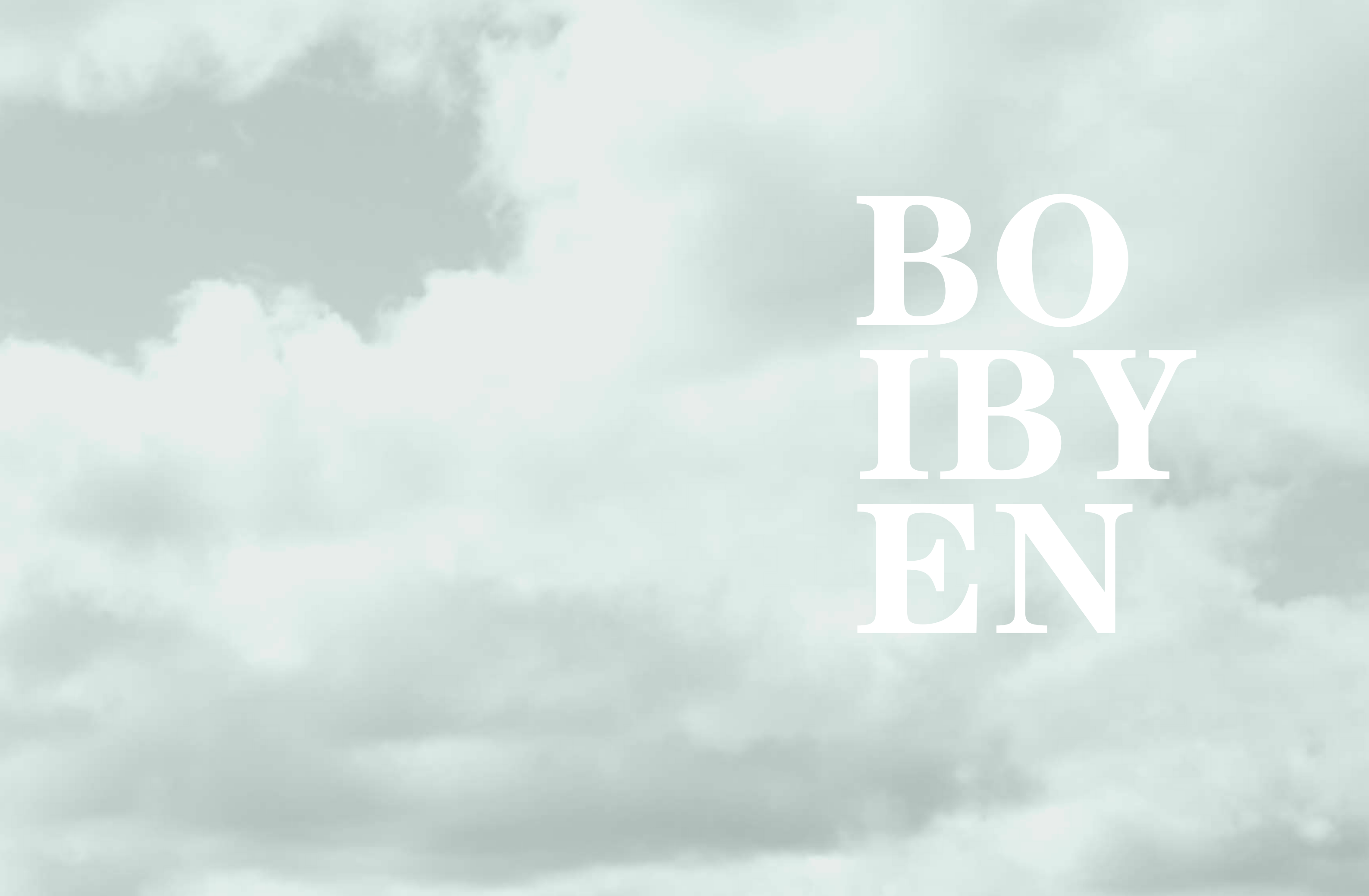




**BO
IBY
EN**

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 / 96
Kontakt oss / 102

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

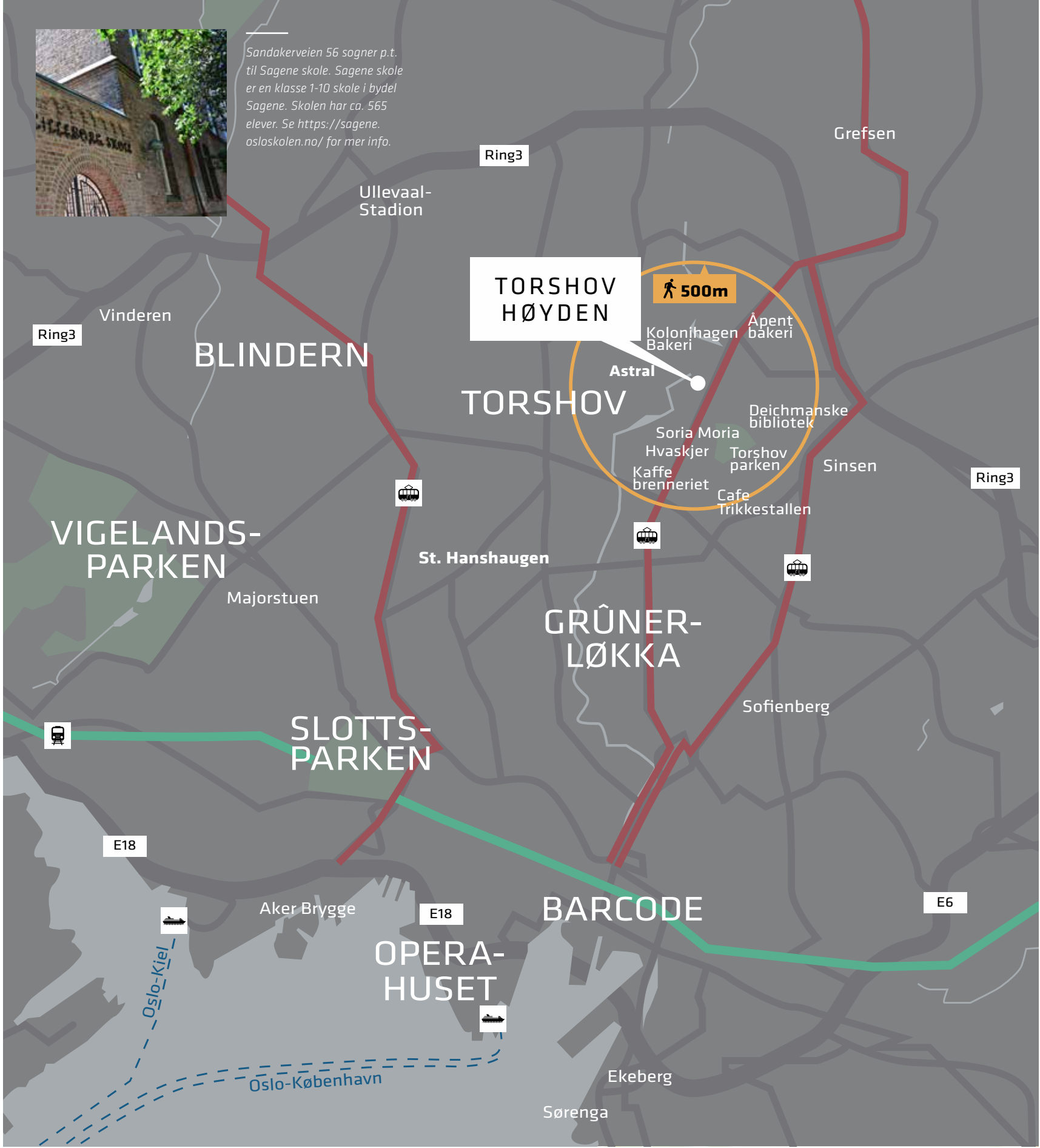
TORSHOVHØYDEN

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 delikatesser, 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 ○
- Grefsenveien ○
- 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.

TORSHOV HØYDEN

500m

VIGELANDS-PARKEN

BLINDERN

TORSHOV

GRÛNER-LØKKA

SLOTTSPARKEN

BARCODE

OPERA-HUSET



Den gamle vognhall for Kristiania Sporveier

DEN GAMLE TRIKKESTALLEN PÅ TORSHOV HAR EN FLOTT BELIGGENHET

Trikkestallen 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 fortauskafeer til gourmet restauranter.



Torshovteateret er underlagt Nationaltheatret.

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.



Høyt over byen med brede gater

KLASSISKE TORSHOV...

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



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.





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 Administrasjonsblokken, Høyblokken, Sydblokken og Vestblokken. Administrasjonsblokken og Høyblokken konverteres fra kontor til moderne leiligheter med gode planløsninger, mens Sydblokken og Vestblokken er nye leilighetsbygg med moderne arkitektur. Sydblokken og Administrasjonsblokken ligger tilbaketrukket fra Sandakerveien med en koselig park til gleder for prosjektet. I 1.etg i Høyblokken 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 Vestblokken.

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!

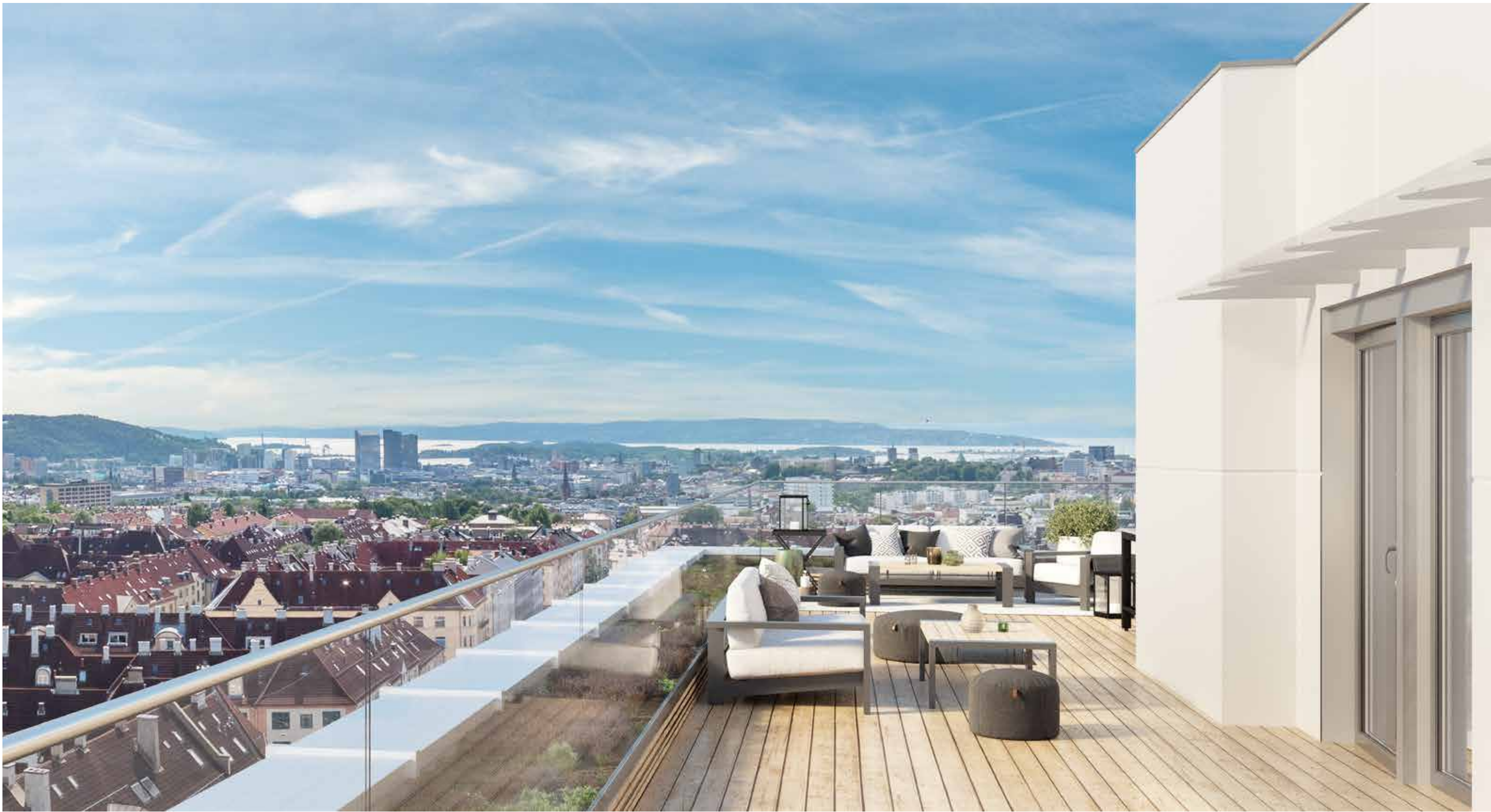
Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.





Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.





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



BO I BYEN

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.

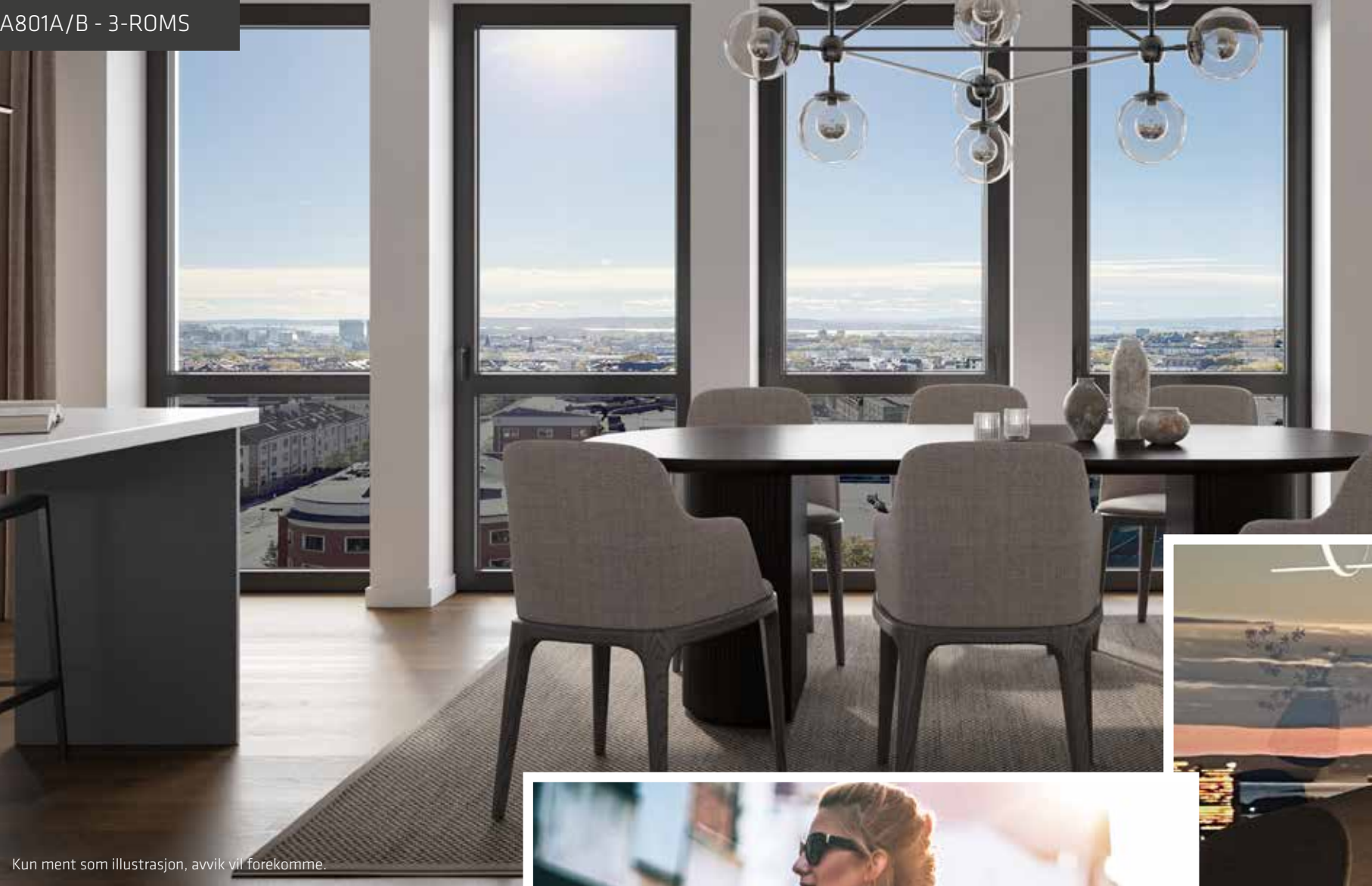
På badet blir det grå keramiske fliser i 30x30 cm på gulvet med 5x5 cm i dusjonen. På vegg blir det store liggende fliser på 60x30 cm i lys farge. Det blir vannbåren varme i alle oppholdsrom.

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.



A801A/B

Stor 3-roms med panoramautsikt over Oslo

Kongen på Torshov med to sove-rom 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 lys-innslipp 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.





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.

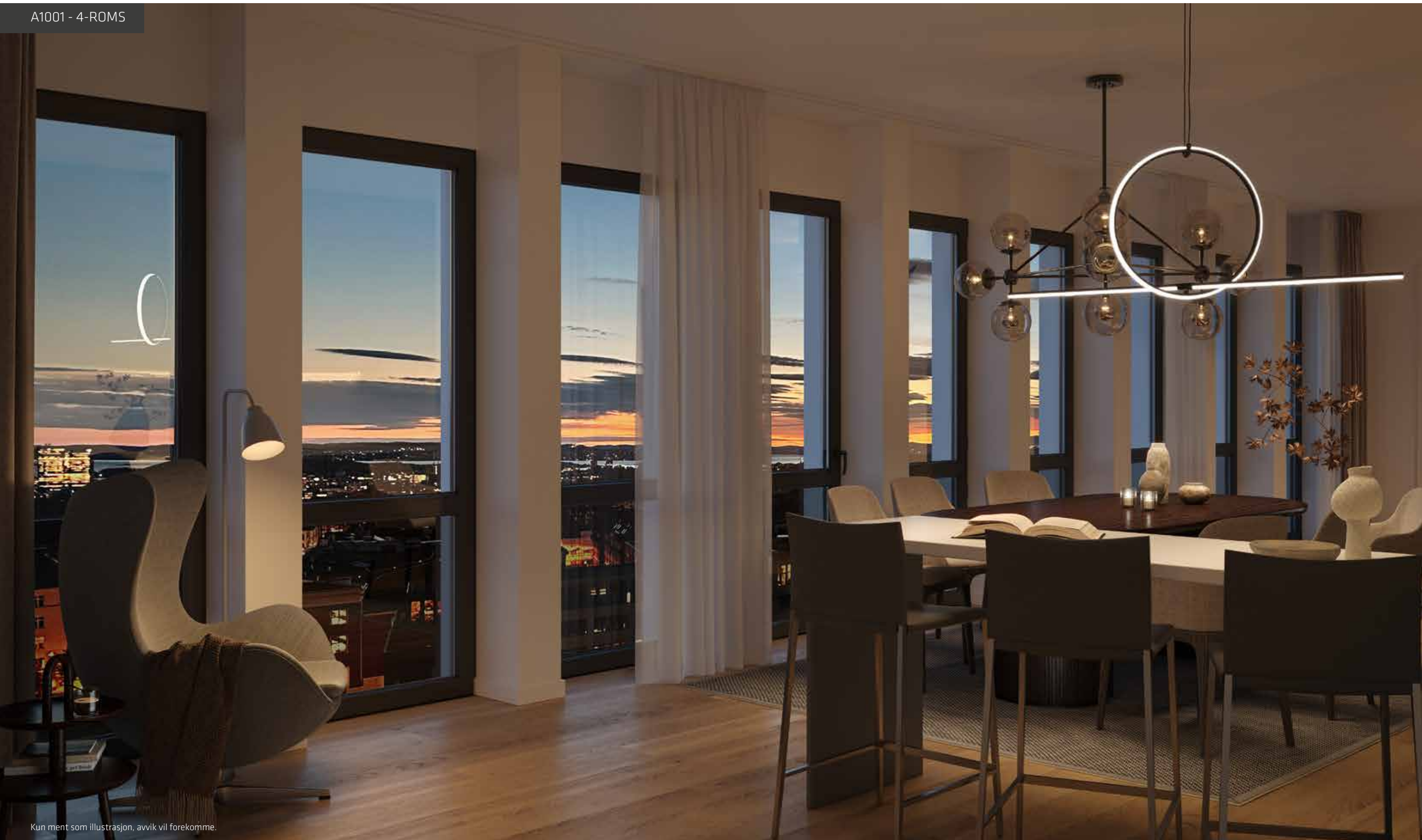
Det finnes flere leiligheter med utsikt utover Oslofjorden.



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.

