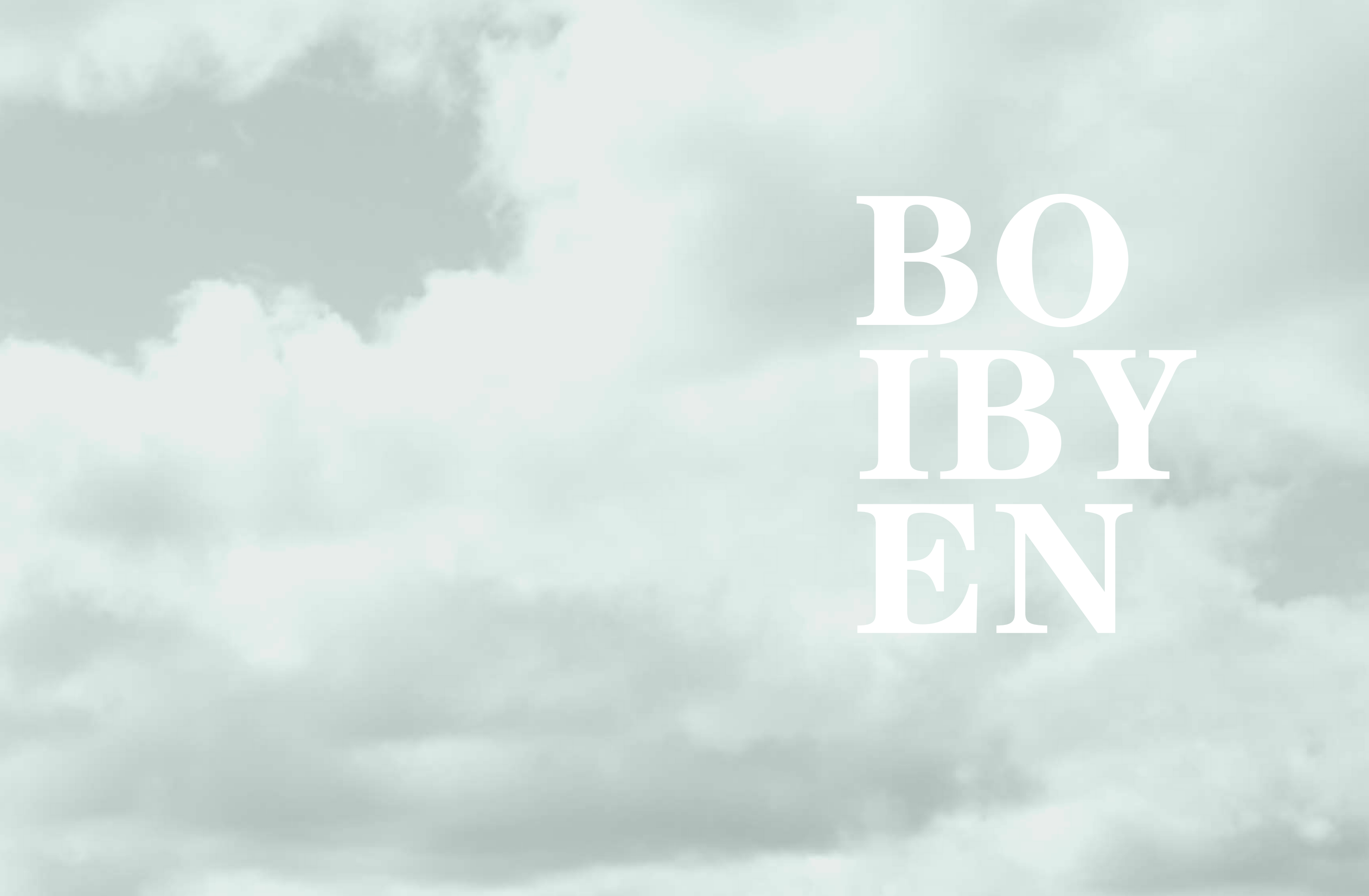




**BO
IBY
EN**

VESTBLOKKA

- 28 MODERNE SELVEIERLEILIGHETER
SENTRALT PÅ TORSHOV



BO
IBY
EN



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

Dette prospektet omhandler 28 selveierleiligheter
i Vestblokka, som er salgstrinn 2 av i alt 4
salgstrinn med totalt ca. 130 leiligheter.

Torshovhøyden ligger sentralt og solrikt til i et attraktivt område på Torshov med gangavstand til de fleste fasiliteter. Her finner du svært mange hyggelige kaféer og en rekke spisesteder å velge mellom. Torshov har blitt en av Oslos mest populære bydeler blant annet grunnet vakre omgivelser med brede gater, fasjonable bygårder, nesten utallige grønne lunger og parker, og til slutt og ikke minst den flotte beliggenheten - høyt og fritt i en rolig atmosfære.

Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

TORSHOV- HØYDEN

Høyt og fritt på Torshov, det som før var Lilleborgs hovedkontor, kommer prosjektet vi har valgt å kalle Torshovhøyden. Denne fantastiske beliggenheten byr på rikelig med sol, god utsikt og et flott opparbeidet fellesområde. Det blir egen parkeringskjeller i underetasjen med heis fra bakkeplan.

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



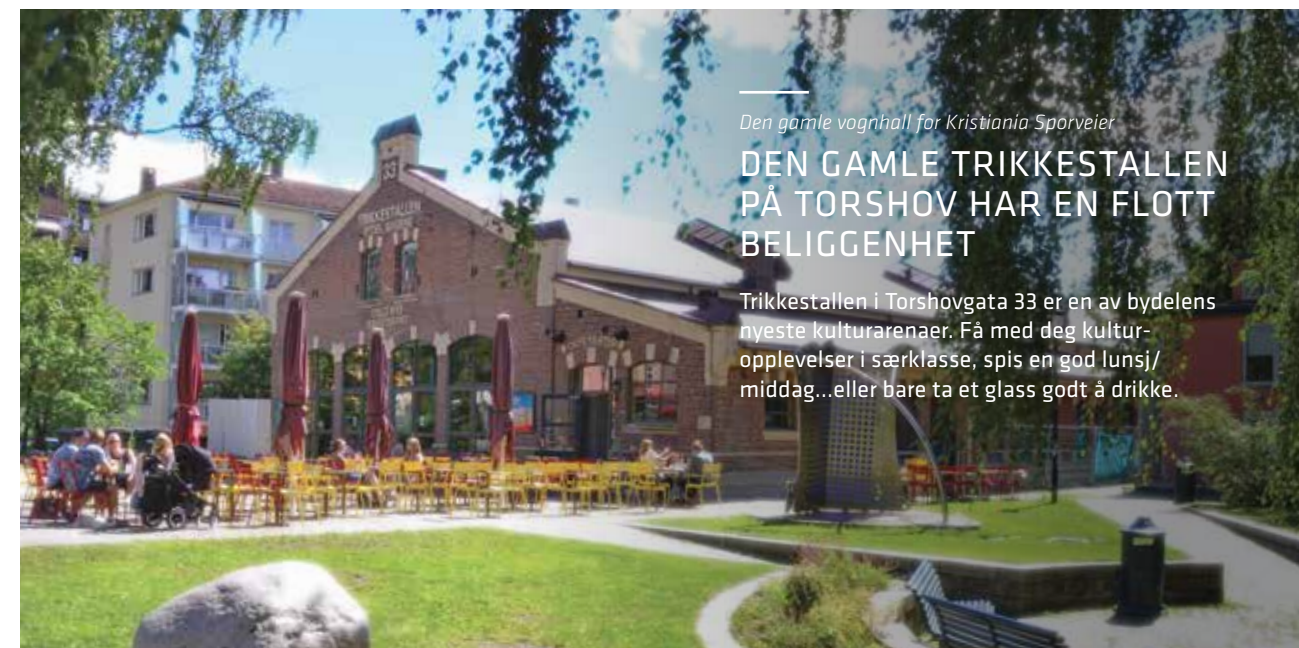
Kun ment som illustrasjon

Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.





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 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.



GRISEKOSELIG PÅ «GRISEN»

Utforsk utelivet på Torshov

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



Torshovteateret er underlagt Nationaltheatret. En del av Soria Moria-komplekset i Vagts 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 vil kunne by på et variert servicetilbud med en rekke restauranter og kaféer som Åpent Bakeri, Kaffebrenneriet, 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.

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.



Kun ment som illustrasjon.



NYTT BOMILJØ

Det vil bli lagt til rette for lekeplass, og deler av eiendommen er regulert til 4-avdelings barnehage. Videre blir det benker, sykkelparkering, gressplen med trær og blomsterbed, samt en stor felles takterrasse som vil være en naturlig møteplass for sosiale sammenkomster for små og store naboer. Det aller beste med å kjøpe en helt ny bolig er kanskje at alt er helt nytt. Kjøkkenet, badet, nye naboer og hele 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.



BO IBY EN

VELKOMMEN INN

Vestblokk på Torshovhøyden får tilsammen 28 godt gjennomtenkte leiligheter fordelt på åtte etasjer.

Vel inne ser du straks at arkitektens visjon om å skape en lys og luftig bolig er blitt til virkelighet. Her er det vinduer helt fra gulvet og nesten opp til taket, noe som gir fantastisk lysinnslipp og romfølelse.

Kombinasjonen av stram og moderne linjeføring og kvalitetsmaterialer i den lyse parketten, gjør dette til en helt spesiell bolig - din drømmebolig.

Den høye og frie beliggenheten kommer også til syne inne, og en rekke leiligheter vil få fantastisk utsikt over byen. På taket blir det i tillegg en stor felles takterrasse som kommer ferdigmøblert med møbler fra Six Bond Street. Her kan man virkelig nyte kveldssolen med byen summende langt der nede. De to toppleilighetene vil i tillegg få romslige private takterrasser.

