



**BO  
IBY  
EN**

**HØYBLOKKA**  
75 MODERNE SELVEIERLEILIGHETER  
SENTRALT PÅ TORSHOV



BO  
IBY  
EN

# VELKOMMEN TIL TORSHOVHØYDEN - BO HØYT OG FRITT PÅ BYENS TAK!

Dette prospektet omhandler 75 selveierleiligheter i Høyblokka, som er det siste av i alt 4 salgstrinn på Torshovhøyden med totalt 142 leiligheter.

Velkommen til Torshovhøyden / 7
Nærområde med kart / 8
Nye tider på Torshov / 14
Velkommen inn / 23
Arkitektens visjon / 55
Plantegninger / 60
Etasjeplaner / 70
Utomhusplan / 75
Kjøpsprosess / 76
Vær smart, tenk nytt / 78
Leveransebeskrivelse med romskjema / 82
Salgsoppgave / 88
Nabolagsprofil / 98
Kontakt oss / 104

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

# TORSHOVHØYDEN

Høyt og fritt på Torshov, det som før var Lilleborgs hovedkontor, lanseres nå det siste byggetrinn på Torshovhøyden. Torshovhøyden har en fantastisk beliggenhet som byr på rikelig med sol, god utsikt og et flott opparbeidet fellesområde. Det blir egen parkeringskjeller liggende under den nye bygningen Vestblokka, og beboere i Høyblokka får adkomst til garasjeanlegget via felles oppgang med heis og trapp.

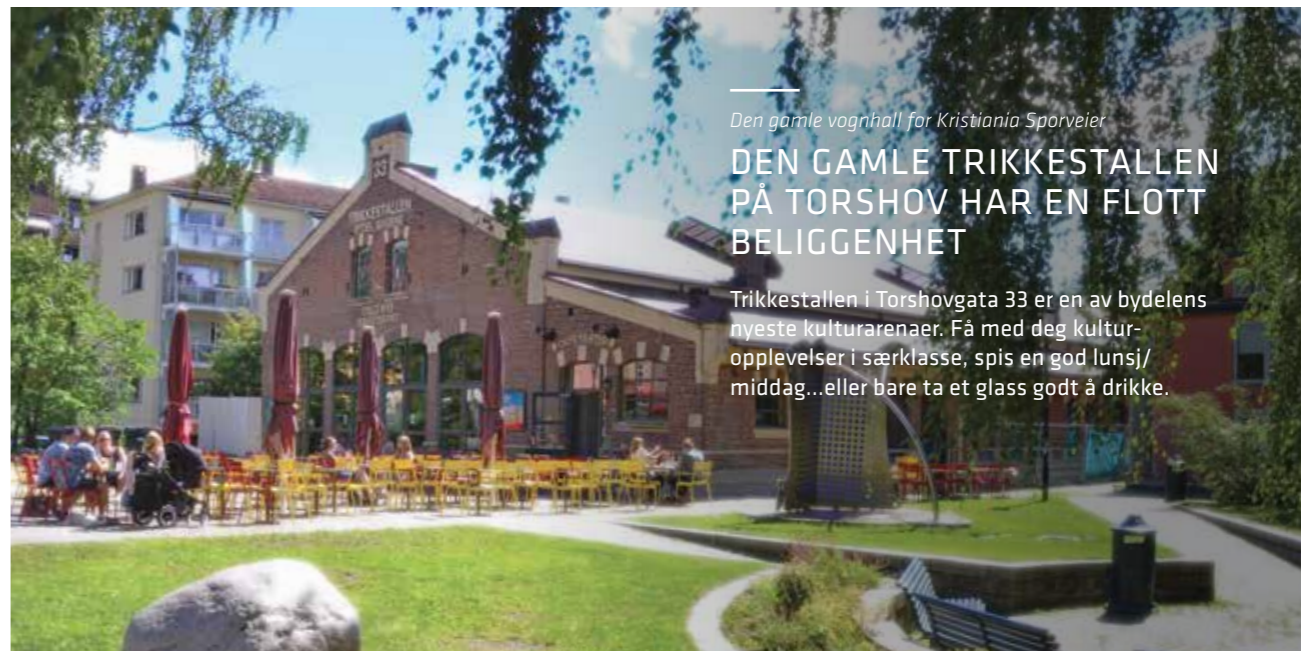
Med en sentral og attraktiv beliggenhet på Torshov, bor du i en pulserende bydel, men samtidig litt rolig og tilbaketrukket. Vogtsgate, som er selve pulsåren på Torshov, har en rekke små spisesteder og hyggelige kaféer, og nye kommer stadig til. Her finner du også gamle ærverdige Soria Moria kino og kulturhus, Strøm Larsen Kjøtt og delikatesse, samt Åpent Bakeri. Hit valfarter folk fra hele hovedstaden for å skaffe seg akkurat den spesielle godbiten. Torshov har det som alle ønsker seg i sitt nærmiljø, yrende liv på gateplan, men også brede lyse gater. Det er mye luft mellom byggene, og de store parkarealene som Torshovparken og Torshovdalen brukes aktivt av de som bor i området. Her er det muligheter for å spille ute-bordtennis eller teste en av de populære sandvolleyballbanene som er til bruk for alle. Hele området ble planlagt og tegnet på 1920 tallet, og fokus var trivsel for beboerne.

I tillegg til at hovedgaten har et yrende og spennende utvalg av tilbud, fungerer den også som transportåre ned til sentrum eller opp til Kjelsås, marka og Maridalsvannet. Trikk og buss går med få minutters mellomrom. Det er kort vei til sentrum.

- Storo ○
- Grefsensveien ○
- Sandaker senter ○
- Torshov ●**
- Biermannsgate ○
- Birkelunden ○
- Olaf Ryes plass ○
- Schous plass ○
- Nybrua ○



Sandakerveien 56 sogner p.t. til Sagene skole. Sagene skole er en klasse 1-10 skole i bydel Sagene. Skolen har ca. 565 elever. Se <https://sagene.osloskolen.no/> for mer info.



Den gamle vognhall for Kristiania Sporveier  
**DEN GAMLE TRIKKEHALLEN PÅ TORSHOV HAR EN FLOTT BELIGGENHET**

Trikkehallen i Torshovgata 33 er en av bydelens nyeste kulturarenaer. Få med deg kultur-opplevelser i særklasse, spis en god lunsj/middag...eller bare ta et glass godt å drikke.



Utforsk utelivet på Torshov  
**GRISEKOSELIG PÅ «GRISEN»**

Det finnes utallige barer, kaféer, restauranter og møteplasser på Torshov. Velg mellom små fortauskaféer til gourmet restauranter.



Torshovteateret er underlagt Nationalteateret. En del av Soria Moria-komplekset i Vogts gate 64 på Torshov i Oslo.

Aktiv bydel  
**BYDELEN SOM HAR ALT**

Det er kort avstand til barnehager og skoler for alle trinn. Det er et stort utvalg av treningssentre, med blant annet Sats Storo og Sats Nydalen.



*Godt å bo på Torshov*

Midt i bybildet på et fortau på Torshov, vil det snart spire og gro. Gjennom prosjektet Spiselige Sagene vil bydelen gi flere mulighet til å dyrke egne grønnsaker. I området Torshov og omegn finnes det en rekke parker og løkker som gjør det godt å være barn i byen.



Høyt over byen med brede gater  
**KLASSISKE TORSHOV...**

Skjermede sittegrupper, felles grill, lekestativ og sandkasse. Her blir det godt å bo og leve.







## SENTRALT PÅ VELETABLERTE OG TRIVELIGE TORSHOV

Torshovhøyden ligger flott til i høyden på Torshov, og vil by på et variert servicetilbud med en rekke restauranter og kaféer som Åpent Bakeri, Kaffe-brenneriet, tapas, sushi, osv. i umiddelbar nærhet. Det finnes spennende kulturtilbud i området og vi kan bla. nevne Soria Moria, med konserter, bar/restaurant og teater, samt flotte gallerier. Det er gangavstand til Storo, Grünerløkka, Sagene og Bjølsen.

Dagligvare, apotek, yoga og treningssentre, samt flere skoler og barnehager finnes også i umiddelbar nærhet. God offentlig kommunikasjon med bla. trikk- og bussruter tar deg videre ned til sentrum og Aker Brygge, eller videre opp til Nydalen og Handelshøyskolen BI.

Vi tør nesten påstå at Torshovhøyden har alt du drømmer om - her bor du høyt og fritt på byens tak, men samtidig meget sentralt.

Torshovhøyden ligger midt oppi alt dette, samtidig som det er tilbaketrukket og opp fra Oslo-gryta. Du vil trives med å Bo i Byen.



# NYE TIDER PÅ TORSHOV

Torshovhøyden var tidligere hovedkontoret til Lilleborg, et stolt Norsk industrieventyr. Plasseringen rett ved bredden til Akerselva var ikke tilfeldig. Her ble vannkraften fra elva utnyttet, og det var mange som hadde sine arbeidsplasser langs Akerselva.

Nå er det nye tider, og elven og områdene rundt har blitt til fantastiske friområder. Her kan du følge en grønn trasé til fots, med sykkel eller barnevogn til Oslo sentrum eller helt opp til Maridalsvannet. Dette er et grønt belte mellom by og land som er over 8 km langt. Det går til og med an å fiske etter laks og ørret, og ja, man får fisk. Så langt er den uoffisielle rekorden en laks på 6,8 kilo.



## NYTT BOMILJØ

Torshovhøyden består av ca. 142 leiligheter fordelt på Administrasjonsblokka, Høyblokka, Sydblokka og Vestblokka. Administrasjonsblokka og Høyblokka konverteres fra kontor til moderne leiligheter med gode planløsninger, mens Sydblokka og Vestblokka er nye leilighetsbygg med moderne arkitektur. Sydblokka og Administrasjonsblokka ligger tilbaketrukket fra Sandakerveien med en koselig park til gleder for prosjektet. I 1.etg i Høyblokka vil det etableres en kafe i direkte adkomst til parken, i tillegg til et mindre næringsareal mot Sandakerveien. En betydelig andel av leilighetene vil få spektakulær utsikt. Det vil også etableres et næringslokale med utadrettet virksomhet i 1. etg på Vestblokka.

Det vil bli lagt til rette for lekeplass. Videre blir det benker, sykkelparkering, gressplen med trær og blomsterbed, samt felles takterrasser som vil være naturlige møteplasser for sosiale sammenkomster for små og store naboer. Det aller beste med å kjøpe en helt ny bolig er kanskje at alt er nytt; kjøkkenet, badet, naboene og bomiljøet er helt nytt!

Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

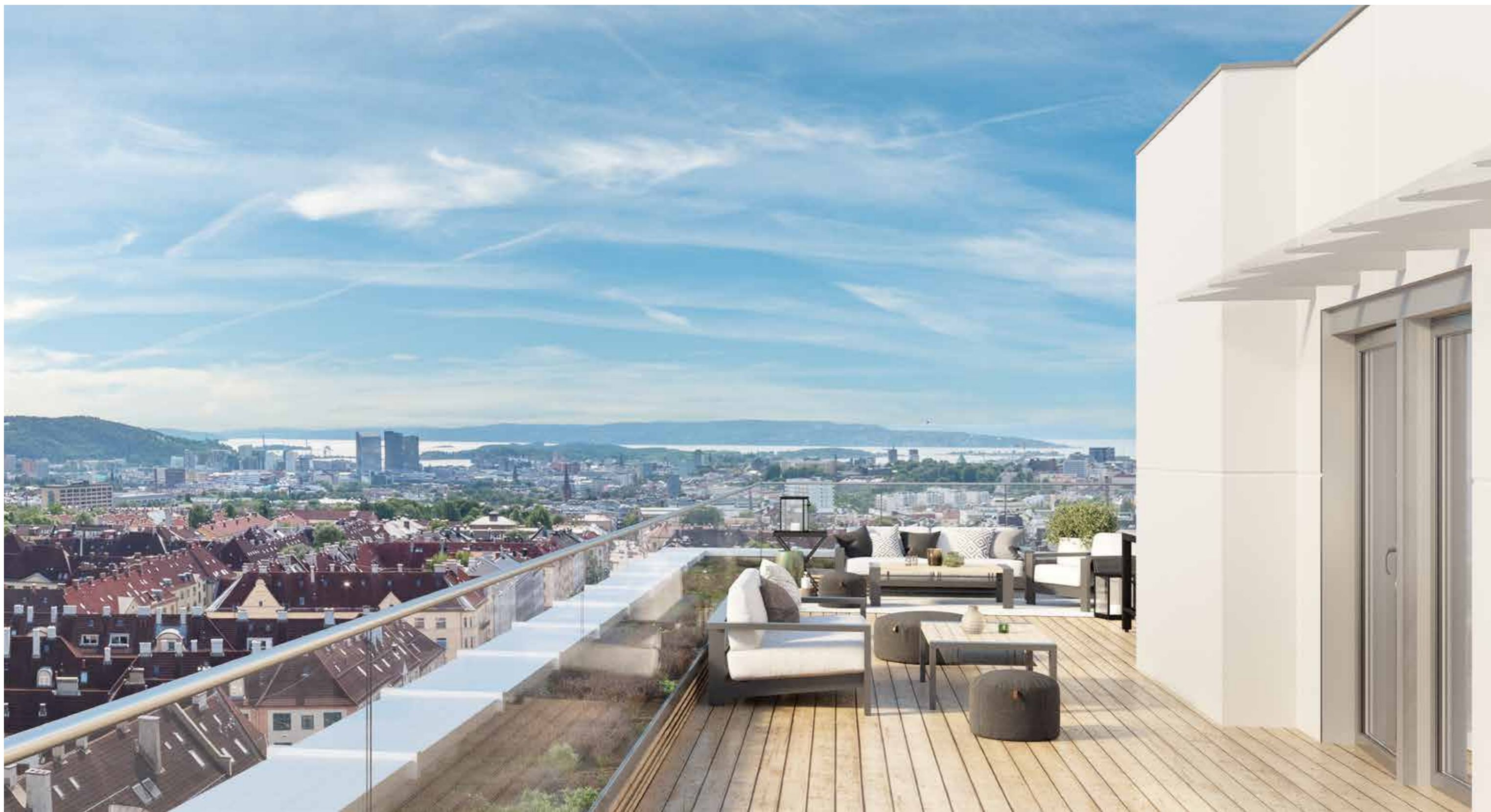






Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.





Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.  
Illustrasjon fra felles terrasse 11. etasje

# BO IBY EN

## VELKOMMEN INN

Høyblokka ligger høyt og fritt i Sandakerveien. Med sine 11 etasjer vil det bli mange leiligheter som får vannvittig utsikt over Oslo! Høyblokka får tilsammen 75 godt gjennomtenkte 2- til 4-roms selveierleiligheter fra 35 til 139 kvm hvorav noen er 3+1-roms med utleiedel. Her slipper du å tenke på oppussing eller vedlikehold.

På bakkeplan rehabiliteres inngangspartiet til å bli et nytt spisested/kafé og samlingspunkt på Torshov. Det blir i tillegg noen boliger på bakkeplan og helt opp til 11. etasje. På øverste etasje blir det etablert penthouse med private takterrasser, og felles takterrasse for de øvrige boligene med en utsikt du ikke trodde var mulig å få så sentralt i Oslo!

Denne rolige og usjenerte plassen som allikevel har svært sentral beliggenhet med nærhet til butikker og kaféer, betyr at man ikke trenger gå langt for å nyte en kopp kaffe med en nabo eller gjøre dagens viktigste gjøremål.

Alle leilighetene får integrerte hvitevarer fra Siemens eller annen anerkjent leverandør, og i oppholdsrommene blir det hvitpigmentert 1-stavs parkett i matt eller lakkert utførelse.