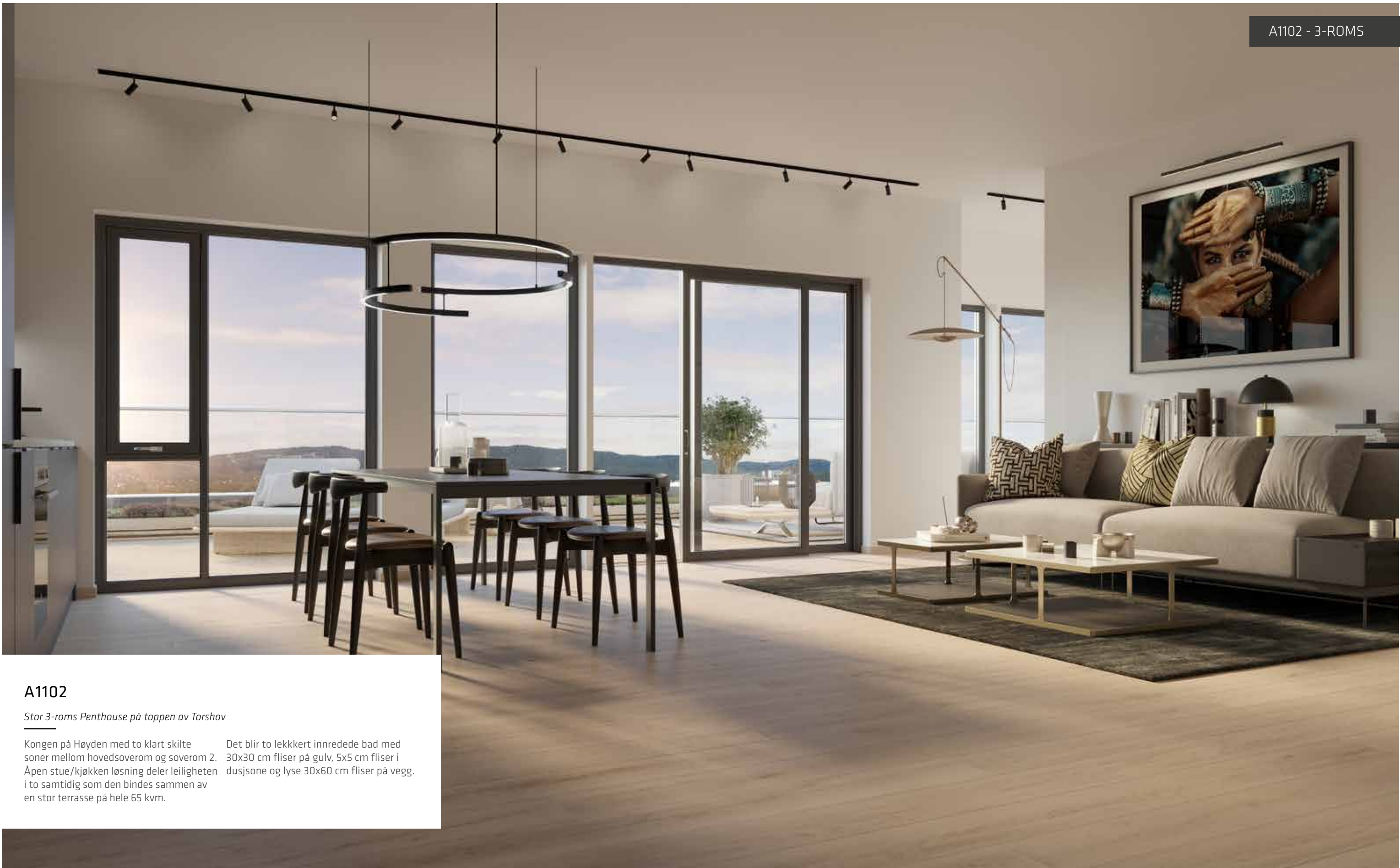
Det blir to store soverom med hvert sitt bad, samt et tredje soverom med eget bad og

kjøkken. Det tredje soverommet har egen inngang fra entre og kan benyttes som selvstendig utleieenhhet. 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 lys-innslipp 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 PREG
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 black and white photograph of a woman riding a bicycle on a city street. She is wearing a light-colored denim shirt, sunglasses, and a dark skirt with small white stars. She has a bag slung over her shoulder and is looking off to the side. The background is a blurred city street with buildings and other people.

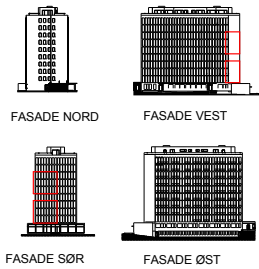
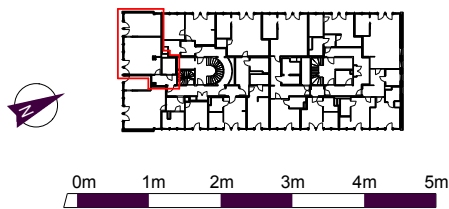
BO IBY EN

PLAN-
TEGNINGER

—
Etasjeplaner
Utomhusplan

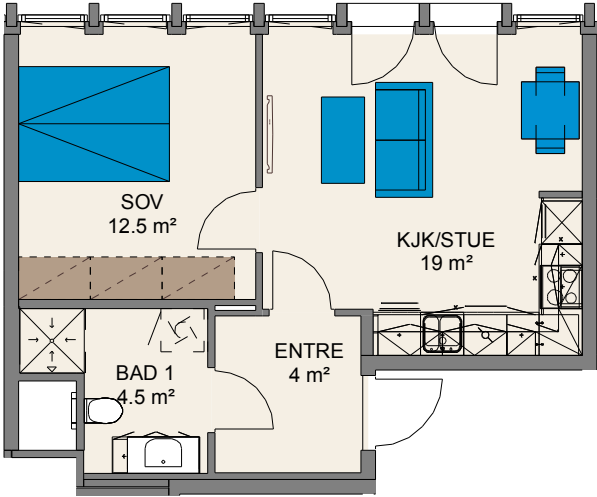
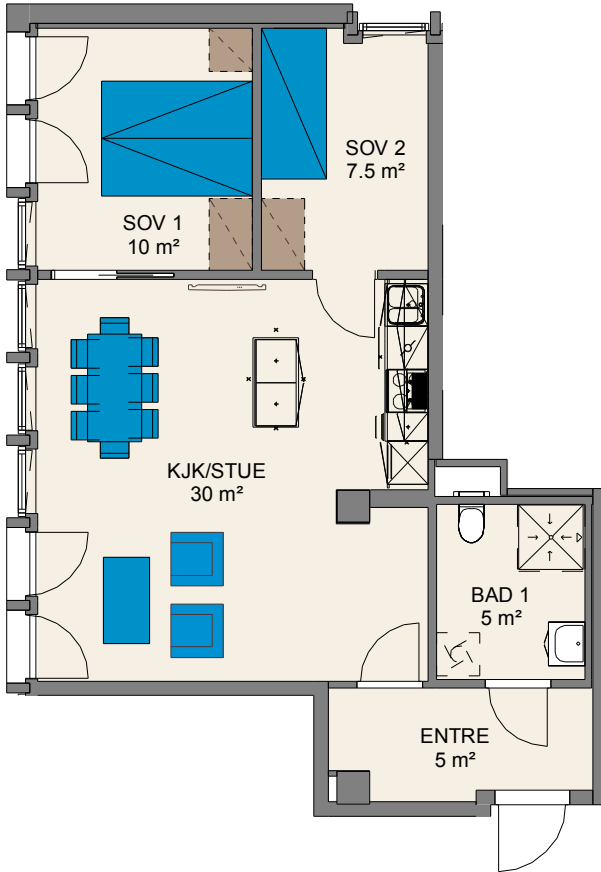
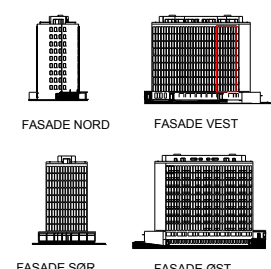
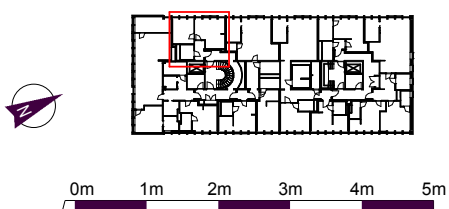
301A

Type 3-roms
BRA-i 61,5 m²
BRA-e 5 m²
SUM BRA 66,5 m²



1002A

Type 2-roms
BRA-i: 43 m²
BRA-e: 2,5 m²
SUM BRA: 45,5 m²

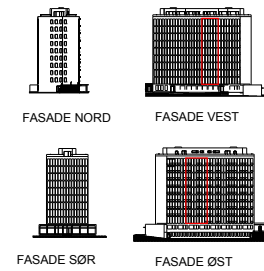
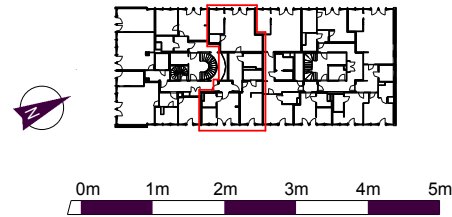


Type 4-roms (3+1)

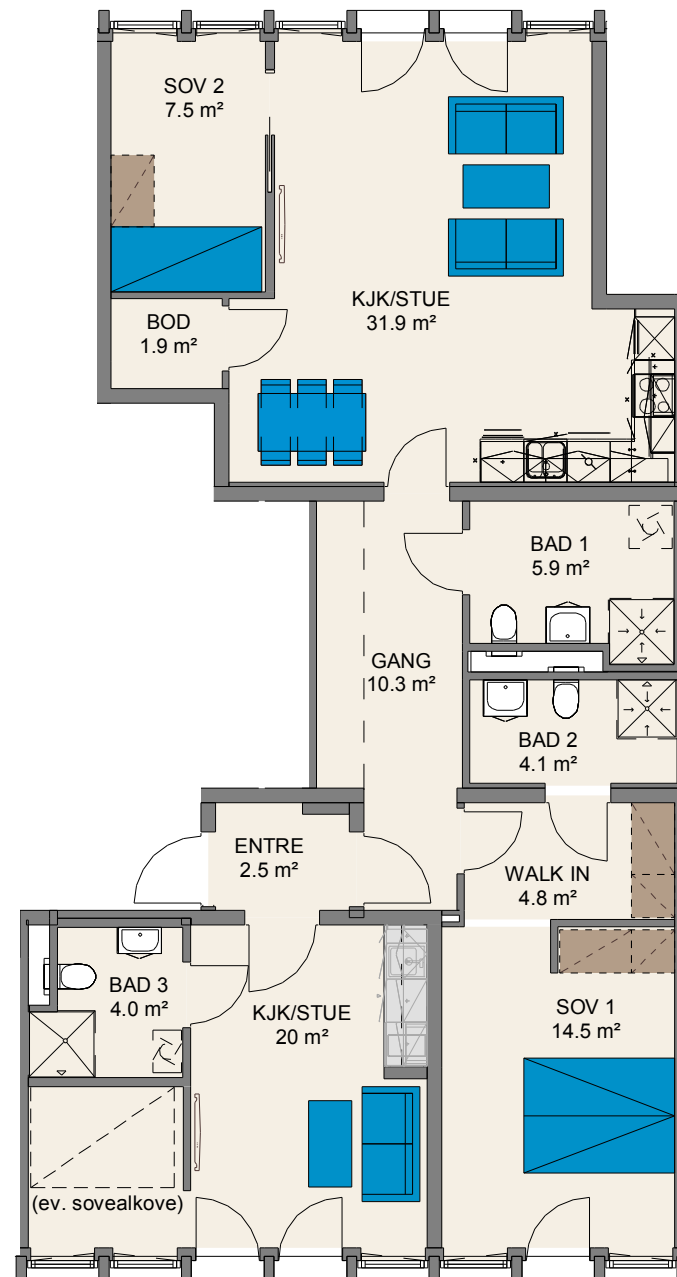
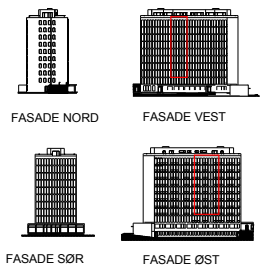
BRA-i: 116 m²