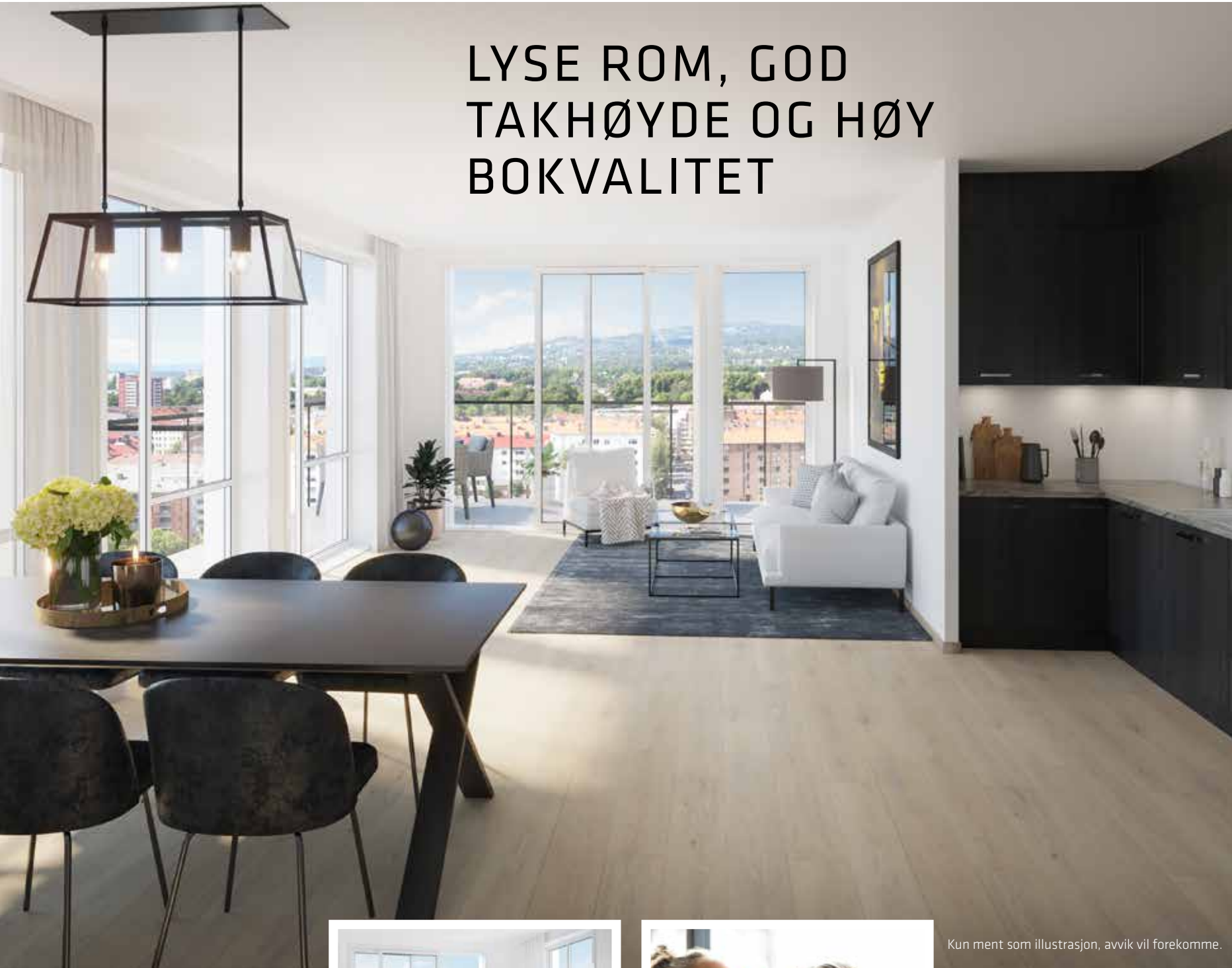
Alle leilighetene får integrerte hvitevarer fra Siemens, og i oppholdsrommene blir det hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett. På badet legges keramiske fliser i gråtoner. Gulvvarme og balansert ventilasjon er behagelig og ikke minst økonomisk, noe som slår ut på boutgiftene. Alle etasjene får adkomst med heis, og i underetasjen blir det bygget en praktisk bod til hver leilighet.



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon.



LYSE ROM, GOD
TAKHØYDE OG HØY
BOKVALITET

Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

—
Lite oppvarming - lavere kostnader...
**EN HELT NY BOLIG ER
OPPFØRT ETTER DE NYESTE
STANDARDER!**





ARKITEKTENS VISJON



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.

Arkitektonisk grep

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



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



Et spennende nytt boligområde skal bygges på Torshovhøyden.

Boligprosjektet på Torshovhøyden fullføres med et nytt moderne leilighetsbygg. Bygningen ligger fritt og fullfører parkområdene rundt 'høyblokka på Torshov'.

Vestblokka blir et frittstående leilighetsbygg med en unik plassering på Torshovhøyden øst for Akerselva og Lilleborgbebyggelsen. Den frie plasseringen gir leilighetene en åpen utsikt mot vest og utover byhorisonten og de omkringliggende åser.

Prosjektet får kun 28 leiligheter hvor de fleste får glede av den vestvendte beliggenheten.

Arkitektonisk planlegges prosjektet utført med høyverdige materialer med lys tegl i kombinasjon med treverk som hovedmateriale. Materialbruken vil binde sammen eksisterende bebyggelse med nytt leilighetsbygg. Romslige balkonger mot syd og vest er plassert i rolige soner og bidrar til å gi prosjektet en høy kvalitet med god funksjonalitet.

Vestblokka vil naturlig knytte seg til en videreutvikling av parkarealene på Torshovhøyden. Felles utearealer vil skapes i stille soner vest for eksisterende høyhus og i godt etablerte parkarealer mot Sandakerveien.

Alle leilighetene vil få adgang til felles takterasse som vi tenker utformet med ulike brukssoner slik at beboernes behov kan tilfredsstilles.

Per-Einar Knutsen
Arcasa arkitekter AS



Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



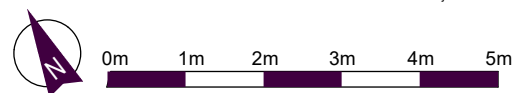
BO IBY EN

PLAN-
TEGNINGER

— —
Etasjeplaner
Utomhusplan

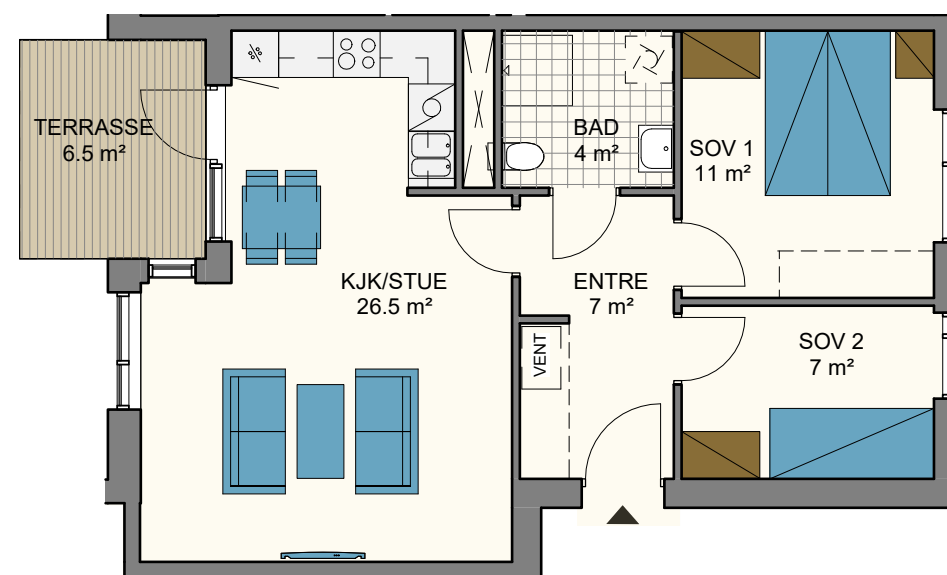
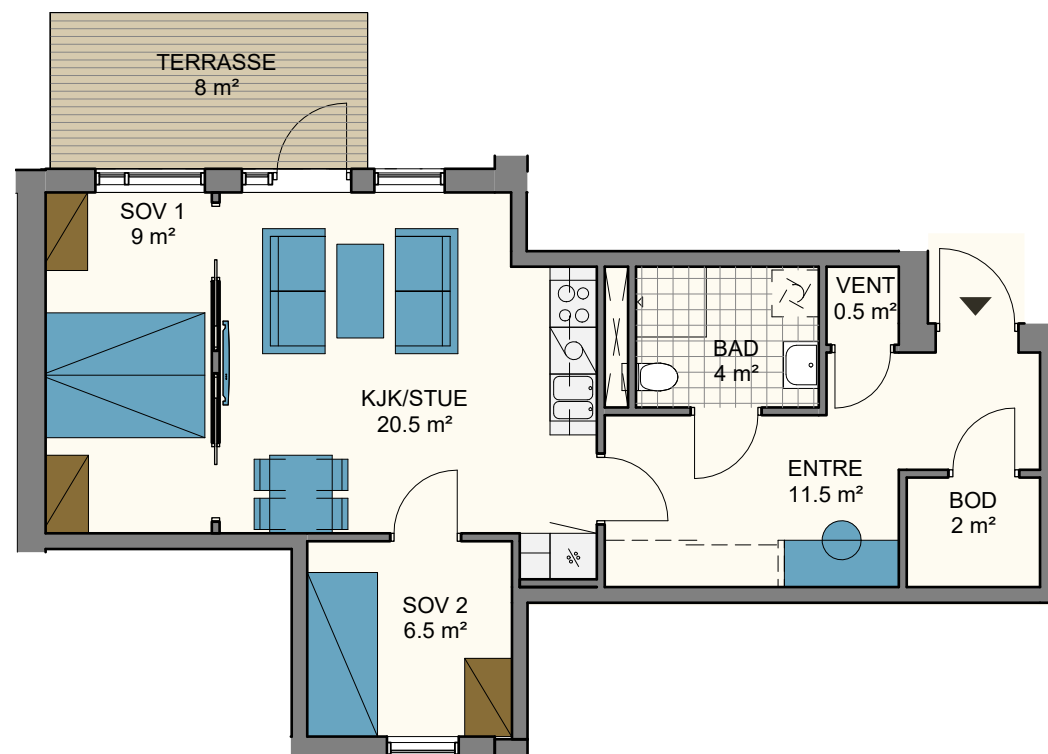
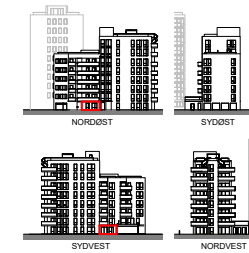
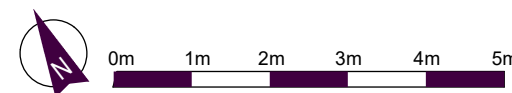
A2-101 1.ETG

