarer han.

- Et annet kjennetegn ved Wendelboe, er at han ikke selger ulike «blends».

- Jeg jobber mye med å utvikle kvaliteten i samarbeid med plantasjene, og den kvaliteten vil jeg smake når jeg til slutt drikker kaffen. Hvis vi blander kaffebønnene med hverandre, vil ikke kundene smake det som er unikt med hver enkelt sort, sier han.

- Kjøper jeg en god flaske vin fra et spesifikt fransk vinområde, vil jeg heller ikke blande den med australsk vin. Våre kaffebønner er veldig komplekse, det ville vært synd å blande dem med hverandre.

Alltid rettferdig betaling

Tim Wendelboe har jobbet tett med de samme produsentene siden 2009. Hele veien har han vært opptatt av rettferdig betaling og bærekraftig drift.

- For meg er det en selvfølge å sørge for at

leverandørene våre tjener til livets opphold og kan investere i utstyr, infrastruktur og sosiale tiltak som gjør det mulig å produsere en best mulig råvare. Uten det kan vi ikke brenne eller tilberede god kaffe, så enkelt er det. Vi har også innført tiltak som har gjort produksjonen mer bærekraftig, blant annet ved å slutte med ugressmiddel og å plante skyggetrær. For meg handler det om å sikre god kvalitet både i dag og i fremtiden.

- Å besøke plantasjene og se hvordan kaffen produseres og eventuelt kan forbedres, er viktig for Wendelboe. Nylig var han Etiopia og Kenya for å finne flere samarbeidspartnere han kan jobbe tett med. Målet er å kunne tilby kundene enda bedre kaffer fra disse landene i fremtiden.

- Jeg har også min egen kaffeplantasje i Colombia, der jeg forsøker å finne ut av hvordan jeg kan dyrke best mulig kaffe uten bruk av mineralgjødsel og sprøytemidler. Prosjektet kan følges via @fincaelsuelo på Instagram, sier han.

De gode samtale

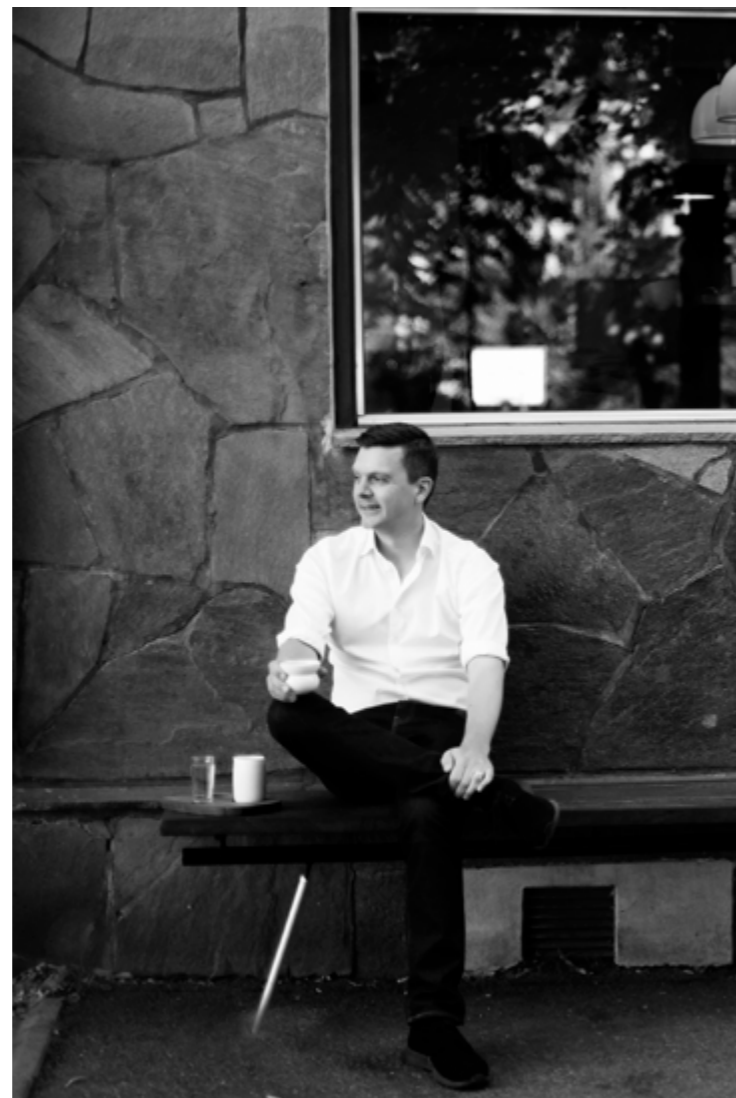
Kaffeeventyret som har ført ham verden rundt, startet på Grünerløkka i 2007. Ifølge Wendelboe førte tilfeldigheter til at han havnet her.

- Det var ikke mange lokaler på markedet som passet til våre kriterier. Siden vi skulle brenne kaffe, måtte vi ha tilgang på pipe. I tillegg var budsjettet stramt, så lokalet i Grünersgate 1 var det jeg hadde råd til, smiler han.

- Det tok ikke lang tid før stadig flere kaffeentusiaster tok turen til espressobaren. Mange kom igjen og igjen. I 2018 måtte Wendelboe flytte brenneriet til Tøyen på grunn av plassmangel. Resultatet har blitt enda flere sitteplasser på Grünerløkka.

- Vi trives godt her, og opplever at stamgjestene våre er så glade og positive. De fleste er veldig opptatte av mat og drikke, og det fører til mange gode samtaler, forteller han. - Det motiverer oss at stadig flere liker å drikke god kaffe og interesserer seg for det vi driver med!





Tim Wendelboe,
Espresso-bar
Gründergata 1

Åpningstider:
Hverdager 8:30-18:00
Helg: 11:00-17:00

www.timwendelboe.no



THE KIDS ARE ALL RIGHT

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

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.

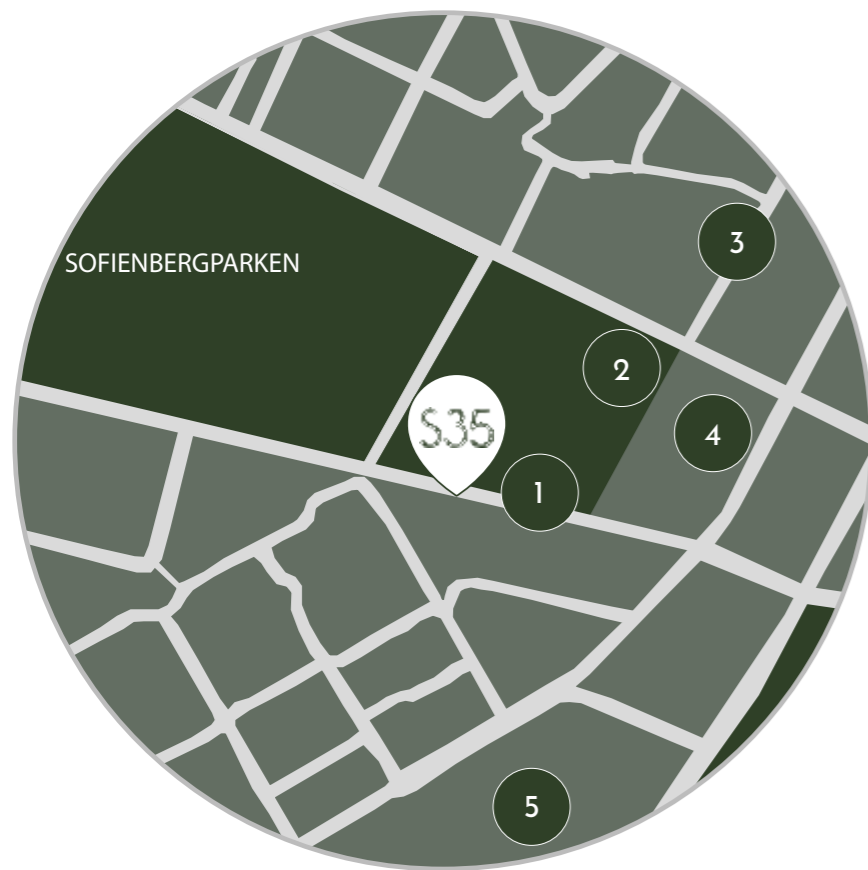
- Alt er så tilgjengelig, forklarer Cathrin mens barna leker på gulvet i leiligheten.

- 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 som mer 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.





- 1 Sjokoladefabrikken 0-6år
- 2 Sofienbergparken barnehage
- 3 Rodeløkka barnehage
- 4 Sofienberg skole 8-10klasse
- 5 Lakkegata skole 1-7klasse

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.



FRILUFTSLIV

LANGS AKERSELVA

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 Akerselva 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 Popolare, 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.

Beveger man seg litt videre langs sjøen på vestsiden, kan man oppleve yrende liv på Salt eller Vippra 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 høstjendøgn arrangeres "Elvelangs i fakkellys". Da skrur 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 Sofienberggata.



1

PARKTEATERET



4

GRÜNERHAGEN

2

VULKAN

5

BLÅ

6

KAMAI

7

LE BENJAMIN

8

DELICATESSEN





3

LIVET I S35

Bli kjent med Sofienberggata 35 og finn
din favoritt leilighet.



VELKOMMEN HJEM

I Sofienberggata 35 bor du trafikkstille, inn mot en av områdets flotteste parker, men samtidig omgitt av byens mangfold og pulserende liv. Noen leiligheter vender inn mot et pent opparbeidet gårdstun, andre mot et trafikkstille gatetun - mens noen av leiligheten vender ut mot, og har flott utsikt inn i Sofienbergparken. Felles for alle leilighetene er store vinduer som slipper inn masse lys.

På taket er det en stor felles takterrasse som har optimale solforhold, og en vidstrakt utsikt mot Bjørvika og fjorden, over hele byen og omliggende åser. Det er brukt tidsriktige og varige materialer i fasader, med tegl og innslag av tre. Vi har tilrettelagt for god sykkelparkering og det er mulighet for leie av garasjeplass.





KJØKKEN —



Moderne kvalitetskjøkken med integrerte hvitevarer fra Miele.



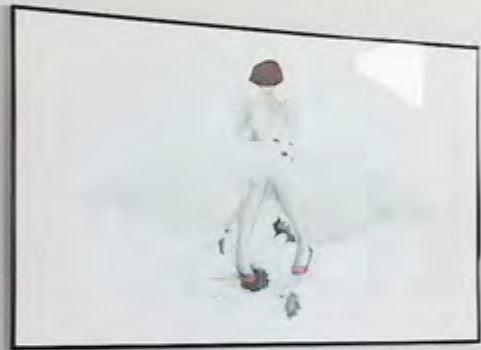




De store vinduene skaper en lys og luftig atmosfære.

STUE









Hovedsoverom, barnerom eller gjesterom. Finn romløsningen som passer deg best.

SOV





BADEROM



Moderne baderom med tidløse kvaliteter.





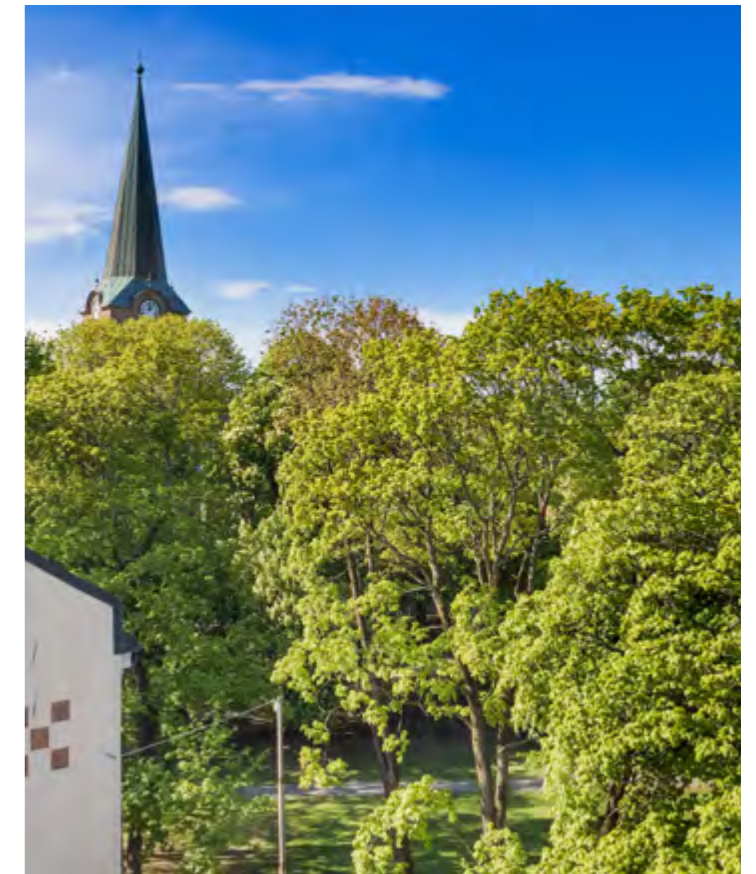
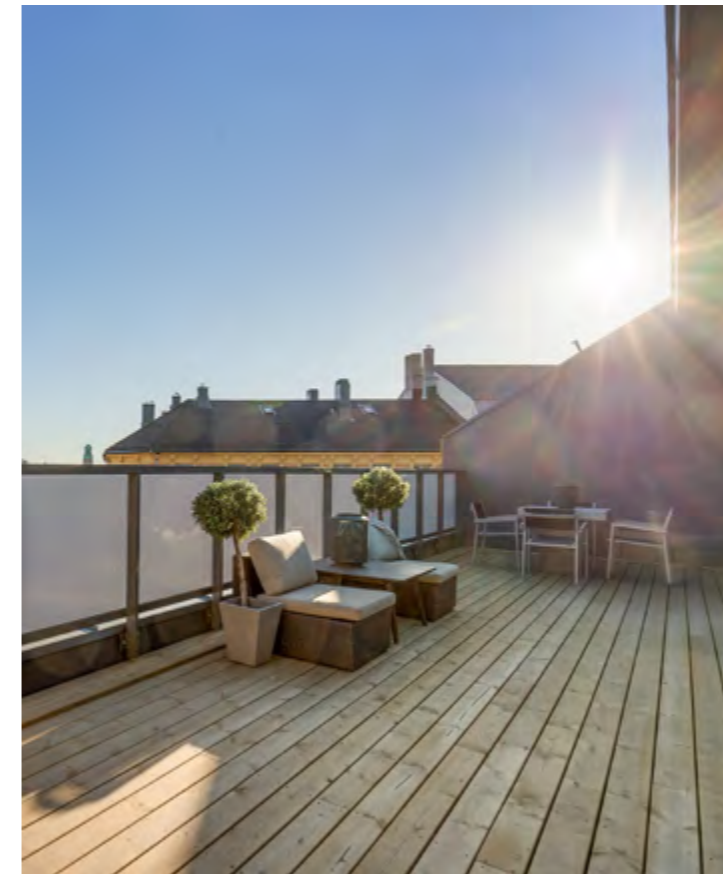
Finn roen i solen eller nyt en sommerkveld på egen uteplass.

UTEROM



UTSIKT

BARCODE



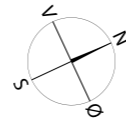
FELLES TAKTERRASSE





ETASJEPLANER & PLANTEGNINGER

PLAN 1



Leilighetsrelatert nordpil

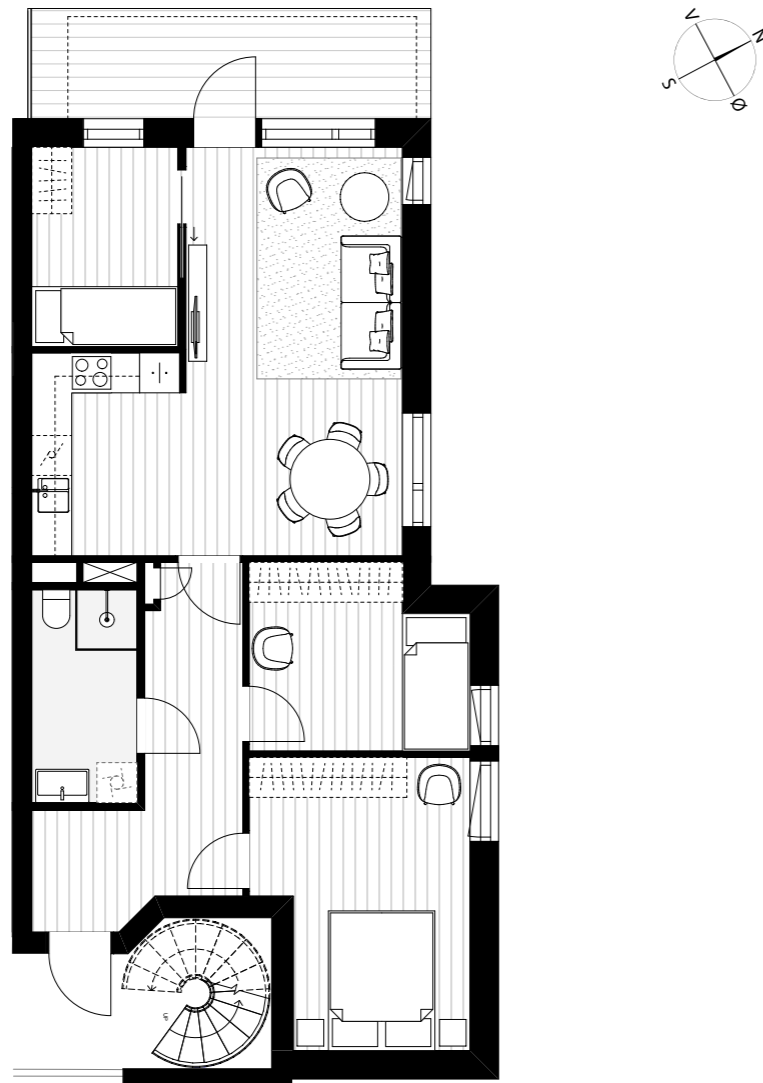


ETASJE 1

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0101

Lys, gjennomgående 4-roms med markterasse. Leiligheten har et stort hovedsoverom med god plass til garderobe. Hyggelig 2-delt stue/kjøkken med spise plass ved vindu og lys fra 2 sider.