BRA-e: 5 m²

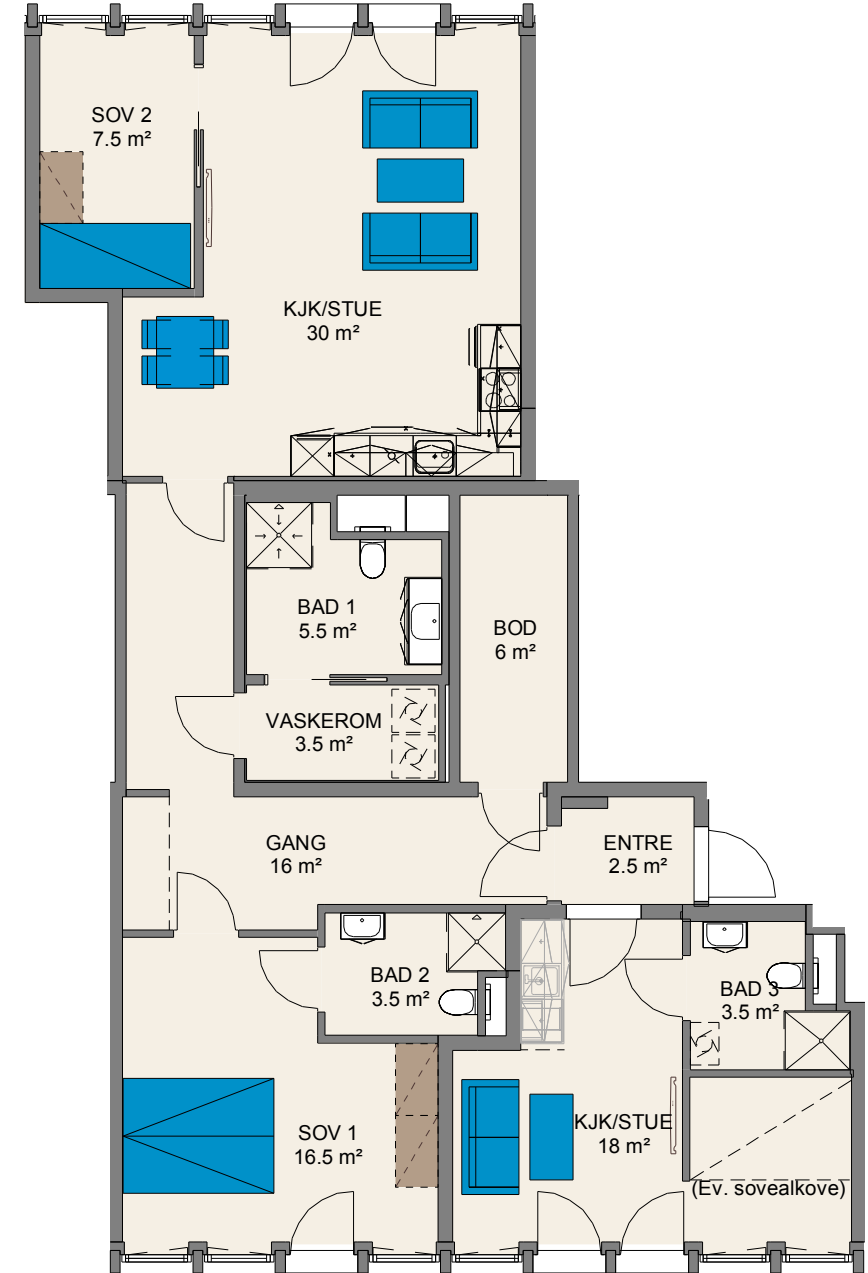
SUM BRA: 121 m²



Type 4-roms (3+1)
 BRA-i: 125 m²
 BRA-e: 5 m²
 SUM BRA: 130 m²



(MULIG UTLEIEDEL, BRA-S = 25 m²)

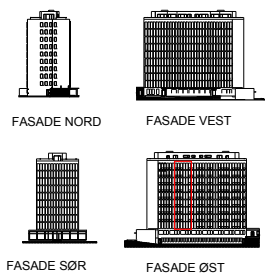
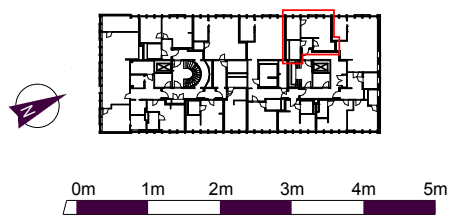


(MULIG UTLEIEDEL, BRA-S = 22 m²)



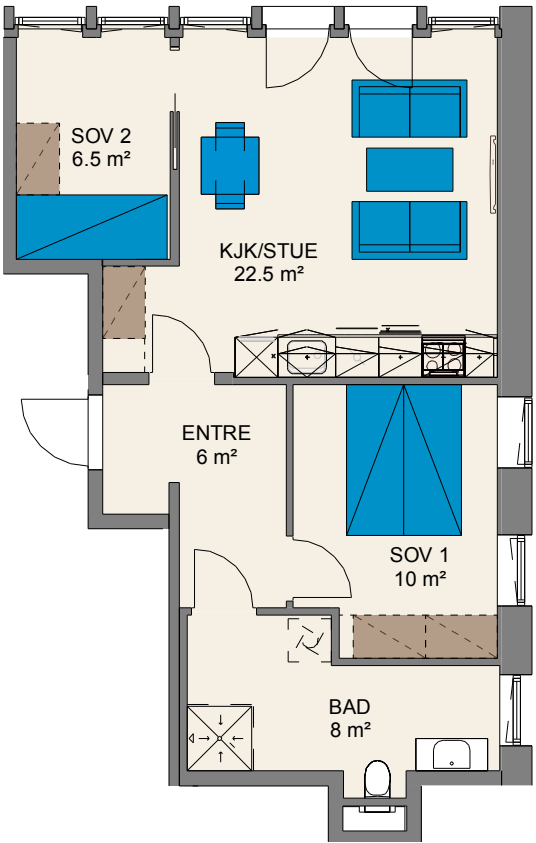
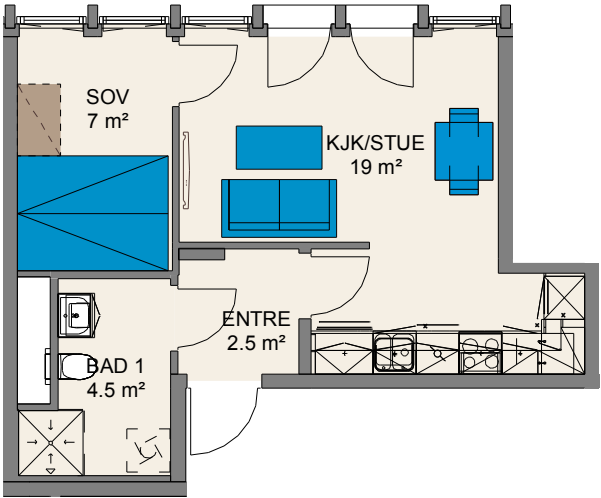
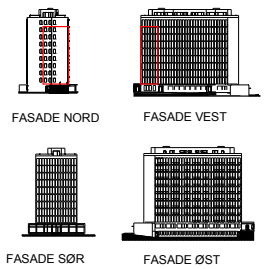
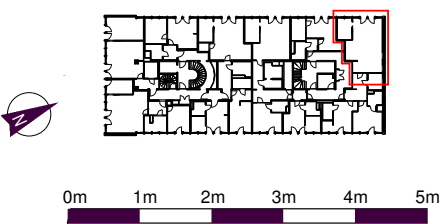
705A-
1005A

Type 2-roms
BRA-i: 36,5 m²
BRA-e: 2,5 m²
SUM BRA: 39 m²



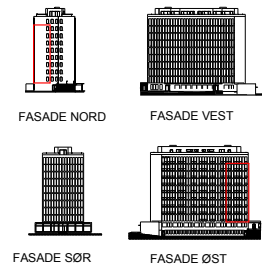
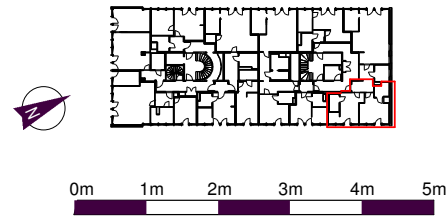
806A-
1006A

Type 3-roms
BRA-i: 57 m²
BRA-e: 5 m²
SUM BRA: 62 m²



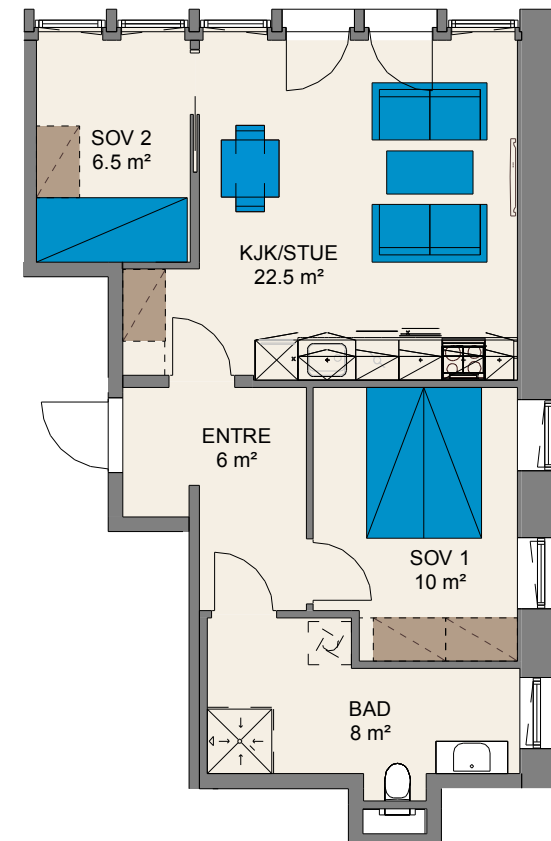
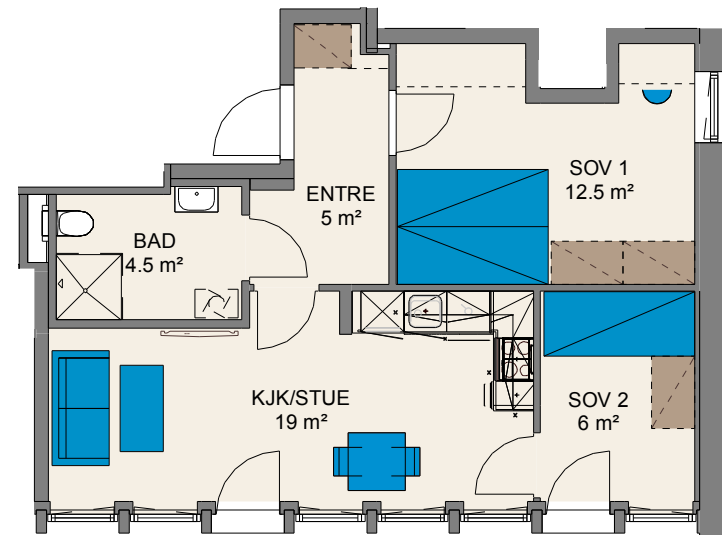
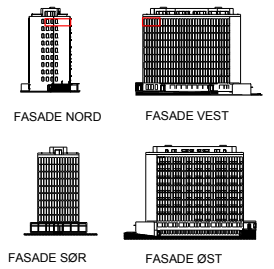
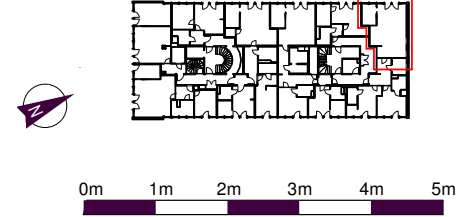
806B
1006B