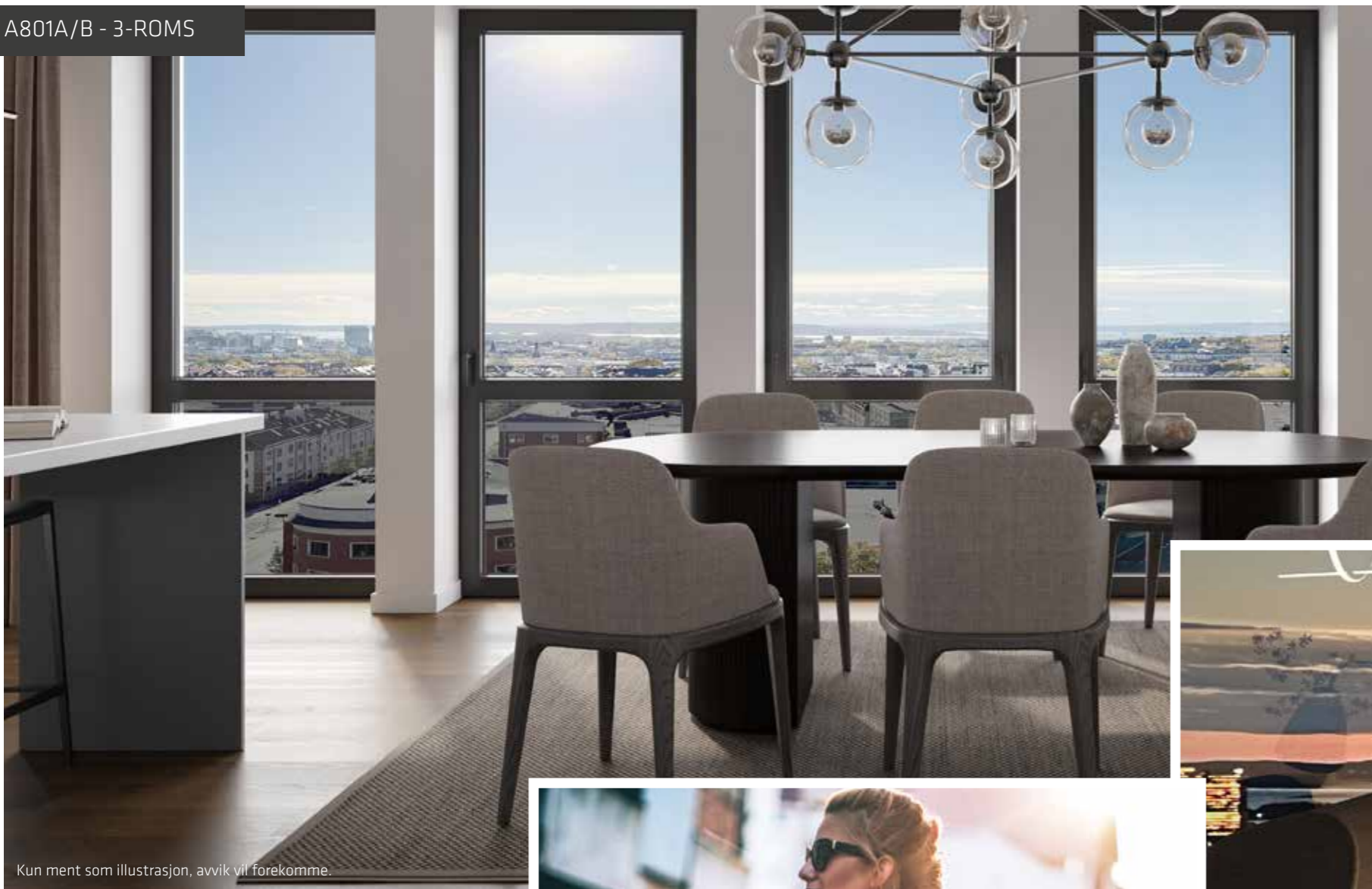
På badet blir det grå keramiske fliser i 30x30 cm på gulvet med 5x5 cm i dusjsonen. På vegg blir det store liggende fliser på 60x30 cm i lys farge. Det blir vannbåren varme i alle oppholdsrom.

Det leveres også balansert ventilasjon, som er behagelig og ikke minst økonomisk, noe som slår ut på boutgiftene.

Det medfølger en egen praktisk bod til hver leilighet.

Alle etasjene får adkomst med heis.





Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

## A801A/B

*Stor 3-roms med panoramautsikt over Oslo*

Kongen på Torshov med to soverom og ett bad. Hele sydfasaden får store vinduer fra gulv og nesten opp til taket.

Leilighetene får åpen stue/kjøkken og god plassutnyttelse. Den åpne stue- og

kjøkkenløsningen gir mye naturlig lysinnslipp til oppholdsrom med fantastisk utsikt mot byen. Det blir lekkert innredet bad med 30x30 cm fliser på gulv, 5x5 cm fliser i dusjsone og lyse 30x60 cm fliser på vegg.





Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.





## A1001

### 4-roms med stor stue

Her blir det mye dagslys! Hele vestfasaden får store vinduer fra gulv og nesten opp til taket.

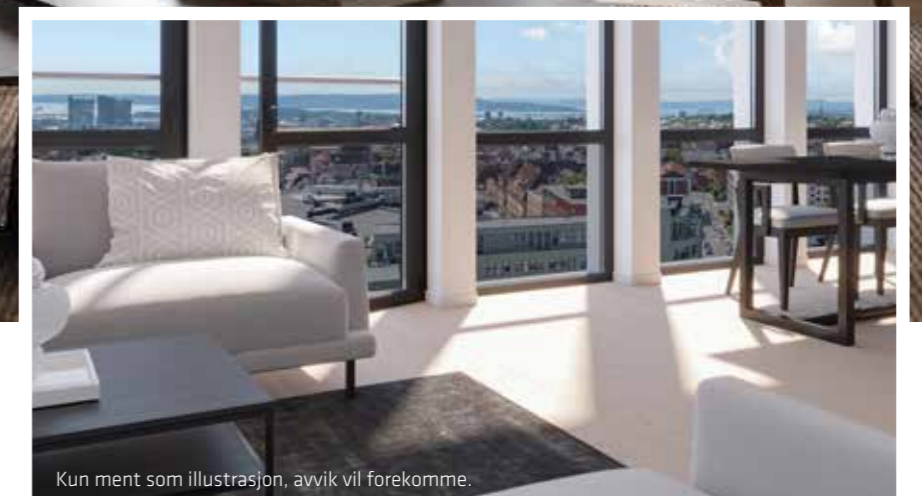
Denne leiligheten får en spektakulær stue/kjøkken og god plassutnyttelse. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir mye naturlig lysinnslipp til oppholdsrom med fantastisk utsikt mot byen.

Det blir to store soverom med hvert sitt bad i tillegg til gjestebad, samt et tredje soverom. Det blir lekkert innredet bad med 30x30 cm fliser på gulv, 5x5 cm fliser i dusjsone og lyse 30x60 cm fliser på vegg.

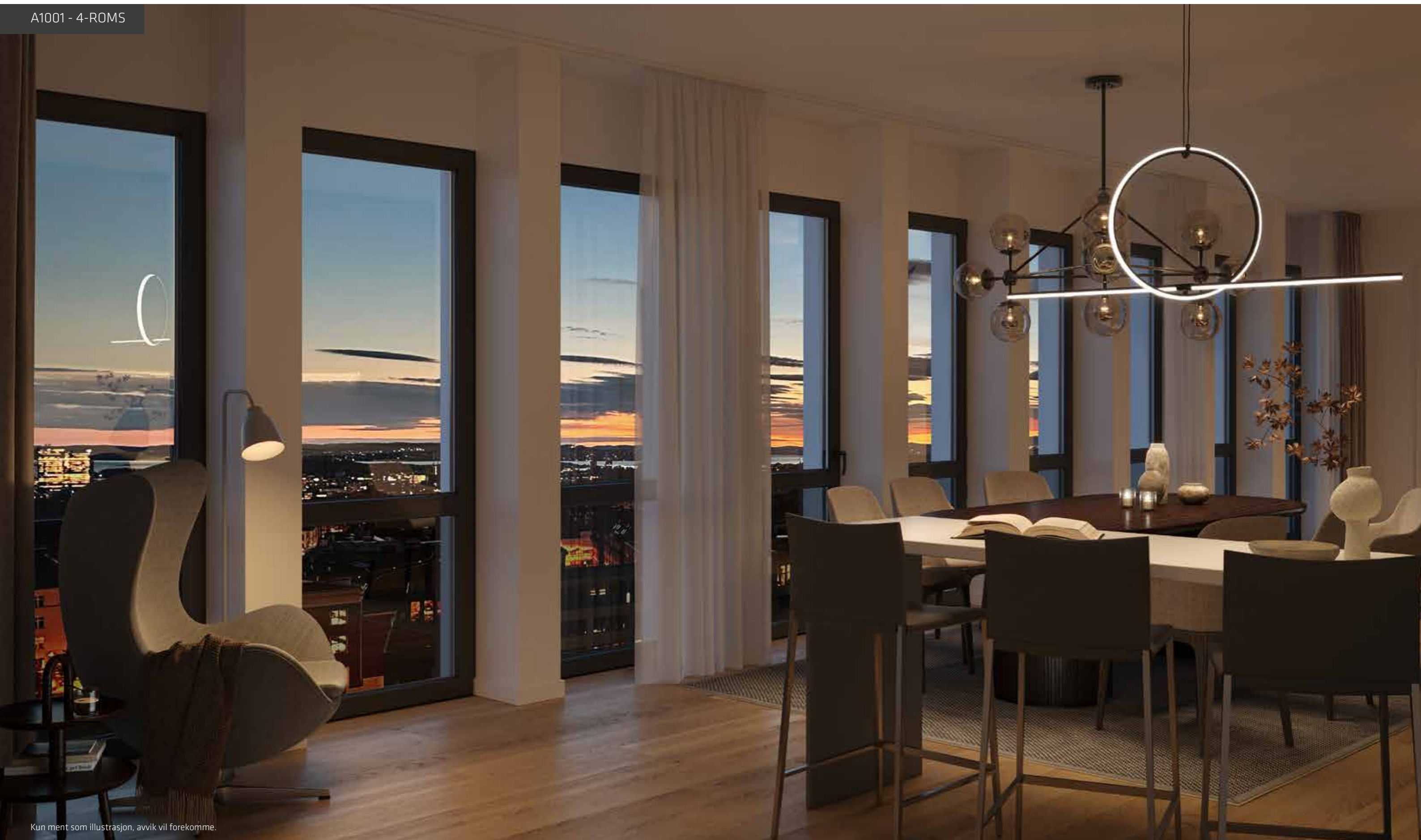
Det finnes flere leiligheter med utsikt utover Oslofjorden.



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.





Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



## A1006

### Lekker 4-roms (3+1) på Torshovhøyden

Flott 4-roms leilighet på fin størrelse med romslig stue/kjøkken og god plassutnyttelse. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen med store vinduer, skaper et lyst og luftig oppholdsrom med fransk balkong for praktisk lufting.

Det blir to store soverom med hvert sitt bad, samt et tredje soverom med eget bad og

kjøkken. Det tredje soverommet har egen inngang fra entre og kan benyttes som selvstendig utleieenhet. Perfekt både til deg som har to barn eller til unge som ønsker å kjøpe sammen. Det blir lekkert innredet bad med 30x30 cm fliser på gulv, 5x5 cm fliser i dusjsone og lyse 30x60 cm fliser på vegg.



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

Flott utsikt mot Holmenkollen.



## A1102

*Stor 3-roms Penthouse på toppen av Torshov*

Kongen på Høyden med to klart skilte soner mellom hovedsoverom og soverom 2. Åpen stue/kjøkken løsning deler leiligheten i to samtidig som den bindes sammen av en stor terrasse på hele 65 kvm.

Det blir to lekkert innredede bad med 30x30 cm fliser på gulv, 5x5 cm fliser i dusjsone og lyse 30x60 cm fliser på vegg.



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.





Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

## A206-906A

### Praktisk 3-roms på Torshovhøyden

To soverom og ett bad. Hele vestfasaden får store vinduer fra gulv og nesten opp til tak med flott utsikt mot Holmenkollen.

Leilighetene får romslig åpen stue/kjøkken på 22.5 kvm og god plassutnyttelse. Den åpne

stue- og kjøkkenløsningen gir mye naturlig lysinnslipp til oppholdsrom med fantastisk utsikt mot Marka.

Det blir lekkert innredet bad med 30x30 cm fliser på gulv, 5x5 cm fliser i dusjsone og lyse 30x60 cm fliser på vegg.



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

Flott utsikt mot Holmenkollen.



## A206-906B

*Effektiv 3-roms på Torshovhøyden*

To soverom og ett bad. Hele østfasaden får store vinduer fra gulv og nesten opp til tak med utsikt mot byen.

Leilighetene får lys og praktisk åpen stue/kjøkken med god plassutnyttelse. Den

åpne stue- og kjøkkenløsningen får mye naturlig lysinnslipp til oppholdsrom gjennom de store vinduene på hele fasaden. Det blir lekkert innredet bad med 30x30 cm fliser på gulv, 5x5 cm fliser i dusjsone og lyse 30x60 cm fliser på vegg.

Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

Arkitektonisk grep

**ET MARKANT BYGG SOM  
BIDRAR TIL Å PREGES  
PARKEN PÅ EN POSITIV MÅTE.**



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

# ARKITEKTENS VISJON

**«JULETRE PÅ TORSHOVHØYDEN» får nytt liv.**

Det ikoniske høyhuset på Torshovhøyden, som tidligere huset hovedkontor for Denofa Lilleborg, er et landemerke tegnet av arkitektene Blakstad og Munthe-Kaas og stod ferdig i 1967. På grunn av sine kvaliteter har bygningen bevaringsvern. Nå er tiden som kontorbygg over og det 11 etasjes bygget skal fullrenoveres til et fantastisk boligprosjekt med helt unike kvaliteter. De nye boligene ligger i fonden av den godt etablerte parken, og har fantastisk eksponering og utsikt mot Oslofjorden og innseilingen til Oslo, samt Holmenkollen og Grefsenkollen.

Den tidligere foajeen i bygningen som henvender seg til parken tenkes ombygd med spisested/kafé og vil bli et nytt samlingssted på Torshovhøyden. Boligene tenkes ombygd til moderne boliger med lys og luftig fasade mot utsikten. Eksisterende fasadebrystninger i tidligere kontorbygg blir fjernet og erstattet med høye vinduer i bygningens rytme. Det vil bli integrert «franske balkonger» i leilighetene. Dette grepet vil på en moderne måte videreføre og respektere husets arkitektur, samtidig som huset «åpnes» og leilighetene gis maksimalt innslipp av lys.

Leilighetene fordeler seg rundt 2 trapper-/heishus. Disse får direkte kontakt med byggets U-etg. hvor boder og parkering er plassert. Alle leilighetene får tilgang til en felles takterrasse i 11 etg. Fra denne ser man «hele verden».

Per-Einar Knutsen  
Arcasa arkitekter AS



A woman with blonde hair tied back, wearing sunglasses and a light-colored denim shirt, is riding a bicycle on a city street. She is looking to her left. The background is a blurred urban scene with buildings and a street lamp. The overall tone is bright and airy.