75 m² P-ROM

75 m² BRA

3 sov

10m² markterasse

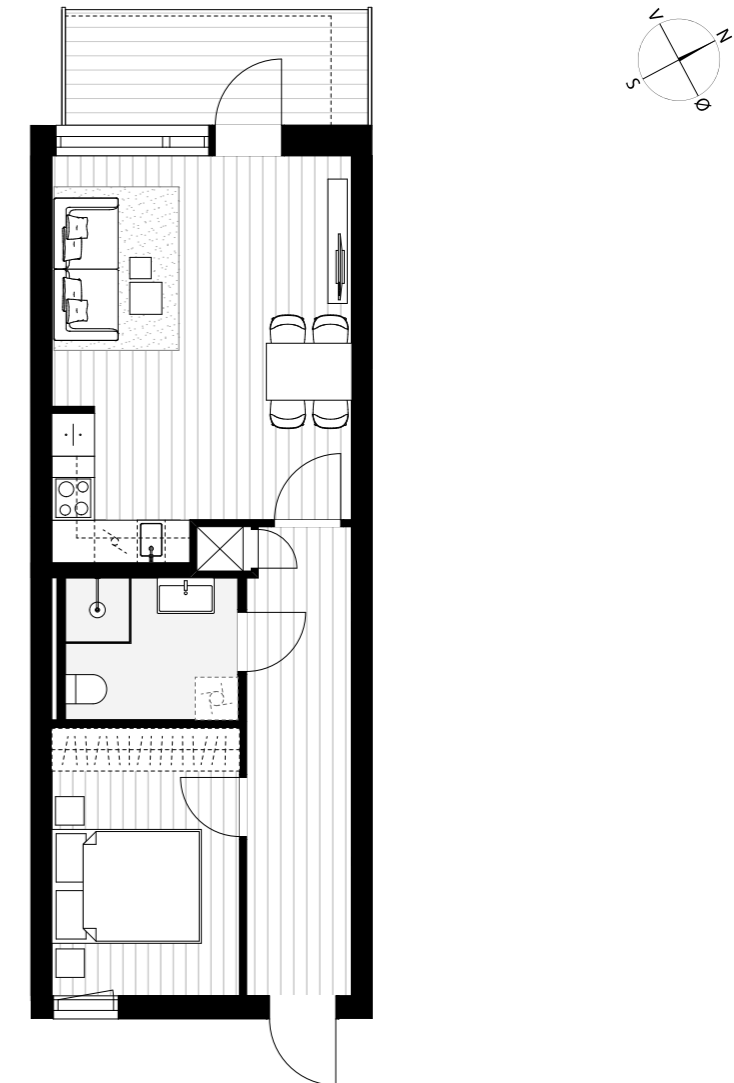


ETASJE 1

2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0102

Romslig 2-roms leilighet. Gjennomgående leilighet med egen inngang og utgang til privat markterasse. Romslig soverom med god plass til garderobe. Stor stue med kjøkkenkrok. Her er det god plass til både spisebord og sittegruppe.

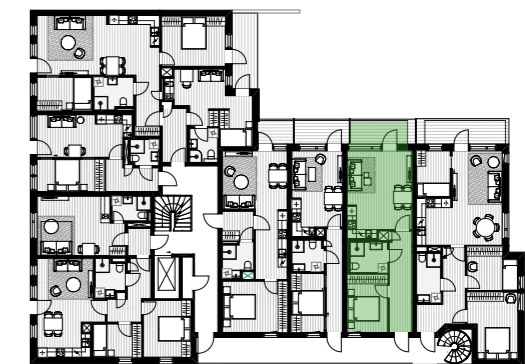


50 m² P-ROM

50 m² BRA

1 sov

7m² markterasse

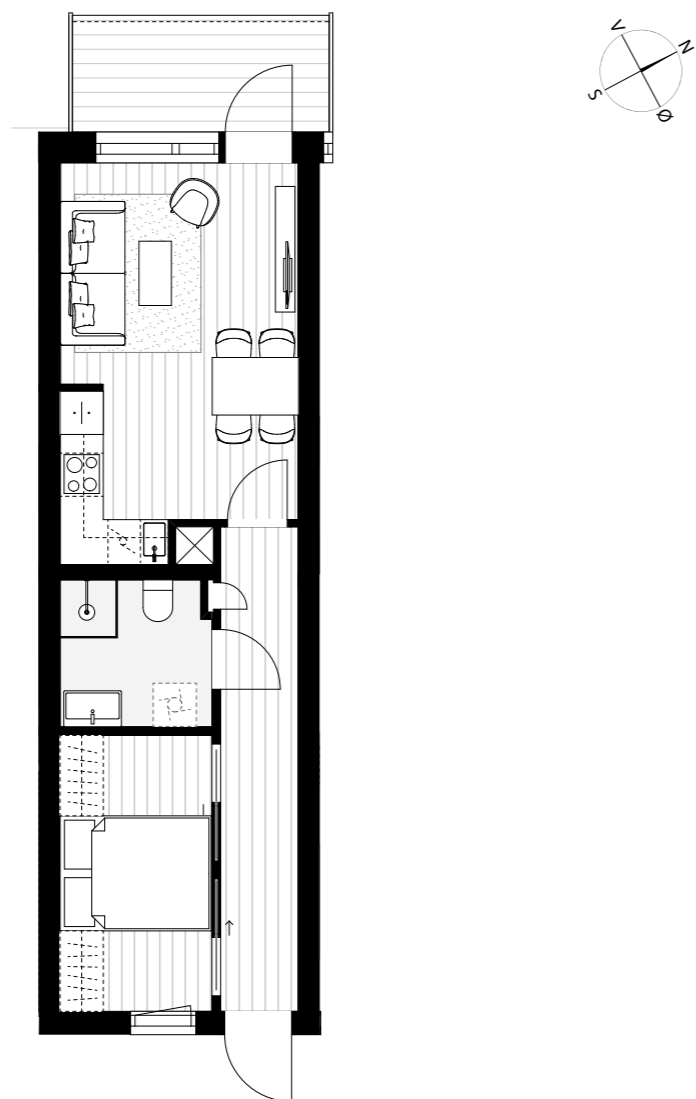


ETASJE 1

2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0103

Arealeffektiv 2-roms. Leiligheten gir plass til alt du trenger. Soverom med avsatt plass til garderobe rundt sengen. Stue med kjøkkenkrok og plass til spisebord og sittegruppe. Utgang til overbygget markterrasse.

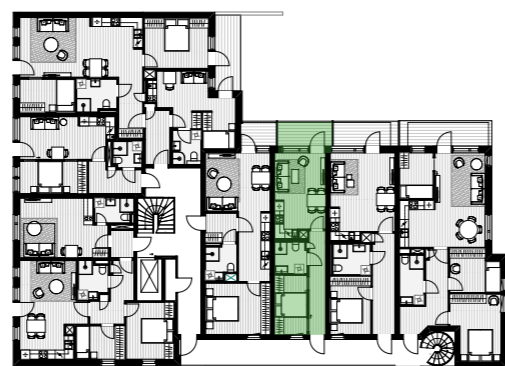


39 m² P-ROM

39 m² BRA

1 sov

6m² markterasse

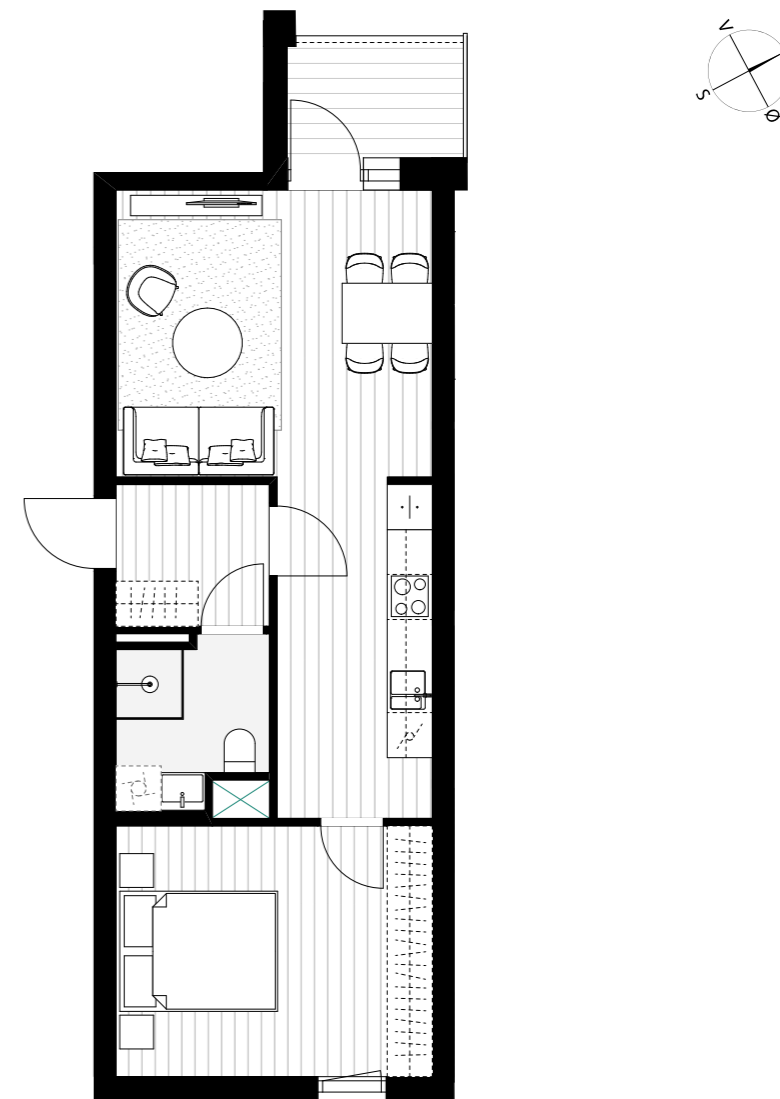


ETASJE 1

2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0104

Romslig 2-roms leilighet. Gjennomgående leilighet med egen inngang og utgang til overbygget markterrasse. Stort soverom med god plass til garderobe og arbeidsplass. Stor stue og eget romslig kjøkken. Her er det god plass til både spisebord og sittegruppe.

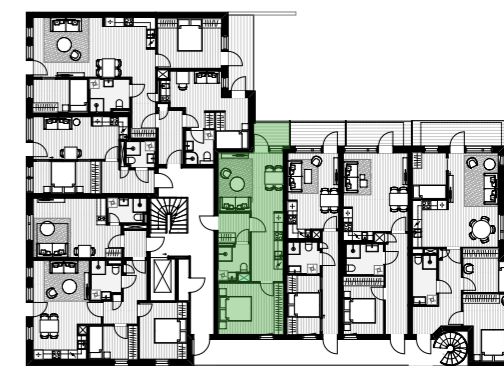


51 m² P-ROM

51 m² BRA

1 sov

4m² markterasse

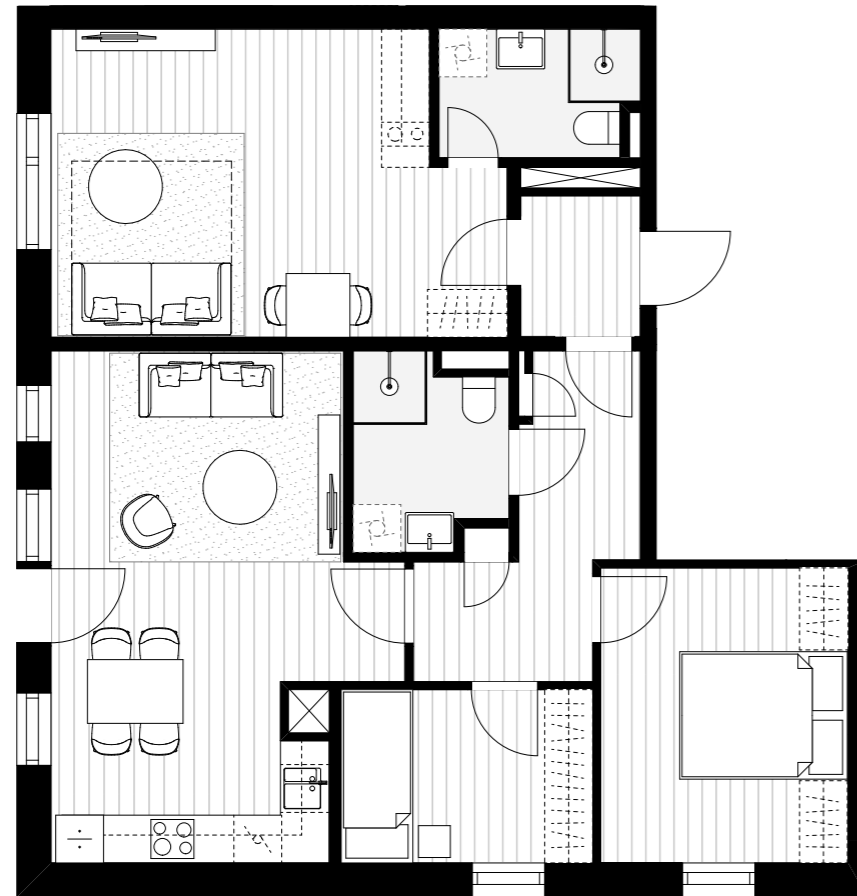


ETASJE 1

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0105

4-roms leilighet som er tilrettelagt for egen hybel, eller et ekstra romslig hovedsoverom med eget bad. Hybelen er tilrettelagt for utleie. Leiligheten har totalt 3 soverom og 2 bad, begge med opplegg for vaskemaskin. Lys stue/kjøkken med fransk balkong. Leiligheten vender ut mot rolig gatetun.



87 m² P-ROM

87 m² BRA

3 sov

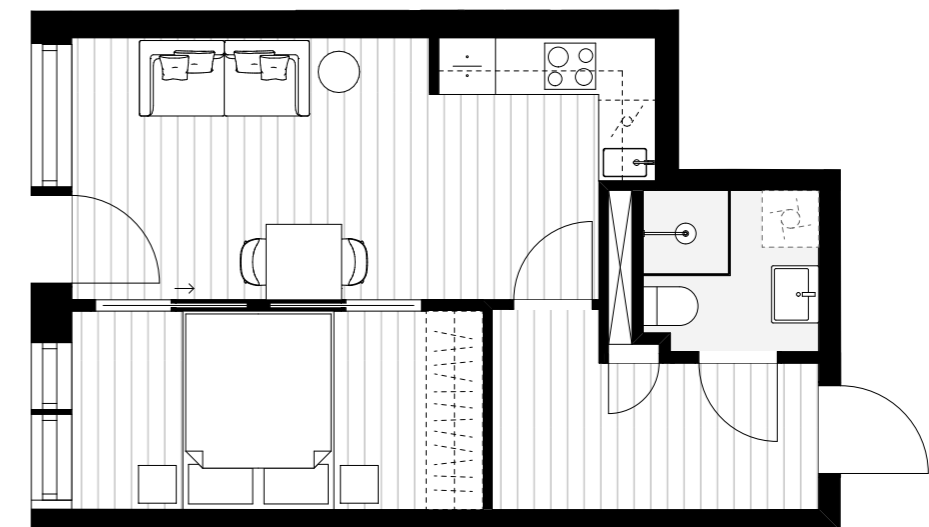


ETASJE 1

2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0106

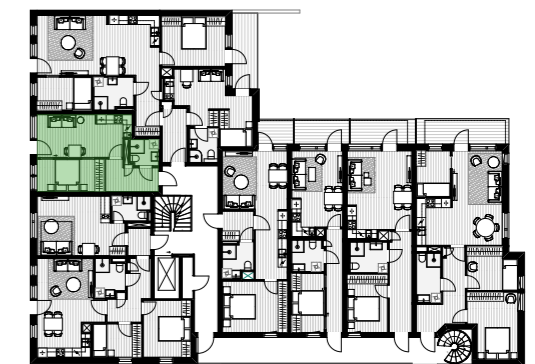
Aealeffektiv 2-roms. Ved å åpne dør til soverom får man lys inn også via soverommet. Leiligheten oppleves som lys og romslig. Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer som er fint plassert i hjørnet i stuen. Entre har god plass til garderobe. I stuen er det fransk balkong og utsikt mot rolig gatetun.



37 m² P-ROM

37 m² BRA

1 sov

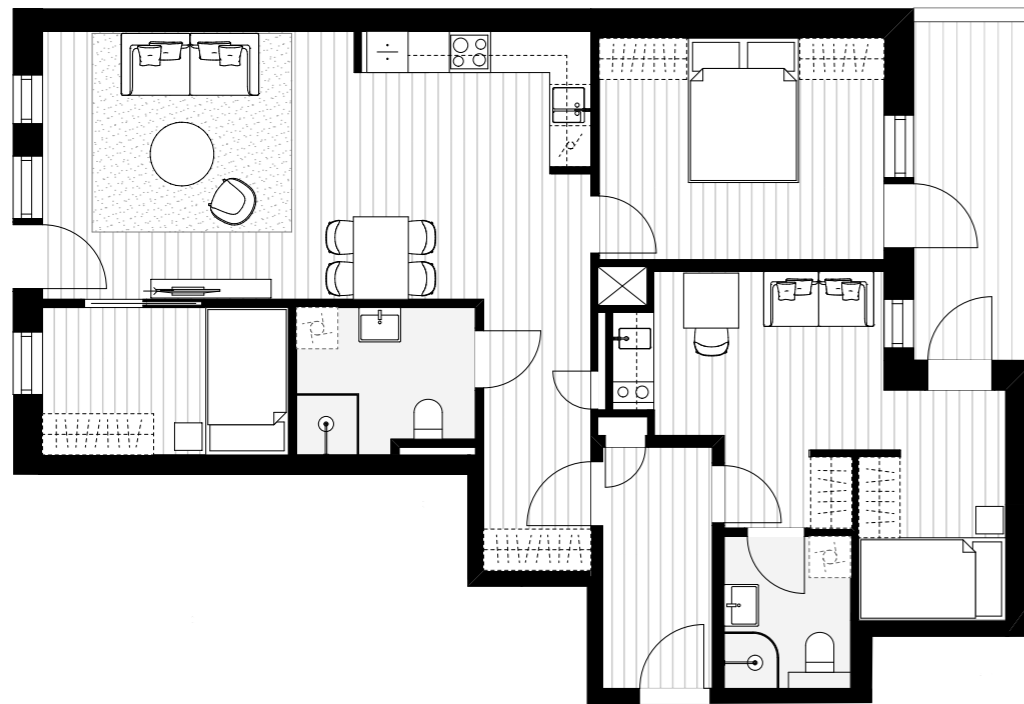
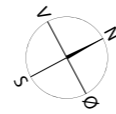


ETASJE 1

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0107

Stor, gjennomgående 4-roms leilighet som også fungerer fint som en 3-roms med hybel. Det er tilrettelagt for egen hybeldel. Her er det store soverom, 2 gode bad med plass til vaskemaskin. Leiligheten har både fransk balkong som vender ut mot gatetun og balkong mot gårdstunet.