Type 3-roms
BRA-i: 50,5 m²
BRA-e: 50,5 m²
SUM BRA: 55,5 m²



A1006A

Type 3-roms
BRA-i: 57 m²
BRA-e: 5 m²
SUM BRA: 62 m²





A1102
11. ETG

Type 3-roms

BRA-i: 85,5 m²

BRA-e: 5 m²

SUMBRA-e: 65 m²

TBA-e: 65 m²

0m1m2m3m4m5m

FASADE NORD

FASADE VEST

FASADE SØR

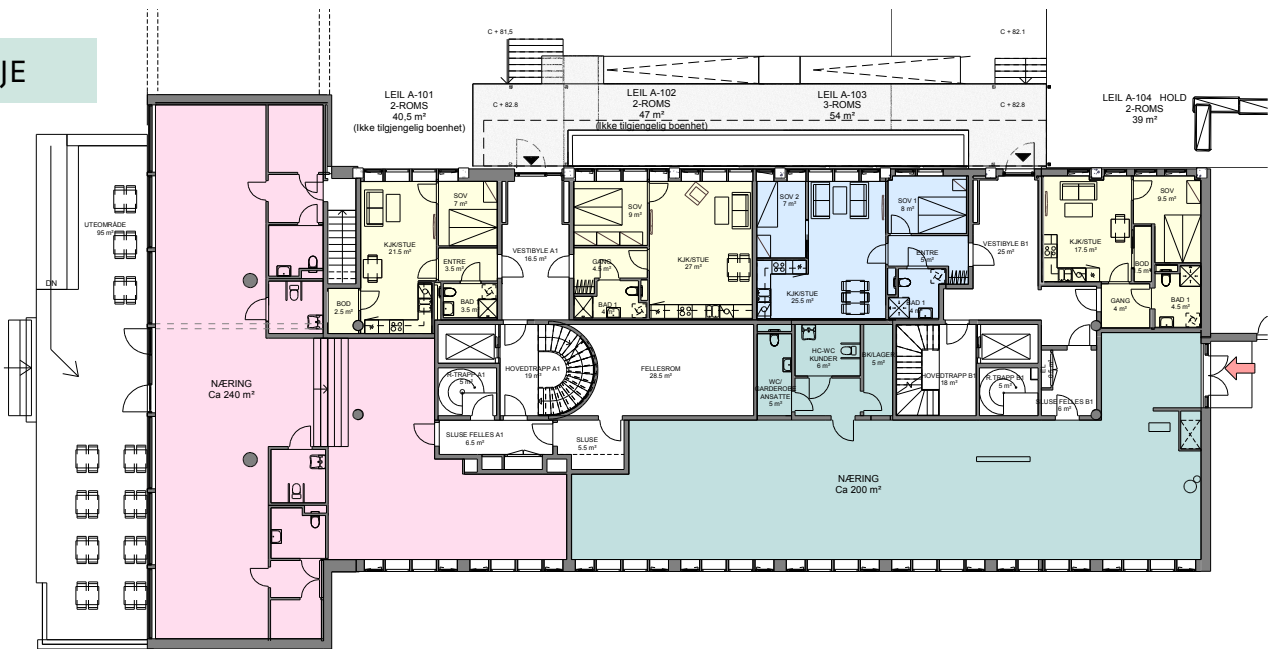
FASADE ØST

TORSHOVHØYDEN

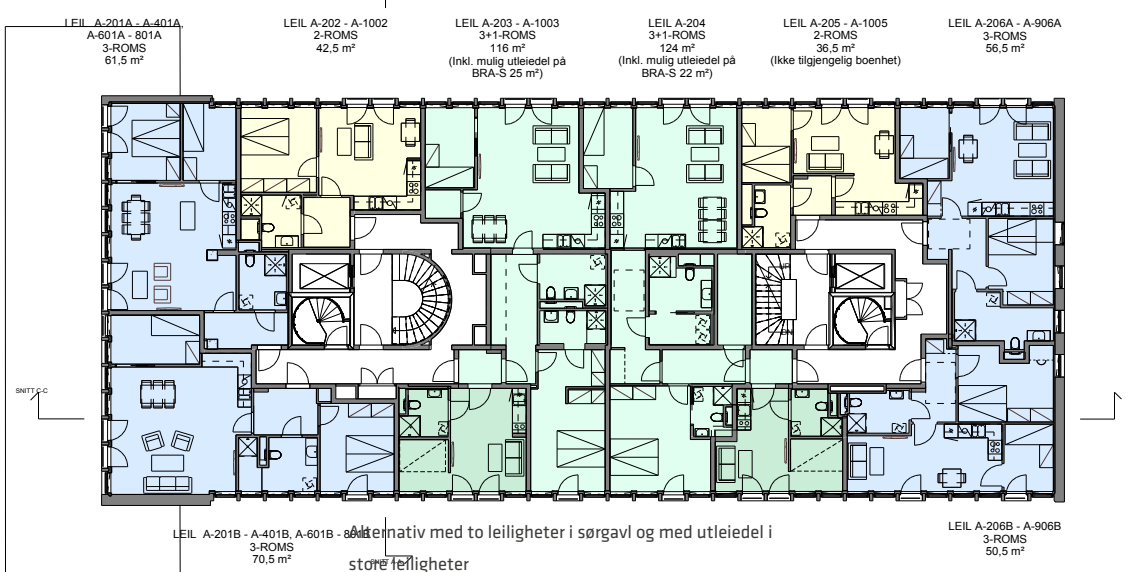
69

ETASJEPLANER

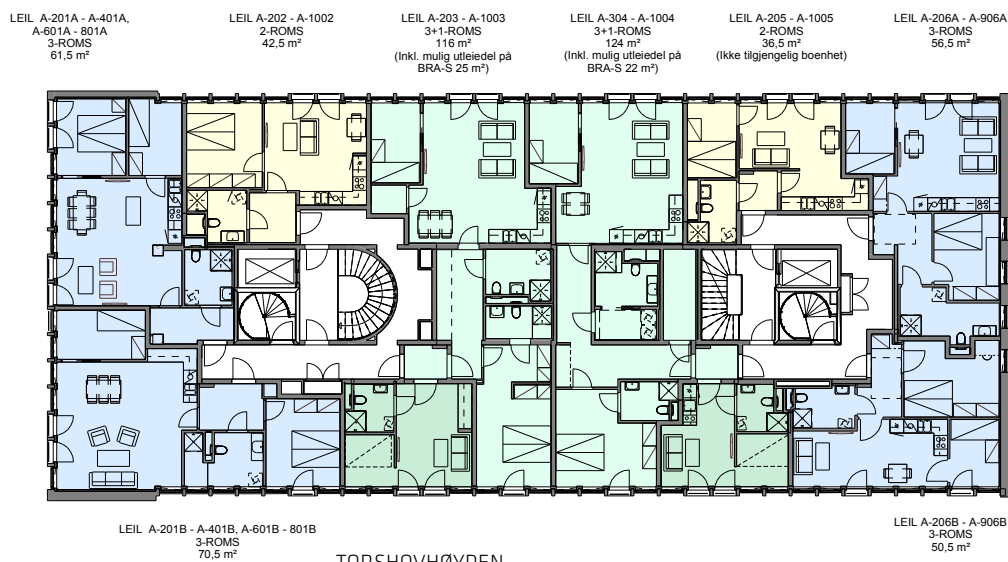
1. ETASJE



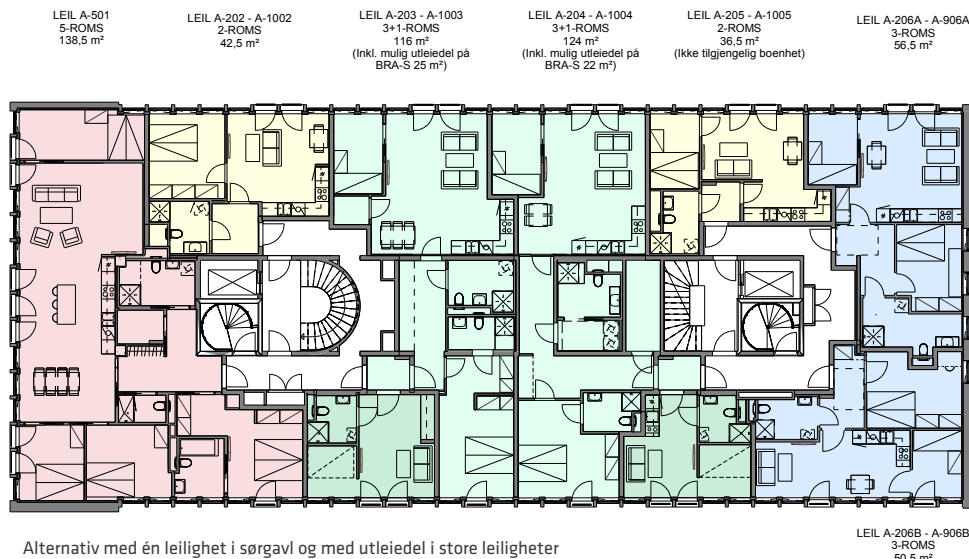