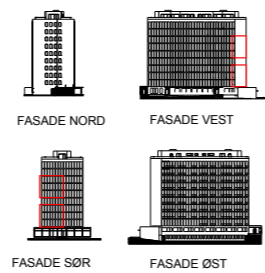
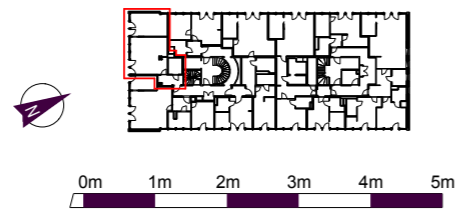
# BO IBY EN

PLAN-  
TEGNINGER

—  
Etasjeplaner  
Utomhusplan

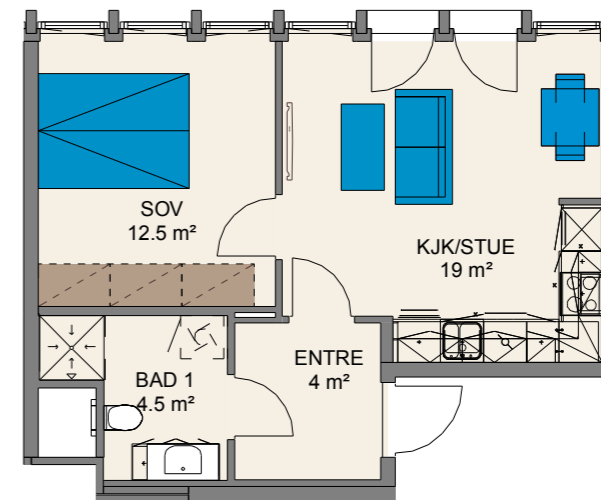
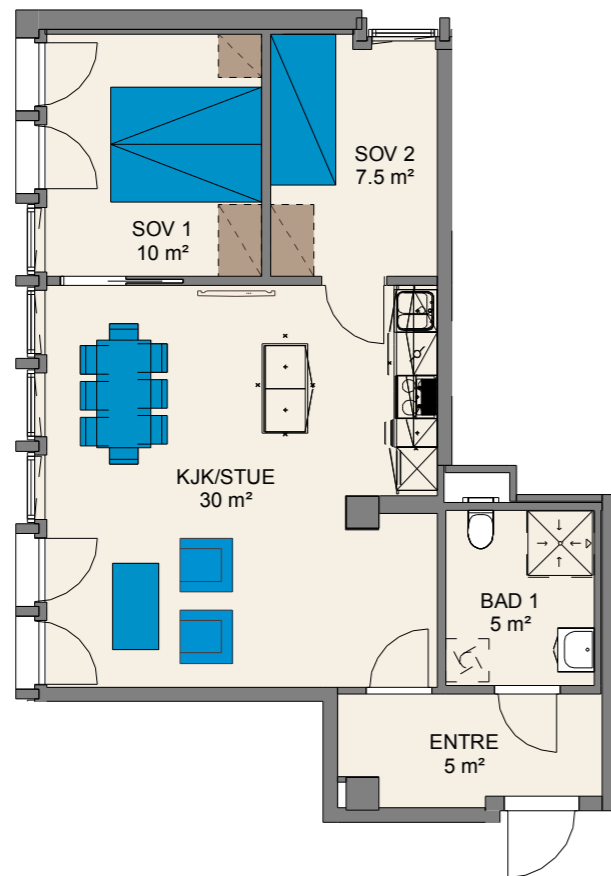
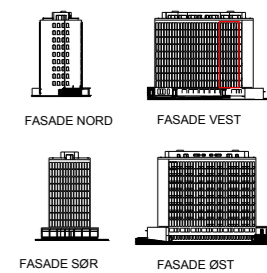
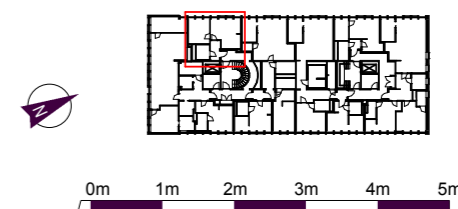
# 301A

**Type 3-roms**  
BRA-i 61,5 m<sup>2</sup>  
BRA-e 5 m<sup>2</sup>  
SUM BRA 66,5 m<sup>2</sup>



# 1002A

**Type 2-roms**  
BRA-i: 43 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 2,5 m<sup>2</sup>  
SUM BRA: 45,5 m<sup>2</sup>



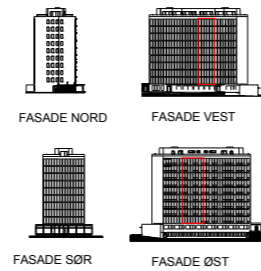
# 1003A

**Type 4-roms (3+1)**

BRA-i: 116 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

SUM BRA: 121 m<sup>2</sup>



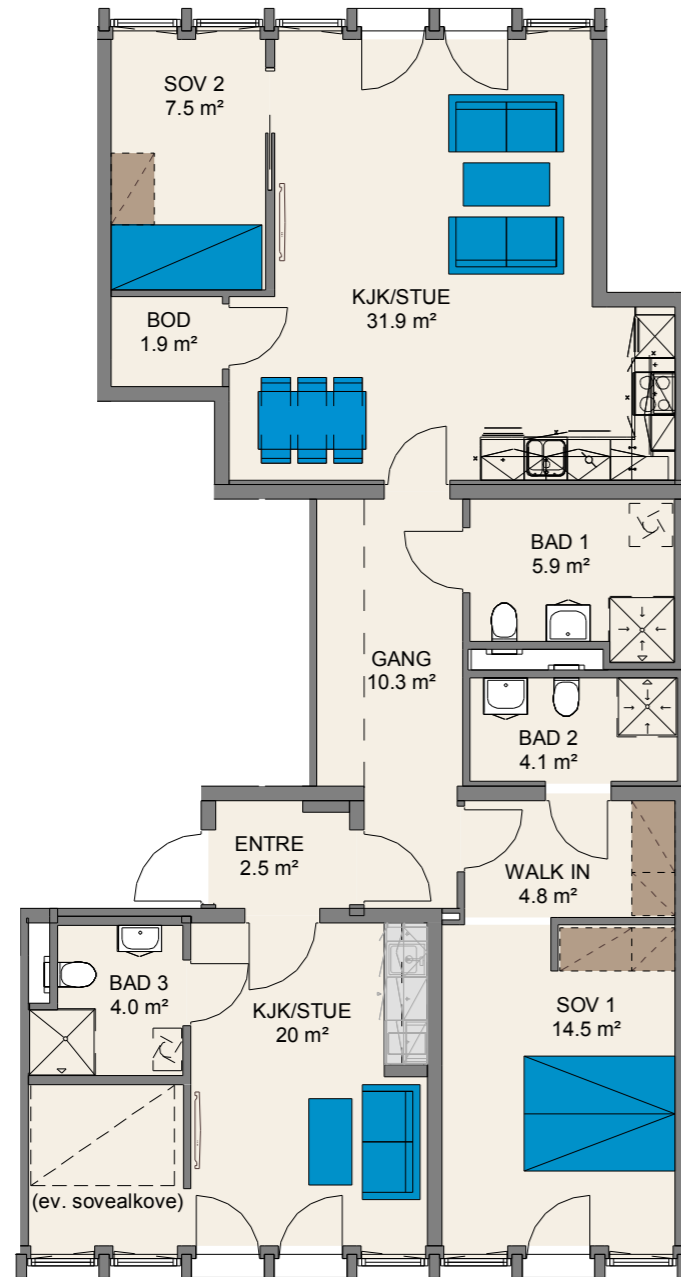
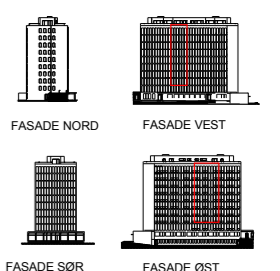
# 604A-1004A

**Type 4-roms (3+1)**

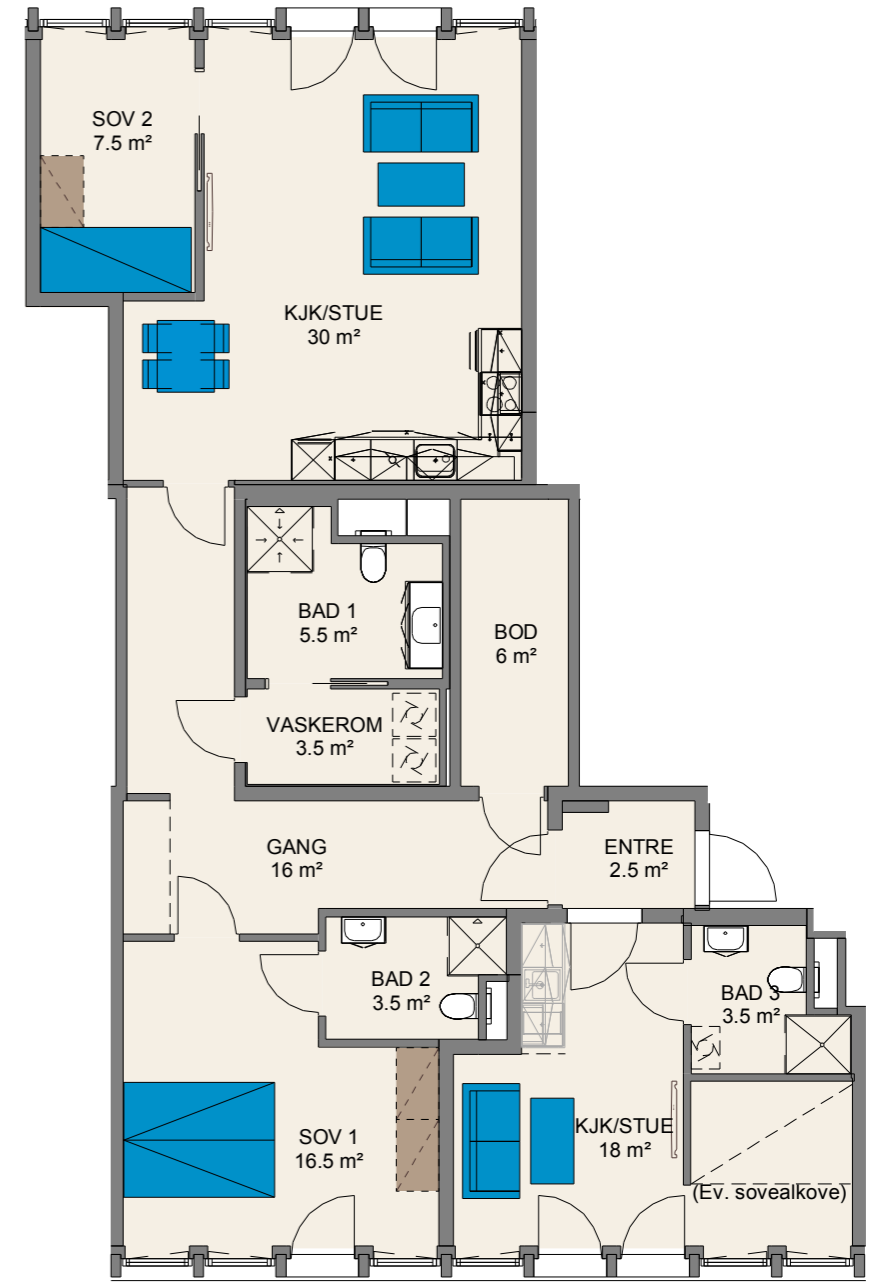
BRA-i: 125 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

SUM BRA: 130 m<sup>2</sup>



(MULIG UTLEIEDEL, BRA-S = 25 m<sup>2</sup>)



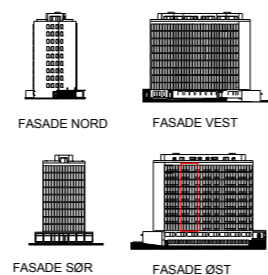
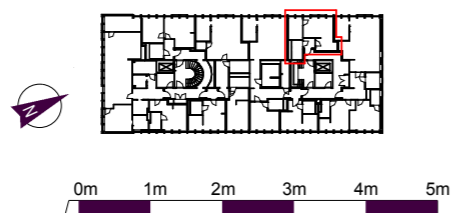
(MULIG UTLEIEDEL, BRA-S = 22 m<sup>2</sup>)





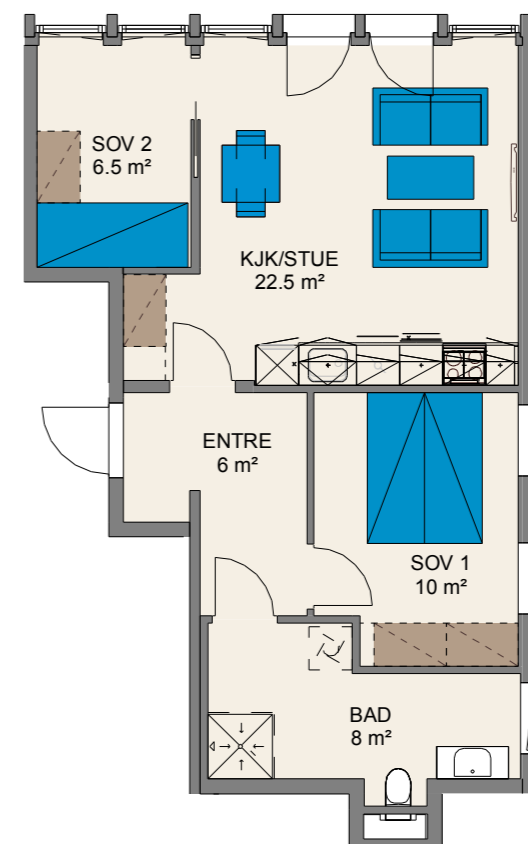
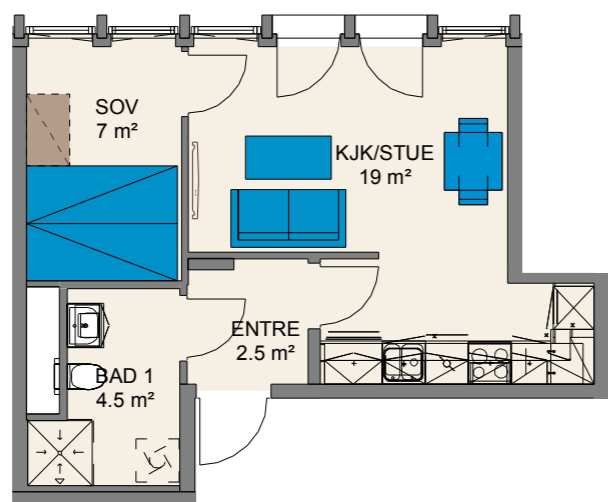
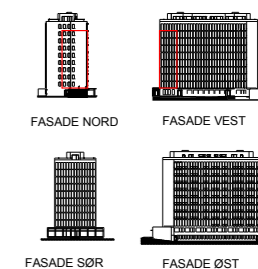
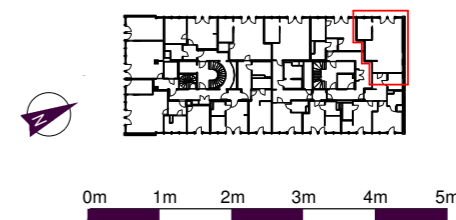
705A-  
1005A

**Type 2-roms**  
BRA-i: 36,5 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 2,5 m<sup>2</sup>  
SUM BRA: 39 m<sup>2</sup>