97 m² P-ROM

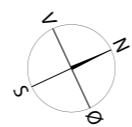
97 m² BRA

3 sov

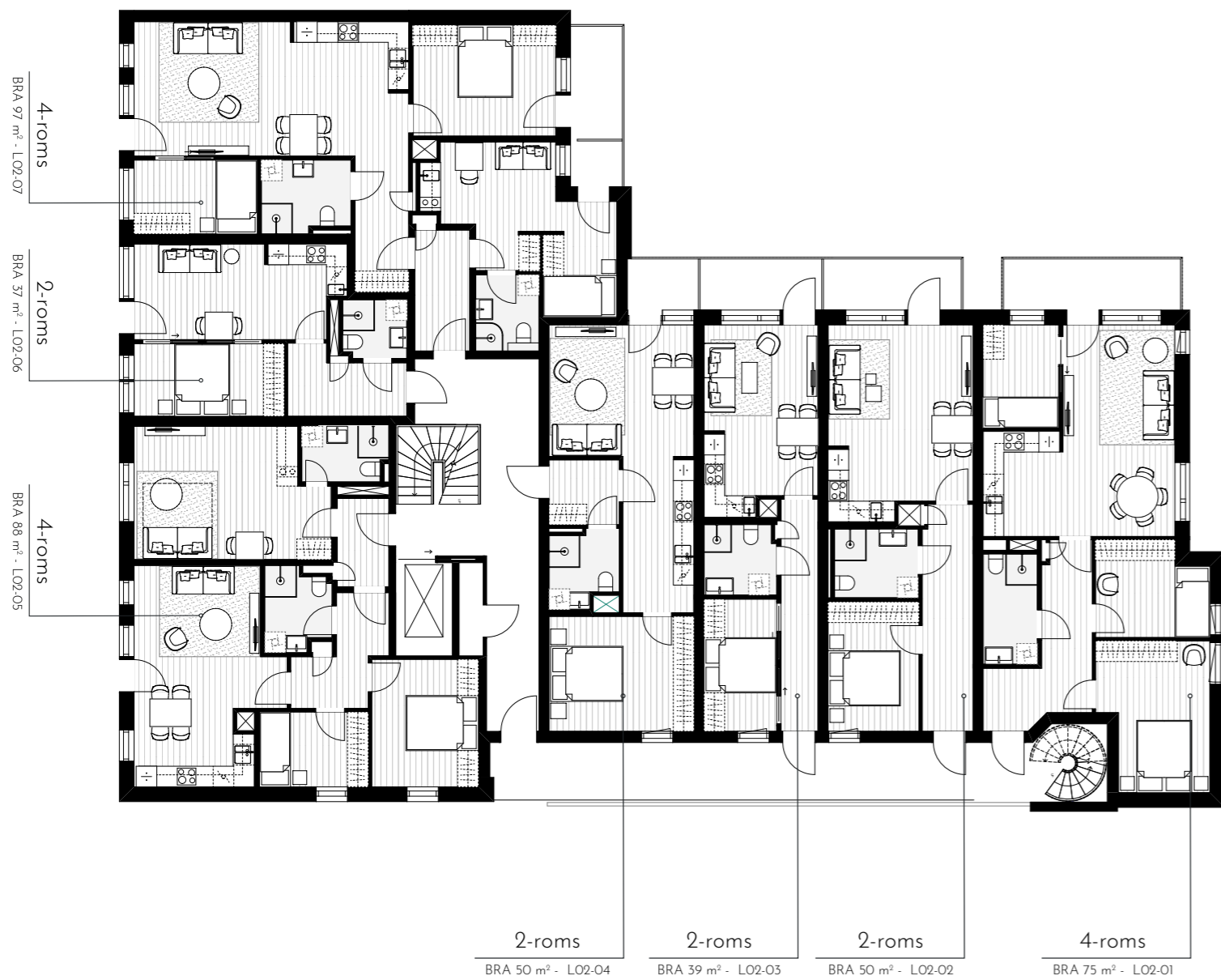
8m² markterasse



PLAN 2



Leilighetsrelatert nordpil

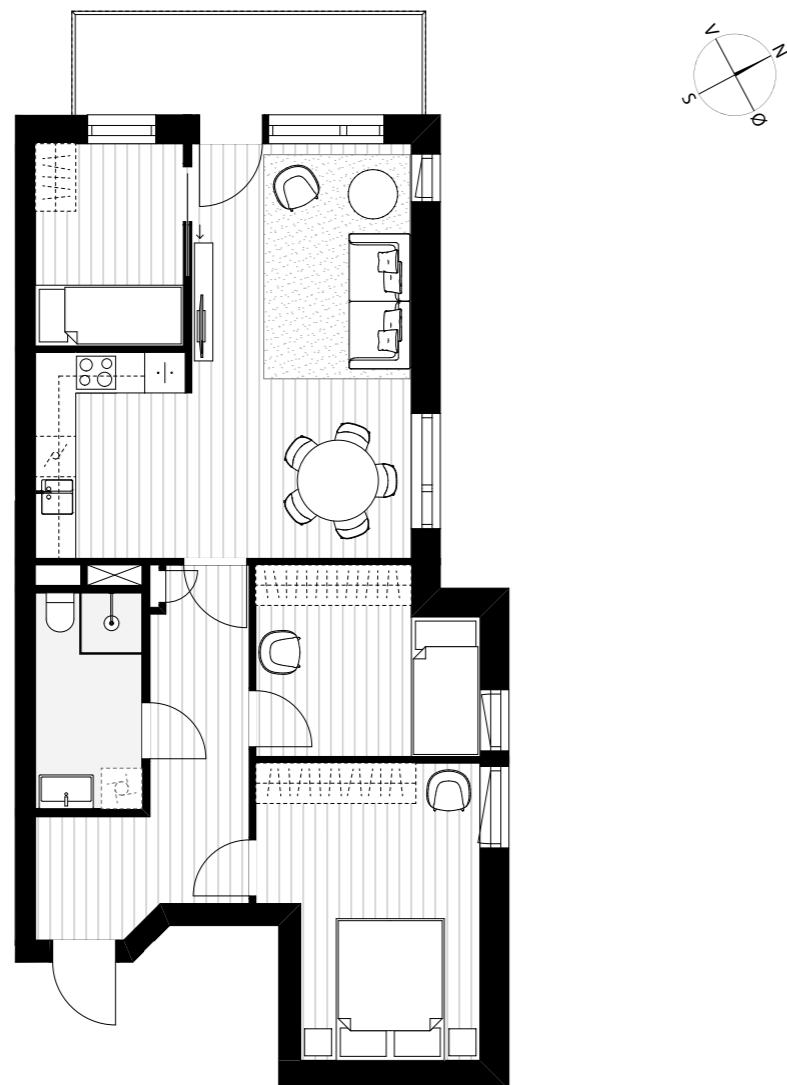


ETASJE 2

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0201

Lys 4-roms endeleilighet med store vinduer. Romslig vestvendt balkong med utsyn inn mot rolig gårdstun. Leiligheten har et meget romslig hovedsoverom med god plass til garderobe. 2 ekstra soverom hvor det ene har skyvedør mot stue, slik at det fint kan innlemmes som et kontor/TV-stue. Kjøkkenet er i en egen nisje, noe som gir en 2-delt sone mellom kjøkkenbord og sittegruppen.

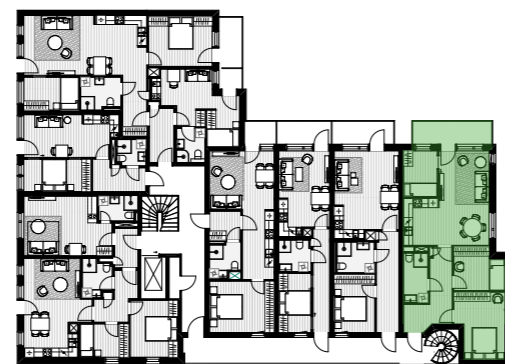


75 m² P-ROM

75 m² BRA

3 sov

9m² ballkong

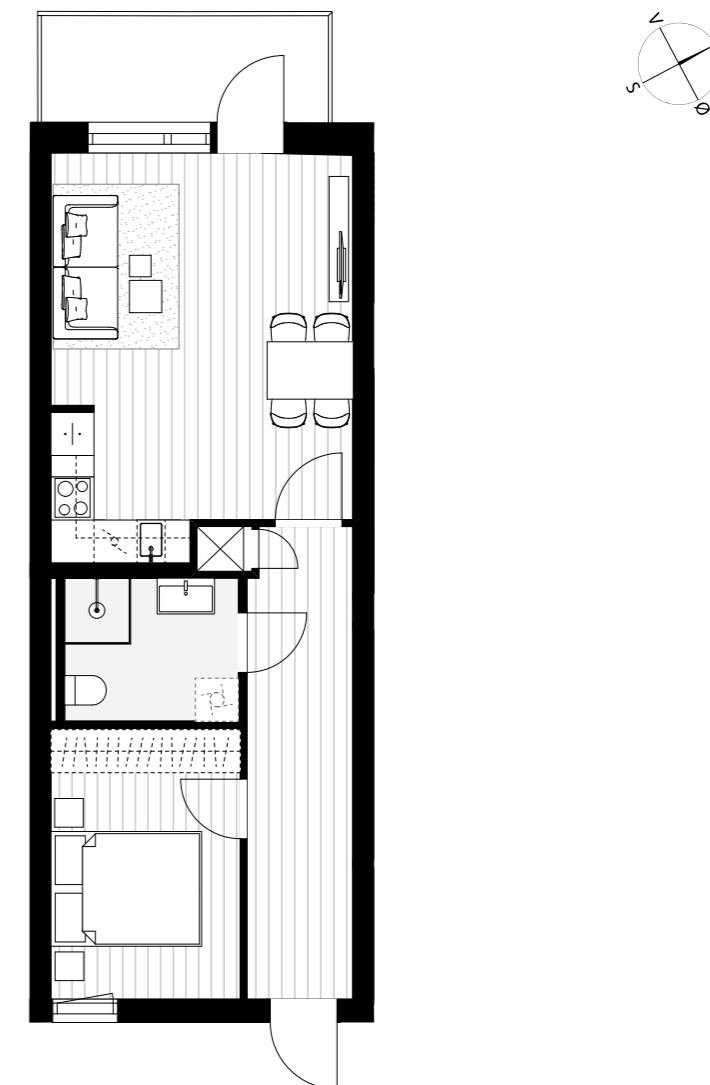


ETASJE 2

2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0202

Romslig 2-roms leilighet. Gjennomgående leilighet med egen inngang og utgang til vestvendt balkong. Romslig soverom med god plass til garderobe. Stor stue med kjøkkenkrok. Her er det god plass til både spisebord og sittegruppe.

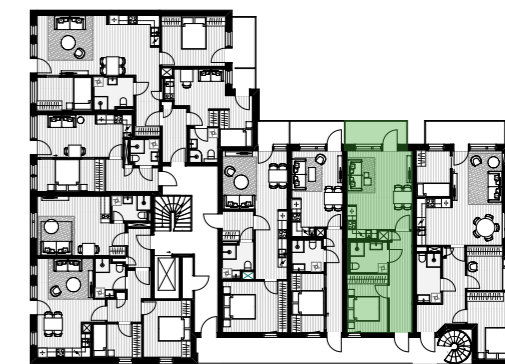


50 m² P-ROM

50 m² BRA

1 sov

6m² ballkong

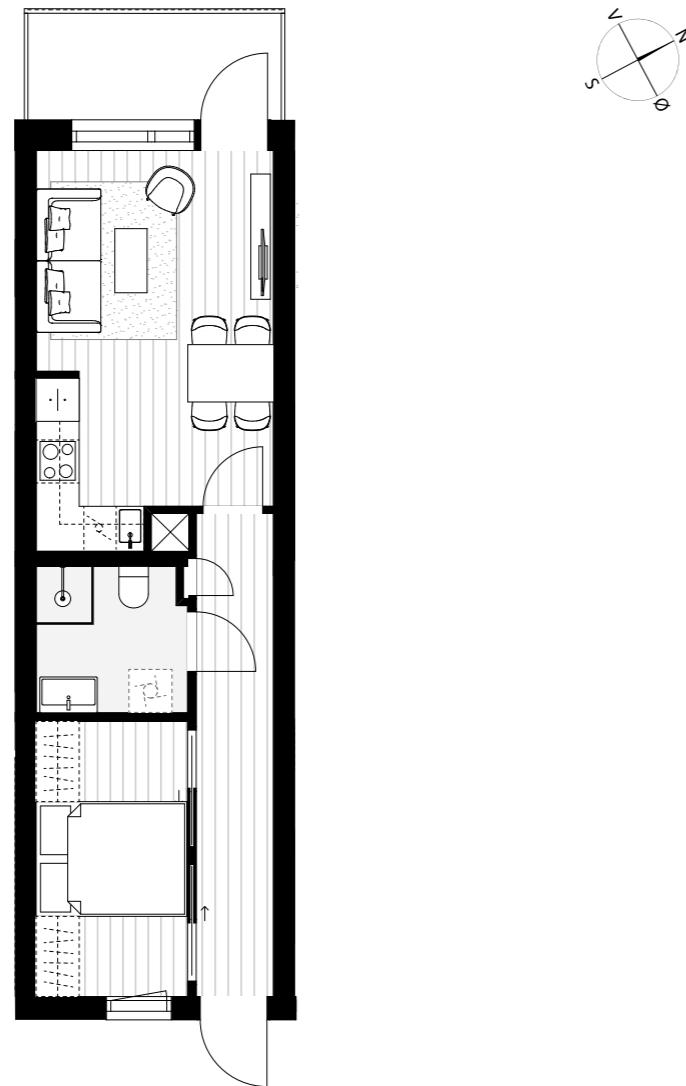


ETASJE 2

2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0203

Arealeffektiv 2-roms. Leiligheten gir plass til alt du trenger. Stue med kjøkkenkrok og plass til spisebord og sittegruppe. Utgang til vestvendt balkong.



39 m² P-ROM

39 m² BRA

1 sov

6m² ballkong

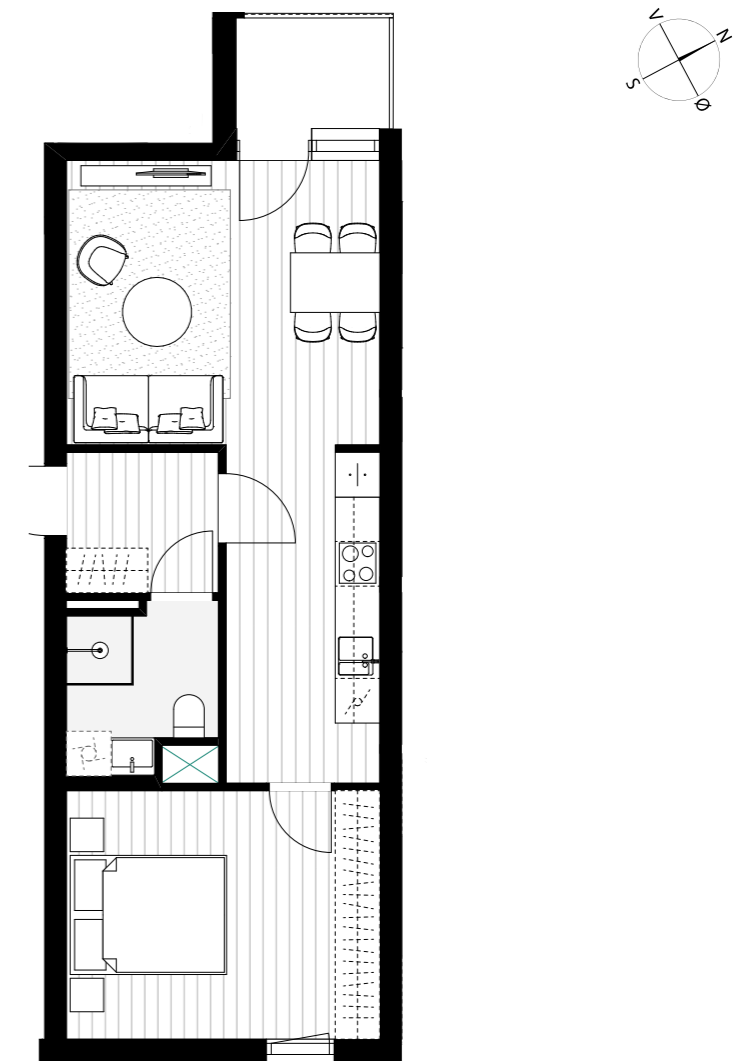


ETASJE 2

2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0204

Romslig 2-roms leilighet. Gjennomgående leilighet med utgang til overbygget lun vestvendt balkong. Stort soverom med god plass til garderobe og evt. arbeidsplass. Stor stue og eget romslig kjøkken. Her er det god plass til både spisebord og sittegruppe.

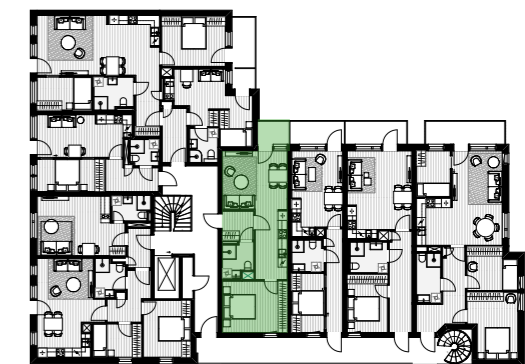


50 m² P-ROM

50 m² BRA

1 sov

3m² ballkong

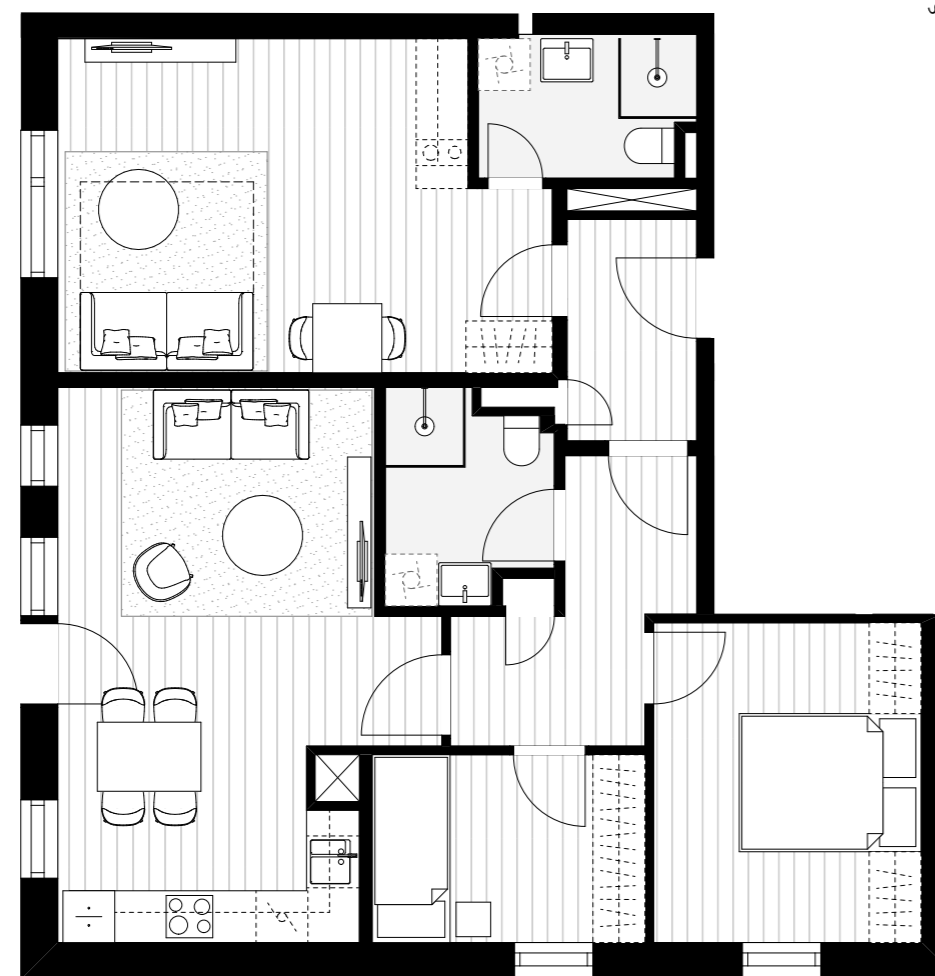


ETASJE 2

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0205

4-roms leilighet som er tilrettelagt for egen hybel, eller et ekstra romslig hovedsoverom med eget bad. Totalt har leiligheten 3 soverom og 2 bad, begge med opplegg for vaskemaskin. Lys stue/kjøkken med fransk balkong. Leiligheten vender ut mot rolig gatetun.