Type 3-roms
Areal P-rom 54,5 m²
Areal BRA 58,5 m²



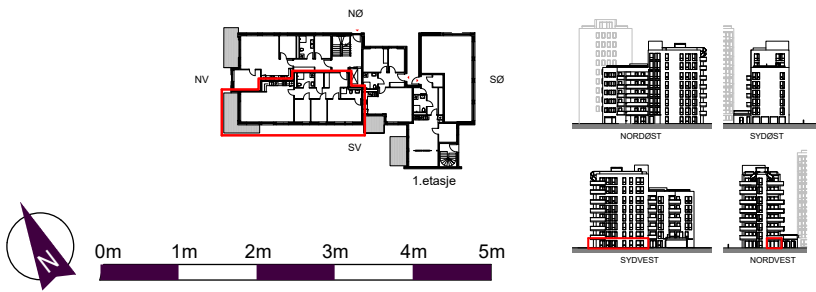
A2-102 1.ETG

Type 3-roms
Areal P-rom 59,5 m²
Areal BRA 59,5 m²



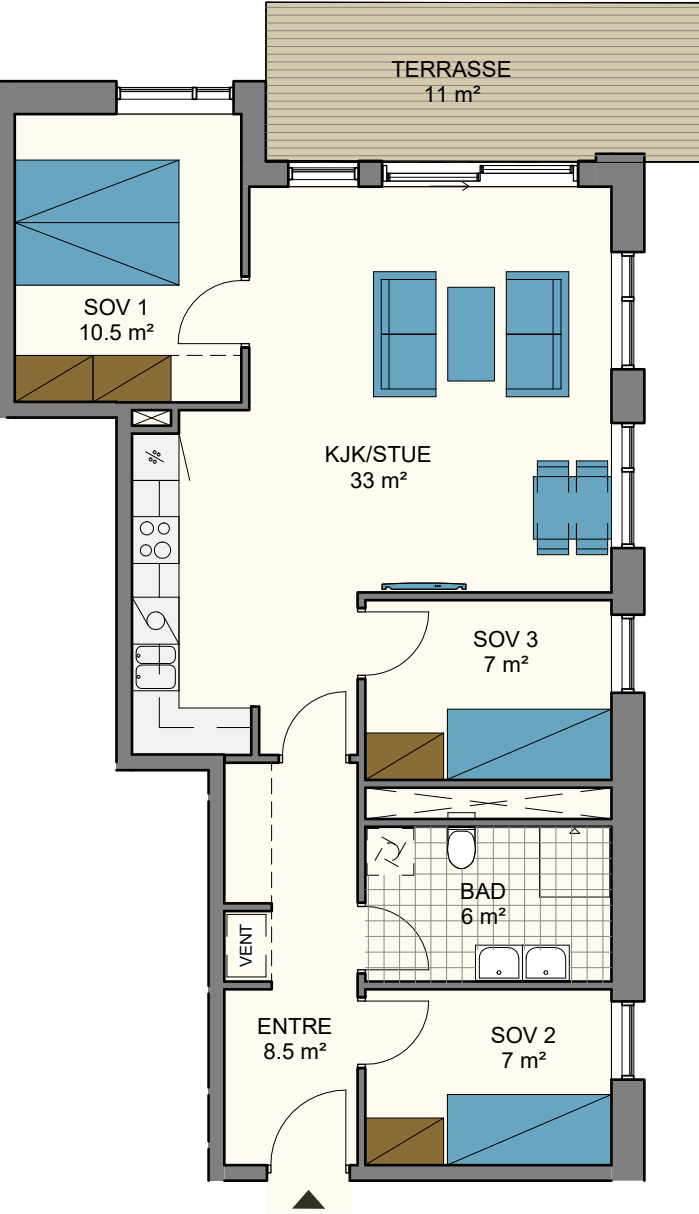
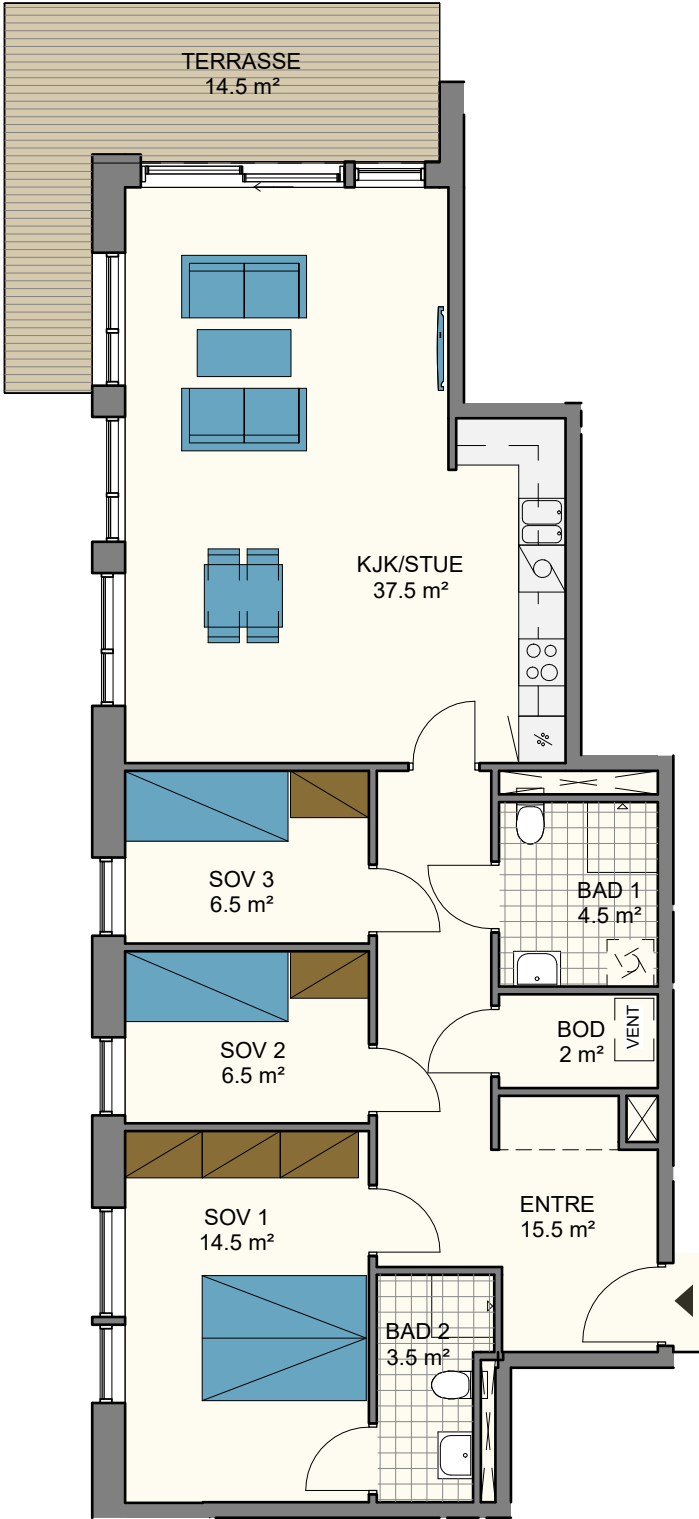
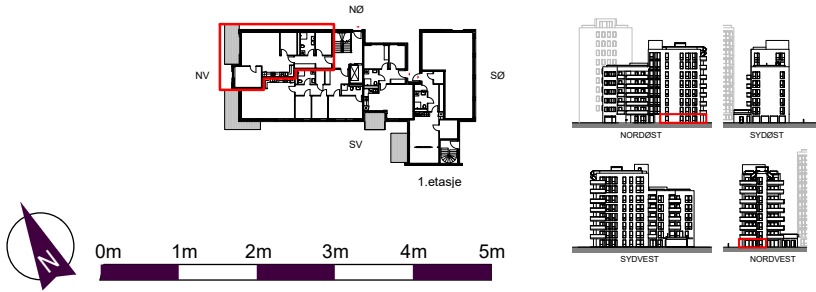
A2-103
1.ETG

Type 4-roms
Areal P-rom 95,0 m²
Areal BRA 97,5 m²



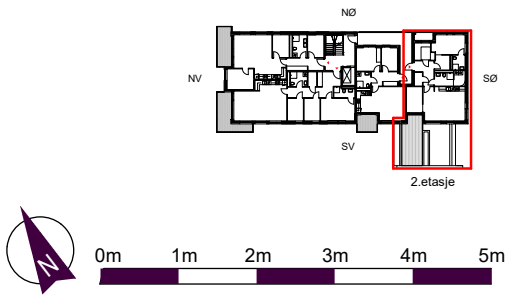
A2-104
1.ETG

Type 4-roms
Areal P-rom 77,5 m²
Areal BRA 77,5 m²



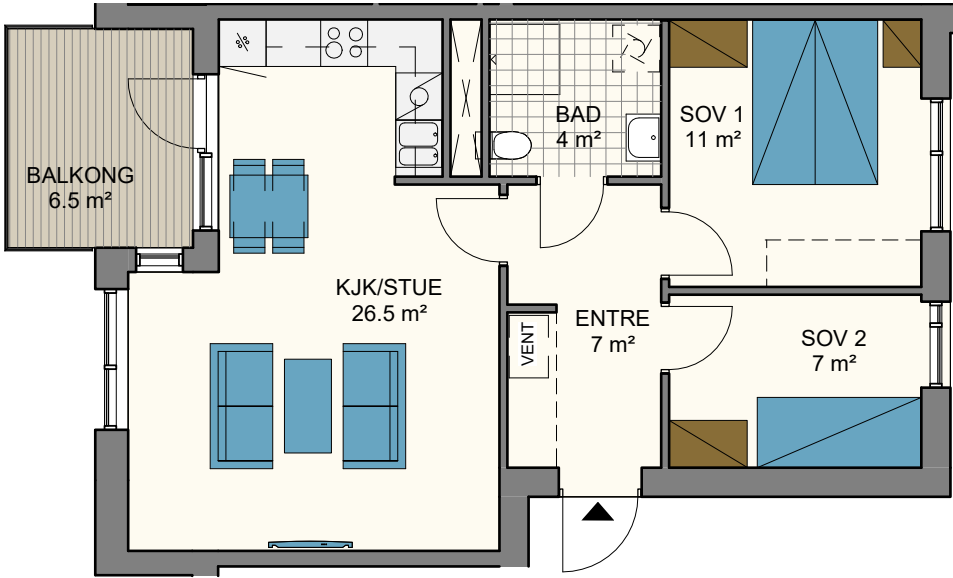
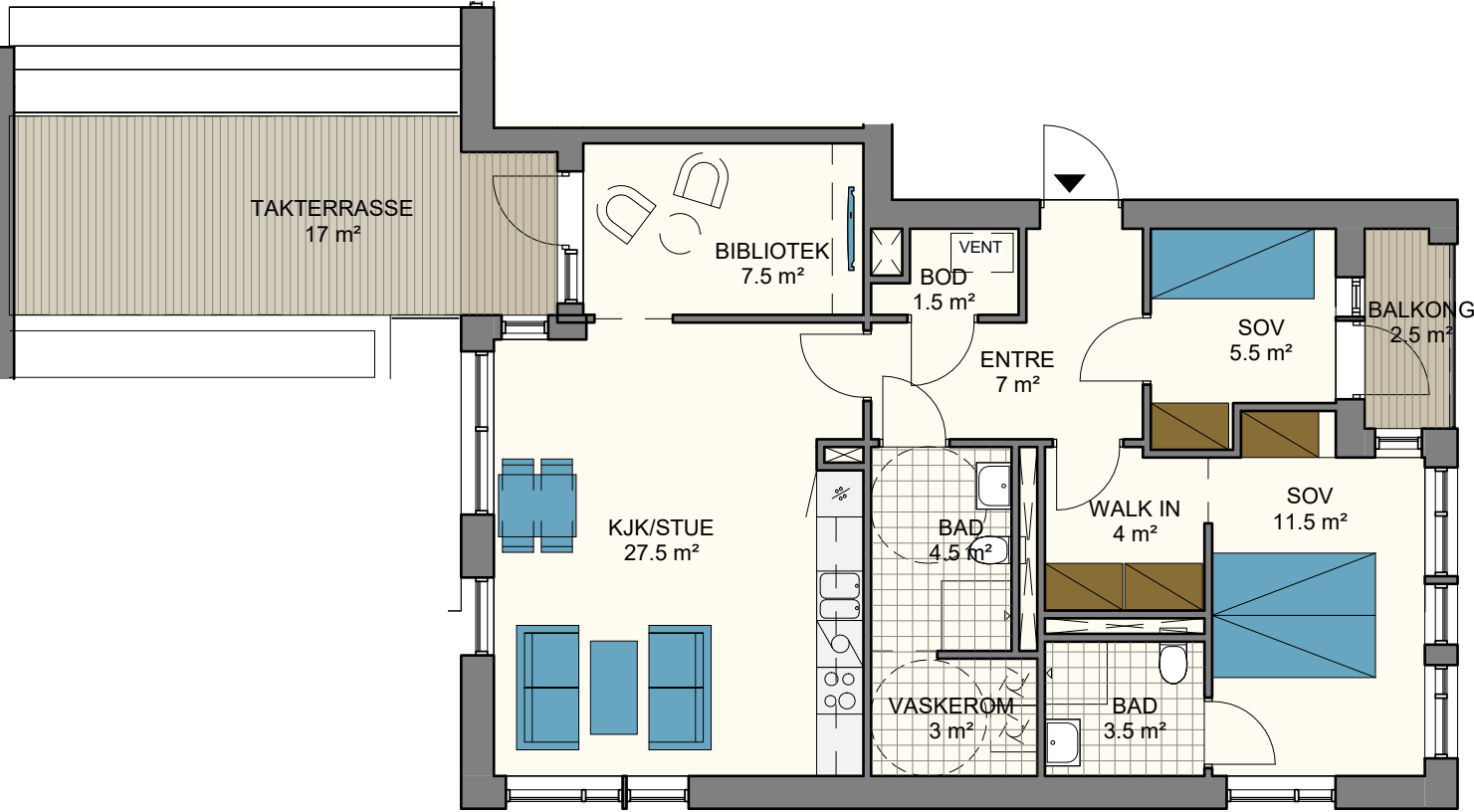
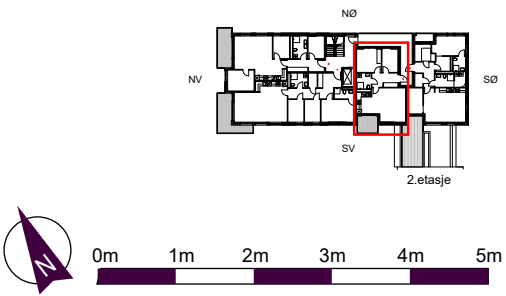
A2-201
2.ETG