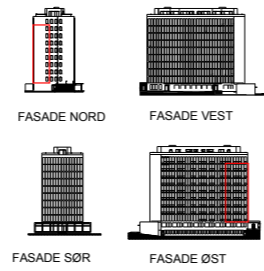
806A-  
1006A

**Type 3-roms**  
BRA-i: 57 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
SUM BRA: 62 m<sup>2</sup>



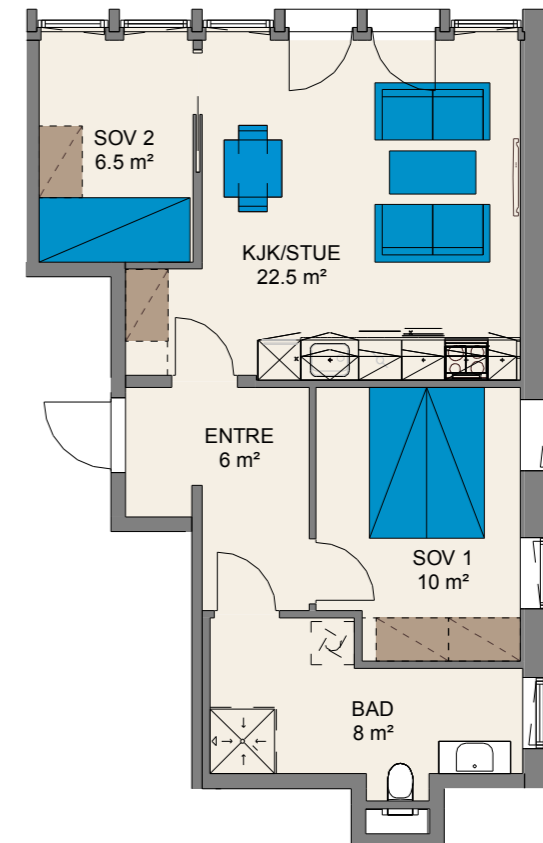
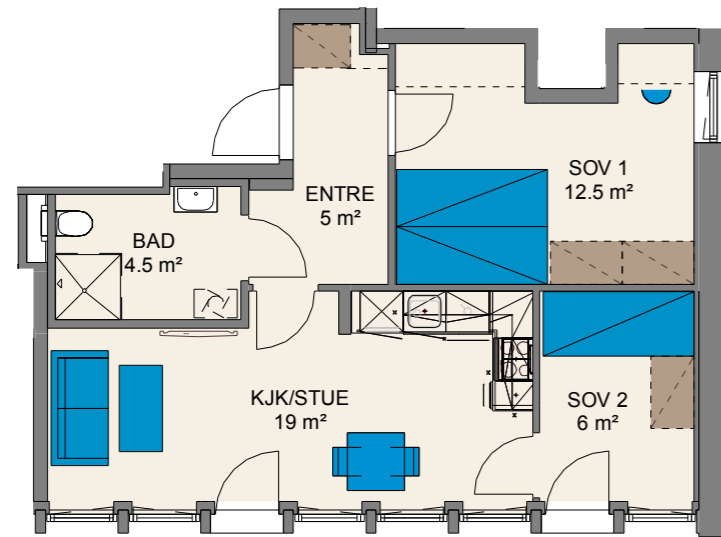
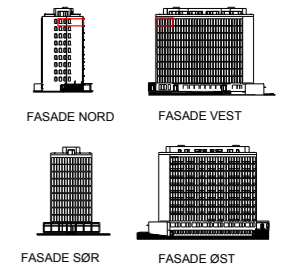
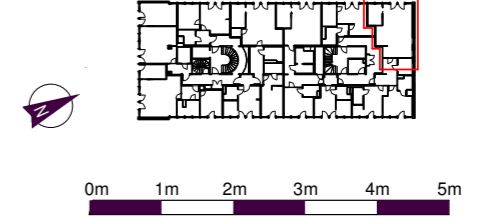
806B  
1006B

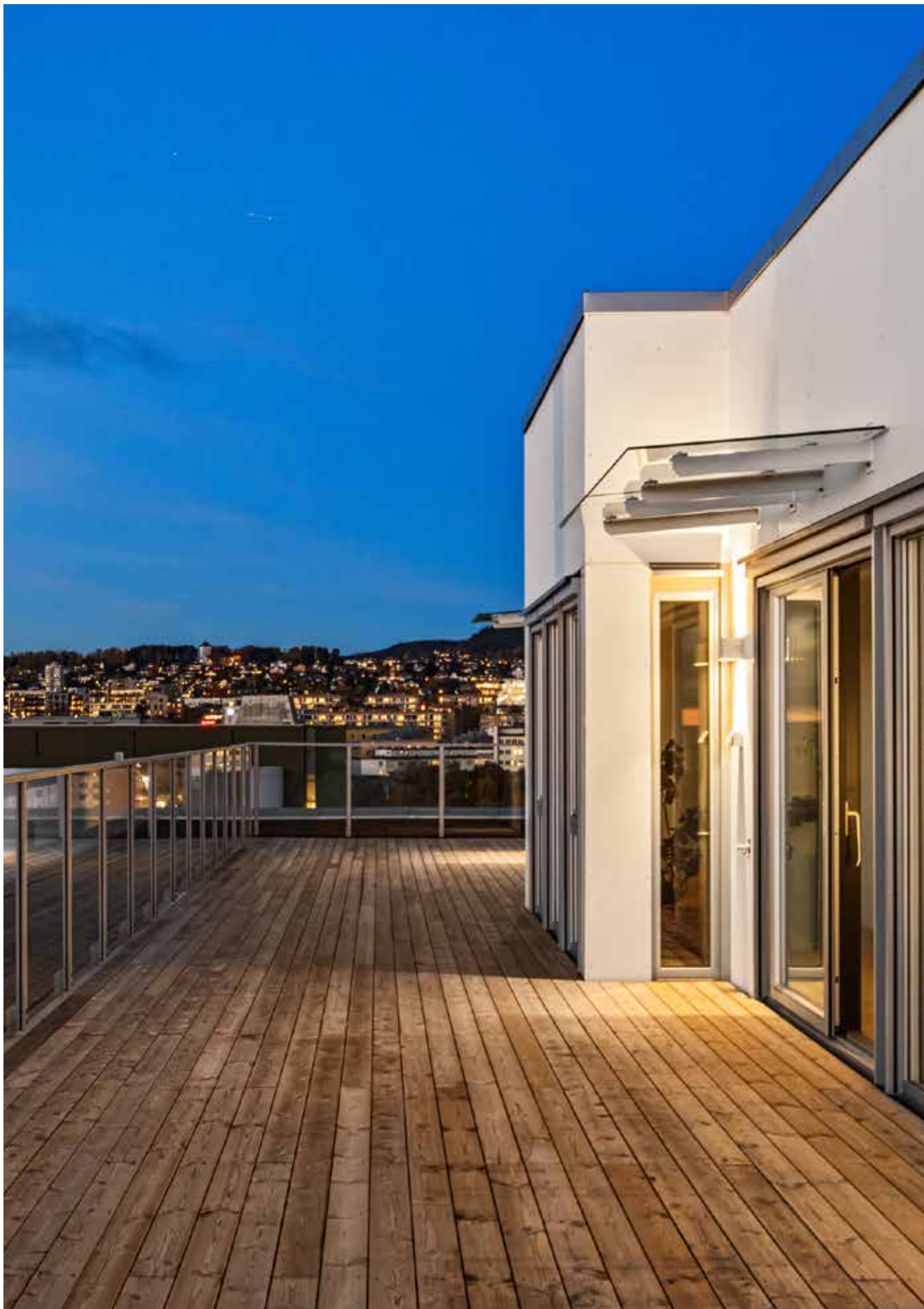
**Type 3-roms**  
BRA-i: 50,5 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 50,5 m<sup>2</sup>  
SUM BRA: 55,5 m<sup>2</sup>



A1006A

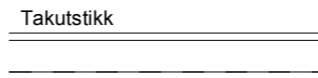
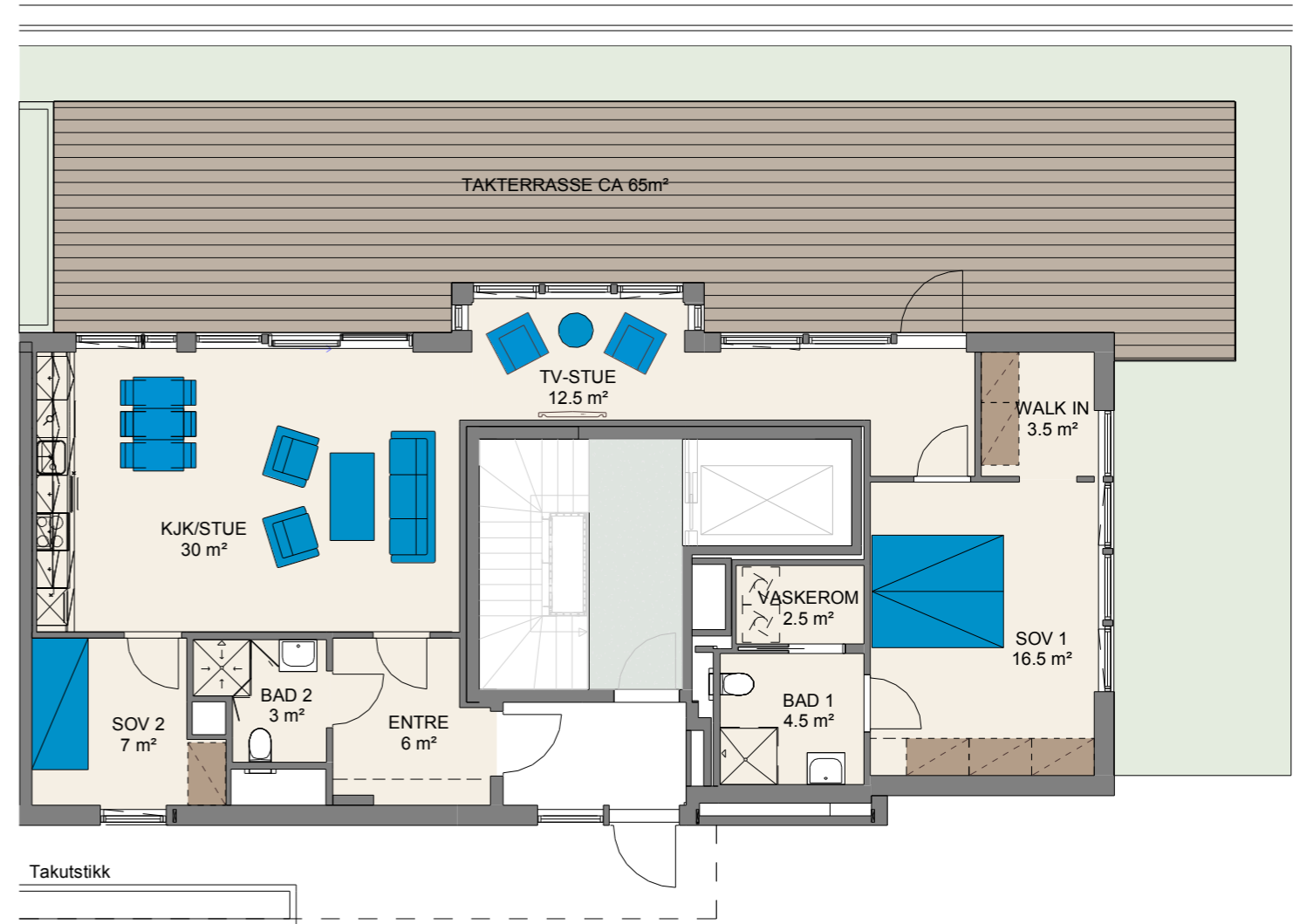
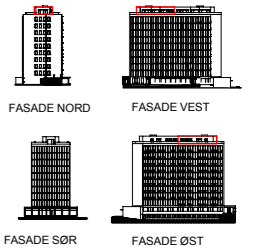
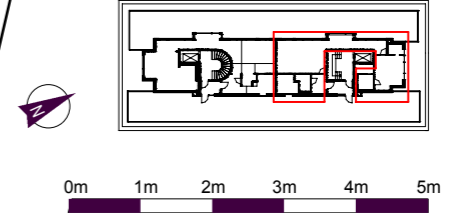
**Type 3-roms**  
BRA-i: 57 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
SUM BRA: 62 m<sup>2</sup>





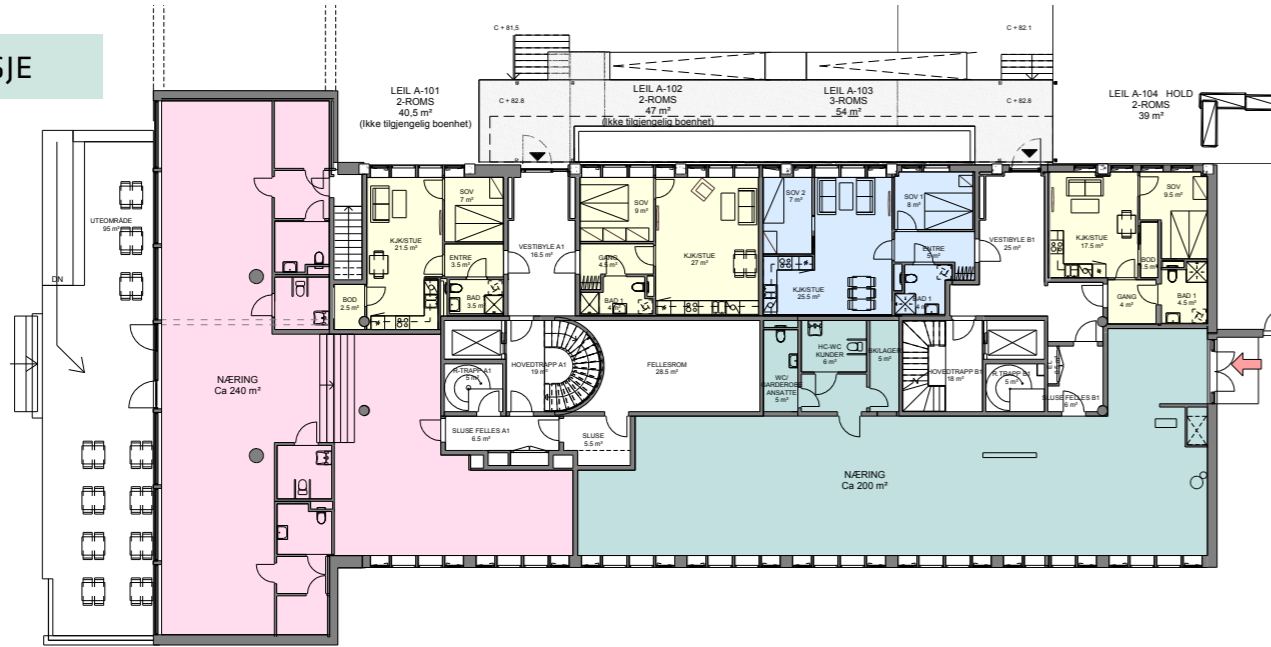
# A1102 / 11. ETG

**Type 3-roms**  
 BRA-i: 85,5 m<sup>2</sup>  
 BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
 SUMBRA-e: 65 m<sup>2</sup>  
 TBA-e: 65 m<sup>2</sup>