2. ETASJE



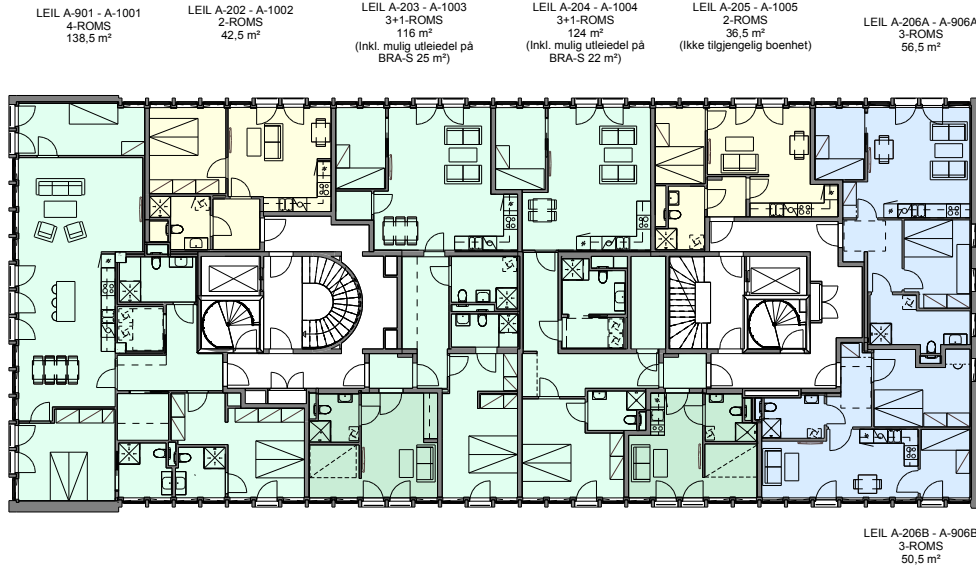
3.-4. og 6.-8. ETASJE



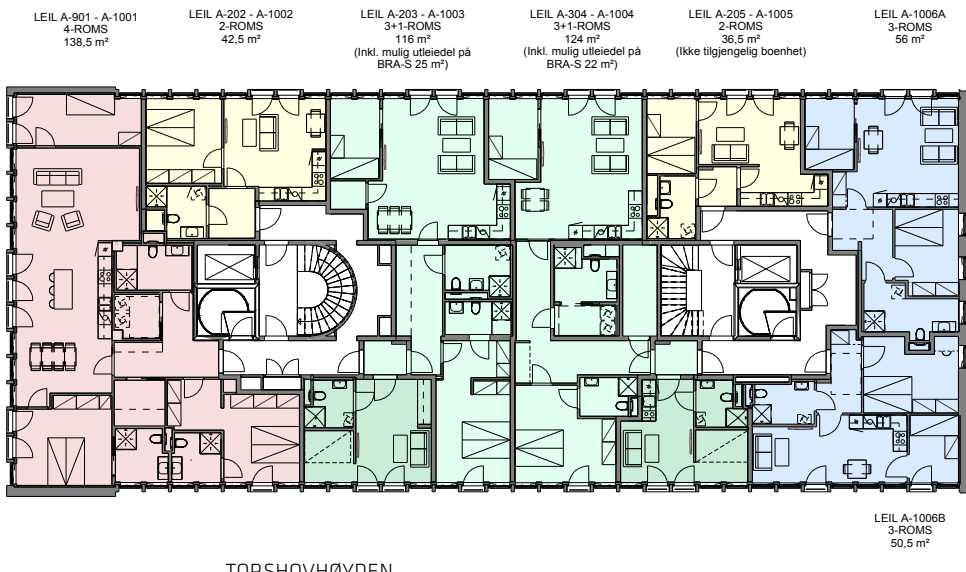
5. ETASJE



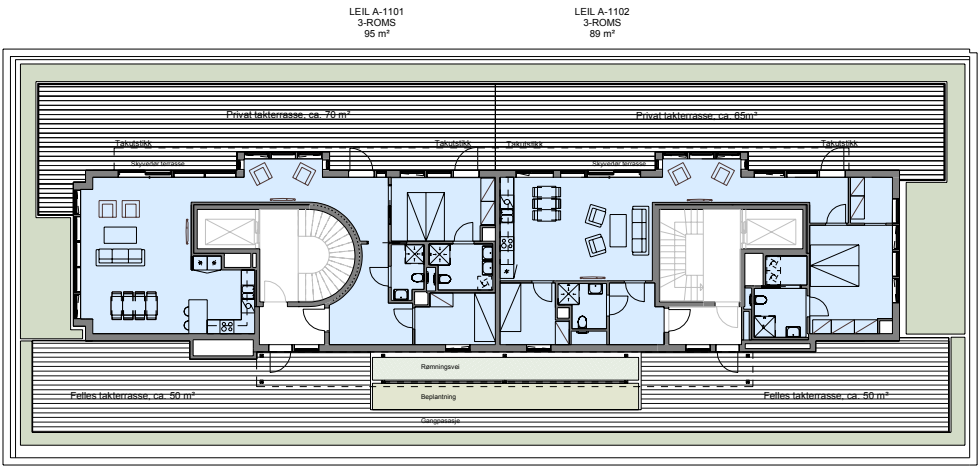
9. ETASJE



10. ETASJE



11. ETASJE

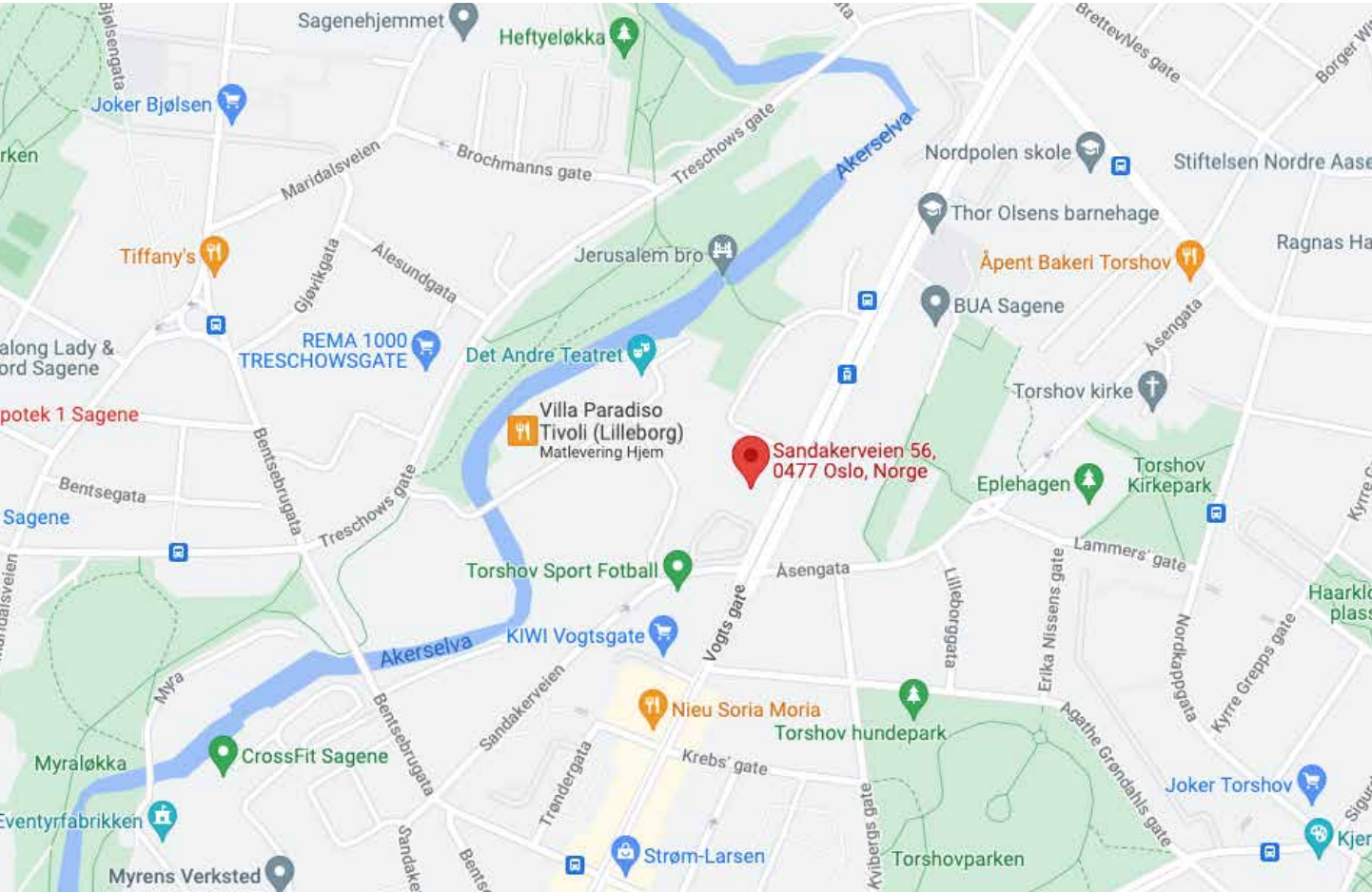


Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.
Illustrasjon fra privat terrasse 11. etasje





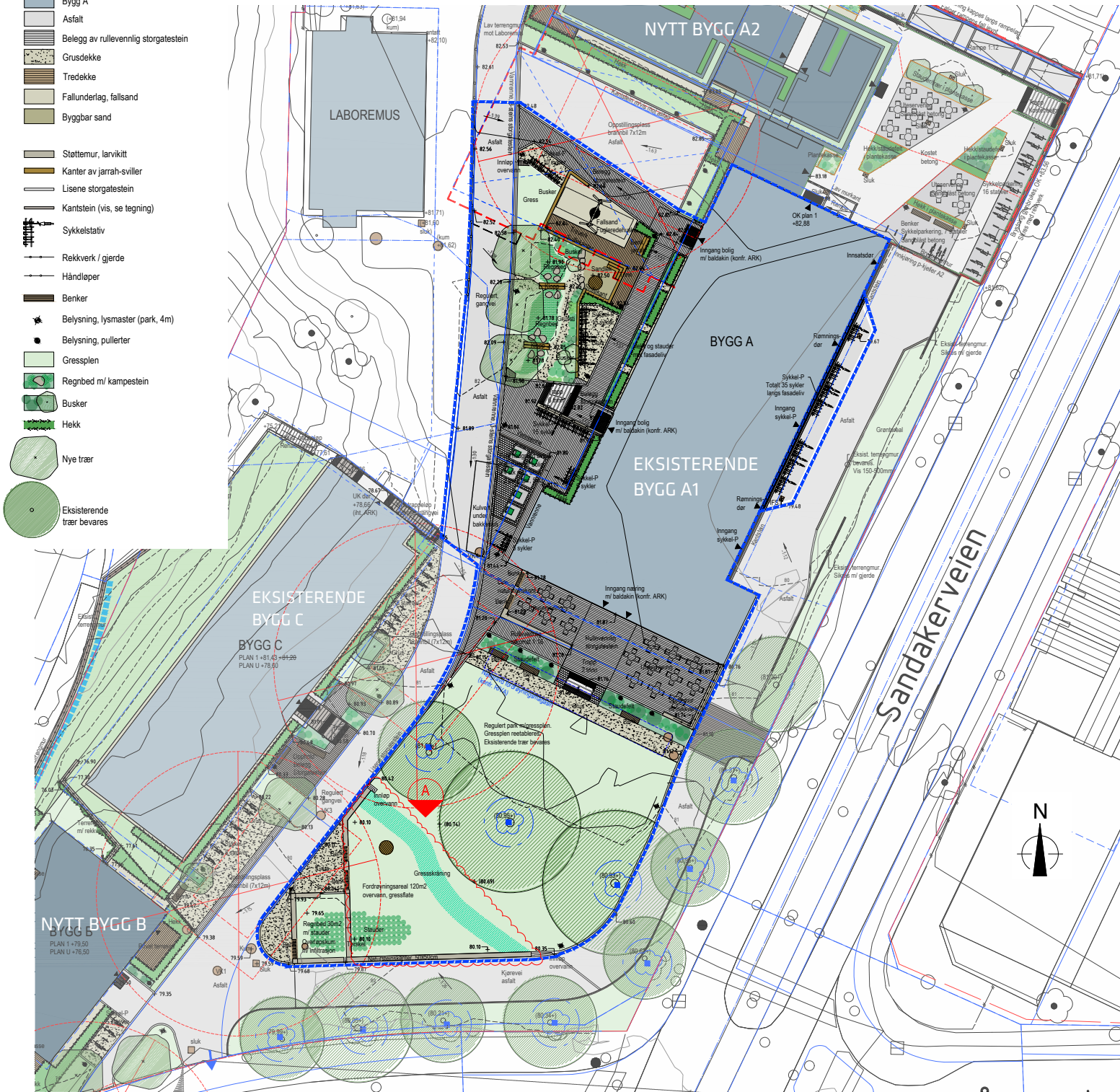
Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