88 m² P-ROM

88 m² BRA

3 sov

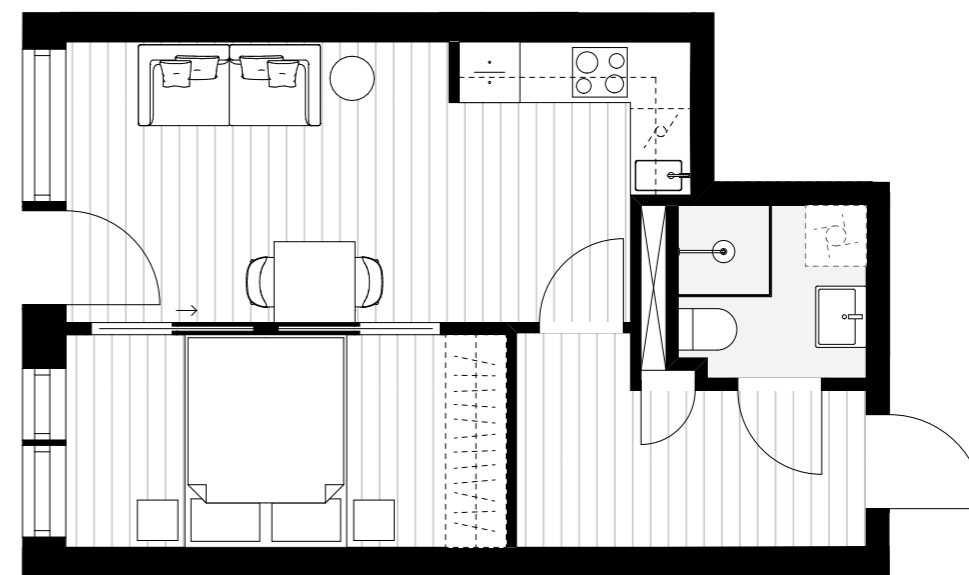


ETASJE 2

2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0206

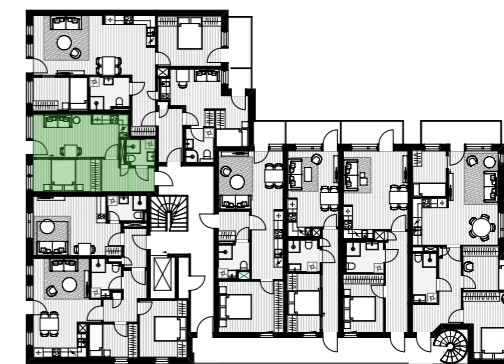
Arealeffektiv 2-roms. Leiligheten er lys og romslig til tross for et begrenset areal. Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer er fint plassert i hjørne i stuen. Entre har god plass til garderobe. I stuen er det fransk balkong og ut-sikt mot rolig gatetun.



37 m² P-ROM

37 m² BRA

1 sov

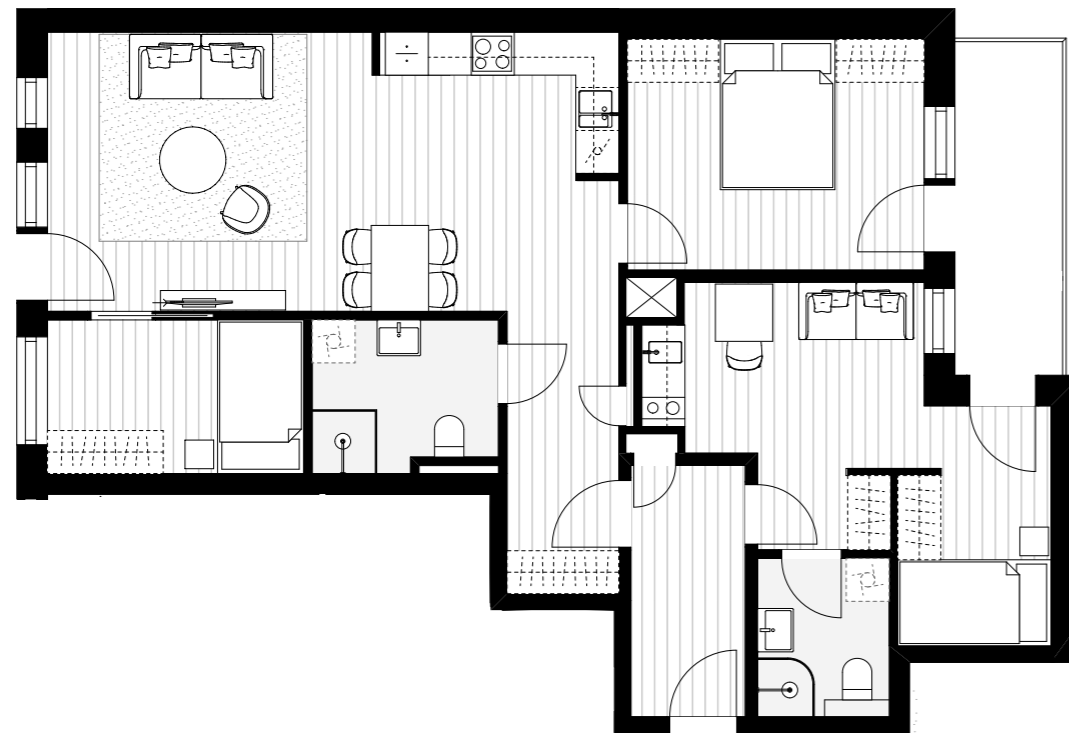
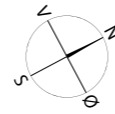


ETASJE 2

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0207

Stor, gjennomgående 4-roms leilighet som også fungerer fint som en 3-roms med hybel. Det er tilrettelagt for egen hybeldel. Her er det store soverom, 2 gode bad med plass til vaskemaskin. Leiligheten har både fransk balkong som vender ut mot gatetun og balkong mot gårdstunet.



96 m² P-ROM

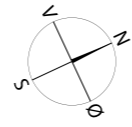
96 m² BRA

3 sov

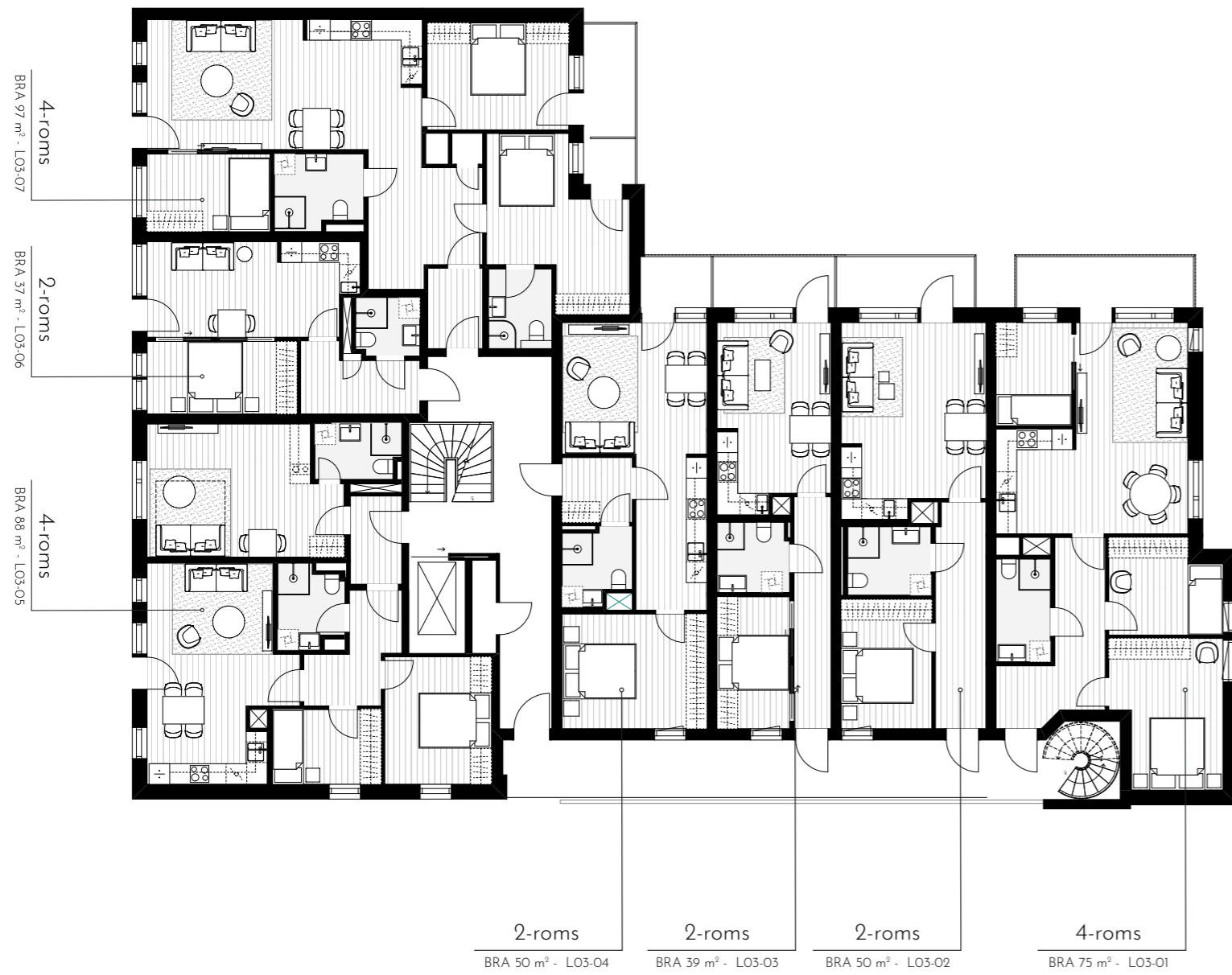
8m² ballkong



PLAN 3



Leighetsrelatert nordpil

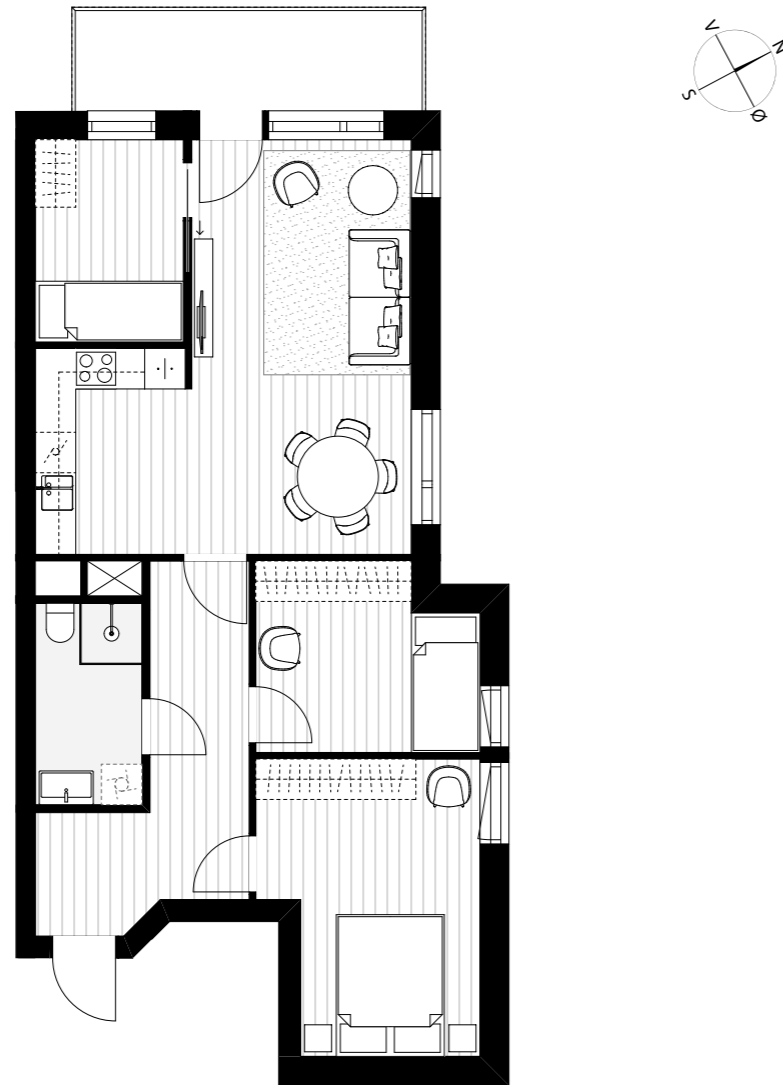


ETASJE 3

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0301

Lys 4-roms endeleilighet med store vinduer. Romslig vestvendt balkong med utsyn mot rolig gårdstun. Leiligheten har et meget romslig hovedsoverom med god plass til garderobe og utsyn mot parken. 2 ekstra soverom hvor det ene har skyvedør mot stue, slik at det fint kan innlemmes som et kontor/TV-stue. Kjøkkenet er i en egen nisje, noe som gir en 2-delt sone mellom kjøkken og spisebord og sittegruppen.

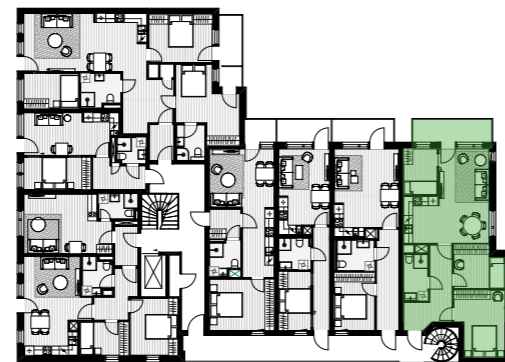


75 m² P-ROM

75 m² BRA

3 sov

8m² ballkong

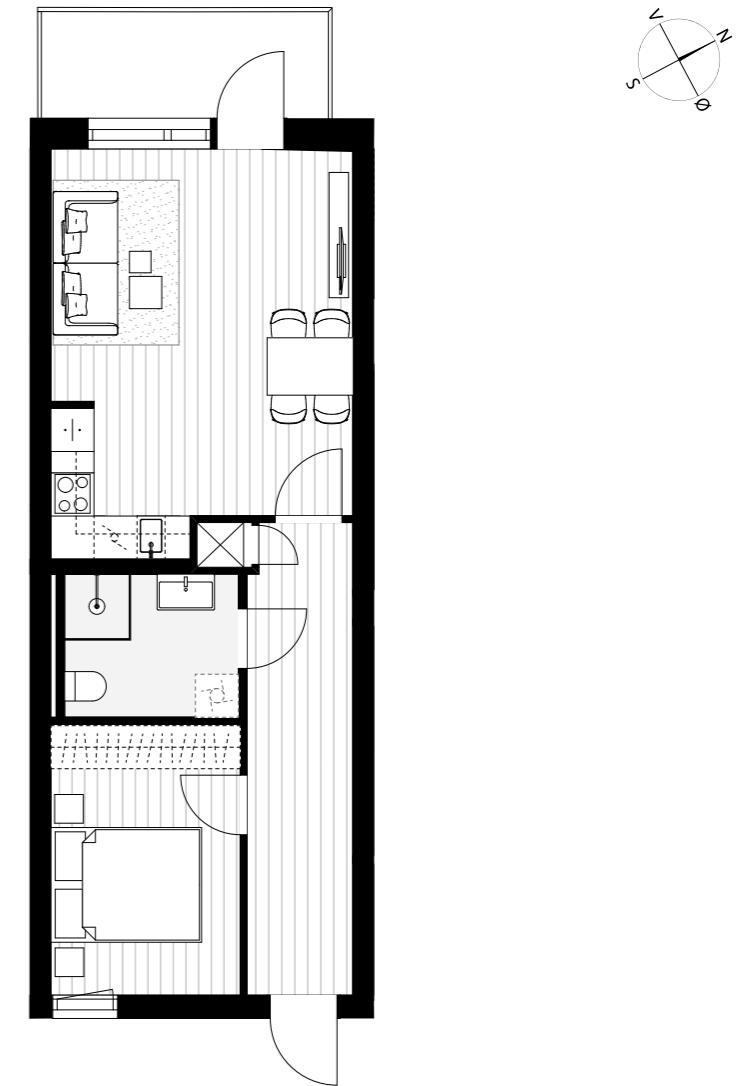


ETASJE 3

2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0302

Romslig 2-roms leilighet. Gjennomgående leilighet med egen inngang og utgang til vestvendt balkong. Fullverdig soverom med god plass til garderobe. Stor stue med kjøkkenkrok. Her er det god plass til både spisebord og sittegruppe.