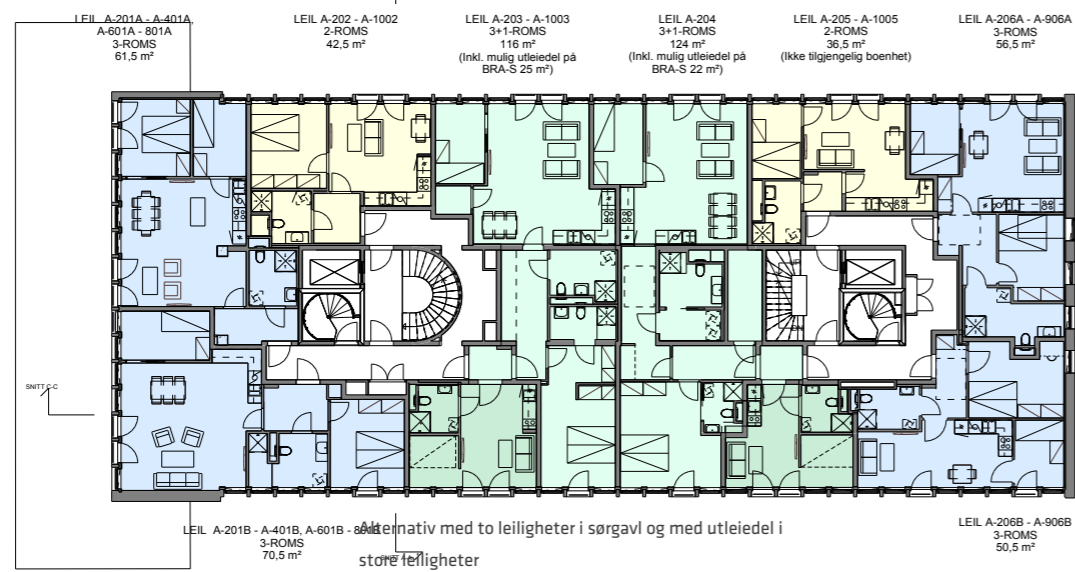


# ETASJEPLANER

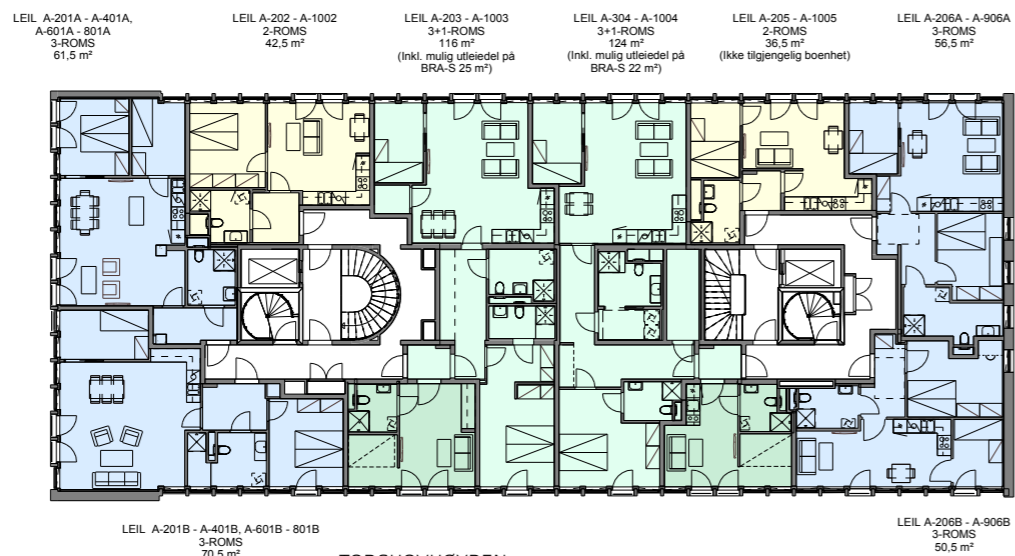
## 1. ETASJE



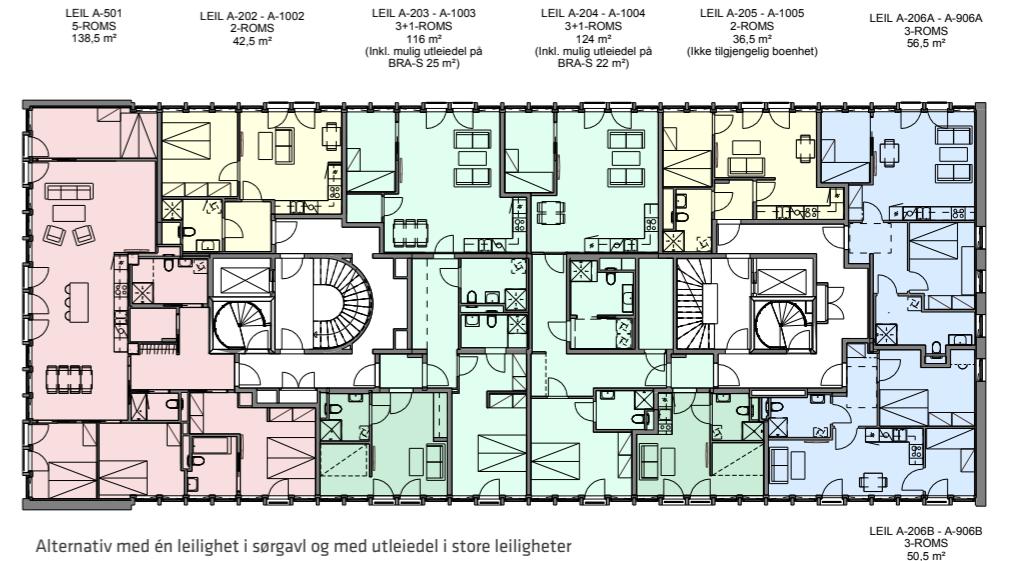
## 2. ETASJE



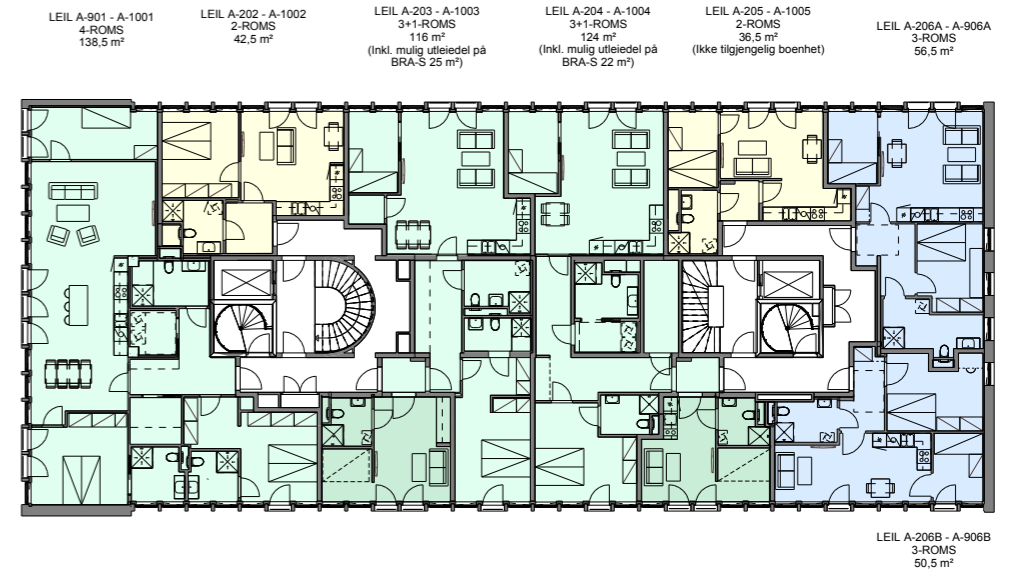
## 3.-4. og 6.-8. ETASJE



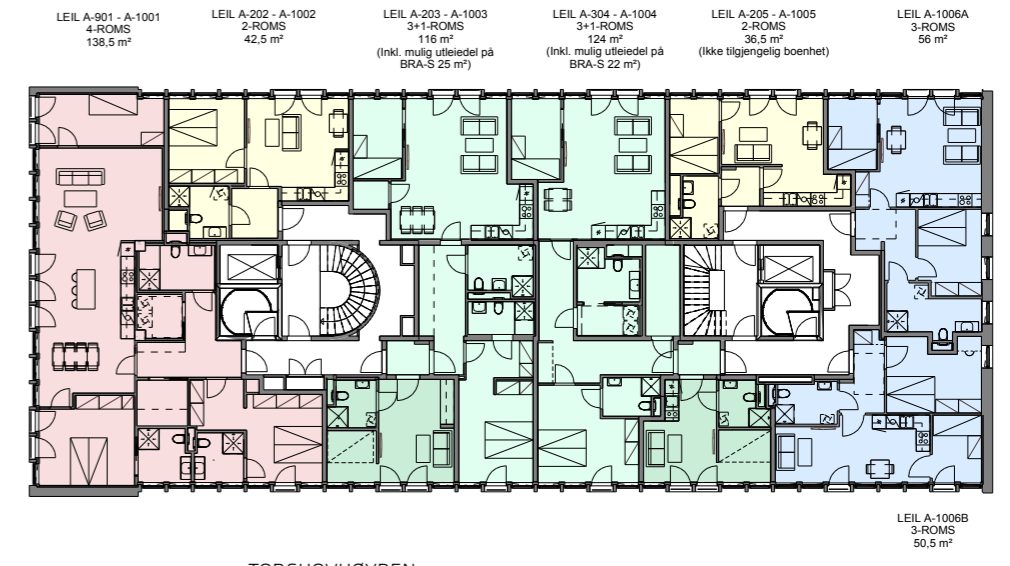
## 5. ETASJE



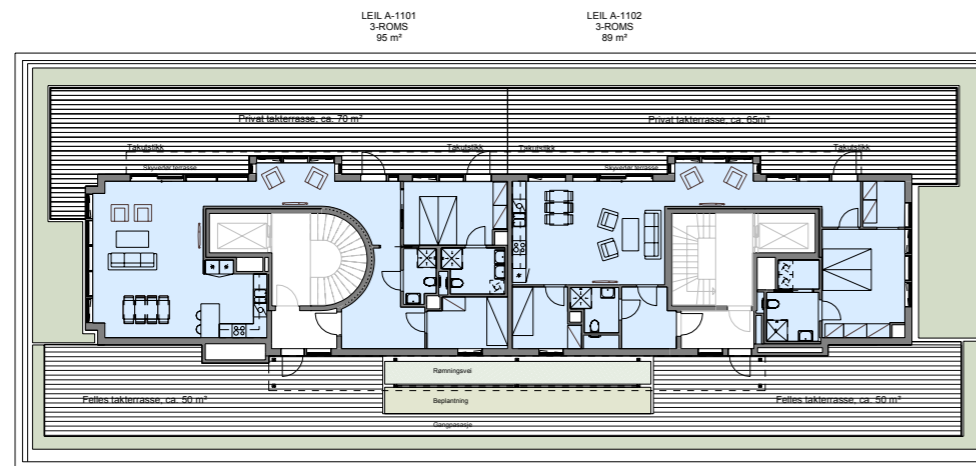
## 9. ETASJE



## 10. ETASJE



# 11. ETASJE

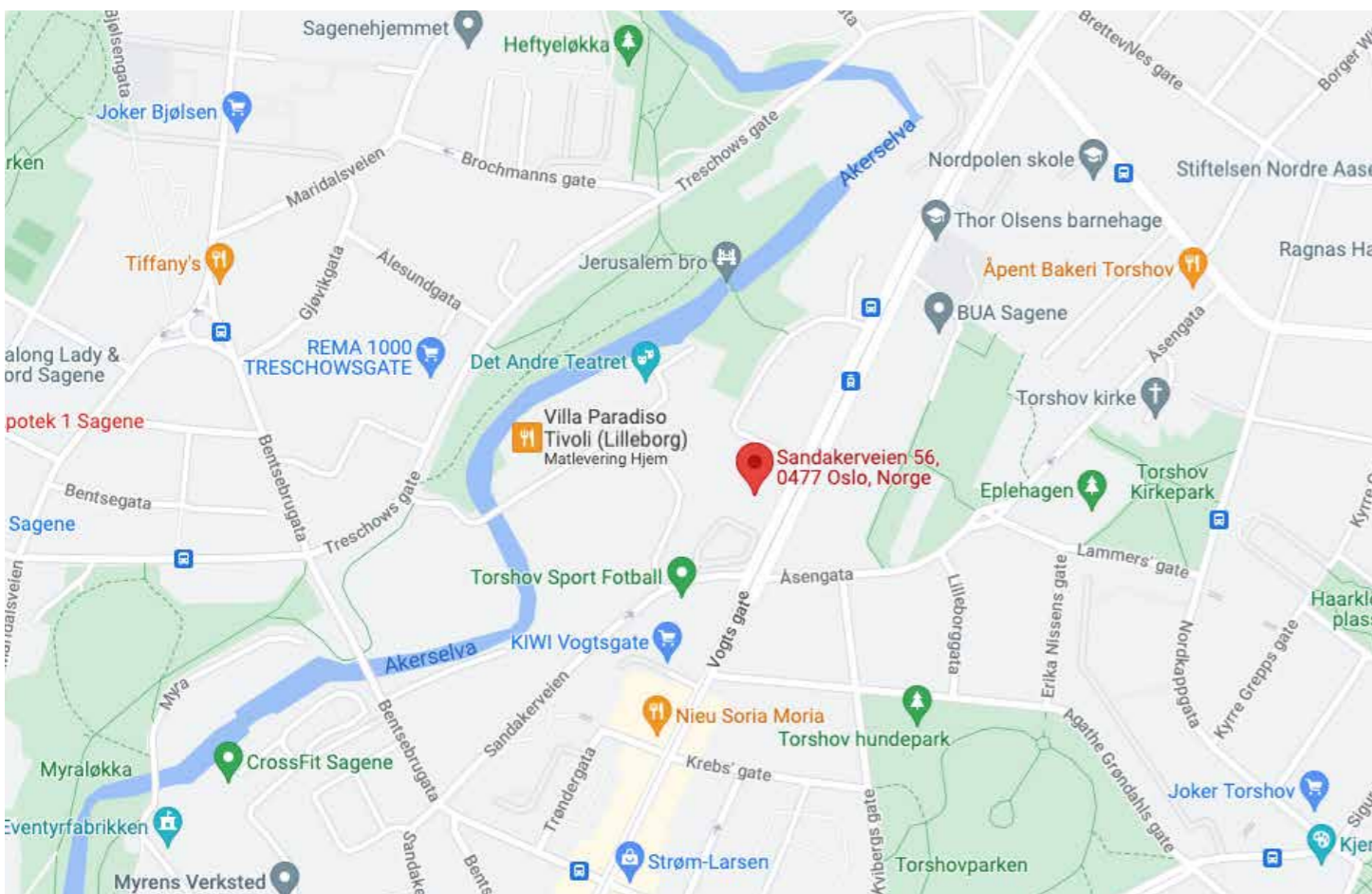


Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.  
Illustrasjon fra privat terrasse 11. etasje





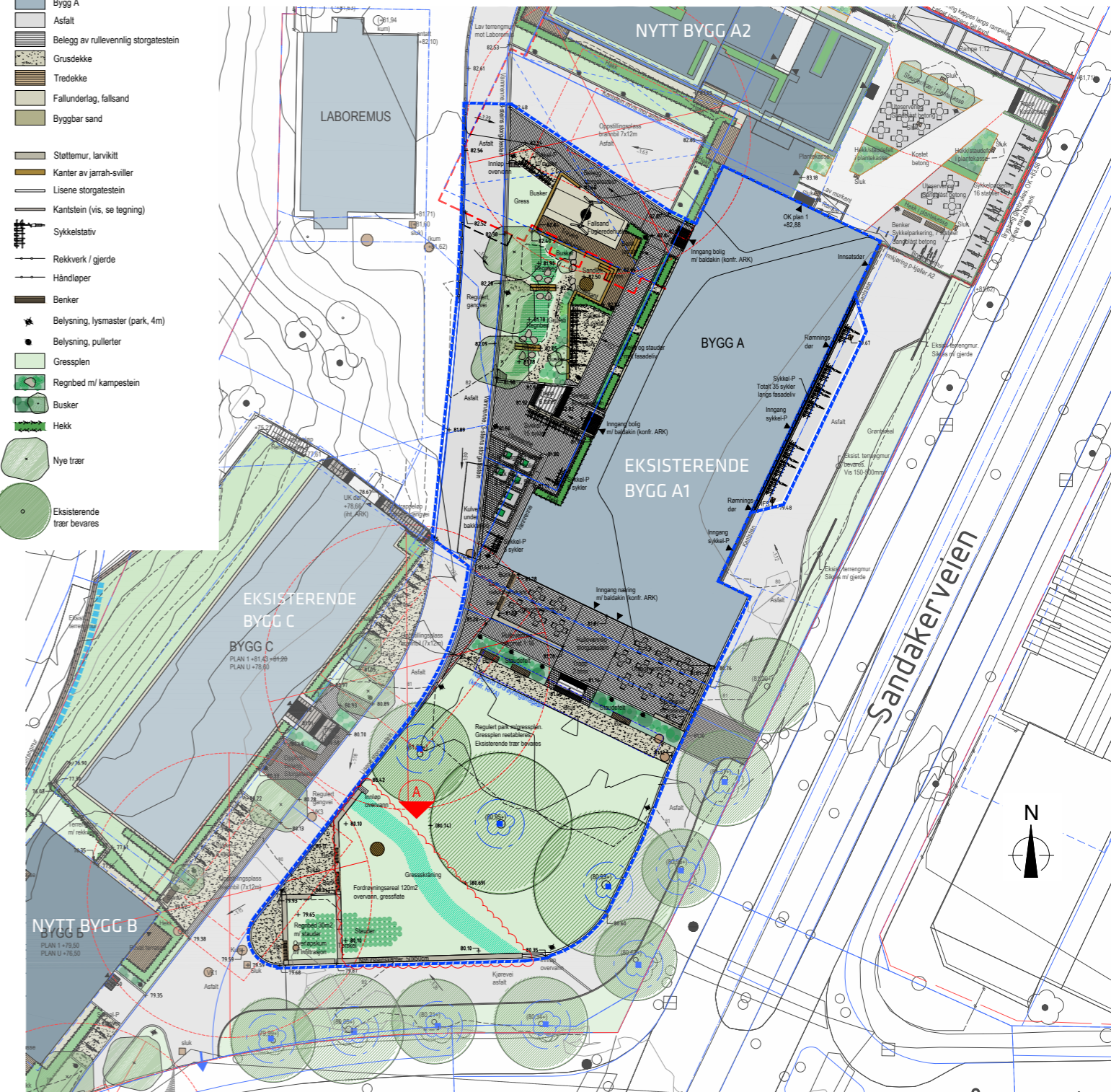
Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



TEGNFORKLARING

- Avgrensning tiltaksområde (avsatt 30cm)
- Grense P-kjeller
- Eiendomsgrænse
- Regulerings- /formålsgrense
- Eksist. koter
- Nye koter
- Bygg A
- Asfalt
- Belegg av rullevennlig storgatestein
- Grusdekke
- Tredekke
- Fallunderlag, fallsand
- Byggbar sand
- Støttemur, larvikitt
- Kanter av jarrah-sviller
- Lisene storgatestein
- Kantstein (vis, se tegning)
- Sykkelstativ
- Rekkverk / gjerde
- Håndleper
- Benker
- ★ Belysning, lysmaster (park, 4m)
- Belysning, pullter
- Gressplen
- Regnbed m/ kampestein
- Busker
- Hekk
- Nye trær
- Eksisterende trær bevares

# UTOMHUSPLAN



# KJØPSPROCESS

Kjøp av bolig er en viktig beslutning. Her kan du gjøre deg kjent med kjøpsprosessen fra signering til tiden etter innflytting.