TEGNFORKLARING

- Avgrensing 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)
- Sykelstativ
- Rekkverk / gjerde
- Håndleper
- Benker
- Belysning, lysmøster (park, 4m)
- Belysning, pullter
- Gressplen
- Regnbødd 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 finansierungsbevis 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 underskap. 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. Sikringsskap 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 iht 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 interessant/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessant/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)
Entre / gang	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 karmer 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.
Stue	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 karmer 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)
Kjøkken	14 mm 1-stavs parkett hvit pigmentert, matt olje/ lakk. Hvitmalt fotlist.	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS 0502 Y) Sorte karmer 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).
Soverom	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 karmer 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.	
Bad/WC nr 1 og 2/ vaskerom	Fliser str. 30x30 cm på gulv og 5x5cm i dusjsonen. Farge grå på gulv.	Lyse fliser str. 30x60 cm på vegg. Sorte karmer 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.
Innvendig bod	14 mm 1-stavs parkett hvit pigmentert, matt lakk. Hvitmalt fotlist.	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y). Sorte karmer 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 termostattstyring.	Avtrekk via spalte under dør(er).	Glatt(e) hvite dør(er). Klesskap i leiligheter der dette er tenget med heltrukken linje.
Vannbåren gulvvarme med termostattstyring	Balansert ventilasjon iht myndighetskrav. Ventil for tilluft. Avtrekk via spalte under dør(er).	Glatt(e) hvite dør(er).
Vannbåren gulvvarme med termostattstyring.	Kjøkkenventilator for avtrekk under overskap. For leiligheter med desentralisert ventilasjonsanlegg vil aggregat kunne bli plassert i overskap over steketopp med avtrekk fra kjøkken. Eventulet 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 termostattstyring.	Ventil for tilluft. Avtrekk via spalte under dør(er).	Glatt hvit dør.
Vannbåren gulvvarme med termostattstyring. Vegghengt WC i hvit porselen med hvitt sete og lokk. Servant med ettgreps 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. Ytterkledning i ulike materialer. Lette skillevegger med gipsplatekledning. 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 m² 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 innstallasjoner bestilles i tilvalgsprosessen.

Salgsoppgave for Høyblokka

ADRESSE

Sandakerveien 56. Endelig adresse foreligger ikke,

MATRIKKE

Gnr. 224 bnr. 343 snr. 72-146 i Oslo kommune.

ADRESSE

Sandakerveien 56 E-F
0477 Oslo

PRISER

Boligprisene fremgår av vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på boliger og parkeringsplasser som ikke er solgt.

OMKOSTNINGER

Eksakt beløp for omkostninger per bolig fremgår av vedlagte prisliste.

Dokumentavgift er 2,5% av kjøpesummen som betales sammen med sluttoppgjør når boligen overleveres til kjøper. I tillegg til dokumentavgift påløper tinglysingsomkostninger pt. Kr. 500,- for skjøte og kr. 500,- per pantobligasjon som skal tinglyses.

Ved etablering av sameiet skal hver leilighet gjøre en innbetaling til sameiet på 3 månedlige felleskostnader. Dette beløpet er for å etablere likviditet i sameiet, ofte kalt likviditetstilskudd, og blir innkalt av forretningsfører.

Felleskostnader og faste løpende kostnader: Estimerte felleskostnader per måned for hver bolig fremgår av vedlagte prisliste. Felleskostnadene er stipulert til følgende av forretningsfører:

Felleskostnader er beregnet med 50,- per kvm BRA per måned inkl. bl. a. å konto oppvarming og varmtvann, kommunale avgifter, felles forsikring, drift/service/ vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og revisjon. Se prisliste.

TV og internett ca. kr 400,- per måned kommer i tillegg. Ved evt. kjøp av garasje plass. påløper felleskostnad, for tiden ca. kr 200,- per måned per plass.

Eiendomsskatt kan påløpe på boligene - skatten blir beregnet for hver bolig etter ferdigstillelse

AREAL

Bruksareal for den enkelte bolig fremkommer av prislisten som følger som vedlegg til denne salgsoppgaven

Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

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

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

BRA-b er bruksareal av innglasset balkong o.l. tilknyttet boligen. Veggareal mellom innglasset balkong o.l. og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong.

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

På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger.

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

Arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift. Arealene er rundet ned til nærmeste halve tall, foruten nettoarealene innenfor det enkelte rom som er oppgitt med en desimal.

TYPE EIENDOM

Leiligheter

BYGGEÅR

1967. Bygget er rehabilitert/bygd om til leiligheter, leilighetene ble ferdigstilt i 2024.

ENERGIMERKE

Det er utarbeidet energiattest for hver bolig. Kopi av energiattest kan fås ved henvendelse til megler. Alle leilighetene har minimum fått karakter lysegrønn C.

BELIGGENHET

Høyt og fritt på Torshov, det som før var Lilleborgs hovedkontor, selger vi nå boligene i Høyblokka som er det siste byggetrinnet på Torshovhøyden. Torshovhøyden har en fantastisk beliggenhet som byr på rikelig med sol, god utsikt og et flott opparbeidet fellesområde. Det er egen parkeringskjeller liggende under den nye bygningen Vestblokka, og beboere i Høyblokka har 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 æverdige 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.

INNOLD

Høyblokka ligger høyt og fritt i Sandakerveien 56. Med sine 11 etasjer er det mange leiligheter som har en vanvittig utsikt over Oslo! Høyblokka har tilsammen 75 godt gjennomtenkte 2-, 3-, 3+1- og 4-roms selveierleiligheter fra 35 til 206 kvm der du slipper å tenke på oppussing eller vedlikehold.

På bakkeplan er det gamle inngangspartiet omdannet til et utadrettet lokale med mål om å få til et nytt spisested/kafé og samlingspunkt på Torshov. Lilleborg legekontor har også fått nye lokaler i 1. etasje og åpner 3. februar 2025. Det er i tillegg noen boliger på bakkeplan, og så leiligheter fra 2. helt opp til 11. etasje. I øverste etasje er det etablert 2 nye toppleiligheter med private takterrasser, og felles takterrasse for de øvrige boligene med en utsikt du ikke trodde var mulig å få så sentralt i Oslo! Det medfølger en egen praktisk bod til hver leilighet. Alle etasjene har adkomst med heis.

BYGGEMÅTE

Alle leilighetene har flotte kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer fra Siemens, og i oppholdsrommene er det hvitpigmentert 1-stavs parkett i matt eller lakkert utførelse. På bad er det grå keramiske fliser i 30x30 cm på gulvet med 5x5 cm i dusjsonen. På vegg er det store liggende fliser på 60x30 cm i lys farge. Det er vannbåren varme i alle oppholdsrom. Det er også balansert ventilasjon, som er behagelig og ikke minst økonomisk, noe som slår ut på boutgiftene. Det er utvendig solskjerming/screens utenfor vinduene på syd-, øst- og vestfasadene.

Boligene selges etter bestemmelsene i avhendingsloven og eierseksjonsloven.

BEBYGGELSE

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 har blitt fullrenovert 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 er under planlegging hvor målet er spisested/kafé og er et nytt samlingssted på Torshovhøyden. Boligene er ombygd til moderne boliger med lys og luftig fasade mot utsikten. Eksisterende fasadebrystninger i tidligere kontorbygg er fjernet og erstattet med høye vinduer i bygningens rytme. Det er 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 er direkte kontakt med byggets U-etg. hvor boder og parkering er plassert. Alle leilighetene har tilgang til en felles takterrasse i 11 etg. Fra denne ser man «hele verden». I tillegg har alle i sameiet tilgang til felles takterrasseer på nybyggene Vestblokka og Sydblokka. Per-Einar Knutsen, Arcasa arkitekter AS.

TOMT
Eiet tomt: 9163 kvm.

PARKERING
Garasje plass inngår ikke i prisen av leilighetene, pris pr plass er kr 750 000,-. Garasje plass kan kjøpes separat på egne betingelser, fortrinnsvis til de største leilighetene. Se prisliste eller kontakt megler for mer informasjon. Det bemerkes at garasjer for prosjektet ligger under bygg A2 Vestblokka, lengst nord på tomten.

Ved kjøp av parkeringsplass får eier en ideell andel 1/29 i gnr. 224 bnr. 406. Kjøper vil måtte betale dokumentavgift 2 500, - til staten ved kjøp av plasser. Ved kjøp vil det også påløpe ekstra felleskostnader i mnd. på kr 200,- (2024).

SAMEIET
Leiligheten er en del av Sameiet Torshovhøyden sammen med boligene i Sydblokka, Administrasjonsblokka og Vestblokka. Eierseksjonssameiet består av 143 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Til sammen 147 seksjoner.

Følgende ble vedtatt på årsmøte avholdt 08.04.2024:

- Eier av en leilighet i Sandakerveien 56 A ønsker å få enerett til inngjerdet gressplen utenfor leiligheten sin som kun deres leilighet har adkomst til. Det ble vedtatt at forslaget utsettes til eiendommen er ferdig utviklet og ferdigattest for samtlige bygg foreligger.
- Det ble vedtatt at det settes opp stikkontakt på utendørs vegg til lading av el-scooter på Administrasjonsblokka.

- Styret fikk fullmakt til å innhente tilbud og iverksette nødvendige sikringstiltak, herunder kameraovervåking. Rammen ble satt til kr. 200 000,- utover tidligere fastsatt budsjett og gjelder for hele sameiet.

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier.

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Den daglige driften er 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, vedtekter og lover med forskrifter.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Kjøper kan ikke tegne boligkjøperforsikring i dette oppdraget.