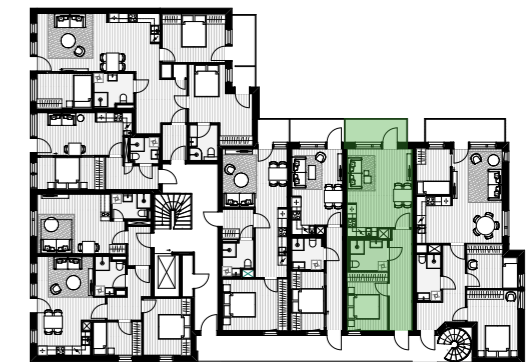


50 m² P-ROM

50 m² BRA

1 sov

6m² ballkong

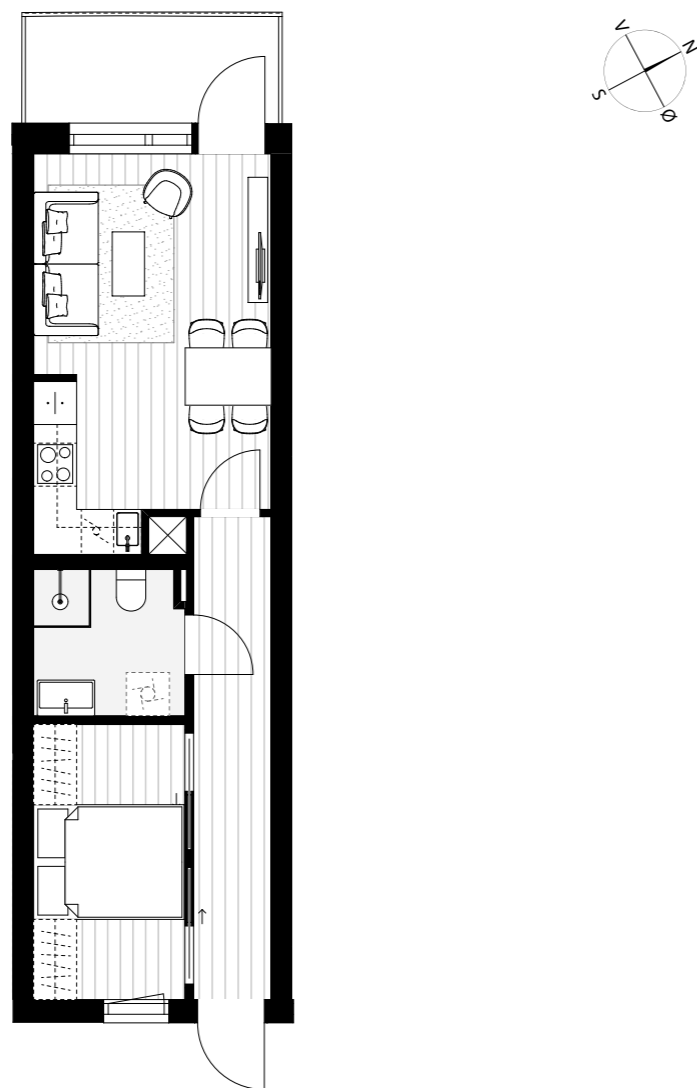


ETASJE 3

2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0303

Arealeffektiv 2-roms. Leiligheten gir plass til alt du trenger. Stue med kjøkkenkrok og plass til spisebord og sittegruppe. Utgang til vestvendt balkong



39 m² P-ROM

39 m² BRA

1 sov

6m² ballkong

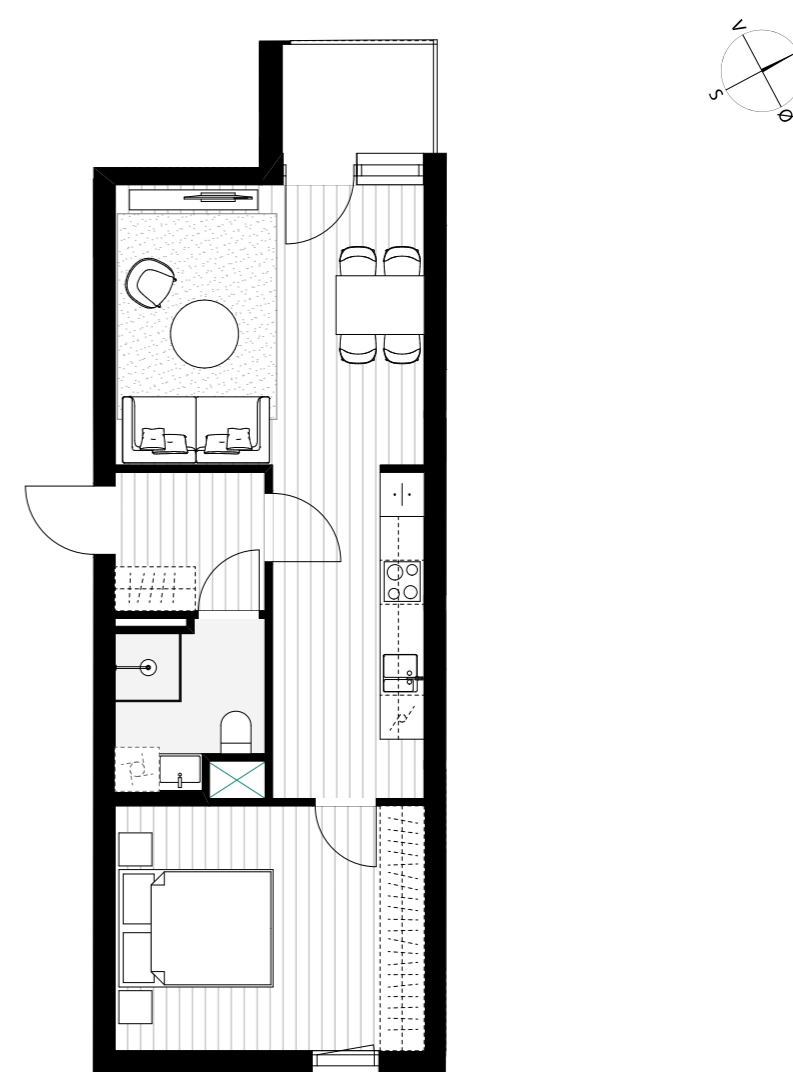


ETASJE 3

2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0304

Romslig 2-roms leilighet. Gjennomgående leilighet med utgang til overbygget lun vestvendt balkong. Stort soverom med god plass til garderobe eller skrivebord. Stor stue og eget romslig kjøkken. Her er det god plass til både spisebord og sittegruppe.



50 m² P-ROM

50 m² BRA

1 sov

3m² ballkong

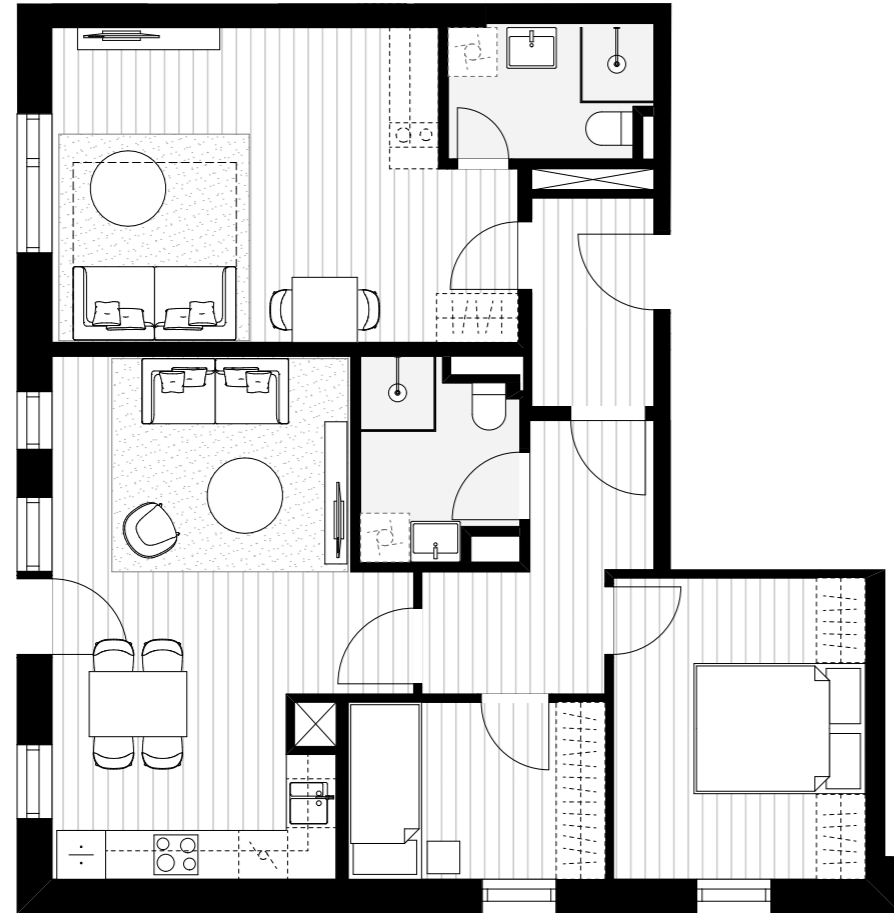


ETASJE 3

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0305

4-roms leilighet som er tilrettelagt for egen hybel, eller et ekstra romslig hovedsoverom med eget bad. 3 soverom og 2 bad, begge med opplegg for vaskemaskin. Lys stue/kjøkken med fransk balkong. Leiligheten vender ut mot rolig gatetun.



88 m² P-ROM

88 m² BRA

3 sov

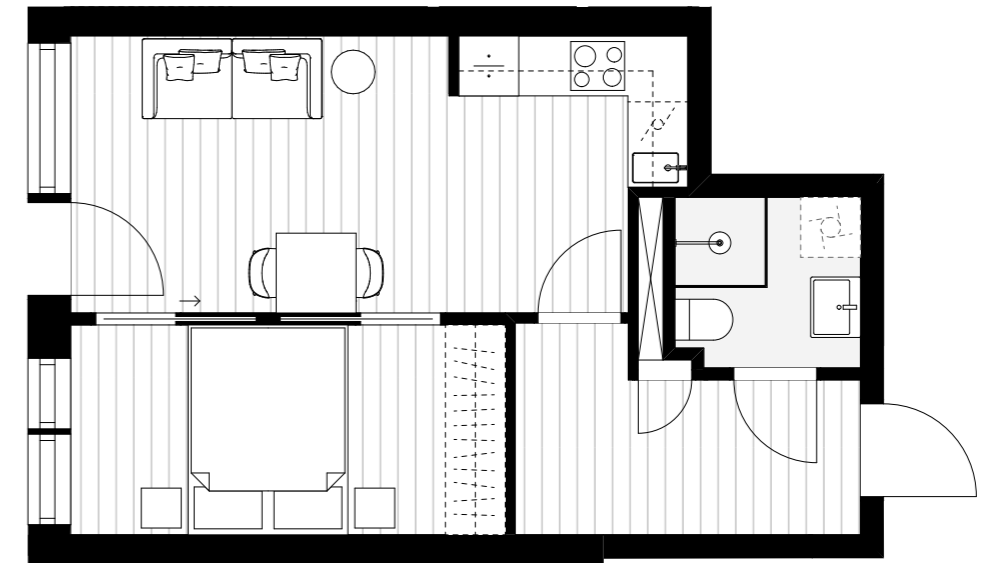


ETASJE 3

2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0306

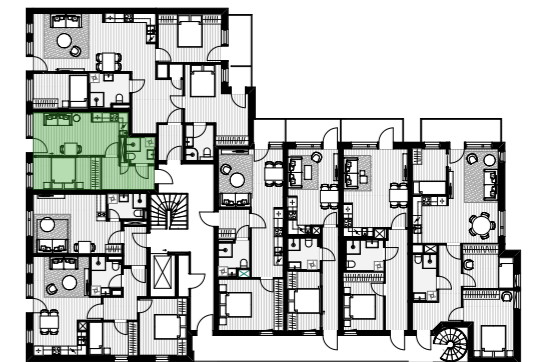
Arealeffektiv 2-roms. Leiligheten oppleves som lys og romslig tross et begrenset areal. Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer er fint plassert i hjørne i stuen. Entre har god plass til garderobe. I stuen er det fransk balkong og utsikt mot rolig gatetun.



37 m² P-ROM

37 m² BRA

1 sov

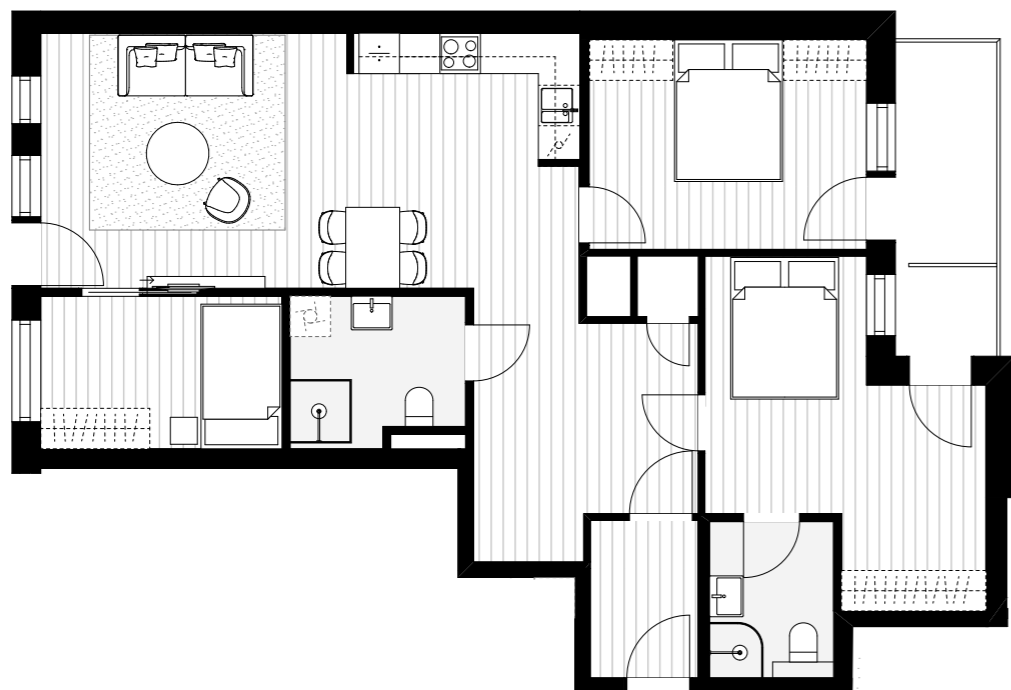
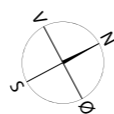


ETASJE 3

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0307

Stor, gjennomgående 4-roms leilighet. Her er det store soverom, 2 gode bad med plass til vaskemaskin. Leiligheten har både fransk balkong som vender ut mot gatetun, og balkong mot gårdstunet.



96 m² P-ROM

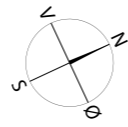
97 m² BRA

3 sov

8m² ballkong



PLAN 4



Leilighetsrelatert
nordpil

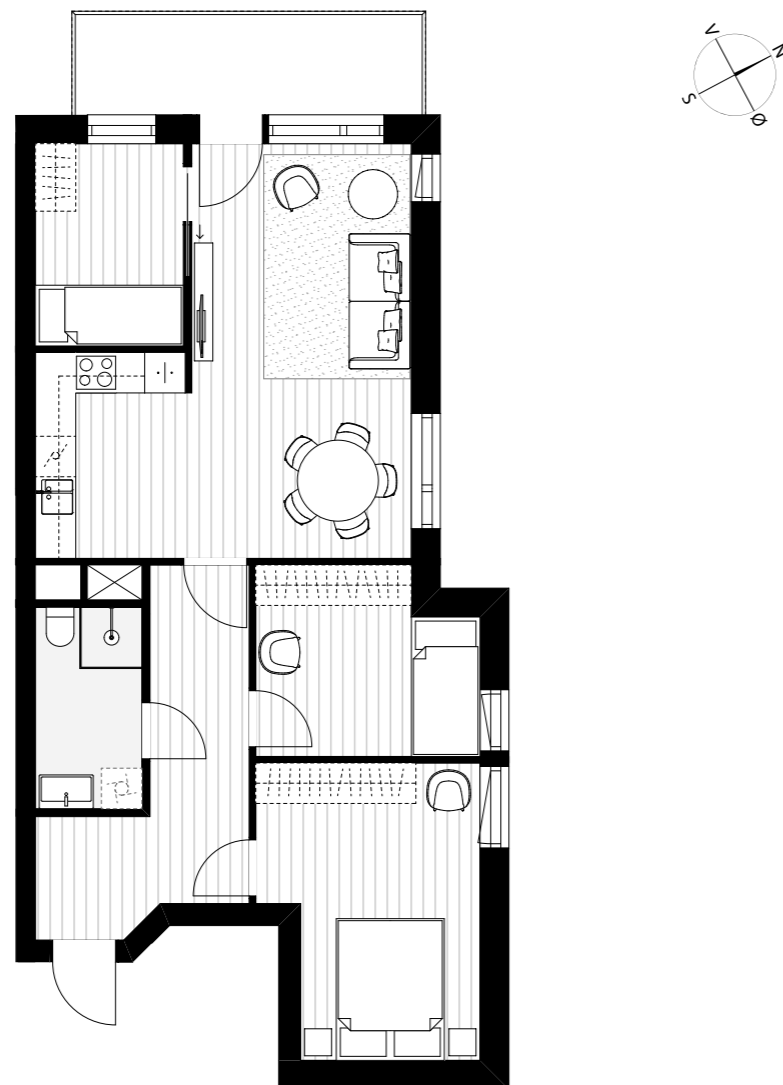


ETASJE 4

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0401

Lys 4-roms endeleilighet med store vinduer. Romslig vestvendt balkong med utsyn inn mot rolig gårdstun. Leiligheten har et meget romslig hovedsoverom med god plass til garderobe og utsyn mot parken. 2 ekstra soverom hvor det ene har skyvedør mot stue, slik at det fint kan innlemmes som et kontor/TV-stue. Kjøkkenet er i en egen nisje, noe som gir en 2-delt sone mellom kjøkkenet og sittegruppen.



75 m² P-ROM

75 m² BRA

3 sov

9m² ballkong

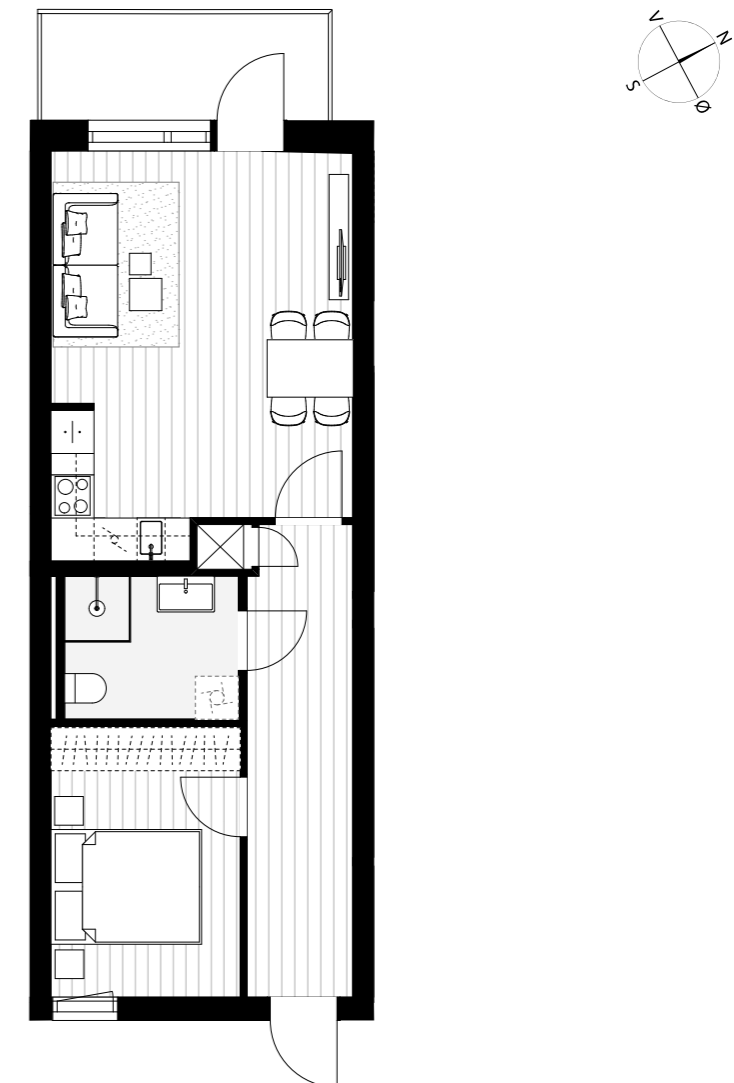


ETASJE 4

2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0402

Romslig 2-roms leilighet. Gjennomgående leilighet med egen inngang og utgang til vestvendt balkong. Fullverdig soverom med god plass til garderobe. Stor stue med kjøkkenkrok. Her er det god plass til både spisebord og sittegruppe.