## **Bud**

Boligene selges etter budgivning og fastpris etter prinsippet om førstemann til mølla iht egen prisliste. Ved salgsstart blir det gitt beskjed om leveringsfrist for kjøpetilbud, og evt. loddtrekning ved flere kjøpetilbud på samme bolig. Etter salgsstart selges boligene til fastpris. Husk å beskrive finansieringsplan eller legge ved finansieringsbevis sammen med kjøpetilbudet. Akseptfrist anbefales å være ut påfølgende virkedag som kjøpetilbudet blir levert.

## **Kontrakten**

Kontrakten signeres hos Sem & Johnsen Nye Boliger

## **Byggestart / løfting av forbehold**

Har du skrevet kontrakt før byggestart, får du beskjed om byggestarten.

Bygging er en prosess, og du får løpende informasjon om fremdriften underveis. I tillegg sender vi deg informasjon om tilbud og frister som omhandler tilvalg.

## **Ferdigbefaring**

2-3 uker før overtagelsesforretningen blir du innkalt til ferdigbefaring. Her blir boligen gjennomgått til punkt og prikke. Det blir skrevet protokoll som også undertegnes.

## **Overtagelsesforretning**

På overtagelsesforretningen går vi på nytt gjennom boligen, og sjekker eventuelle utbedringer som er gjort. Protokoll blir skrevet nå også, og undertegnet. Strømskjema blir fylt ut.

## **Innflytting**

Du vil motta innbetalingsbrev fra Sem & Johnsen Nye Boliger i god tid før overtagelse. Det er viktig at hele oppgjøret er innbetalt innen overtagelse.

## **Garantier**

Boligene selges i henhold til garantistillelse §12 og 47 iht Bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3% av kjøpesum i byggetiden og 5% av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper.

Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier

knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

## **1-årsbefaring**

Du får tilbud om 1-årsbefaring ca. 1 år etter at prosjektet er ferdigstilt. Da går vi gjennom boligen sammen med deg og utbedrer eventuelle de ting du tar opp under denne befaringen.

## **Reklamasjonstiden**

Du har rett til å reklamere på feil og mangler i 5 år fra overtagelsesdatoen. Det er likevel svært viktig at det reklameres straks, og senest

innen tre måneder etter at du oppdager feil eller mangler. Dersom du ikke reklamerer innen fristen, kan ditt eventuelle krav bortfalle.



# VÆR SMART – TENK NYTT

Fordeler med nybolig

## **Forutsigbarhet og garanti**

Ved å kjøpe nytt eller ved kjøp av bolig under oppføring, må budstad-oppføringsloven følges. Kjøper har med dette en lovfestet garanti på 5 år og dermed bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

## **Bedre standard og mindre vedlikehold**

Ved kjøp av ny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Gjennom forskriften TEK17 bygges det med bedre isolasjon, balansert ventilasjon, vannbåren varme og høyere krav til brannsikkerhet m.m.

Ved kjøp av helt nytt trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år. Med god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer før overtagelse, ved overtagelse og ett år etter overtagelse. Eventuelle feil som avdekkes vil bli rettet. Dette gir også en ekstra trygghet som du ikke vil ha ved kjøp av en brukt bolig.

## **Å starte med blanke ark er alltid smart**

Følelsen ved å flytte inn i din egen, splitter nye bolig er trolig langt mer verdt enn du tror. Ingen skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene – du og din nye bolig starter med blanke ark, sammen!





# BO IBY EN

VIKTIG  
INFORMASJON

—  
Leveransebeskrivelse  
Salgsoppgave

# 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 garderobeløsning, 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, plass til ventilasjonsaggregat 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. Bygningsmessige konstruksjoner tegnet med stiplede linjer inngår ikke i leveransen. Boligprosjektet vil bygges etter teknisk forskrift 2017 (TEK 17) med unntak for konstruksjoner, som yttervegger og tetthetskrav, der teknisk forskrift ikke er forenlig med bevaring av eksisterende bygningsdeler.

## BYGNING

Høyblokka er en eksisterende bygning som skal konverteres fra tidligere kontorer til bolig. Fasaden er kledd i fasadeplater og taket er tekket i takpapp. Fasader og eksisterende konstruksjoner vil beholdes i mest mulig grad. Etter ombygging, oppussing og rehabilitering vil den inneholde ca. 75 leiligheter.

## FELLESAREAL

### Inngangsforhold/heis

Bygningen vil få to inngangsdører fra vestsiden med adkomst til trappegang og heis som går til alle etasjer. Adkomst til lukket garasjeanlegg plassert under Vestblokka fra kjeller.

Postkasser plasseres på egnet sted etter Postens henstilling.

Det legges flis i hovedinngangsparti 1 etg. På heisrepos og i gangarealer leveres det gulvbelegg av god kvalitet. Hovedtrappen søkes bevart og restaureres med eksisterende rekkverk og håndløper, mens det vil etableres en ny trapp lengst nord i bygget. Vegger leveres malt.

Himlinger leveres som systemhimling eller fast gipsplatehimling.

### Boder

Alle leiligheter vil få levert bod/sportsbod i kjeller. Boder i kjeller har gulv i betong eller gulvbelegg, gitter/nettingdelevegger og fronter. Tildeling av boder vil skje etter bodplan som utarbeides av selger.

### Garasje

Garasjeplass inngår ikke i prisen av leilighetene og kjøpes separat på egne betingelser, se prisliste. Underjordisk garasjeanlegg får innkjøring fra Sandakerveien og blir liggende under Vestblokka lengst nord på tomten. Adkomst til anlegget blir via felles oppgang med heis i Høyblokka eller trapp Vestblokka. Det bemerkes at disse kan bli klare til bruk først senere i prosjektet

### Sykkelparkering

Det blir etablert innvendig sykkelparkering i tillegg til utendørs sykkeloppstillingsplasser. Etablering av innvendige plasser vil bli i garasjekjeller og i kjeller under Høyblokka. Det må påregnes midlertidighet inntil prosjektet i sin helhet er ferdigstilt.

### 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. Eksisterende park øst for bygg B er regulert til offentlig park.

### Felles takterrasser

Det etableres felles takterrasser i henholdsvis Sydblokka, deler av Vestblokka og deler av Høyblokka som kan benytte av alle i sameiet tilknyttet Torshovhøyden. Takterrassene leveres ferdig møblert med møbler fra Six Bond Street eller tilsvarende.

## INNVENDIGE FLATER OG MATERIALER

### Gulv

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

### Tak

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

### Baderom

Gulv: 30x30 cm grå fliser og 5x5 cm i dusjsonen. Vegg: 30x60 cm lyse fliser. Innredning: Utstyr og installasjoner iht. beskrivelse nedenfor og romskjema.

### Kjøkkeninnredning

Som standard leveres moderne innredning fra HTH i modell One eller Fokus Koksgrå på overskap og under-skap. Overskap med LED-lys og ettgrepsprofil. Dette kombineres med hvit laminat benkeplate 20mm. Alle skuffer og skap leveres med demping. Kjøkken leveres med hvitevarer, henholdsvis kjøleskap, stekeovn, plate-topp og oppvaskmaskin fra Siemens eller annen anerkjent leverandør.

### 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 i ett bad per leilighet.

### Dører/vinduer

Innvendige dører leveres med hvitmalte, glatte overflater. Vinduer og balkongdører leveres med karmen i tre og ytterkledning i aluminium og med isolerglass. Vinduene leveres innvendig i svart. Entredør leveres malt. Farger bestemmes av arkitekt.

### Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i entre/gang, soverom, stue, kjøkken og på bad.

### TV/bredbånd

I hver leilighet leveres trekkerør for et felles digitalt nettverk for TV og bredbånd. Bredbånd og Kabel TV leveres med 1 uttak i stue. Ytterligere antall og plassering vil være tilvalg. Kjøper bestiller selv abonnement, eventuelt basert på kollektiv avtale for sameiet som inngås av utbygger før ferdigstillelse av leilighetene.

### Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Endelig løsning ikke avklart. Det vil kunne bli sentralisert anlegg med felles aggregat eller desentralisert anlegg med aggregat i hver leilighet. Ved ventilasjonsaggregat i hver leilighet vil aggregatet plasseres i kjøkkenskap (mindre leiligheter), bod, gang eller garderobe. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjektering og vil kunne ta areal av boligen.

Oppholdsrom får tilført filtrert og forvarmet luft (ved varmegjenvinning). Avtrekk skjer fra bad og kjøkken. Noen leiligheter og bygg vil kunne få sentralt ventilasjonsanlegg med felles aggregat plasser i kjeller eller fellesarealer.

### Listverk

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

### Elektriske installasjoner

Det legges opp skjult elektrisk anlegg med hvite brytere og kontakter. Der det er prefabrikkerte elementer i betong eller leilighetskillevegger blir det elektriske anlegget utenpåliggende. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov etter NEK400:2018. Det leveres belysning i bod. På bad og eventuelt gjestebad, samt entre/gang, leveres downlights i himling. Antallet varierer med leilighetens størrelse. Det leveres ledlys under overskap på kjøkken (ikke hjørneskap). Ytterligere montering av downlights vil være tilvalgsmulighet. Sikringssskap med automat-sikringer. Alle stikkontakter er jordet. Uttaket i stikkontaktene er 230 V.

### Takhøyde

Takhøyden blir opp mot ca 2,65 m. i stue/kjøkken og soverom. For alle etasjer vil takhøyden i bad, gang, bod og tak med downlights bli redusert som følge av ventilasjonsrør, rør til sprinkler samt vann og avløpsrør. Lokale nedforinger for fremføring av tekniske føringer vil også forekomme i andre rom.

### Dørcalling

Leveres med video og skjermvisning i leilighet som gjør det mulig å snakke med og høre de som ringer på, samt åpne døren. Inngangsdører til boligen leveres med vanlig nøkkel.

### Innvendige vegger

Innvendige lettvegger i boligene består av bindingsverk

bekledd med malte gipsplater. Det legges isolasjon i alle vegger i boligene.

#### Leiligheter forberedt for utleiedel

Enkelte leiligheter er vist med mulighet for utleiedel. Leilighetene leveres med et enkelt hybelkjøkken uten hvitevarer iht egne kjøkkentegninger. Det forberedes for øvrige installasjoner som må bestilles av kunden selv i tilvalgsprosessen der kostnader tilfaller kunden. Dette innebærer blant annet eventuelt behov for ekstra dørcalling, ringeklokke, m.m.

#### Renovasjon

Det etableres innvendig eller utvendige 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 kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

#### Forbehold

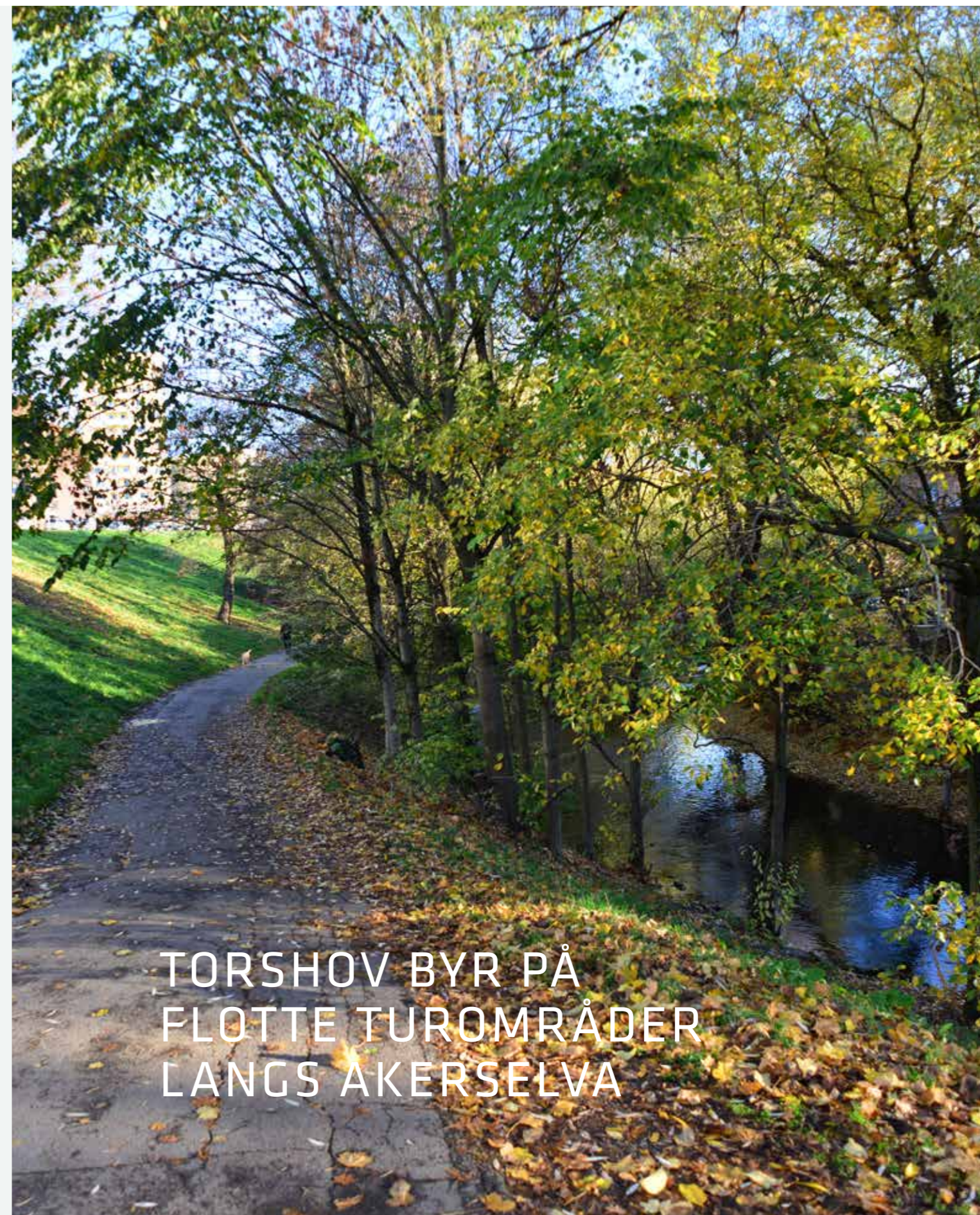
Prosjektet er fortsatt i en prosjekteringsfase og alle opplysninger i denne tekniske beskrivelse er derfor gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard for-

ringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse 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 og bærekonstruksjoner kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres.