Type 3,5-roms
Areal P-rom 80,0 m²
Areal BRA 83,0 m²



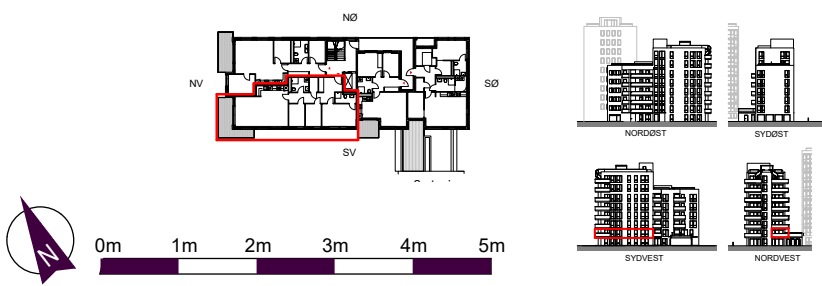
A2-202
2.ETG

Type 3-roms
Areal P-rom 59,5 m²
Areal BRA 59,5 m²



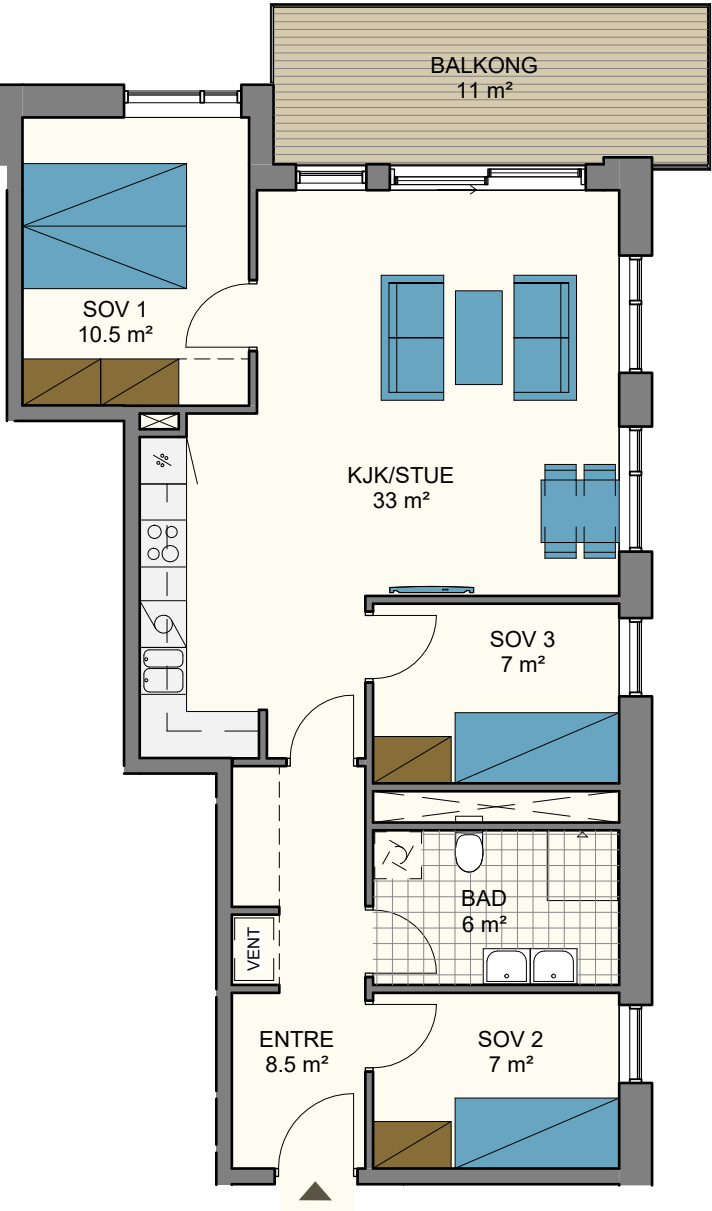
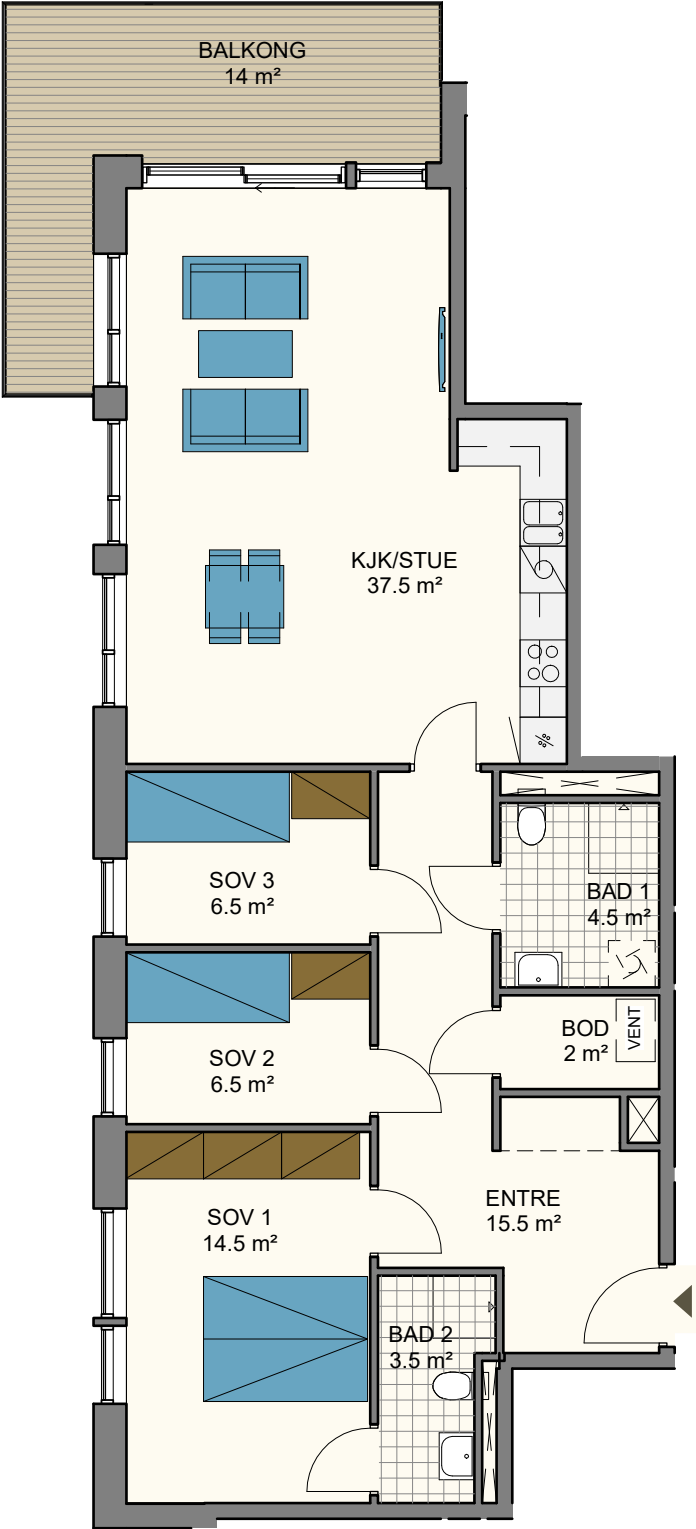
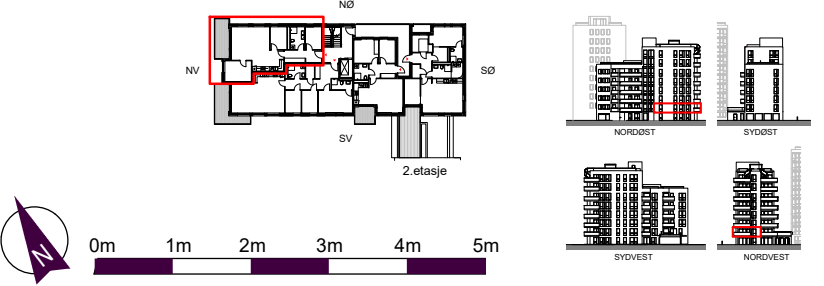
A2-203
2.ETG

Type 4-roms
Areal P-rom 95,0 m²
Areal BRA 97,5 m²



A2-204
2.ETG

Type 4-roms
Areal P-rom 77,5 m²
Areal BRA 77,5 m²



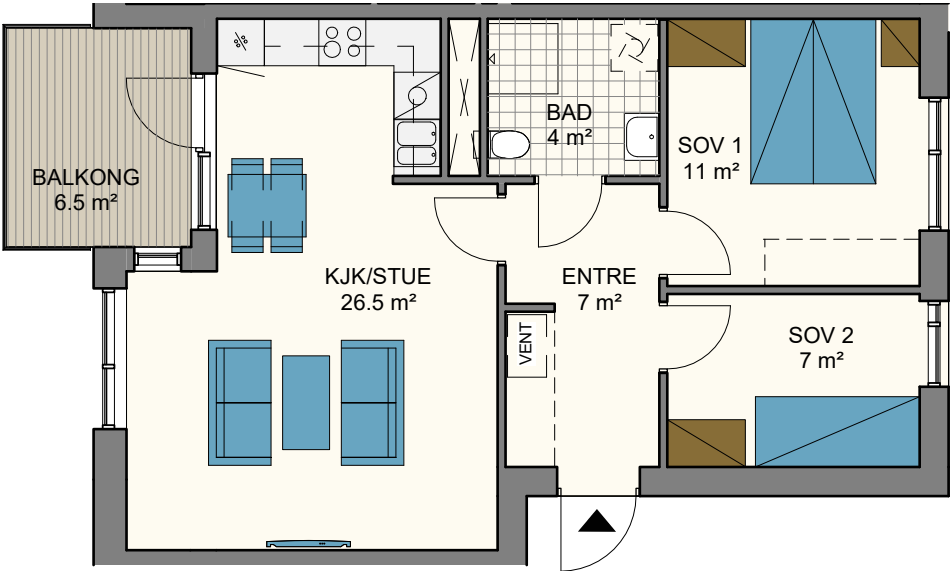
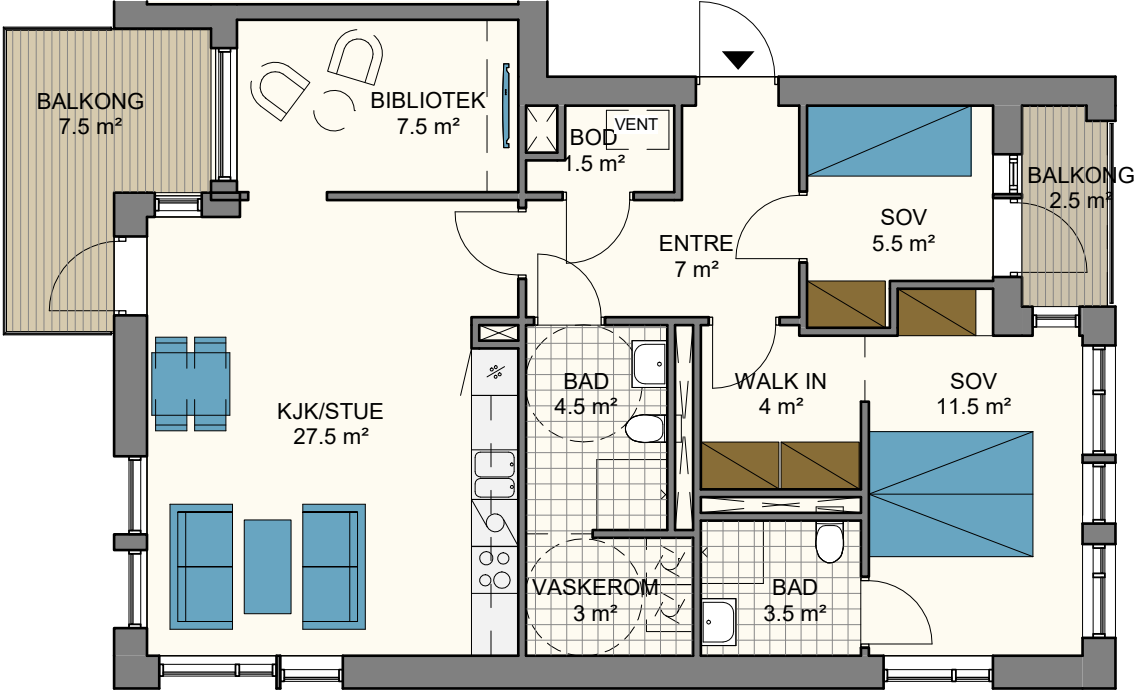
A2-301
3.ETG