BETALINGSBETINGELSER
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

HEFTELSE
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

01/224/343:
08.03.1962 - Dokumentnr: 503891 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra Sandakervn 39
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Snr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1964 - Dokumentnr: 515483 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Snr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1964 - Dokumentnr: 516692 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Snr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2011 - Dokumentnr: 1080225 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13370740
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Snr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.2016 - Dokumentnr: 1042894 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Allmenheten sikres rett til ferdsel og opphold på døgnaåpen regulert park/utomhusområde
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Snr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2021 - Dokumentnr: 1329925 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett på gangveien og i parken
Rettighetshaver allmennheten
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Snr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2022 - Dokumentnr: 140279 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles sprinkleranlegg og brannalarmanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Snr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2022 - Dokumentnr: 140279 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:387
Bestemmelse om tilknytning til felles brannalarmanlegg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Snr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2022 - Dokumentnr: 454486 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Sandakerveien 56 AS
Org.nr: 982 405 076
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Snr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2022 - Dokumentnr: 454577 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Sandakerveien 56 AS
Org.nr: 982 405 076
Gjelder felt C
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Snr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2022 - Dokumentnr: 1428424 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:406
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Snr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2022 - Dokumentnr: 1428424 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Snr:1 - 71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:406
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om stikkledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Snr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2022 - Dokumentnr: 1428424 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Snr:1 - 71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:406
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om gjensidig rett til nødvendig grunn til reparasjon og vedlikehold av bygning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Snr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.2022 - Dokumentnr: 1468987 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om plikt til å dekke kostnader til drift og vedlikehold
Bestemmelse om rett til å administrere drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:343 Snr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2024 - Dokumentnr: 2160655 - Reseksjonering
Formål: Bolig
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon
Endring av fellesareal

Overnevnte heftelse vil ikke bli slettet fra grunnboken. Ved etablering av pant i eiendommen gjøres det oppmerksom på at disse vil få prioritet etter overnevnte heftelse.

Sameiet har normalt legal panterett (etter loven - ikke særskilt tinglyst) i seksjonen som sikkerhet for dekning

av felleskostnader ihht eierseksjonsloven § 25. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge og panteretten vil følge seksjonen.

ANDEL FELLESGJELD

Sameiet har ingen fellesgjeld.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig

SELGER

Sandakerveien 56 AS, org.nr.: 982405076

FORMUESVERDI

Formuesverdi for boligene er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. 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 pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

OVERTAGELSE

Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtakelse i Deres bud. Boligene er ferdigstilte og er klare for rask overtagelse

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på alle boligene, datert 08.11.2024. Ansvarlig søker har bekreftet at det ikke gjenstår noen arbeider innenfor den delen av tiltaket det søkes brukstillatelse for. Dato for søknad om ferdigattest vil være februar 2025.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

REGULERING

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

Delene av eiendommen der Høyblokka A1 er rehabilitert og Vestblokka A2 er oppført («Felt A») er regulerte til bolig/forretning/annen off. el. priv. tjenesteyting (helserelatert virksomhet)/kontor/bevertning jf. reguleringsbestemmelser med planid S-4955, vedtatt 2018-02-28. Deler av eiendommen vest og nordvest for Høyblokka A1 og Vestblokka A2 som er oppført nord for Høyblokka 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». Utbygger har på denne bakgrunn igangsatt arbeidet med en omregulering, fra barnehage til bolig, hvilket er selgers foretrukne alternativ. Det er per dags dato ikke avklart hvilken endelig omregulering som blir vedtatt, men det må blant annet påregnes at det blir ytterligere antall boliger på de delene av eiendommen som opprinnelig er regulert til barnehage i Felt C «Laboremus». 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 betydelse rundt eiendommen Sandakerveien 56. Reguleringskart og -bestemmelser er også tilgjengelig hos megler.

KONSESJON OG ODEL

Ikke aktuelt for disse boligene

FORKJØPSRETT

Ikke aktuelt

FORBEHOLD

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, vedtekter, regnskap, budsjett, presentasjon fra informasjonsmøte etc. Disse dokumentene kan fås ved henvendelse til megler.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Prosjektet ble ferdigstilt november 2024. Ett-års befarng vil bli gjennomført av entreprenør/utbygger i november 2025. I en nyoppført bolig er det vanlig at det etter hvert oppstår sprekker/riss i forbindelse med at «bygget setter seg». Tidspunktet for når dette skjer vil variere fra bygg til bygg og avhenge blant annet

av hvordan materialene har blitt avklimatisert, samt luftfuktigheten i boligen. Det vil med andre ord kunne oppstå sprekker/riss både i tak, vegger, hjørne og gulv. Selger tar derfor forbehold om dette og risikoen for dette påhviler nå kjøper.

GARANTI

Ved salg av nyoppført selveierbolig som er solgt innen seks måneder etter fullføring av boligen, skal selgeren stille garanti i samsvar med bustadoppføringslovas § 12, gitt at selger har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og kjøperen er forbruker. Overtagelsene på leilighetene ble gjennomført fra 11. til 20. november 2024.

BOLIGSELGERFORSIKRING

HVITVASKINGSLOVEN

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring og egenerklæring er ikke fylt ut.

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom oppgjøret helt ellerdelvis blir betalt av andre, vil innbetalt sum bli returnert til betalers konto. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel. Selv om Økokrim ikke forbyr gjennomføring av transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 27, er det anledning for den rapporteringspliktige til å opprettholde sperringen av kundemidler for å unngå å komme i et medvirkeransvar etter straffelovens bestemmelser.

SIKKERHETSSTILLELSE

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ANNET

Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger med. Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Dersom ikke annet er opplyst/særskilt avtalt, gjelder Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør som angir hva som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg. Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs før budaksept. Listen kan fås ved henvendelse til megler og vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E verk eller brann-/feiertesen på eiendommen. Meglerkontoret er tilknyttet Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester, og eventuelle tvister kan forelegges for nemndas behandling.

Meglers vederlag er avtalt til kr. 43 750,- per bolig + tillegg/utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget utløper/trekkes, skal selger betale påløpte tillegg/utlegg. Vederlag og utlegg betales i sin helhet av selger. Meglers provisjon og utlegg forfaller til betaling når handel er kommet i stand, jf. Lov om eiendomsmegling § 7-4.

Det økonomiske oppgjøret mellom partene utføres av: Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, Org.nr. 999 638 996 PB 1613 Vika, 0119 Oslo

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og disse kan ikke påberopes som mangler. Forbehold om eiendommens tilstand som er tilstrekkelig spesifisert, anses som en del av avtalen. Disse vil derfor heller ikke kunne påberopes som en mangel. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningssakkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det samme gjelder unnlatelse av å undersøke forhold på visning/før bud inngis. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har virket inn på avtalen. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal. Dette forutsatt at avviket er på 2 % eller mer, minimum 1 kvm, og kjøper la vekt på opplysningen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Dette beløpet har ikke betydning for vurderingen om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning, dersom det er mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere

OPPDRAKSANSVARLIG

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Ruseløkkveien 30
0119 Oslo
Foretaksregistrert orgnr: 998387361

VEDLEGG

Til denne salgsoppgave kan det følge viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut fra internett må kjøper også selv skrive ut vedleggene.

17.12.2024



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

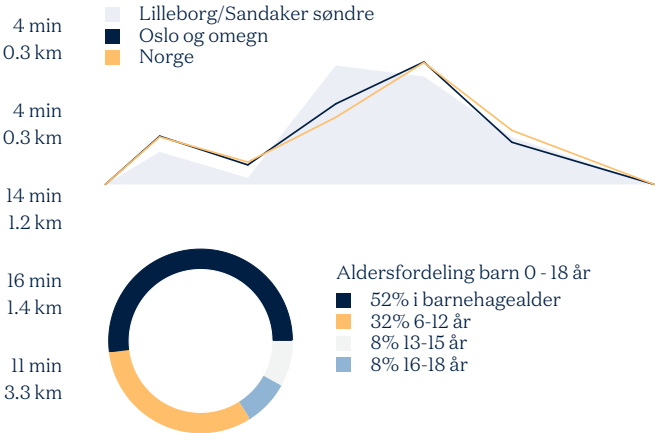
Sandaker senter	4 min
Linje 91	0.3 km
Sandaker senter	4 min
Linje 11, 12, 13, 18	0.3 km
Sinsen	14 min
Linje 4, 5	1.2 km
Grefsen stasjon	16 min
Linje L3, L3x, R30, R30x	1.4 km
Oslo S	11 min
Totalt 24 ulike linjer	3.3 km

Skoler

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



Aldersfordeling



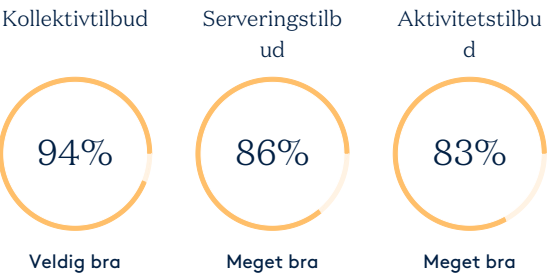
Barnehager

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

Dagligvare

Primære transportmidler

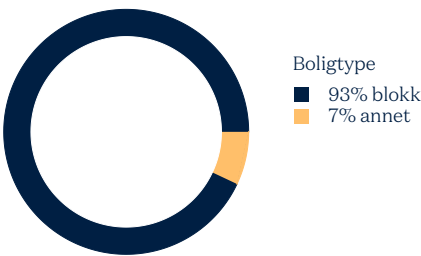
1. Trikk/bybane
2. Egen bil
3. Buss



Sport

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

Boligmasse



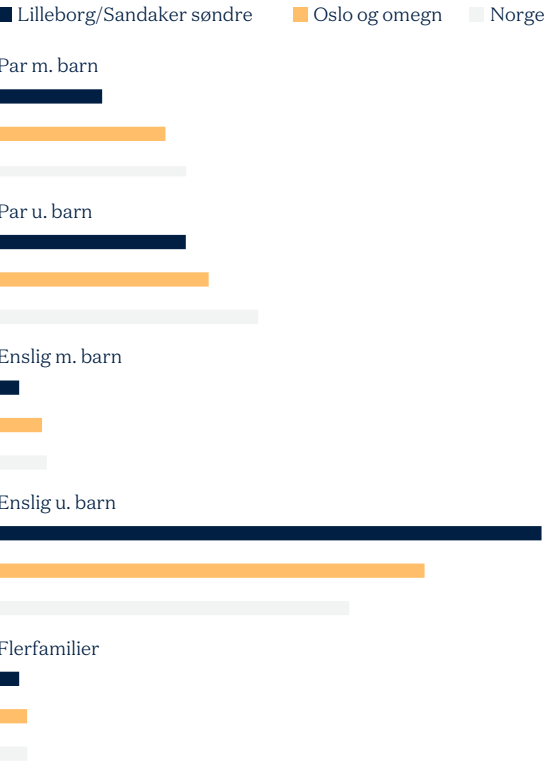
«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

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 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 interessent på vår nettside og du går ikke glipp av neste mulighet!

www.boibyen.no



Kun ment som illustrasjon.



www.boibyen.no

www.torshovhoyden.no



SEM & JOHNSEN
PROSJEKTMEGLING

Tom Z. Bliksmark, Tel. 909 25 904, tz@sem-johnsen.no

Lene Markegård, Tel. 918 23 923, lh@sem-johnsen.no

Regulering/ideutvikling

SCANDINAVIAN
DEVELOPMENT
□ □ □

Prosjektstyring

Constructive
DEVELOPMENT AS

Byggherre

Orkla **MACAMA**