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

Oslo mai 2023

Selger Sandakerveien 56 AS



TORSHOV BYR PÅ  
FLOTTE TUROMRÅDER  
LANGS AKERSELVA

# Romskjema

Rom	Gulv	Vegger 1)	Himling 2)	Elektro 3)
<b>Entre / gang</b>	14 mm 1-stavs parkett hvit pigmentert, matt olje/lakk. Hvitmalt fotlist.	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y). Sorte karmen på vinduer innvendig.	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.
<b>Stue</b>	14 mm 1-stavs parkett hvit pigmentert, matt olje/lakk. Hvitmalt fotlist.	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y). Sorte karmen på vinduer innvendig.	Sparklet og malte plater eller dekker i betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y). Ingen taklister. Lokale nedføringer og innkassinger med gipsplater for tekniske føringer kan forekomme.	Uttak for kabel-TV / bredbånd. (leveres som tomrør, sameiets leverandør trekker kabler)
<b>Kjøkken</b>	14 mm 1-stavs parkett hvit pigmentert, matt olje/lakk. Hvitmalt fotlist.	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y). Sorte karmen på vinduer innvendig.	Sparklet og malte plater eller dekker i betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y). Ingen taklister. Lokale nedføringer og innkassinger med gipsplater for tekniske føringer kan forekomme.	Ledlys greps profil under overskap (ikke dimmbar).
<b>Soverom</b>	14 mm 1-stavs parkett hvit pigmentert, matt olje/lakk. Hvitmalt fotlist.	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y). Sorte karmen på vinduer innvendig.	Sparklet og malte plater eller dekker i betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y). Ingen taklister. Lokale nedføringer og innkassinger med gipsplater for tekniske føringer kan forekomme.	
<b>Bad/WC nr 1 og 2/ vaskerom</b>	Fliser str. 30x30 cm på gulv og 5x5cm i dusjsonen. Farge grå på gulv.	Lyse fliser str. 30x60 cm på vegg. Sorte karmen på vinduer innvendig.	Sparklet og malt gips. Farge hvit (NCS S 0502 Y). Ingen taklister.	Vannbåren gulvvarme eller elektriske varmekabler Integrerte down-lights med dimmer i (nedforet) himling. 1 dobbel stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel på ett av badene.
<b>Innvendig bod</b>	14 mm 1-stavs parkett hvit pigmentert, matt lakk. Hvitmalt fotlist.	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y). Sorte karmen på vinduer innvendig.	Malte dekker i betong eller malt gipshimling. Farge hvit (NCS S 0502 Y). Åpne tekniske føringer i tak.	Lampe med bryter på vegg.

Vann, varme og sanitær 5)	Ventilasjon	Innredning/Annet
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.
Vannbåren gulvvarme med termostatstyring	Balansert ventilasjon iht myndighetskrav. Ventil for tilluft. Avtrekk via spalte under dør(er).	Glatt(e) hvite dør(er).
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, bod, garderobe avhenger av leilighet og detaljprosjektering.	HTH i modell One eller Focus Koksgrå på underskap og overskap. Overskap leveres med innebygd LED-lys- grepsprofil (ikke dimbar). Dette kombineres med hvit benkeplate i laminat 20mm. Alle skuffer og skap leveres med demping. Nedfelt 1 kums vask. Kjøkken leveres med hvitevarer, henholdsvis kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin fra Siemens.
Vannbåren gulvvarme med termostatstyring.	Ventil for tilluft. Avtrekk via spalte under dør(er).	Glatt hvit dør.
Vannbåren gulvvarme med termostatstyring. Vegghengt WC i hvit porselen med hvitt sete og lokk. Servant med ettgrens batteri og underskap tilpasset servant. Trykkstyrt dusjarmatur. Kran og avløp for tilkobling av vaskemaskin der det ikke er eget vaskerom.	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. Fordelingsskap synlig i tak eller på vegg. Glatt hvit dør.
	Avtrekk via spalte under dør eller ventil i vegg.	Synlige tekniske installasjoner på vegg og i himling. Glatt hvit dør.

- 1) Eksisterende yttervegger isoleres innvendig med bindingsverk og gips innvendig side. Ytterkledding i ulike materialer. Lette skillevegger med gipsplatekledding. Illustrasjoner viser et utvalg veggfarger som kan leveres som tilvalg.
- 2) Himling utføres generelt som sparklet og malte gipsplater. Nedforet gipshimling / innkassing benyttes i nødvendig utstrekning for fremføring av sprinklerledninger, avløpsrør og ventilasjonskanaler.
- 3) Elektrisk anlegg leveres i henhold til kravene i norm for tekniske installasjoner, NEK 400: 2018. 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.
- 4) Omfang og størrelse på innredning i bad vil variere mellom de enkelte baderomstyper, jfr. baderomstegninger.
- 5) Hvert rom har sprinkelanlegg med synlig sprinkelhode
- 6) Listverk vil ha synlige stifter.
- 7) Leiligheter med mulighet for utleie er forberedt for dette formålet. Ved ønske om utleiedel må tekniske innstillinger bestilles i tilvalgsprosessen.

# Salgsoppgave

## ADRESSE

Sandakerveien 56. Endelig adresse foreligger ikke, men kommunen foretar adressevedtak før overtagelse.

## PRIS

Se vedlagte prislister

## OMKOSTNINGER

Se vedlagte prislister

## TOTALT INK. OMKOSTNINGER

Se vedlagte prislister

## BRA

Se vedlagte prislister

## P-ROM

Se vedlagte prislister

## ANTALL SOVEROM

1 - 3

## EIERFORM

Selveier, eierseksjon

## BOLIGTYPE

Leilighet

## GARASJE/PARKERING

Garasjeplass inngår ikke i prisen av leilighetene og kjøpes separat på egne betingelser, se prislister. Det bemerkes at garasjer for prosjektet blir liggende under bygg A2 Vestblokka – lengst nord på tomten – og kan måtte leveres senere i prosjektet.

## SELGER/HJEMMELSHAVER

Sandakerveien 56 AS, org. nr. 982 405 076  
c/o Orkla Eiendom AS, PB. 423 Skøyen, 0216 Oslo

Hjemmelshaver til eiendommen Sandakerveien 56, gnr. 224, bnr 343 i Oslo kommune, er Orkla Home & Personal Care AS, org. nr. 911 161 230. Selger Sandakerveien 56 AS har avtale med DHPC AS om direkte hjemmelsovergang til kjøperne av boligene på Torshovhøyden, og Sandakerveien 56 AS har også tinglyst pantedokument med urådighet («sikringsobligasjon») i eiendommen.

Entreprenør er Consto.

## ADKOMST

Det er felles oppgang med heis og trapp fra bakkeplan opp og ned til samtlige boligplan i Høyblokka. Adkomst til bygningen fra Sandakerveien via parkområdet. Det underjordiske parkeringsanlegget blir liggende under den nye bygningen Vestblokka, og beboere får adkomst til garasjeanlegget via felles oppgang med heis og trapp i Høyblokka eller trapp i Vestblokka.

## BELIGGENHET

Torshovhøyden er for deg som ønsker å bo høyt og fritt på byens tak, men samtidig med sentral beliggenhet. Prosjektet har en parkmessig opparbeidet tomt, med sentral beliggenhet i tilknytning til Akerselva. Herfra tar det ikke lang tid før du er midt i sentrum eller har beveget deg opp til marka, mens rett utenfor døra finner du grøntområder, parker, kaféer og restauranter.

## KORT OM PROSJEKTET TORSHOVHØYDEN

Torshovhøyden planlegges å bestå av totalt ca. 142 leiligheter fordelt på 2 nyoppførte og 2 rehabiliterte bygninger. Høyblokka og Vestblokka, på Utomhusplan omtalt som Bygg A1 og A2, vil i hovedsak være i kombinasjon næring på gateplan og bolig i øvrige etasjer. Sydblokka merket Bygg B på Utomhusplan, og Administrasjonsblokka merket Bygg C på utomhusplan, vil i sin helhet bestå av leiligheter med tilhørende boder og fellesarealer.

## VERNET FASADE

Høyblokka er vernet etter plan- og bygningsloven. Bygningens fasade skal bevares så langt det er mulig i samråd med Byantikvaren.

## INNHold OG STANDARD

Høyblokka på Torshovhøyden består av 75 leiligheter fra 35 til 139 kvm. Alle leiligheter er over ett plan, med gjennomtenkte og effektive planløsninger. Torshovhøyden leveres med gjennomgående god standard i leiligheter og fellesareal. Leilighetene leveres med enstavs hvitpigmentert eikeparkett i alle rom, bortsett fra bad/WC som har fliser. Kjøkken leveres fra HTH med inkluderte hvitevarer fra Siemens, eller annen anerkjent leverandør. Se for øvrig leveransebeskrivelse og romskjema i prospekt.

## BODER OG PARKERINGSPLASSER

Det vil bli et underjordisk parkeringsanlegg med begrenset antall parkeringsplasser for boligprosjektet Torshovhøyden. Innkjøring til parkeringsanlegget er fra Sandakerveien. Det underjordiske parkeringsanlegget blir liggende under Vestblokka, og beboere i sameiet får adkomst til garasjeanlegget via underetasjen i Høyblokka eller utvendig via dør ved siden av garasjeporten.

Det medfølger 1 stykk bod til hver leilighet. Bodene er beliggende i underetasje. Det er et begrenset antall boder likt antall leiligheter, og ikke mulighet for kjøp av ekstra bodareal. Tildeling av bod til respektive leilighet foretas av selger ifbm. seksjonering av eiendommen.

Kjøp av garasjeplass i tilknyttet felles parkeringsanlegg må gjøres i tillegg til minstepris - se prislister. Det er et begrenset antall garasjeplasser tilgjengelig. Kjøper av leilighet kan, hvis ledig, kjøpe garasjeplass i tillegg iht. prislister. Kjøp av garasjeplass medfører ikke ekstra bod. El-bil-parkering og/eller -ladestasjon kan bestilles som tilvalg. Dersom det er usolgte plasser ved ferdigstilling, 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. Høyblokka kan bli organisert som eget seksjonssameie, evt. sammen med tidligere og kommende salgstrinn. Eierseksjonssameiet kan komme til å bestå av både bolig- 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 byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstilling av samtlige byggetrinn.

## OVERTAGELSE OG INNFLYTTING

Byggestart var i november 2022, og overtagelse skal skje i løpet av perioden 30.09.2024 - 31.12.2024.

Senest 10 uker før ferdigstilling av eiendommen skal Selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en elektronisk håndbok som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider/produkter (drift- og vedlikeholdsinstruks).

## UTLEIE

Utleie av hele eller deler av leilighetene er tillatt for boligformål iht. eierseksjonslovens bestemmelser.

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE/FERDIGATTEST

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger innen overtagelse, anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger lang tid etter overtagelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av uteareal. At det ikke foreligger ferdigattest innen overtagelse, vil derfor ikke utgjøre grunn til å nekte overtagelse. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for Selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen.

## FELLESKOSTNADER

Felleskostnader skal dekke blant annet vannbåren oppvarming (gulvvarme) og varmtvann («energi» ca. kr 50,- per kvm BRA per måned), felles forsikring, kommunale avgifter (eksklusive eventuell eiendomsskatt), forretningsførsel, samt renhold, drift

og vedlikehold av fellesarealer og adkomstvei mv.

TV og internett kommer i tillegg, og kostnaden er stipulert til ca. kr 400,- per leilighet per måned.

Felleskostnader skal dekke blant annet vannbåren oppvarming (gulvvarme) og varmtvann, felles forsikring, kommunale avgifter (eksklusive eventuell eiendomsskatt), forretningsførsel, samt renhold, drift og vedlikehold av fellesarealer og adkomstvei mv.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjekjeller stipulert til ca. kr 250,- per måned per parkeringsplass for første driftsår, og som skal betales av de som disponerer parkeringsplass i garasjelegget.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på Sameiets generalforsamling. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av Sameiets felleskostnader i henhold til Eierseksjonsloven og Sameiets vedtekter.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann faktureres a-konto basert på leilighetsstørrelse, med avregning etter sameiets totale forbruk. Eventuelt ved avregning/ avlesning av hvert enkelt enhets bruk.

Etter at leilighetene er ferdigstilt/overtatt vil forretningsfører innkalle sameierne til generalforsamling i Sameiet for blant annet valg av nytt styre. Kostnader knyttet til generalforsamlingen belastes Sameiet.

Den enkelte kjøper/sameier vil ikke holdes ansvarlig for felleskostnader for usolgte enheter, men senere vil sameiere i sameiet være ansvarlig for øvrige sameieres eventuelle mislighold i betaling av felleskostnader til Sameiet, dersom Sameiet ikke følger opp med salgspålegg og tvangsinndriver kravet. Det er ingen fellesgjeld ved etablering av Sameiet og det vises i denne sammenheng til eierseksjonsloven har lovbestemt panterett i den enkelte seksjon fremfor alle andre heftelser. Vedvarende mislighold på betaling av felleskostnader til Sameiet medfører salgspålegg fra Sameiet, og ovennevnte panterett vil i slikt tilfelle fungere som Sameiets sikkerhet til å få tilbakebetalt manglende felleskostnader.

#### **KONSESJON, ODELS- OG FORKJØPSRETT**

Det er ingen konsesjonskrav, odels- eller forkjøpsrett knyttet til omsetning av boligene på Torshovhøyden.

#### **SKOLEKRETS**

Ifølge Oslo kommune sine hjemmesider per 27.06.2022 sogner Sandakerveien 56 til Sagene skole. Sagene skole har elever fra 1. til 10. trinn. Se <https://sagene.osloskolen.no/> for mer info om Sagene skole.

#### **PRISER**

Se den til enhver tid gjeldende prisliste som er tilgjengelig via [www.torshovhøyden.no](http://www.torshovhøyden.no) og hos megler. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og parkeringsplasser uten forutgående varsling.

#### **KJØPSOMKOSTNINGER**

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende: Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av kjøpesum. Se prisliste for beregnede omkostninger per bolig. Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,- Tinglysningsgebyr inkl. pantattest per panterettsdokument kr 757,- Åkonto innbetaling til sameiet: 3 måneders felleskostnad blir innkalt av forretningsfører i forbindelse med overtagelse.

Det tas forbehold om endring i dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer. Evt. kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtagelse belastes sameiet.

#### **BETALINGSPLAN**

5 % av kjøpesum forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.

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.

#### **GARANTIER**

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og Selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper. Dette følger av bustadoppføringslova §12, og slik garanti skal være stilt av Selger senest ti dager etter at Selger har løftet sine fremdriftsforbehold. Megler har rett til å overføre kjøpers delinnbetaling fra megler til Selger når Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til kjøpers videresalg eller transport av kjøpekontrakt skal dekkes av kjøper.

#### **FORMUESVERDI OG EIENDOMSSKATT**

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer info om formues-/ligningsverdi.

Oslo kommune har innført eiendomsskatt på boligeiendom. Se mer info om eiendomsskatt på [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no)

#### **FORRETNINGSFØRSEL**

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men en tidsbegrenset kontrakt på 3 år med forretningsfører vil bli inngått på vegne av sameiet før ekstraordinært sameiermøte. 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 50,- per kvm BRA per måned til dekning for blant annet åkonto oppvarming og varmtvann («energi» ca. kr 5-10,- per kvm BRA per måned), kommunale avgifter, felles forsikring, drift/service/vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel, revisjon m.m. TV og internett kommer i tillegg, og kostnaden er stipulert til ca. kr 500,- per leilighet per måned. Månedlige driftskostnader underjordisk parkeringsanlegg er stipulert til kr 250,- per biloppstillingsplass for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i parkeringsanlegget. Det foreligger p.t. ikke budsjett for sameiet. Budsjett vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører.

##### **2) Kommunal eiendomsskatt**

Det er ifølge selger eiendomsskatt på de fleste av boligene, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen. Se mer info om eiendomsskatt på [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no)

#### **FORSIKRING**

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av Selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtagelsen, jf bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for Sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtagelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

#### **MATRIKSEL/ADRESSE**

Sandakerveien 56 med matrikel gnr. 224 bnr. 343 i Oslo kommune. Eiendommen skal fradeles/ grensejusteres og eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller oppmålt ved salgsstart

#### **TOMT**

Arealet for hele kvartalet er oppgitt å være ca. 9 163 m<sup>2</sup>. Sameiets tomt skal opprettes med egen matrikel, og eiendommen vil bli seksjonert. Sameiets tomteareal avhenger av om sameiet blir bestående av en eller flere bygninger. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel ihht. oppdelingsbegjæringen. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

#### **OFFENTLIGE PLANER OG REGULERING**

Delene av eiendommen («Felt B»), der bl.a. Sydblokka er oppført og Administrasjonsblokka er rehabilitert, er regulert til boligbebyggelse, jf. reguleringsbestemmelser med planid. S-4955, vedtatt 2018-02-28. Leilighetene i Sydblokka, Administrasjonsblokka og Vestblokka er ferdigstilte og overlevert til sine kjøpere.