Type 3,5-roms
Areal P-rom 80,0 m²
Areal BRA 83,0 m²



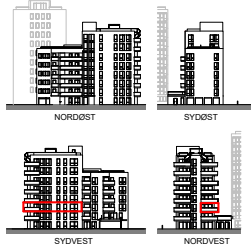
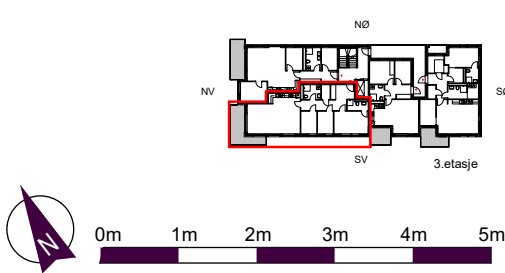
A2-302
3.ETG

Type 3-roms
Areal P-rom 59,5 m²
Areal BRA 59,5 m²



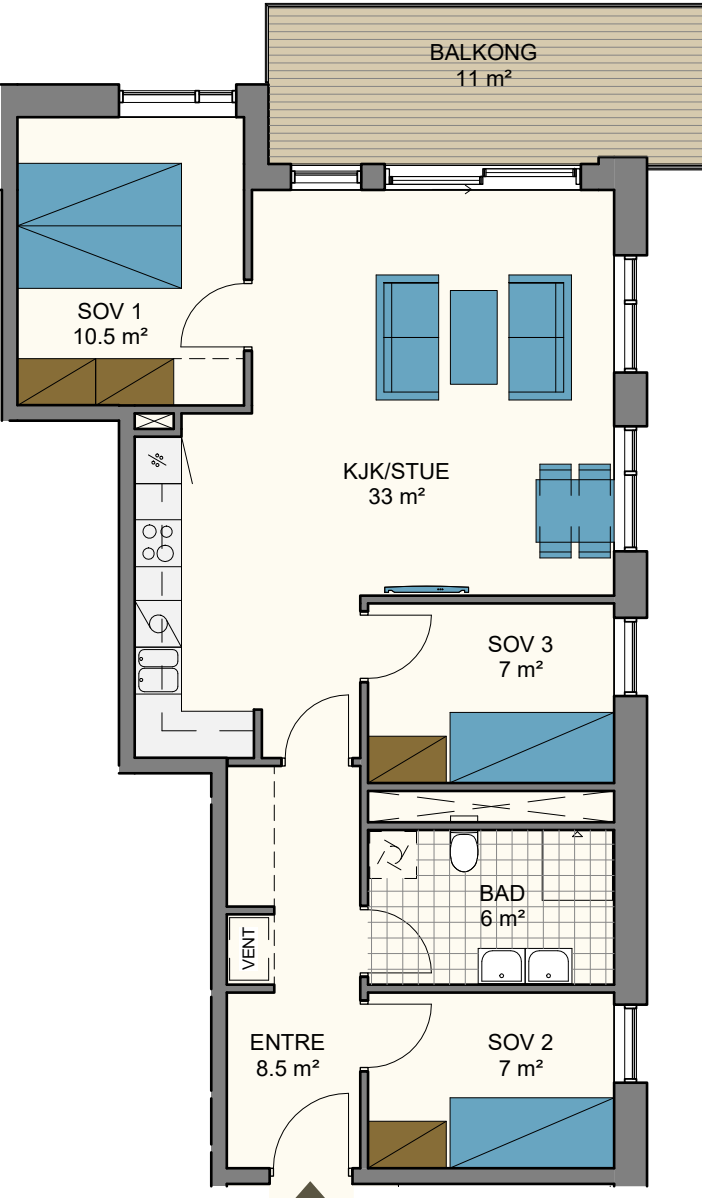
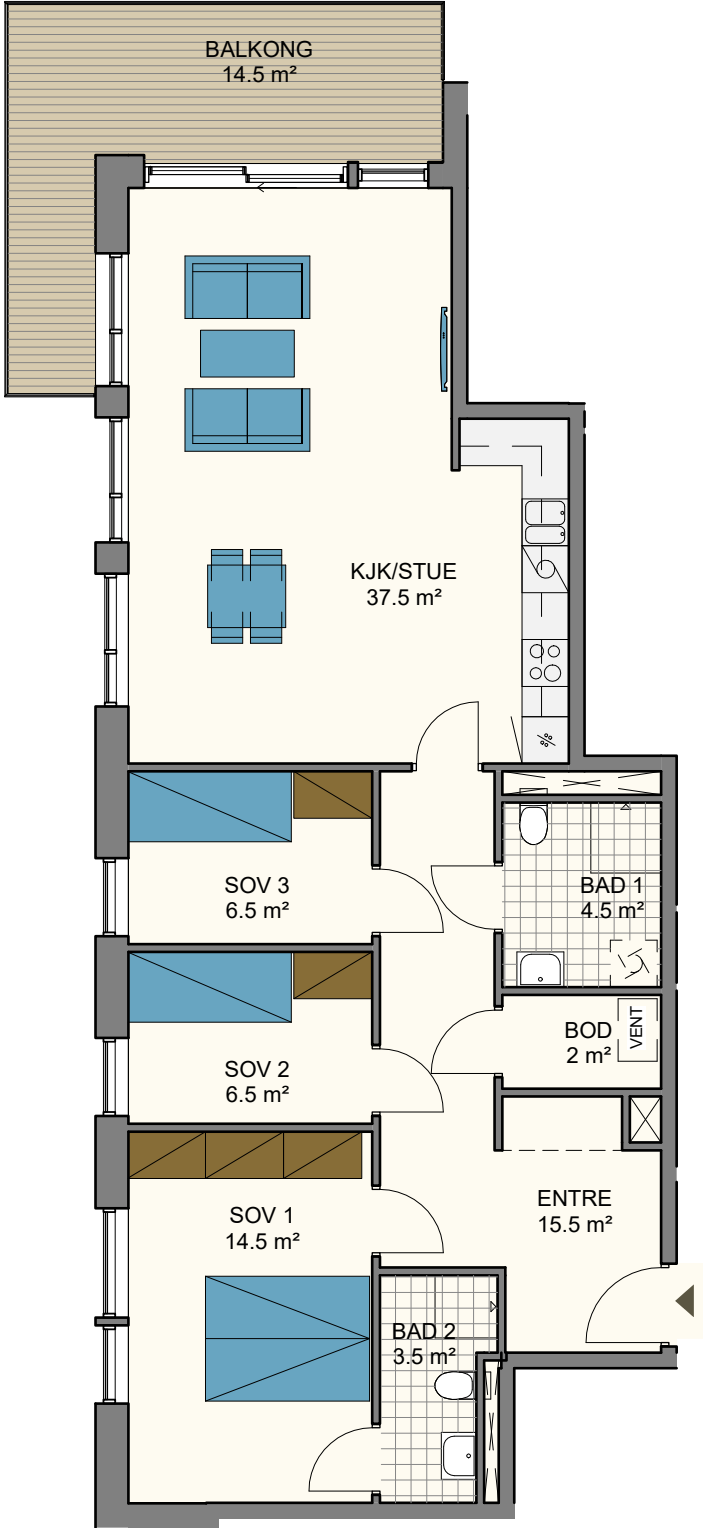
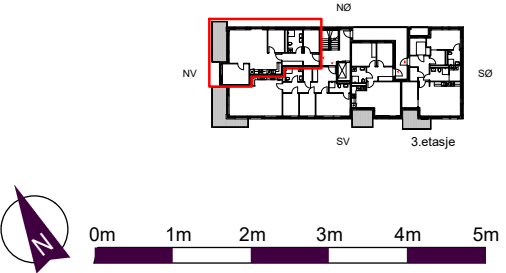
A2-303
3.ETG