50 m² P-ROM

50 m² BRA

1 sov

7m² ballkong

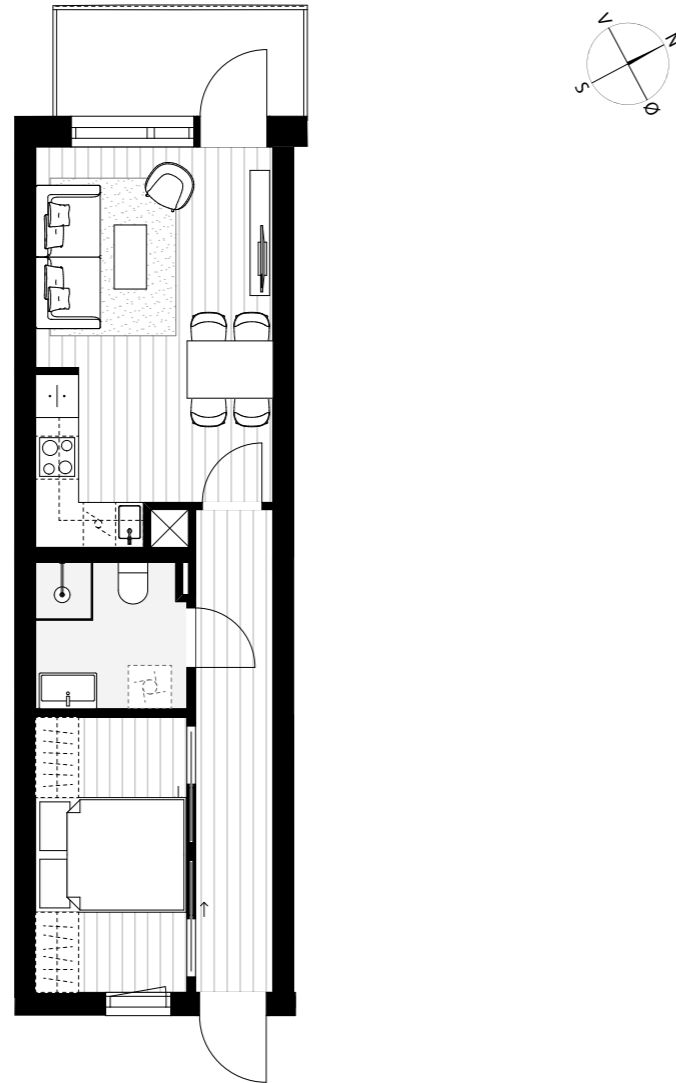


ETASJE 4

2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0403

Arealeffektiv 2-roms. Leiligheten gir plass til alt du trenger. Stue med kjøkkenkrok og plass til spisebord og sittegruppe. Utgang til vestvendt balkong.



39 m² P-ROM

39 m² BRA

3 sov

6m² ballkong

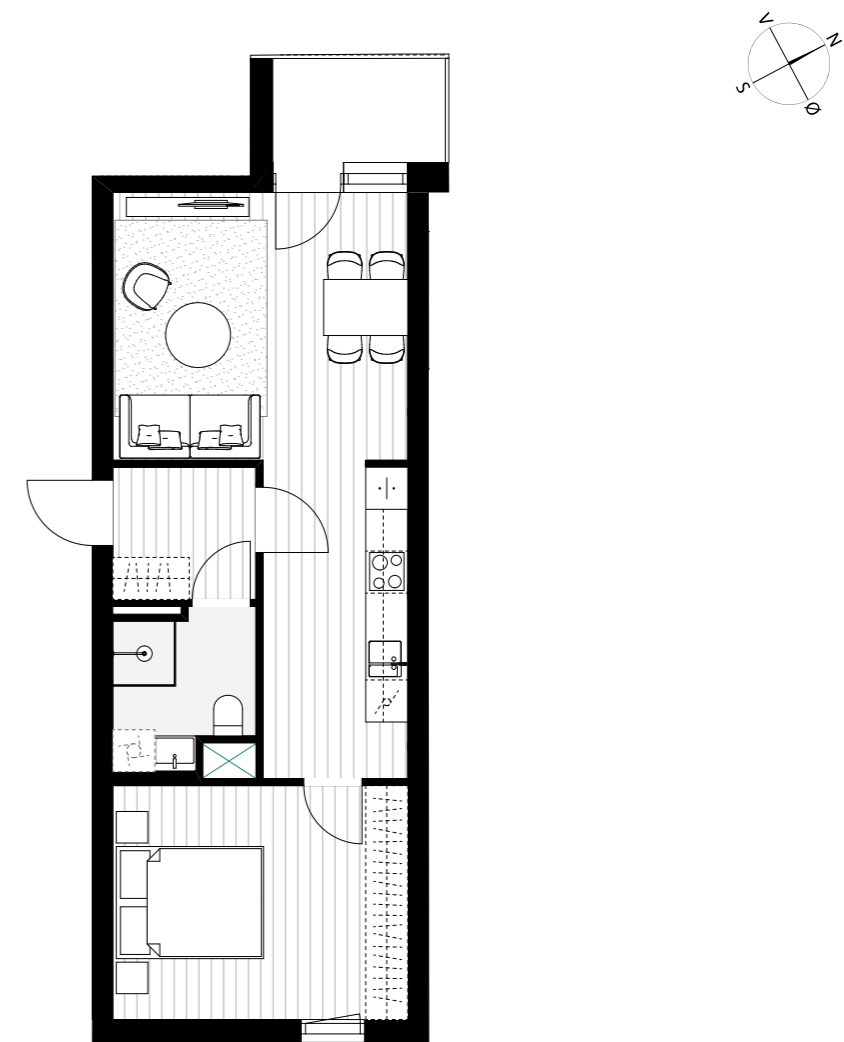


ETASJE 4

2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0404

Romslig 2-roms leilighet. Gjennomgående leilighet med utgang til overbygget lun vestvendt balkong. Stort soverom med god plass til garderobe/ skrivebord. Stor stue og eget romslig kjøkken. Her er det god plass til både spisebord og sittegruppe.

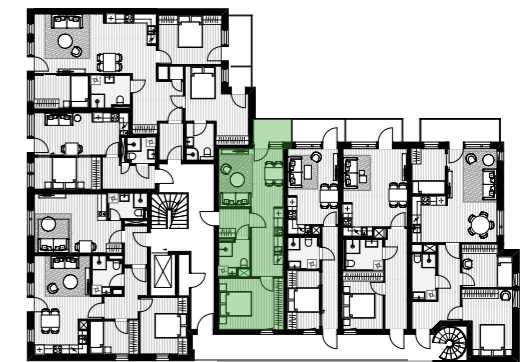


50 m² P-ROM

50 m² BRA

1 sov

3m² ballkong

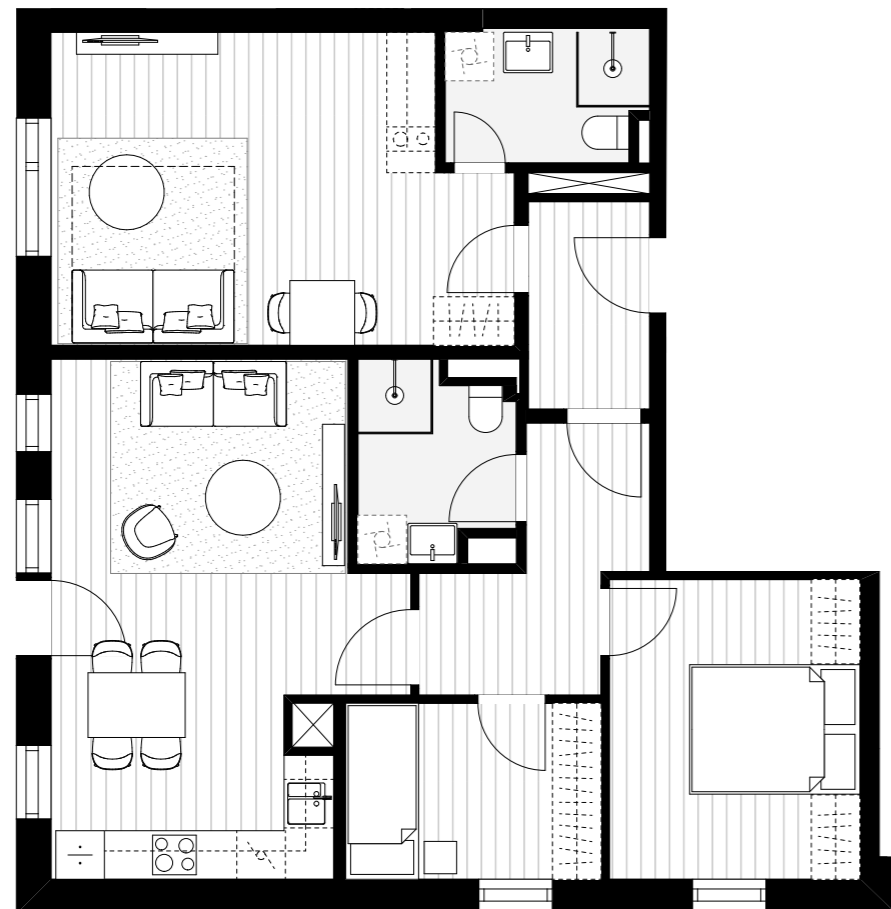


ETASJE 4

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0405

4-roms leilighet som er tilrettelagt for egen hybel, eller et ekstra romslig hovedsoverom med eget bad. Totalt er det 3 soverom og 2 bad, begge med opplegg for vaskemaskin. Lys stue/kjøkken med fransk balkong. Leiligheten vender ut mot rolig gatetun.



87 m² P-ROM

87 m² BRA

3 sov

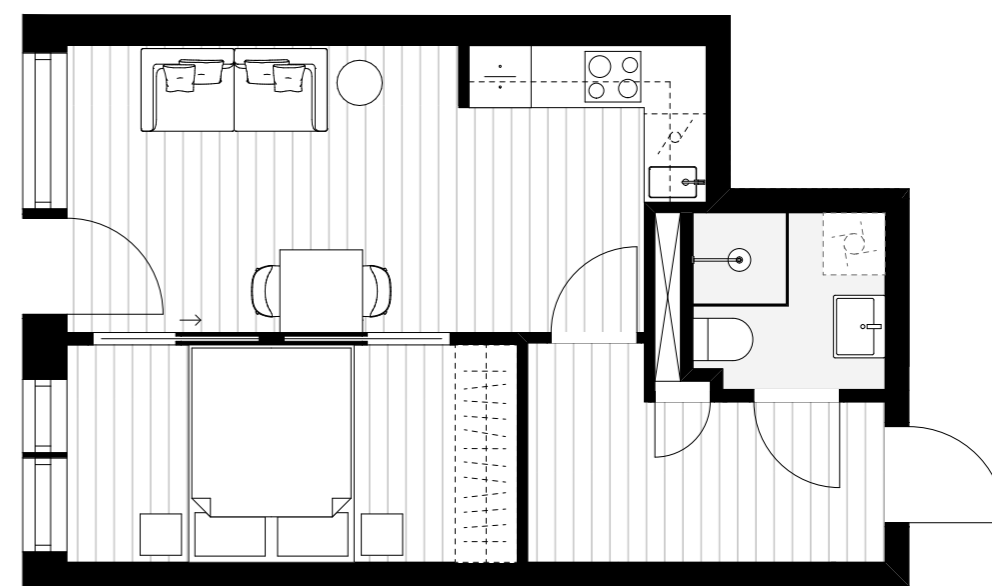


ETASJE 4

2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0406

Aarealeffektiv lys 2-roms leilighet. Den har lekkert kjøkken med hvitevarer som er fint plassert i hjørne av stuen. Entren har god plass til garderobe. I stuen er det fransk balkong og utsikt mot rolig gatetun.



37 m² P-ROM

37 m² BRA

1 sov

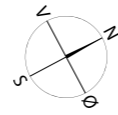


ETASJE 4

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0407

Stor, gjennomgående 4-roms leilighet. Her er det store soverom, 2 gode bad med plass til vaskemaskin. Leiligheten har både fransk balkong som vender ut mot gatetun, og balkong mot gårdstunet. Ved å sette opp vegg med dør i gangen kan leiligheten fint 2-deles.



96 m² P-ROM

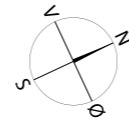
97 m² BRA

3 sov

7m² ballkong



PLAN 5



Leilighetsrelatert nordpil

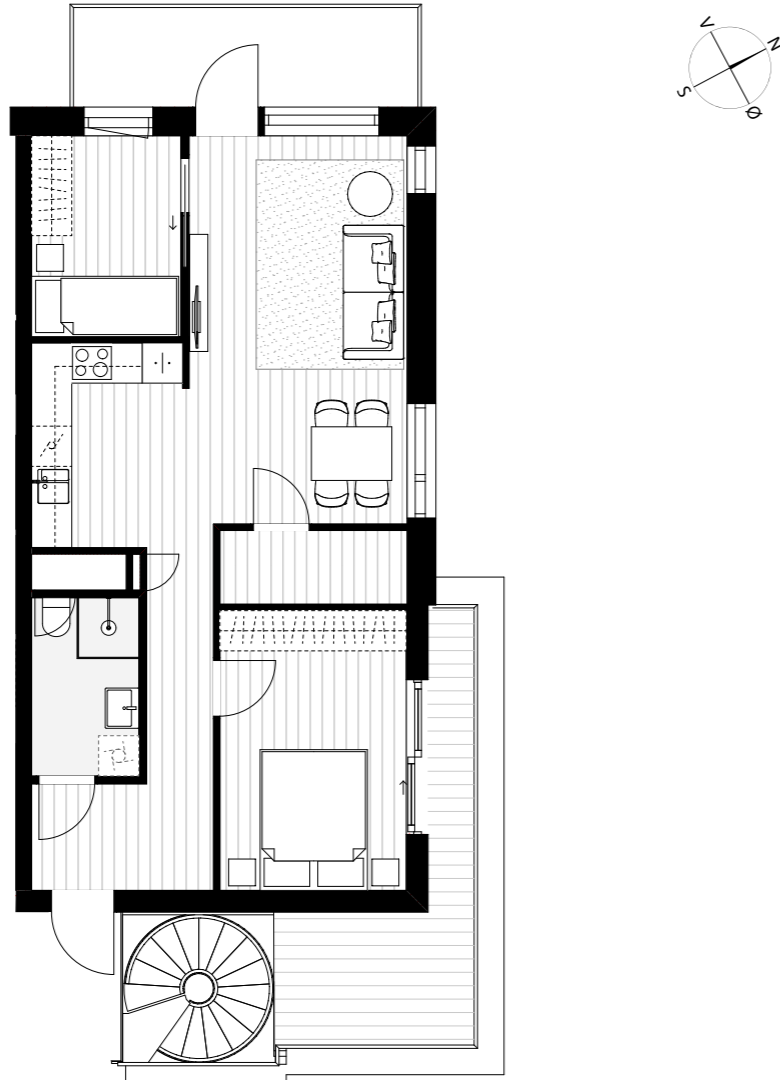


ETASJE 5

3-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0501

Flott topleilighet med fantastisk utsikt mot parken, solrik vestvendt balkong og egen takterrasse. Stort hovedsoverom med god plass til garderobe og en idyllisk utsikt inn i Sofienbergparken. Soverommet har utgang til egen takterrasse. 2 delt stue og kjøkken hvor det er satt av plass til spisebord med stort «panoramavindu» med utsyn over parken. God plass til garderobe i gang. Kort sagt, en helt unik byleilighet!