Delene av eiendommen der Høyblokka A1 rehabiliteres og Vestblokka A2 er oppført («Felt A») er regulert til bolig/forretning/annen off. el. priv. tjenesteyting (helserelatert virksomhet)/kontor/beværtning jf. reguleringsbestemmelser med planid S-4955, vedtatt 2018-02-28. Deler av eiendommen vest og nordvest for Høyblokka A1 er lagt inn under Felt B.

Byrådsavdelingen for oppvekst og kunnskap (OVK) har besluttet at de ikke ønsker å følge opp reguleringsplanen hva gjelder område avsatt til barnehage i Felt C «Laboremus». Selger har på denne bakgrunn levert et planforslag hvor Felt C «Laboremus» er foreslått omregulert til boliger og hvor

det er foreslått oppføring av et mindre leilighetsbygg på dagens parkeringsareal. For oppdatert status i saken, se saksnummer 202217080 i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens hjemmeside, eller ved å følge denne linken: [innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202217080](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202217080)

Reguleringskart og -bestemmelser er tilgjengelige på <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598726,6645806,9> ved eksempelvis å taste inn Sandakerveien 56 i felt for adresse. Selger og megler er ikke kjent med noen offentlige planer av betydning rundt eiendommen Sandakerveien 56. Reguleringskart og -bestemmelser er også tilgjengelig hos megler.

#### HEFTELSE/RETTIGHETER/FORPLIKTELSER

Boligene selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Allmenheten har rett til adkomst over parkområdet og eiendommen, jf. tinglyste heftelser.

#### TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.

1962/503891-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST 08.03.1962

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra Sandakervn 39

OVERFØRT FRA: 0301-224/343

Gjelder denne registerenheten med flere

1964/515483-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 24.10.1964

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

OVERFØRT FRA: 0301-224/343

Gjelder denne registerenheten med flere

1964/516692-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 13.11.1964

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

OVERFØRT FRA: 0301-224/343

Gjelder denne registerenheten med flere

2011/1080225-1/200 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST 23.12.2011

RETTIGHETSHAVER:Allmennheten

Lnr: 10039493

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

OVERFØRT FRA: 0301-224/343

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/1042894-1/200 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST 11.11.2016

RETTIGHETSHAVER:OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

Allmenheten sikres rett til ferdsel og opphold på døgnåpen regulert park/utomhusområde

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

OVERFØRT FRA: 0301-224/343

Gjelder denne registerenheten med flere

2018/1618930-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST 29.11.2018 21:00

BELØP: NOK 1.240.000.000

PANTHAVER:SEM & JOHNSEN NYE BOLIGER AS

Org.nr: 997812824

OVERFØRT FRA: 0301-224/343

Gjelder denne registerenheten med flere

2018/1618930-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER TINGLYST 29.11.2018 21:00  
RETTIGHETSHAVER:SEM & JOHNSEN NYE BOLIGER AS  
Org.nr: 997812824

OVERFØRT FRA: 0301-224/343

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1329925-1/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT TINGLYST 25.10.2021 21:00  
RETTIGHETSHAVER:OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:OSLO KOMMUNE

Org.nr: 958935420

Adkomstrett på gangveien og i parken

Rettighetshaver allmennheten

Bestemmelse om vedlikehold

OVERFØRT FRA: 0301-224/343

Gjelder denne registerenheten med flere

2022/140279-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 04.02.2022 21:00

Bestemmelse om felles sprinkleranlegg og brannalarmanlegg

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

OVERFØRT FRA: 0301-224/343

Gjelder denne registerenheten med flere

2022/140279-2/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 04.02.2022 21:00

:Knr:0301 Gnr:224 Bnr:387

Bestemmelse om tilknytning til felles

brannalarmanlegg

OVERFØRT FRA: 0301-224/343

Gjelder denne registerenheten med flere

2022/454486-1/200 UTBYGGINGSAVTALE TINGLYST 28.04.2022 21:00

RETTIGHETSHAVER:SANDAKERVEIEN 56 AS

Org.nr: 982405076

Gjelder denne registerenheten med flere

2022/454577-1/200 UTBYGGINGSAVTALE TINGLYST 28.04.2022 21:00

RETTIGHETSHAVER:SANDAKERVEIEN 56 AS

Org.nr: 982405076

Gjelder felt C

Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av tinglyste rettigheter og forpliktelser kan fås ved henvendelse til megler. Pantedokument med urådighet til Sandakerveien 56 AS vil slettes av selger fra respektive bolig senest etter overtagelse.

#### AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Kjøper har selv ansvar for at ervervet er i henhold til Eierseksjonsloven.

Vedtekter for Sameiet vil bli utarbeidet av Selger i samarbeid med forretningsfører ved stiftelsen av Sameiet, og blir oversendt kjøperne ved overtagelse. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Etter overtagelse kan Sameiets vedtekter endres i forbindelse med Sameiets generalforsamling i samsvar med Eierseksjonslovens regler.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra Selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er et vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Kjøper plikter til å medvirke til at Selger kan gjennomføre prosjektet og eventuelle endringer Selger finner for godt å gjøre i prosjektet. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle offentligrettslige søknader/erklæringer og privatrettslige erklæringer i forbindelse med fradelinger/seksjoner, grensejusteringer, organisering/reorganisering av arealer, tinglysing av dokumenter for riktig eierforhold og ved behov for gjennomføring av eventuelle korreksjoner av de tinglyste dokumentene. Ved kjøp av bolig får kjøper tilgang til kontrakts-tegninger, tegninger i prospekt samt FDV dokumentasjon (Forvaltning, Drift, Vedlikehold) ved overtagelse av sin bolig. Tegninger utover det som følger av prospekt/kontrakt og annen dokumentasjon av boligen er ikke del av Selgers leveranse og kan ikke påkraves fra

kjøper. Dersom kjøper skal ha forelagt tegninger eller dokumentasjon utover Selgers leveranse vil det påløpe kostnader forbundet med dette tilsvarende kostnader for å fremskaffe slik dokumentasjon. Dette er kostnader som kjøper selv må dekke.

#### AVBESTILLING

Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller uansett betales av kjøper. Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag.

#### AREALANGIVELSER

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten – dette er boligens bruksareal (BRA) fratrukket innvendige boder og veggene til disse.

Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste halve kvadratmeter. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering, og det kan forekomme avvik grunnet interne sjakter, rørføringer, stolper etc.

Det presiseres at verken sportsbodareal i kjeller eller privat balkong-/terrasseareal er medregnet i bruksarealene oppgitt for den enkelte bolig i prospekt og prisliste.

#### ENERGIMERKING

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tid. 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. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får i elektronisk håndbok (FDV) ved overtagelsen.

#### TILVALG OG ENDRINGER

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsbrosjyre og omfatter blant annet ulike typer parkett, veggfarger, fliser, 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 tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto, eller faktureres direkte fra entreprenør/Selger. 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 ytelse 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.

Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgsbrosjyren 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, vindusform og plassering av vann og avløp samt sjakter og føringsveier. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, anses interessent/kjøper å være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ endring som denne mener skal være mulig å få levert av Selger. Konferer megler for nærmere informasjon. Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse.

#### EIENDOMSMEGLER

Sem & Johnsen Nye Boliger AS, org.nr.: 997 812 824  
Ruseløkkveien 30, 4. etasje i VIA Vika, 0119 Oslo  
v/ ansvarlig megler  
Tom Z. Bliksmark Eiendomsmegler/Prosjektleder  
Telefon: 909 25 904  
E-post: tzb@sem-johnsen.no

Lene Markegård  
Eiendomsmegler MNEF  
Telefon: 918 23 923  
E-post: lhm@sem-johnsen.no

Meglernes vederlag er avtalt til kr 43 750,- per bolig. Ved utsolgt bygning betaler oppdragsgiver en bonus på kr 62 500,- per bygning. Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhenting av opplysninger fra kommune/ offentlige instanser, evt forretningsfører mv.: ca. kr 1 340,-. Selgers tinglysningskostnader: Kr. 585,-. Grunnbokskrift kr 208,- per utskrift. Firmaattest kr 172,- per utskrift.

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 involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

#### FORBEHOLD

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.

Selgers standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til meglers kontor. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med henviste dokumenter inkludert alle salgsoppgavens vedlegg før budgivning/kjøp. Ved videresalg eller transport av kjøpekontrakt før overtagelse påløper det et administrasjonsgebyr til selger på kr 30 000,-. Dersom skjøtet skal utstedes til andre enn den/de som har inngått kjøpekontrakt med selger, påløper et administrasjonsgebyr til megler på kr 5 000,-.

Selger forbeholder seg rett til endring av prislister 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. Inntegnede 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 møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering. Vegger og skap som vist med stiplede linjer inngår ikke i leveransen. 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 ferdigstillelse/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.

Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgave og forutsettes lagt til grunn for handelen:

- Leveransebeskrivelse
- Romskjema
- Plantegning
- Etasjeplan
- Prisliste
- Foreløpig utomhusplan
- Budskjema/Midlertidig kjøpekontrakt
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnbokskrift
- Foreløpige vedtekter
- Reguleringsplan- og bestemmelser

Oslo, mai 2023



## VIKTIG INFORMASJON

### LOVGRUNNLAG

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.

For øvrig gjelder Lov om Eierseksjoner for Eierseksjonssameiet og driften av dette. Etter at boligene er ferdigstilte og det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen som selges, eller når kjøper er å betrakte som profesjonell, legges Avhendingsloven til grunn for handelen i stedet for bustadoppføringslova.

### 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 per 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/sekundærrom. 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.

### FINANSIERING

Megler kan være behjelpelig med å sette interessenter i kontakt med erfarne boliglånsformidlere.

### FORBRUKERINFORMASJON VED BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på selgers standard budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Bud kan inngis per e-post til: tzb@s-j.no, cl@s-j.no og hr@s-j.no eller SMS: +4790925904, +4747371031 og +4797776680. Det anbefales at alle kjøpetilbud som sendes med signert budskjema og kopi av legitimasjon sendes samtidig til de 3 ovennevnte mottagerne.

Bud kan også inngis med digital signering via knappen «Kjøp denne bolig» på respektive leilighet i boligvelgeren på [www.torshovhøyden.no](http://www.torshovhøyden.no). Din elektroniske identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, akseptfrist, eventuelle forbehold og finansieringsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert.



Kun ment som illustrasjon.

# Nabolagsprofil

Sandakerveien 56  
Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre  
- vurdert av 164 lokalkjente

## Spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

## Offentlig transport

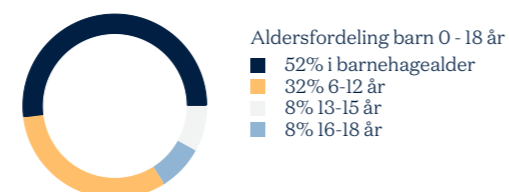
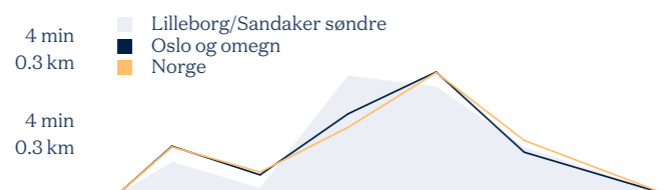
Sandaker senter Linje 91	4 min 0.3 km
Sandaker senter Linje 11, 12, 13, 18	4 min 0.3 km
Sinsen Linje 4, 5	14 min 1.2 km
Grefsen stasjon Linje L3, L3x, R30, R30x	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.3 km

## Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 407 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 900 elever	9 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-10 kl.) 589 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 132 elever	20 min 1.7 km
Sofienberg ungdomsskole (8-10 kl...) 120 elever	8 min 2.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Nydalen videregående skole	21 min



## Aldersfordeling



## Barnehager

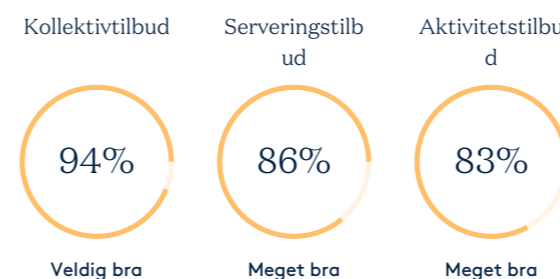
Åsenhagen barnehage (0-6 år) 55 barn, 3 avdelinger	4 min 0.3 km
Thor Olsens bhg. Sandakerveien (1-5...) 3 avdelinger	6 min 0.4 km
Lilleborg barnehage (1-6 år) 64 barn, 3 avdelinger	6 min 0.5 km

## Dagligvare

Kiwi Vogtsgate	3 min
Coop Mega Sandaker	4 min

## Primære transportmidler

1. Trikk/bybane
2. Egen bil
3. Buss



## Sport

Torshovparken balløkke Ballspill	7 min 0.5 km
Torshov kirke balløkke Ballspill	7 min 0.5 km
Mudo Torshov	4 min
Myrens Sportssenter	8 min

## Boligmasse



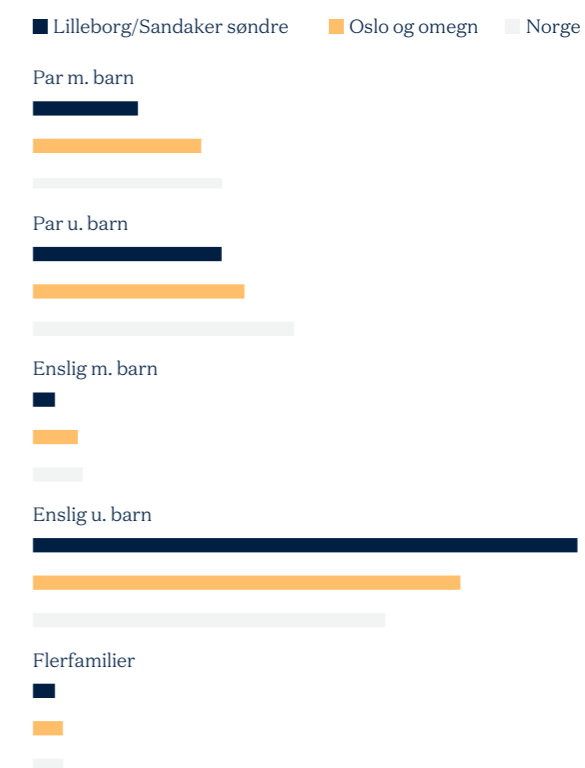
«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

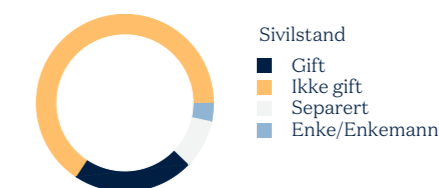
## Varer/Tjenester

Sandaker Senter	4 min
Vitusapotek Sandaker	4 min

## Familiesammensetning



## Sivilstand



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Advokatene Sem og Johnsen Avd. Nyeboliger AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2020

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Advokatene Sem og Johnsen Avd. Nyeboliger AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2020



## Ny bolig i Oslo?

**BO  
IBY  
EN**

Bo i byen er en ny boligportal som representerer flere boligprosjekter i Oslo. Vi ønsker å gjøre det lett for deg å finne den boligen som passer deg best. Registrer deg som interessert på vår nettside og du går ikke glipp av neste mulighet!

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



Kun ment som illustrasjon.





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

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



SEM & JOHNSEN  
PROSJEKTMEGLING

Tom Z. Bliksmark, Tel. 909 25 904, [tz@sem-johnsen.no](mailto:tz@sem-johnsen.no)

Lene Markegård, Tel. 918 23 923, [lh@sem-johnsen.no](mailto:lh@sem-johnsen.no)

Regulering/ideutvikling



Prosjektstyring



Byggherre