Type 4-roms
Areal P-rom 95,0 m²
Areal BRA 97,5 m²



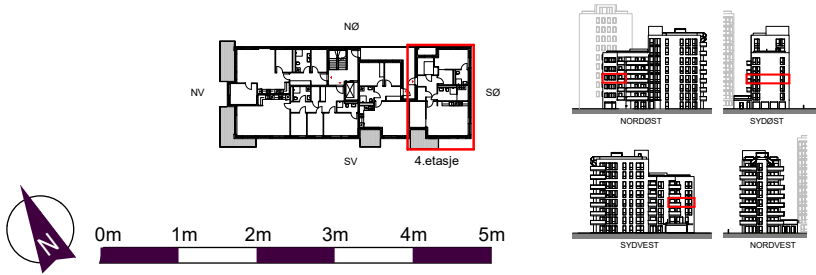
A2-304
3.ETG

Type 4-roms
Areal P-rom 77,5 m²
Areal BRA 77,5 m²



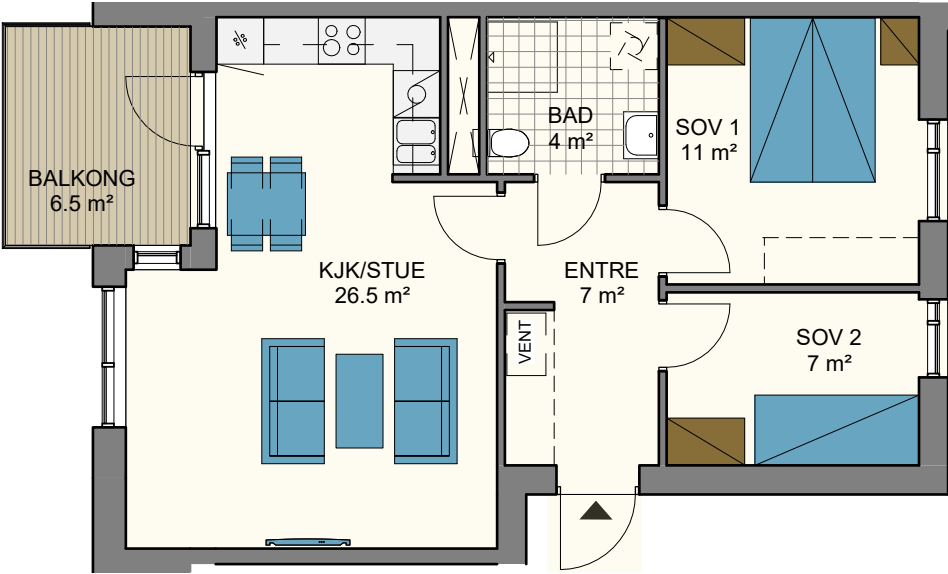
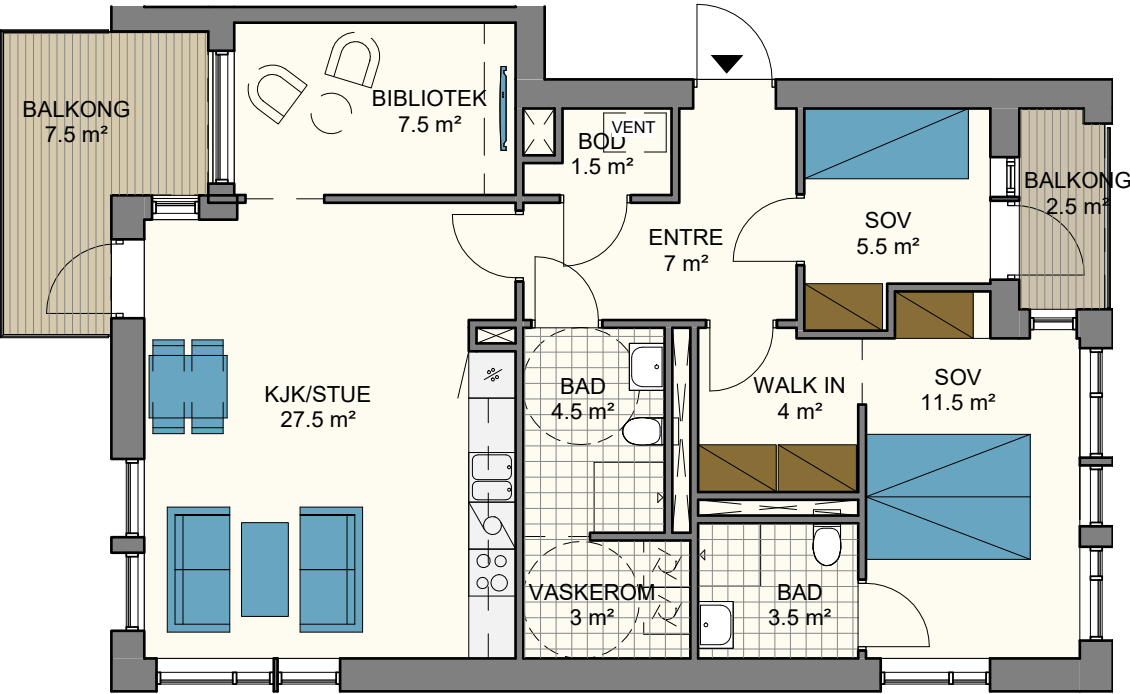
A2-401
4.ETG

Type 3,5-roms
Areal P-rom 80,0 m²
Areal BRA 83,0 m²



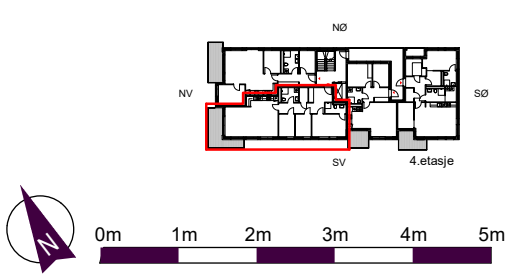
A2-402
4.ETG

Type 3-roms
Areal P-rom 59,5 m²
Areal BRA 59,5 m²



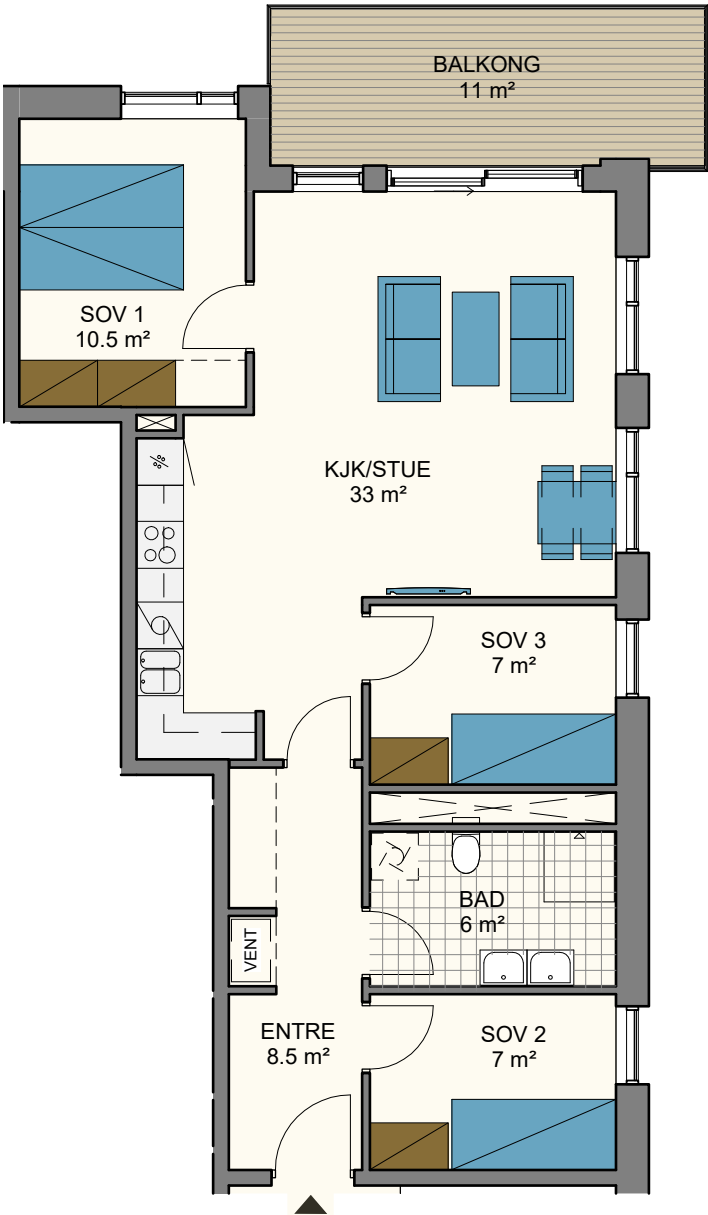
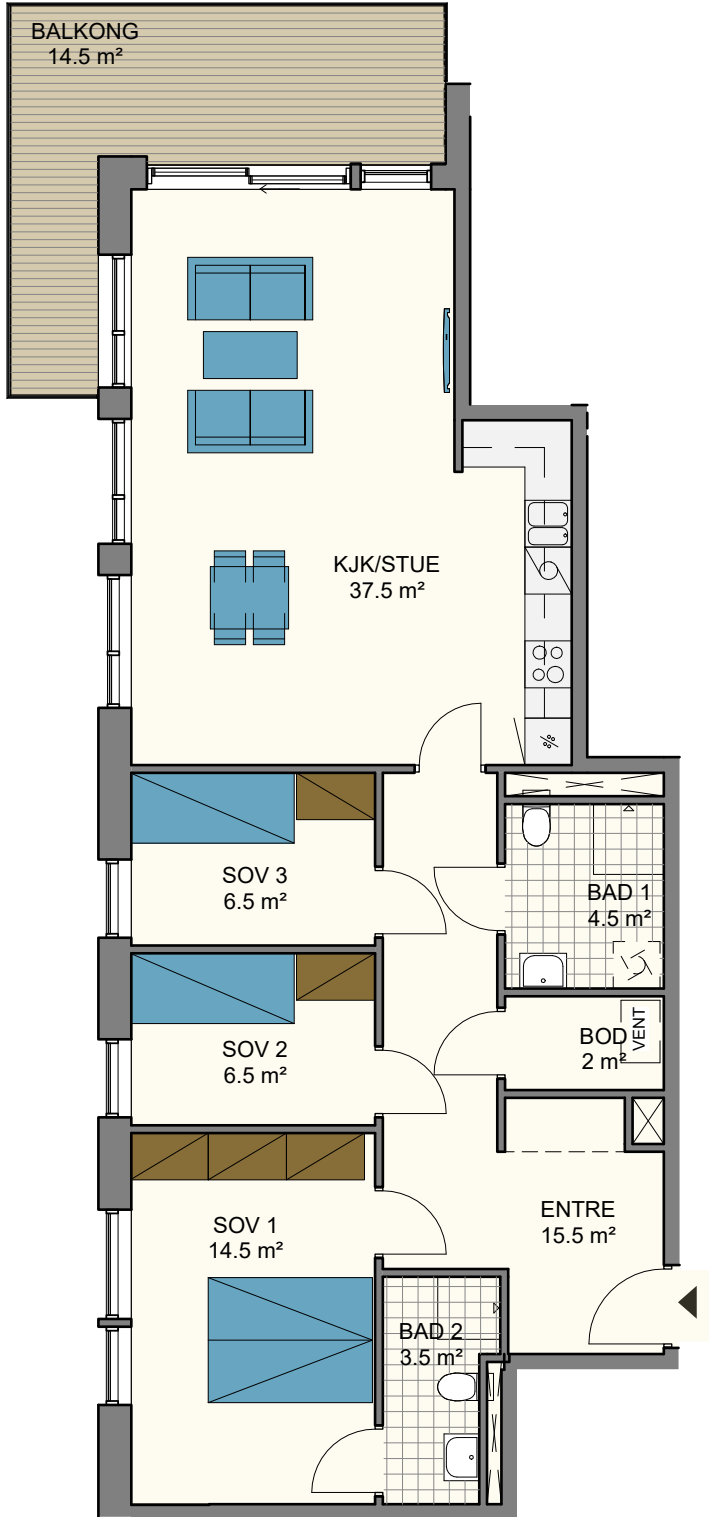
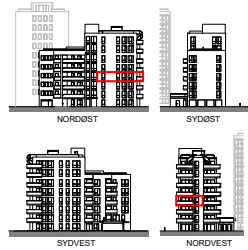
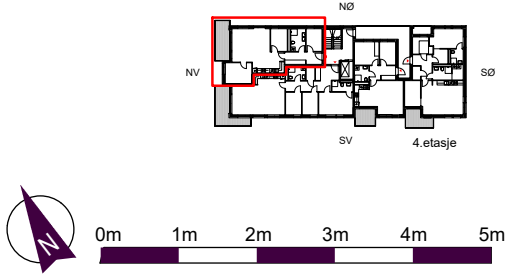
A2-403
4.ETG

Type 4-roms
Areal P-rom 95,0 m²
Areal BRA 97,5 m²



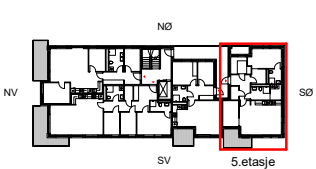
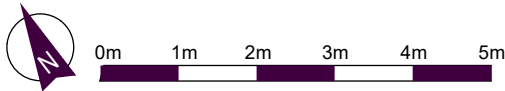
A2-404
4.ETG