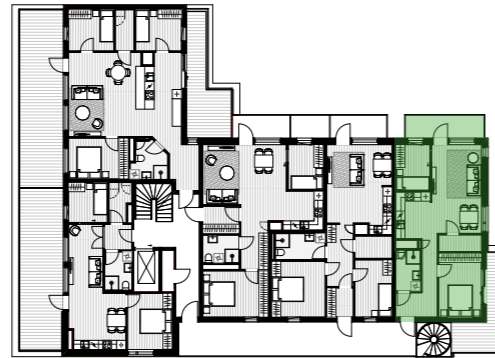


59 m² P-ROM

63 m² BRA

2 sov

8m² ballkong

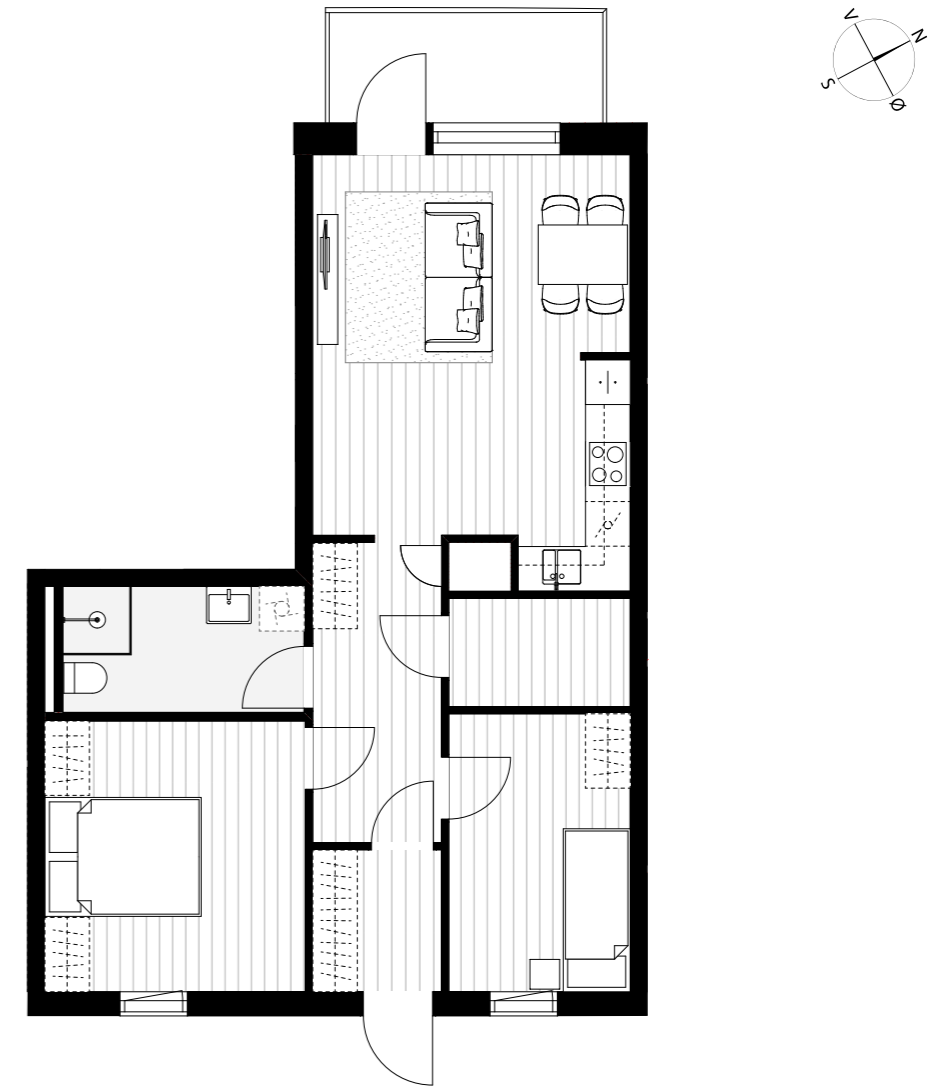


ETASJE 5

3-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0502

Lys, gjennomgående 3-roms topleilighet med 2 romslige soverom, stort bad og en stue/kjøkken som har flott utsyn mot gårdsrommet og takene videre inn mot Grünerløkka. Solrik vestvendt balkong.

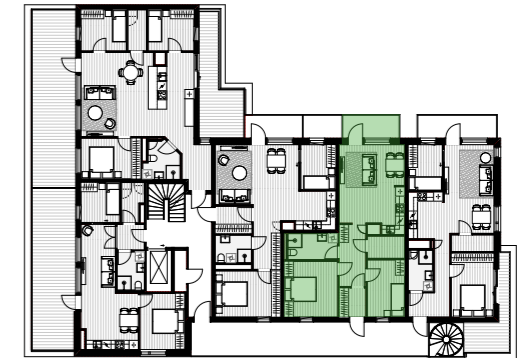


63 m² P-ROM

67 m² BRA

2 sov

6m² ballkong

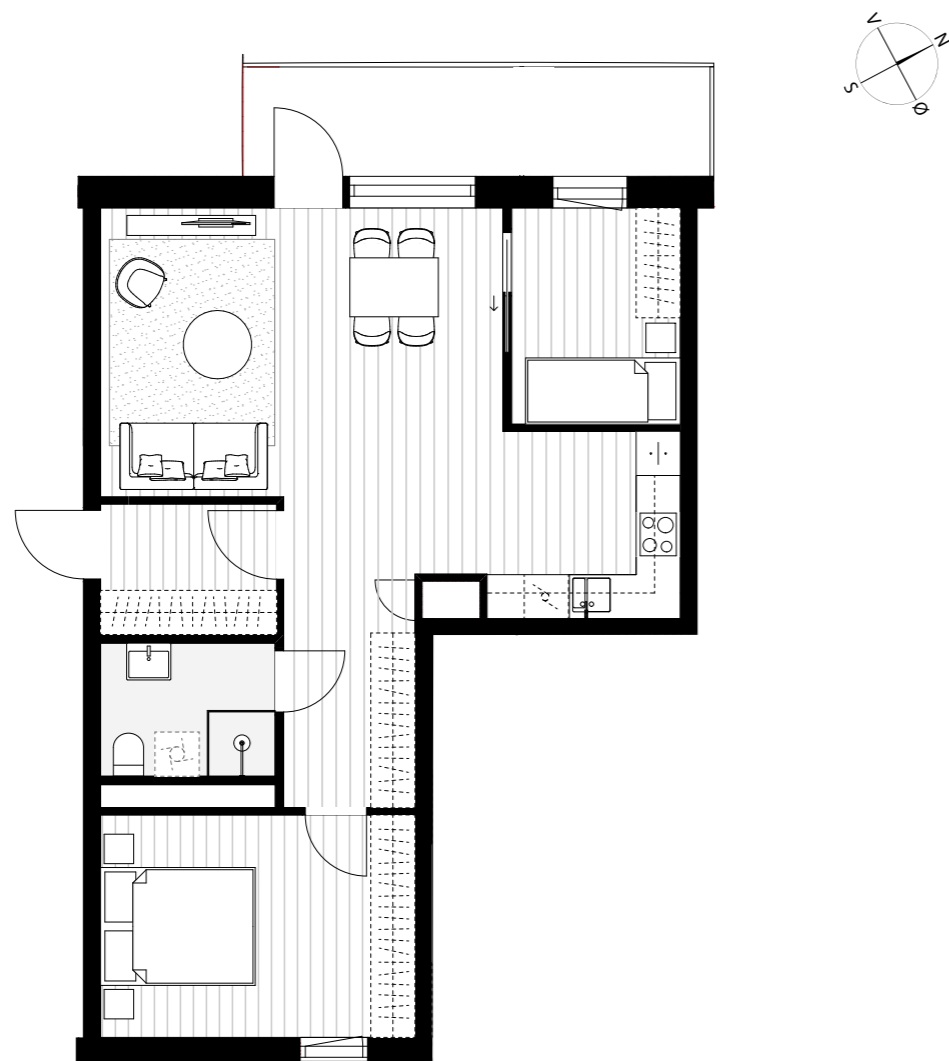


ETASJE 5

3-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0503

Gjennomgående 3-roms toppleilighet med god plass til garderobe. Det er egen nisje til kjøkken som gir en 2-delt stue-kjøkkenløsning. Solrik vestvendt balkong med flott utsyn.



67 m² P-ROM

67 m² BRA

2 sov

6m² ballkong

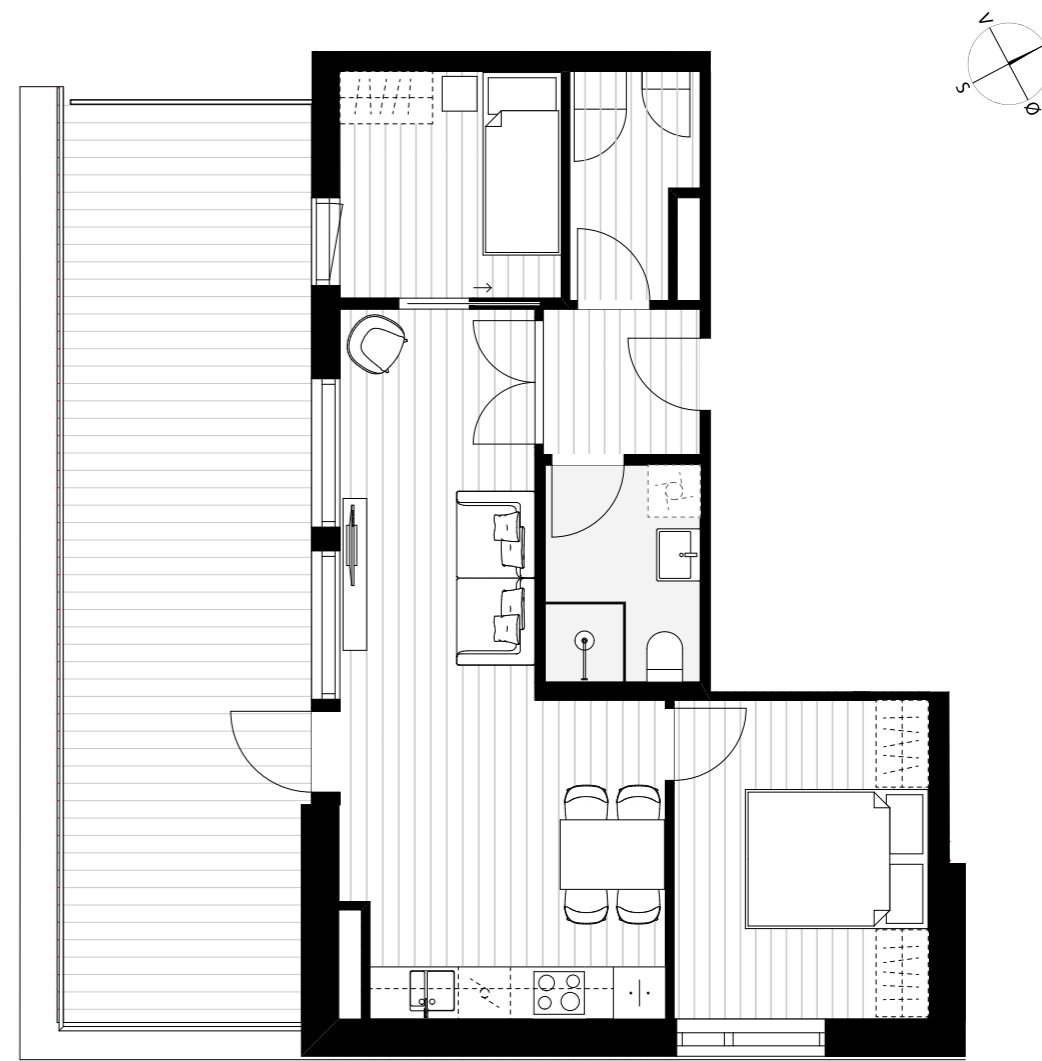


ETASJE 5

3-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0504

Lekker 3-roms toppleilighet med stor solrik takterrasse. 2-delt stue og kjøkken med god plass til spisebord. Store glassflater mot syd gir stuen masse lys og god romvirkning. Stor takterrasse som må oppleves. Her ser du utover hele Oslo sentrum.



55 m² P-ROM

55 m² BRA

2 sov

32m² takterrasse

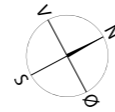


ETASJE 5

4-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR. L0505

Unik 4-roms toppleilighet med 2 store takterrasser. Store vinduer mot syd og nord gir stuen og kjøkkenet et gjennomlys og et flott utsyn. Romslig hovedsoverom med god plass til garderobe og fritt utsyn over hustakene. Stor syd-vest vendt takterrasse som må oppleves. Her ser du utover hele Oslo sentrum. Mot øst og nord er det også en takterrasse med utsyn over tretoppene i parken og mot omliggende åser og bebyggelse.



82 m² P-ROM

86 m² BRA

3 sov

33 + 16m² takterrasse



DRØMMEN OM NY BOLIG



5 GODE 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 bekjenskaper. Rundt Sofienberggata finnes 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 avhendingsloven. Denne ivaretar dine interesser med reklamasjonsrett og økonomisk garanti iht. bustadoppføringslova i fem 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

En ny leilighet som disse i Sofienberggata 35 benytter 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...



Hva bør jeg som kjøper vite om BORETTSLAG?



Plampicture/NTB scanpix

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. Sofienberggata 35 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 Sofienberggata 35 Borettslag er OBOS engasjert som forretningsfører. OBOS er Norges største boligbyggelag med ca. 454 000 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 utdanning 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 de samme plikten som andelseieren til å følge borettslagsreglene og kan delta på generalforsamlingen, men har ikke temmerett 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.







4

DOKUMENTASJON

Viktige opplysninger når du skal kjøpe bolig.

EIENDOMMEN

Sofienberggata 35 B-G, 0558 Oslo beliggende på gnr. 228 bnr. 389 i Oslo kommune.

Sofienberggata 35 Borettslag vil bli eier og hjemmelshaver av borettslagets eiendom bestående av plan 1 - 5, inkludert tak og takterrasse på plan 6, felles underetasje med boder og sykkelparkering, stallbygning med 2 andeler (ikke ferdigstilt), samt innvendige og utvendige fellesarealer.

SELGER

Sofienberggata 35 AS, org.nr. 935 410 258, er selger av borettslagsandelene.

SOFIENBERGGATA 35

Rett ved Sofienbergparken, kun noen minutter unna Grünerløkka's yrende liv, ligger boligprosjektet S35. Bygget er tegnet av Arcasa arkitekter. Leilighetene ligger tilbaketrukket fra gaten, inne i et stort gårdsrom som gir alle leilighetene en rolig beliggenhet.

Gårdsrommet henger visuelt sammen med tilgrensende gårdsrom i naboeiendommer, og gir leilighetene et lyst og luftige inntrykk, samtidig som de er skjermet fra gatene rundt.

Leilighetene i 1. etasje får direkte utgang til gårdsrommet, og vedtektsfestet enerett til bruk av private markterrasser mot den grønne bakhagen.

Takterrassen byr på flott utsikt og gode solforhold. Takoppbygg for adkomst med trapp og heis er med på å skape lunhet på terrassen. Takterrassen utstyres med felles sittegruppe og solstoler. Takterrassen tilhører alle leilighetene (borettslaget) og vil være til felles bruk. Generalforsamlingen vil vedta trivselsregler for bruk, og kan også beslutte at man skal legge opp til en reservasjonsmulighet, hvor en enkelt andelseier kan disponere hele eller deler av takterrassen i forbindelse med private arrangement.

Bygget har lekkre moderne arkitektur med store vinduer og fasader i tegl og panel. Man har utformet innbydende fellesarealer, heis fra underetasjen til alle leilighetsplan og opp til takterrassen.

Det tilbys 26 garasjeplasser til de av andelseierne som ønsker å leie garasje plass i Sofienberggata 39.

Høydepunkter;

- Helt nyoppførte og innflyttingsklare leiligheter.
- Fantastisk beliggenhet, midt i byen, men allikevel skjermet, noe som gir en rolig og avslappet atmosfære
- Vakker utsikt mot indre gårdstun, gatetun og ikke minst parken.
- De fleste leiligheter har solvendte balkonger.
- Heis fra sykkelkjeller til leilighetsplan.
- Moderne arkitektur, godt tilpasset omgivelsene.
- Store vinduer gir mye lys
- Meget lekkert innredet i tidsriktige farger og 1-stavs parkett, lekre bad med storformat fliser.
- Høy kvalitet på medfølgende hvitevarer fra Miele.

- Vannbåren gulvvarme.
- Takterrasse med praktfull utsikt og meget gode solforhold.
- Mulighet for garasje plass.
- Lave kjøpsomkostninger.

GENERELT

Borettslaget består av 35 andeler/leiligheter. 33 andeler/leiligheter ble ferdigstilt våren 2019 og har ikke vært bebodd eller vært tatt i bruk. 2 andeler/leiligheter skal etableres av selger i eksisterende gammel stallbygning ut imot Sofienberggata.

De 33 nyoppførte leilighetene ligger i plan 1 til plan 5, med felles uteområde på bakkeplan samt felles takterrasse på plan 6.

Boder og sykkelparkering er plassert i underetasje. Innkjøring til leide parkeringsplasser i garasjeanlegg skjer i Sofienberggata 39. Garasjeanlegget har ikke direkte adkomst til boligene, og man må gå via gaten.

SOFIENBERGGATA 35 BORETTLAG

Sofienberggata 35 Borettslag, org. nr. 921 635 583, er et frittstående borettslag bestående av 35 borettslagsleiligheter. Alle andelene i borettslaget eies av Sofienberggata 35 AS. org.nr. 935 410 258.

Hver leilighet som inngår i borettslaget utgjør en andel med tilknyttet enerett til bruk av én bruksenhhet med tilhørende balkonger, terrasser og boder, samt rett til bruk av borettslagets fellesarealer. Borettslaget vil bli organisert iht. lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39 («borettslagsloven»)

Ved eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av leiligheten i sin helhet til andre. Dette fremgår av vedtektene og borettslagsloven. Hver kjøper har rett og plikt til å tilslutte seg borettslaget og innrette seg etter lagets vedtekter 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 andel har én stemme i generalforsamlingen. Selger vil innkalle kjøperne/andelseierne til generalforsamling i borettslaget etter overlevering av andelene.

Selger har opprettet borettslaget og vil besørg og at borettslaget får grunnbokhjemmel til borettslagets eiendom.

BYGNING

Fasadeveggene er utført i tegl og trepanel. Bæresystemet i etasjene er oppført i plaststøpt betong med bærende avstivende vegger og kompletterende bæring i stål. Etasjeskiller i boliger er utført med

plaststøpte dekker (plattendekke system). Boligenes skillevegger er i betong eller som gipsvegger. Innvendige lettvegger i boligene er generelt som plassbygde skillevegger med gipsplateledning.

FELLESAREAL INNGANGSFORHOLD/HEIS

Postkasser er plassert på vegg innenfor felles inngangsdør i 1. etg. Det går heis og trapp til alle etasjer.

Det er lagt fliser i hovedtrapp og fellesarealer fra plan 1 - 6. Himlinger er systemhimling.

FELLESAREAL UTOMHUS

Gårdsrommet, med unntak av private markterrasser foran leiligheten i 1. etg., vil være felles uteoppholdsareal. Det blir etablert en grønn felles bakhage med plen, hekk mot de private markterrassene.

Det gjenstår noe arbeider knyttet til opparbeidelse av grøntområde i gårdsrommet. Dette vil ferdigstilles sommer 2019.

SPORTSBODER / BODER

Det følger en sportsbod i kjeller til hver leilighet. Arealet på sportsbodene i kjeller vil variere ut ifra om det er bod i leiligheten og størrelsen på denne, se plantegninger. Totalt bodareal er summen av areal på bod i leilighet pluss areal av sportsbod i kjeller. For leiligheter med innvendig bod vil det leveres bod i kjeller på 5 m² for leiligheter uten innvendig bod vil det leveres bod i kjeller på 8 m². Vegger er utført i netting. Tak er i malt utførelse. Fordeling av boder fremkommer av plantegning for underetasje. Selger forbeholder seg retten til å endre fordeling av boder.

SYKKELPARKERING

Det er sykkelparkering i kjeller som har tilkomst med rampe på baksiden av bygget (Sverdrups gate).

P-PASSER

Borettslaget har tinglyst rett til leie av inntil 26 plasser i garasjeanlegg i Sofienberggata 39 til markedsmessige vilkår. Pr i dag utgjør leien kr 1.600,- pr plass pr måned.

INNVENDIGE FLATER OG MATERIALER GULV

Stue, kjøkken, entre og soverom i leilighet: 14 mm 1-stavs eikeparkett og hvite gulvlister.