Type 4-roms
Areal P-rom 77,5 m²
Areal BRA 77,5 m²



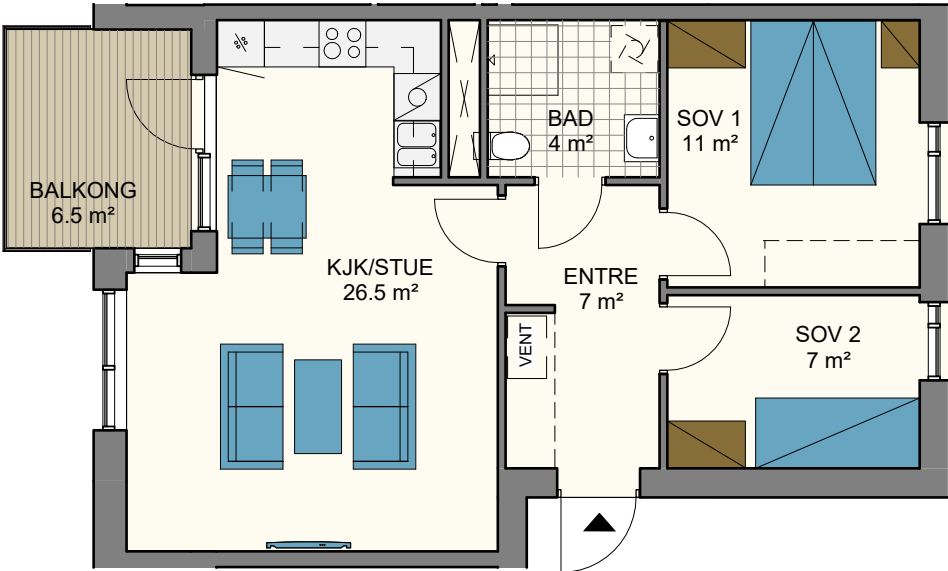
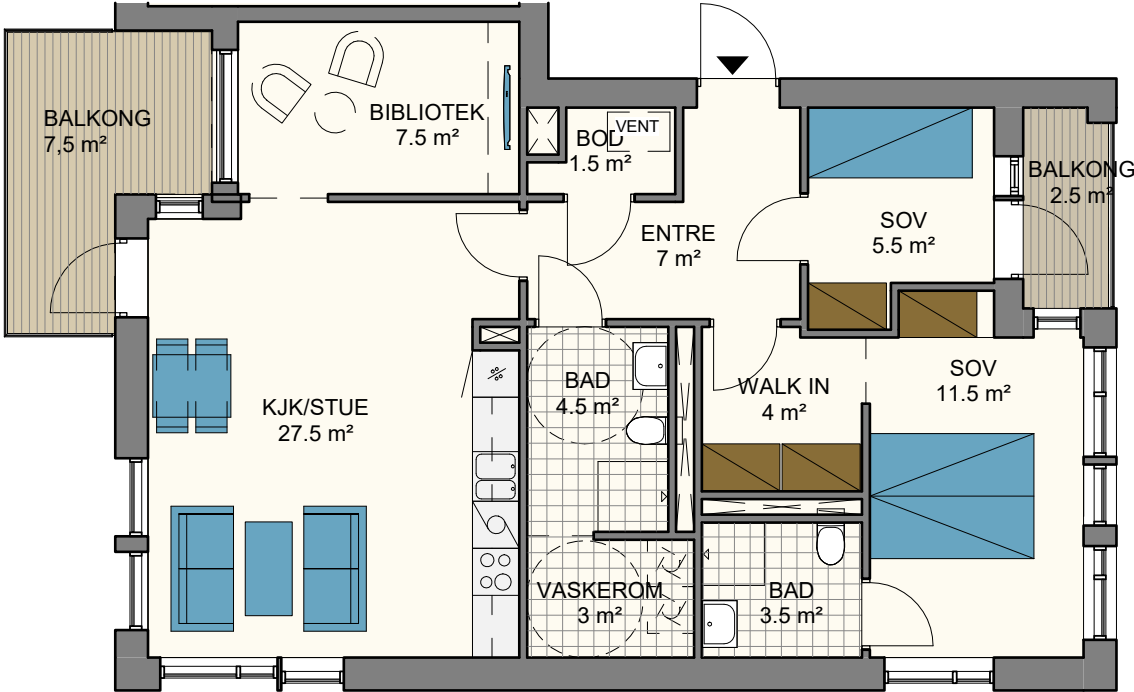
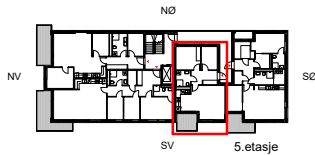
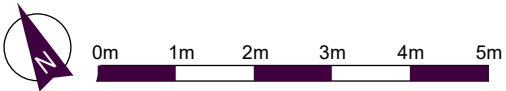
A2-501
U.ETG

Type 3,5-roms
Areal P-rom 80,0 m²
Areal BRA 83,0 m²



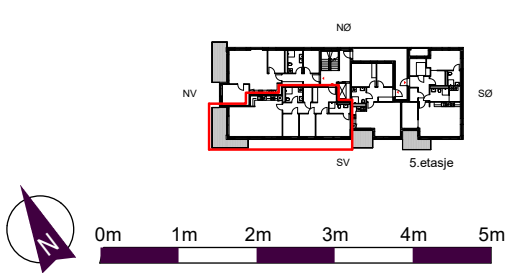
A2-502
5.ETG

Type 3-roms
Areal P-rom 59,5 m²
Areal BRA 59,5 m²



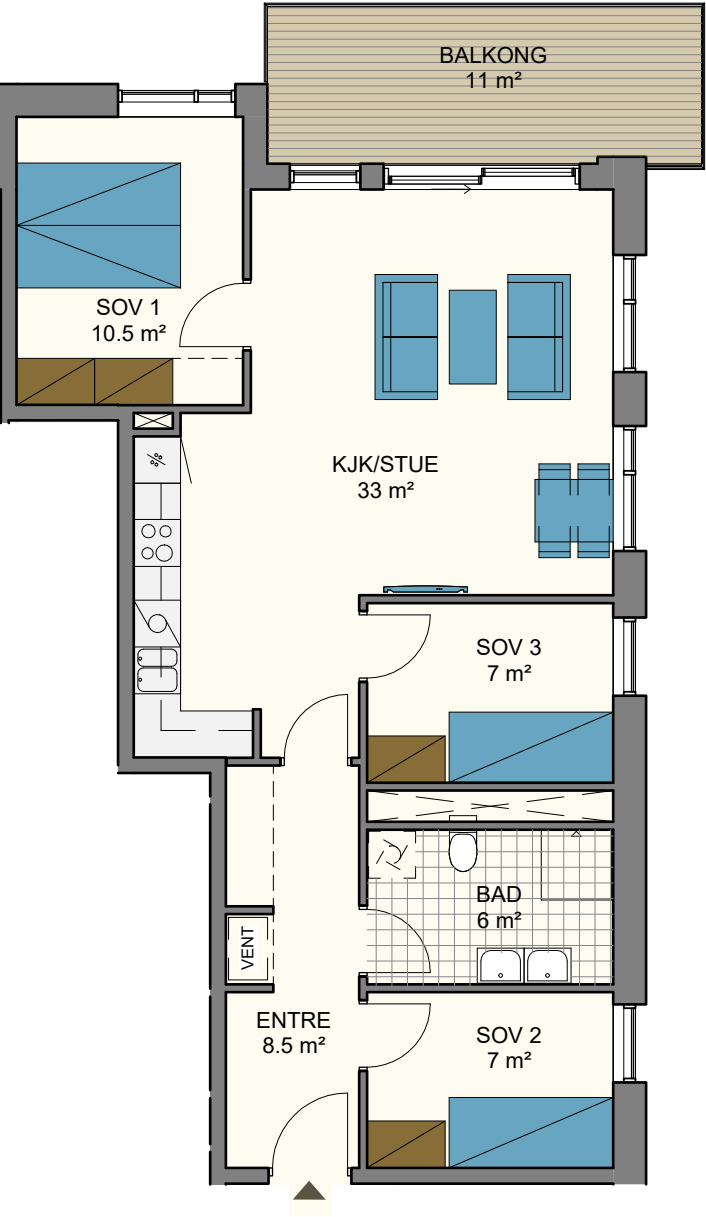
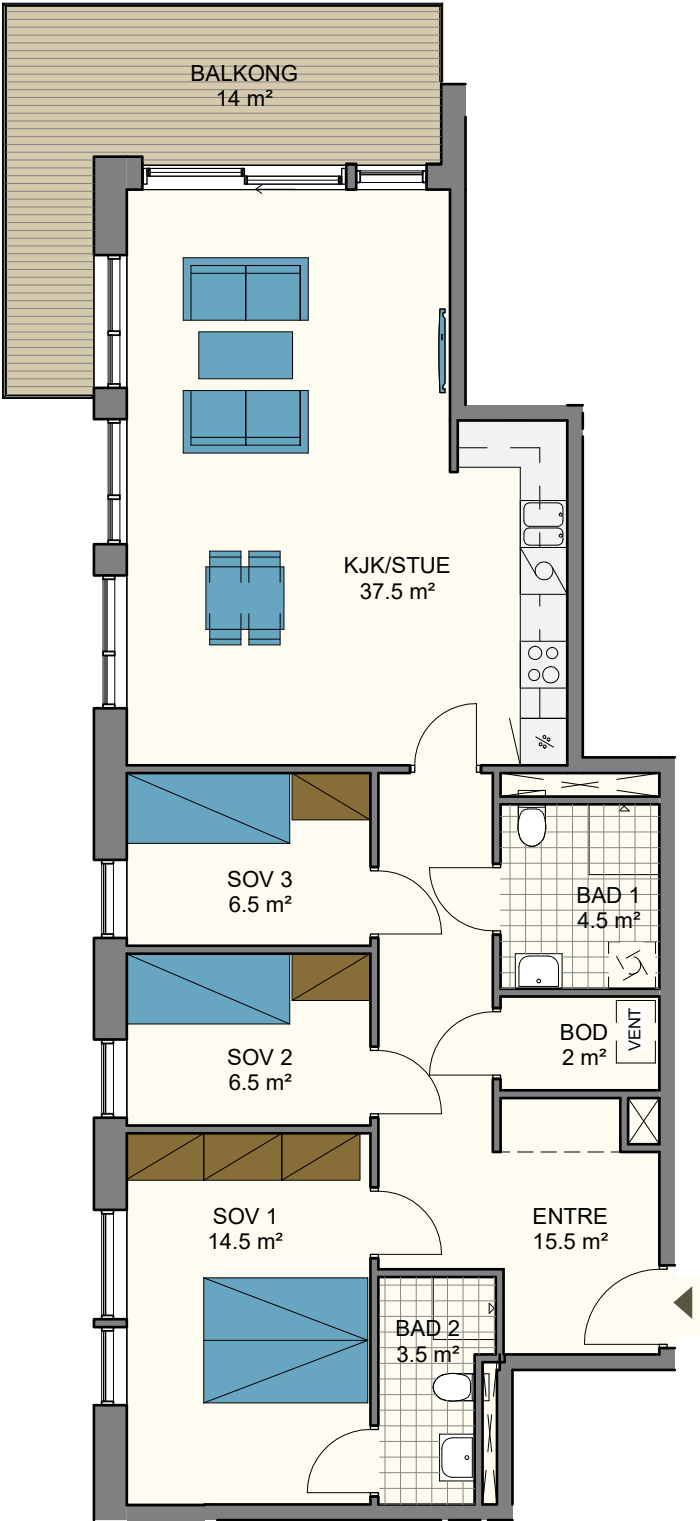
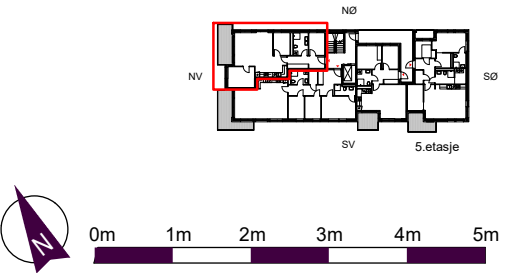
A2-503
5.ETG

Type 3-roms
Areal P-rom 95,0 m²
Areal BRA 97,5 m²



A2-504
5.ETG

Type 4-roms
Areal P-rom 77,5 m²
Areal BRA 77,5 m²

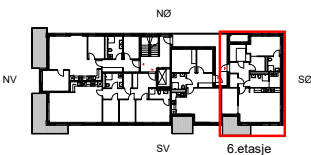


A2-601 6.ETG

Type 3,5-roms
Areal P-rom 80,0 m²
Areal BRA 83,0 m²



0m 1m 2m 3m 4m 5m



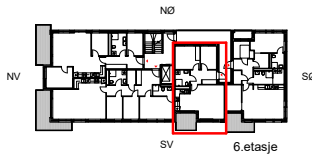
NB! Netto takhøyde i stue/kjøkken, bibliotek og soverom vil være ca. 2,50 m