TAK

Sparklet betongtak eller gipshimling malt med hvitfarge. Lokal nedforet himling i gang og bad (gips sparklet og malt), samt noen innkassinger.

BADEROM

Gulv: Grå fliser, 30x60 cm og 10x10 cm i dusj.

Vegg: Grå fliser, liggende 30x60 cm.

Innredning: Utstyr og installasjoner iht. beskrivelse nedenfor.

KJØKKENINNREDNING

Dansk kvalitetskjøkken fra produsenten Aubo. Hvit laminat benkeplate, mørke grå slette fronter på skuffer og skap. Innredning Siena matt grå (S-7500-N) med demping på skuffer og skap.

Integrerte hvitevarer fra Miele; oppvaskmaskin, keramisk koketopp med induksjon og kombinert kjølfrysenskap. Ettgreps blandebatteri.

BADEROM

Varme i gulv, nedfelt servant med underskap. Dusj med ettgreps blandebatteri, og dusjskillevegg(er) i glass. Speil med integrert lys. Veggmontert toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på bad som inntegnet på plantegning (enkelte leiligheter har kun plass til smal vaskemaskin).

GARDEROBESKAP

Garderobeskap leveres ikke.

DØRER/VINDUER

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

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i entre/gang, soverom, stue og kjøkken, samt elektriske varmekabler på bad. Bygget får i dag energi fra egne energibrønner, men er underlagt konsesjonsplikt på fjernvarme og vil etter hvert få fjernvarme levert av Fortum Oslo Varme.

ELEKTRISKE INNSTALLASJONER

Det er sikringskap i hver leilighet. Måler er plassert i underfordeling i felleskorridor. Strøm i fellesarealer og sportsboder går over felles måler.

TV/BREDBÅND

I hver leilighet leveres et felles digitalt nettverk for bredbånd. Det leveres minimum et uttak per leilighet. Kjøper kan selv bestille utvidet abonnement, utover kollektiv avtale for borettslaget. Borettslaget har inngått en kollektiv avtale med HomeNet om leveranse av fiber 100/100 MB hastighet. Avtalen har en binding på 5 år.

BELYSNING

Alle rom har stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov etter NEK400:2014. LED downlights i gang/hall. I leiligheter med/forberedt for hybel leveres det lampe i felles gang. På bad/toalett er det innfelte LED downlights, samt lys i speil. På kjøkken er det lys under overskap. På markterrasse/balkong er det 1 stk utelampe på vegg med innvendig bryter.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner med avtrekk fra kjøkkenvifte og bad samt tilførsel til stue og soverom. Ventilasjonsaggregat er enten plassert i bod eller som en integrert del av kjøkkenviften. For leiligheter med/forberedt for utleidel er det separat ventilasjonsaggregat for hybeldelen.

SPRINKLING

Bygget er utstyrt med boligsprinkling.

BALKONGER/TERRASSER

Balkonger i betong med tremmegulv. Rekkverk med frostet glass.

LISTVERK

Hvitmalte lister.

TAKHØYDE

Leiligheten har rommelig innvendig takhøyde på ca. 2,6 meter i stue/kjøkken og soverom. Tak i entre/gang/baderom og føringssoner for ventilasjon har høyde ca 2,2 meter.

DØRCALLING

Ringetablå/dørcalling med bilde og lydoverføring ved hovedinngangsdør med skjerm i leilighet.

INNVENDIGE VEGGER

Det er isolasjon i alle vegger i boligene.

RENOVASJON

Det er avsatt plass til renovasjon utendørs på eiendommen mot Sofienberggata.

PENGEHEFTELSE

Borettslagsandelene selges fri for pengeheftelser, utover sikkerhet for andel fellesgjeld slik den fremkommer av oppstilling for alle boligene, legalpant iht. borettslagslova § 5-20 for ubetalte felleskostnader (2 G), samt tinglyst pantesikkerhet for andelseiernes andelskapital og innskudd i borettslaget. Se for øvrig punkt om felleskostnader.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Andelene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser, herunder: 1919/912755-1/105 bestemmelse om bebyggelse tinglyst

17.05.1919

overført fra: 0301-228/389/0/1,2
1920/901707-1/105 erklæring/avtale tinglyst

08.01.1920

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: 0301-228/389/0/1,2
1933/942710-1/105 erklæring/avtale tinglyst

28.10.1933

Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: 0301-228/389/0/1,2
1942/405767-1/105 bestemmelse om bebyggelse tinglyst

09.10.1942

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. vareheis
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
overført fra: 0301-228/389/0/1,2
1954/415318-1/105 bestemmelse om bebyggelse tinglyst
18.08.1954

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lasterampe

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: 0301-228/389/0/1,2
1963/504887-1/105 Erklæring/avtale tinglyst

28.03.1963

Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 0301-228/389/0/1,2
1965/506030-1/105 Bestemmelse om bebyggelse tinglyst

08.04.1965

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. gårdsplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: 0301-228/389/0/1,2
1979/509421-1/105 Bestemmelse om bebyggelse tinglyst

29.05.1979

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: 0301-228/389/0/1,2
1988/78618-3/105 Erklæring/avtale tinglyst

14.11.1988

Gjensidig rett til adkomst for reparasjon og vedlikehold.
Overført fra: 0301-228/389/0/1,2
Gjelder denne registerenheten med flere
2015/715816-1/200 Erklæring/avtale tinglyst

07.08.2015

Almenheten har rett til ferdsel innenfor areal regulert til bebyggelse og anlegg
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: 0301-228/389/0/1,2
2015/768609-1/200 Erklæring/avtale tinglyst

25.08.2015

Almennheten har rett til ferdsel innefor areal regulert til bebyggelse og anlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 0301-228/389/0/1,2
Megler har kopi av tinglyste servitutter/heftelser. 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/avgivereieendommen.

ANDRE RETTIGHETER OG PLIKTER

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/heftelser for å ivareta gjensidige plikter og rettigheter, eller dersom offentlig myndighet krever det.

Leilighetene i stallbygning er pt ikke ferdigstilt. Sofienberggata 35 AS har som eier av andel 34 og 35 i stallbygningen rett til å etablere 2 bruksenheter og rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre utbyggingen av andel 34

og andel 35. Denne retten omfatter utbygging av bruksenheter og rehabilitering av fasade/ tak mv i samsvar med Sofienberggata 35 AS' planer og med de endringer som evt blir gjort underveis. Inntil andel 34 og andel 35 er ferdig utbygget, er borettslaget og andelseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger Sofienberggata 35 AS, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer. Borettslaget er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av borettslagets fellesarealer til midlertidig adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden.

Sofienberggata 35 AS svarer for andel 34 og andel 35's felleskostnader og kapitalkostnader frem til andelene er solgt.

Eiendommen er pålagt tilknytning av fjernvarme. Selger er ansvarlig for å føre fjernvarme inn og koble til varmeveksler.

GRUNNAREAL

Eiendommens grenser er vist i vedlagte situasjonskart.

REGULERINGS-/ BEBYGGELSEPLAN

Eiendommen har reguleringsplan S-4875. Detalregulering med reguleringsbestemmelser for Sofienberggata 35, Grünerløkka, som reguleres til: Bebyggelse og anlegg, Boligbebyggelse, Bebyggelse og anlegg, Bolig/ forretning/kontor/bevertning, Hensynssone, Andre sikringssoner (avløpstunnel) H190, Hensynssone, Bevaring kulturmiljø H570. Naboeiendom er regulert til Barnehage/næringsbebyggelse S-4805. Utover dette er området regulert til bolig, men parken på motsatt side har status som friområde/park.

Planen med bestemmelser er vedlagt salgsdokumentasjon og er også tilgjengelig hos megler og på www.planinnsyn.oslo.no.

Selger er kjent med at barnehagen i nabobygg, Sofienberggata 37, planlegger innvendig og utvendig rehabilitering. Selger er dog ikke kjent omfang eller når og om dette vil bli utført.

BEBYGGELSENS AREALER OG BYGGEMÅTE

Byggearbeidene er utført i samsvar med rammetillatelsen med dispensasjoner, og ellers i samsvar med Plan- og bygningsloven (2008), Teknisk forskrift (TEK10,) og andre offentligrettslige regler eller pålegg.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.04.2019. Det er selgers ansvar å besørg og bekoste ferdigattest. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse holder megler tilbake kr. 15 000 pr. bolig. Megler plikter å utbetale det tilbakeholdte til selger straks ferdigattest for boligen foreligger.

Kjøper vil ved overtakelsen få dokumentasjon om

forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av leiligheten. Borettslagets styre vil ved overtakelsen av bygget få overlevert all nødvendig dokumentasjon om forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av bygningen.

Arealene for hver enkelt bolig fremgår av vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. innvendige boder, sjakter m.m., samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrrom. Arealene for hver enkelt bolig fremgår av dataark pr leilighet. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. innvendige boder, sjakter m.m., samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrrom.

FELLESKOSTNADER FOR BORETTSLAGET

Felleskostnader for borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld og drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslaget.

Drifts- og vedlikeholdskostnadene i borettslaget fordeles med grunnlag i boligens areal (BRA), med unntak for kostnader med abonnement for internett som skal fordeles likt mellom boligene, og oppvarming/varmtvann som fordeles etter målt forbruk.

Borettslaget (v/selger) har før kjøpers innflytting rett til å inngå fellesavtaler med bindingstid om levering av signaler til internett til alle boligene, vaktmestertjenester for borettslagets fellesarealer, drift- og vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg, avtale om bygningsforsikring, forretningsføreravtale (fakturering og inndriving av felleskostnader, bistand med årsregnskap, likningsrapportering mv), samt andre nødvendige drifts- og serviceavtaler for felles installasjoner. Ovennevnte dekkes gjennom felleskostnadene.

Det er inngått forretningsføreravtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Felleskostnadene fremkommer av datablad for hver leilighet. Budsjettet er basert på erfaringstall.

Borettslaget fastsetter selv driftsbudsjett med felleskostnader for drift og vedlikehold av borettslagets eiendom og anlegg.

Varmt vann og oppvarming leveres via varmesentral/fjernvarme. Kostnadene med oppvarming betales å konto gjennom fellesutgifter, men avregnes individuelt etter målt forbruk. Kostnadene med oppvarming og tappevann for boligene er stipulert til kr 5 - 9 pr. kvm. pr. mnd.

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

KAPITALKOSTNADER KNYTTET TIL BORETTSLAGETS FELLESJELD

Borettslaget er finansiert med 10 % fellesgjeld. Fellesgjelden for hver enket andel/leilighet fremkom-

mer av datablad for den respektive andel/leilighet. Borettslagets fellesgjeld søkes finansiert i OBOS Banken eller annen finansinstitusjon. Borettslagets samlede fellesgjeld er kr 20 713 000,- iht finansieringsplan. 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 2,50 %. Det presiseres at renten er basert på markedsrenten pr mai 2019, 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 22 %, forutsatt at andelseier har skattbar inntekt.

KAPITALKOSTNADER FREM TIL BORETTSLAGETS LÅN BLIR UTBETALT

Den del av kjøpesummen som borettslaget skal finansiere ved lån i finansinstitusjon samt eventuell opparbeidet klientkontorente, forfaller til betaling, suksessivt, ved den enkelte boligkjøpers/fremtidige andelseiers overtakelse av de enkelte boliger på eiendommen. Selger gir borettslaget midlertidig kreditt for denne delen av kjøpesummen for så vidt gjelder andel felleslån knyttet til boliger som overtas for borettslagets felleslån utbetales til selger. Borettslaget skal betale vederlag (rente) til selger for denne kreditten i perioden fra overtakelse av den enkelte bolig og frem til borettslagets felleslån utbetales til selger. Dette vederlaget fastsettes til et beløp av samme størrelse som om det hadde påløpt renter på de overtatte boligenes andel av felleslånet. For å kunne dekke Selgers krav på dette vederlaget, skal borettslagets felleskostnader frem til borettslagets felleslån er utbetalt til selger, omfatte kapitalkostnader til dekning av selgers vederlag. I kontraktene som selger benytter ved salg av andeler, er det opplyst om plikten til å betale felleskostnader til dekning av dette vederlaget. Vederlaget for kreditten forfaller til betaling samtidig med at kjøpesummen for øvrig forfaller til betaling. Selger skal innen forfall, ved regning direkte til borettslaget, redegjøre for vederlagets størrelse. Selgers krav på vederlag omfatter også eventuelle renter som er opptjent på de beløp som er innbetalt til borettslaget til dekning av vederlaget.

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 overtakelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr. 60.000,- per innbetaling. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan tidligst finne sted etter at borettslagets felleslån er etablert og utbetalt til selger. 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/eller 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 månedlig 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. Avtale om GBF kan tidligst etableres når borettslaget er fullt ut innflyttet og/eller fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerhet.

BORETT

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

ADGANG TIL UTLEIE

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiemarkning i den perioden selger er representert i styret i borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret og det er opp til styret om utleien godkjennes. Andelseiere som har leilighet med adskilt hybeldel står til enhver tid fritt til å leie ut disse uten styres godkjenning så lenge de selv bebod leiligheten.

FORSIKRING

Selger holder alle bygg forsikret frem til 1. juli 2019. Borettslaget vil deretter tegne bygningsforsikring for lagets faste eiendom. Den enkelte andelseier må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

LIGNINGSVERDI OG EIENDOMSSKATT

Ligningsverdien for den enkelte bolig er ikke fastsatt. Normalt utgjør ligningsverdien inntil 30 % av markedsverdien/kjøpesummen dersom boligen brukes av eier som primærbolig. Ligningsverdi fastsettes av skatteetaten. 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.

Sofienberggata 35 Borettslag vil bli belastet for eiendomsskatt. Dette kommer i tillegg til felleskostnadene. Borettslaget vil forretningsfører viderefakturerer dette til de boliger det blir beregnet skatt for.

ENERGIMERKING

Energimerking av den enkelte bolig er utført av selger. Selger har energimerket boligene individuelt, og energiklasse oppgis i datablad for den enkelte leilighet.

KJØPEKONTRAKT OG SALGSVILKÅR

Selger har utarbeidet et standardutkast til kjøpekontrakt som er vedlagt salgsdokumentasjonen. Kjøpekontrakten er basert på avhendingslova og leiligheten selger «som den er» iht. avhendingslova § 3-9. Kjøpekontrakt signeres umiddelbart etter at selger har akseptert bud.

OMKOSTNINGER SOM KJØPER MÅ BETALE

I tillegg til kjøpesum kommer følgende omkostninger: Gebyr for tinglysing av andelsoverdragelse kr 430 Gebyr for tinglysing av evt. pantedokumenter kr 430. Gebyr for pantattest kr 202 Gebyr for tinglysing av boretter kr 430. Andelskapital kr 5.000 Administrasjonsgebyr til forretningsfører kr 250 Dokumentavgift andel tomteverdi kr 25.000.

Eventuelle endringer i gebyrene belastes/godskrives kjøper.

OVERTAKESESTIDSPUNKT/FERDIGSTILLING

Boligene fremvises som innflyttingsklare og kjøper kan avtale tidspunkt for overtakelse etter eget ønske så snart full kjøpesum og omkostninger er innbetalt meglers.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum + omkostninger må være på meglers klientkonto senest 3 dager for overtakelse.

MEGLER

Sem & Johnsen Prosjektmegling Nyeboliger AS, org. nr. 997 812 824 Ansvarlig Megler: Finn Bragnes Postadresse: Pb 1488 Vika, 0116 Oslo Besøksadresse: Klingenberggt. 7 (2. etg.) Tlf: 91 31 58 18 - E-post: finn@sem-johnsen.no

MEGLERS VEDERLAG

Meglernes vederlag betales av selger og er avtalt til kr 32 000 eks. mva. pr enhet. Selger dekker i tillegg alle kostnader med markedsføring, oppgjørskostnader, innhenting av opplysninger fra offentlige instanser mv.

LOVVERKET

Kjøpet reguleres av avhendingslova, med forbruker som kjøper og selger er profesjonell. Boligen er nyoppført og har ikke vært tatt i bruk før kjøper selv overtar. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garanti på 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overtakelsen der kjøper er forbruker og avtalen inngås innen 6 måneder etter brukstillatelsen ble gitt.

SOLGT 'SOM DEN ER'

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9. Boligen har mangel i følgende tilfelle:

1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl § 3-8. Det samme gjelder dersom boligen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er blitt rettet i tide.

3) Når boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave og vedlegg til denne. Videre oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig. Deretter kan bud gis.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til lov av 1. juni 2018 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 oppfyller 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.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPSTILBUD:

Boligene selges på budrunder hvor selgers minstepris fremkommer av prislisen. Dersom det innen annonsert budfrist ved salgsstart innkommer flere kjøpstilbud på samme bolig avholdes budrunde.

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på boligene, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde boligens adresse, bolignummer/ andelsnummer, 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.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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, budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen, eller det ved en budrunde har kommet inn et høyere bud (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

6. 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 behøves ikke gjøres skriftlig.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE

1. Informasjon til kjøper
2. Datablad pr leilighet med salgstegninger
3. Situasjonkart
4. Reguleringsbestemmelser
5. Budsjett for borettslaget
6. Vedtekter for borettslaget
7. Selgers kjøpekontrakt
8. Grunnbokutskrift

Megler har tilgjengelig for kjøper reguleringskart med bestemmelser, utkast til vedtekter, 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.

Oslo, 25. september 2019





Kontakt megler:

Finn Bragnes

fbr@sem-johnsen.no

mob. 913 15 818



Iga Okon

io@sem-johnsen.no

mob. 919 94 884



SEM & JOHNSEN
EIENDOMSMEGLING

VI SKAPER BEDRE HJEM

Ved å være den aller beste på det vi gjør og ha våre ansatte og kunder i fokus, skal vi levere de beste hjemmene til våre kunder.

ANSVARLIG

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

NYTENKENDE

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

UTHOLDENDE

Vi slår oss aldri til ro, og tror på kontinuerlig forbedring. Våre erfaringer gjør oss stadig bedre.

Vi kjøper og utvikler prosjekter i hele Norge. I tillegg til egne prosjekter utvikler vi nybyggprosjekter for Heimestaden i deres norske eiendomsportefølje. Fredensborg Bolig har i dag ca 4000boliger under utvikling, salg og oppføring.

Fredensborg Bolig eies 50/50 av Tollef Svenkerud og Fredensborg AS ved Ivar Tollefsen. Begge med lang erfaring innen eiendom- og boligutvikling. Eierne er aktive, industrielle, ekspansive, kapitalsterke og har lang tidshorison. Dette gir ro til å velge langsiktige gode løsninger. Fredensborg Bolig har som visjon å bli en av Norges ledende boligutvikler.





FREDENSBORG
BOLIG

VI SKAPER BEDRE HJEM