A2-602 6.ETG

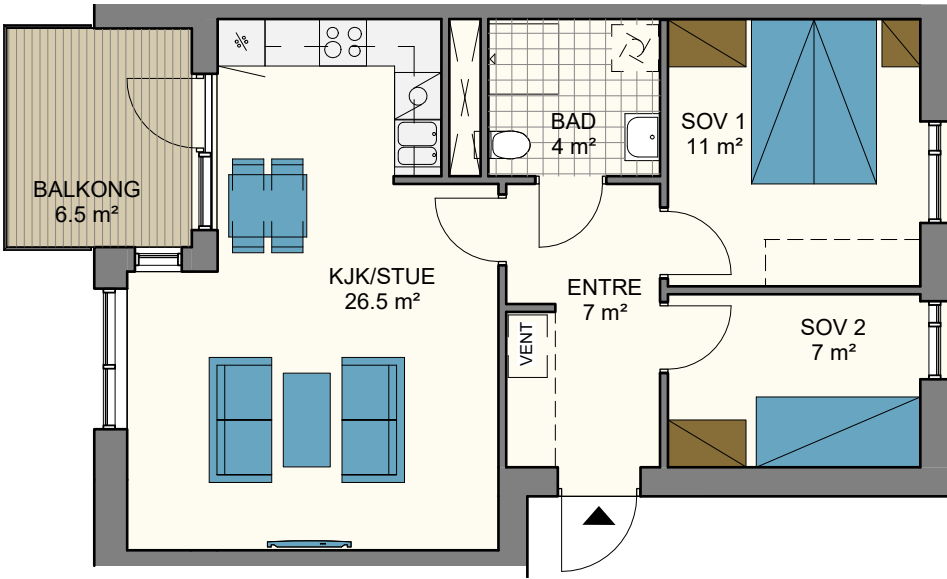
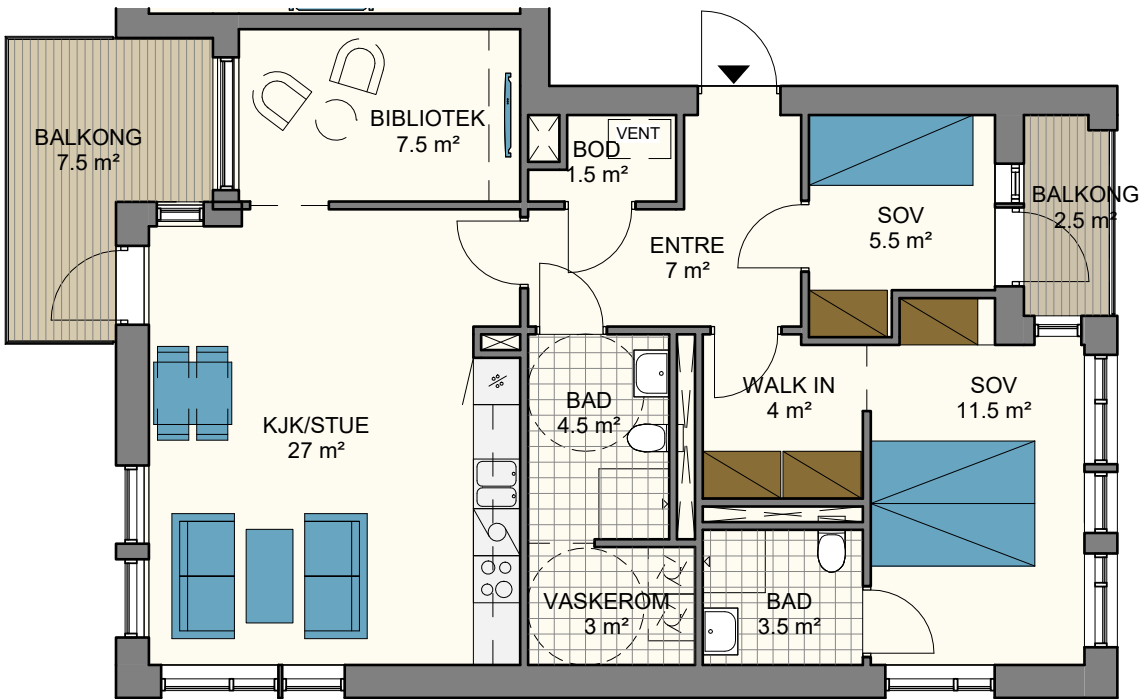
Type 3-roms
Areal P-rom 59,5 m²
Areal BRA 59,5 m²



0m 1m 2m 3m 4m 5m

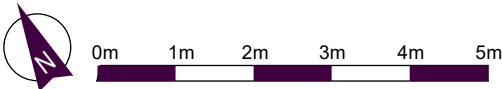


NB! Netto takhøyde i stue/kjøkken og soverom vil være ca. 2,50 m



A2-603 6.ETG

Type 4-roms
Areal P-rom 95,0 m²
Areal BRA 97,5 m²

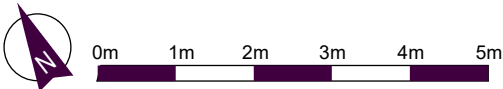


NB! Netto takhøyde i stue/kjøkken og soverom vil være ca. 2,50 m

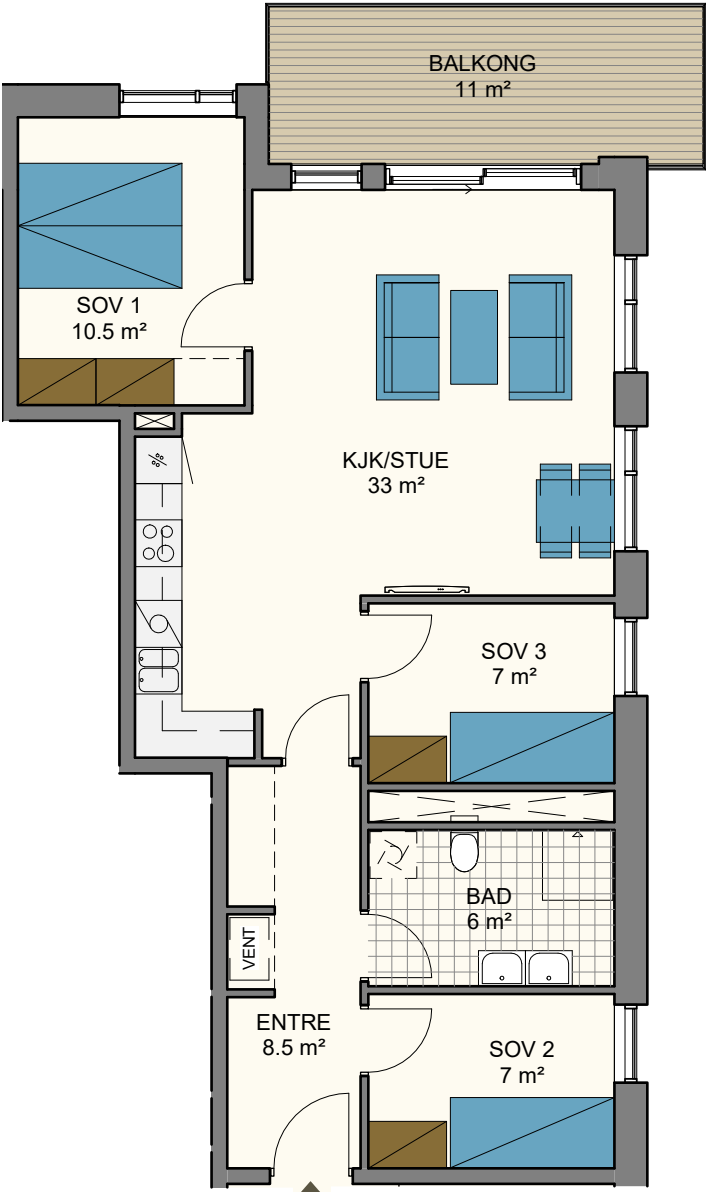
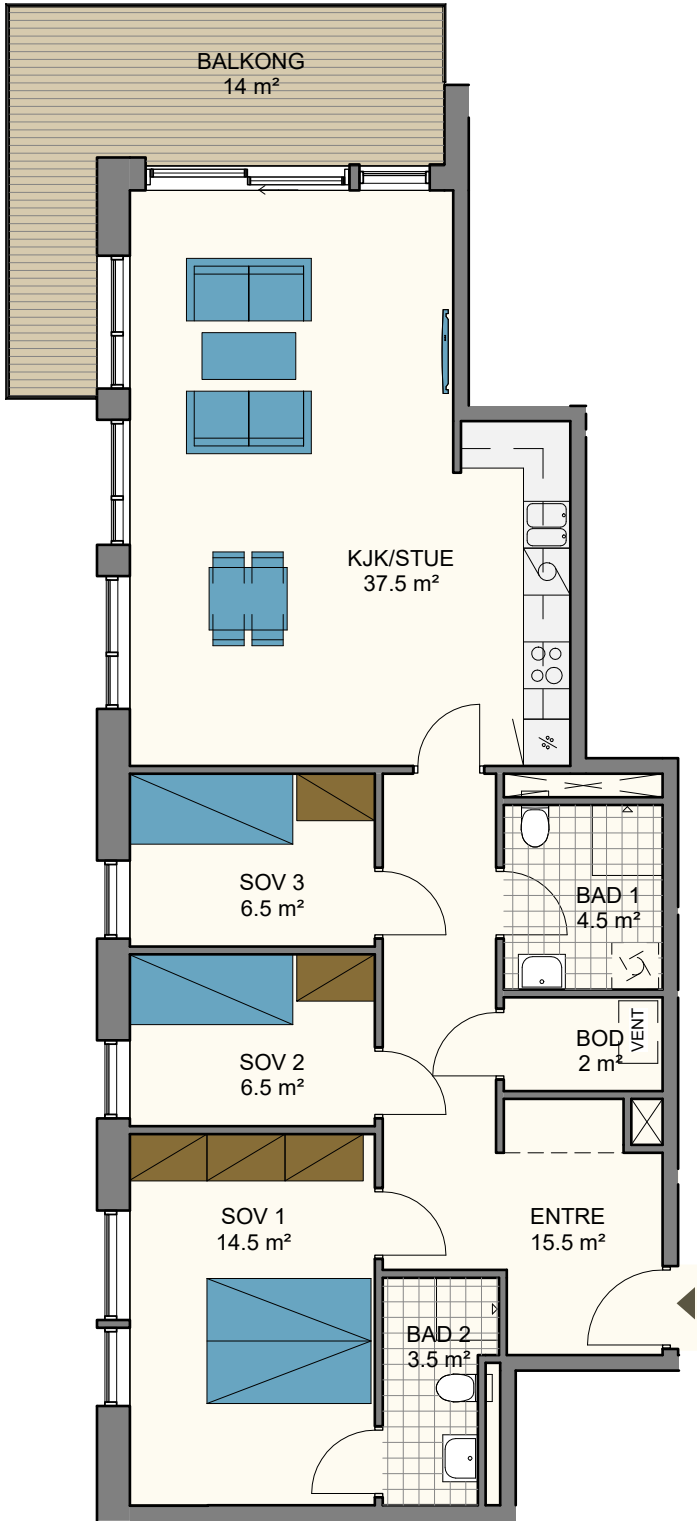


A2-604 6.ETG

Type 4-roms
Areal P-rom 77,5 m²
Areal BRA 77,5 m²

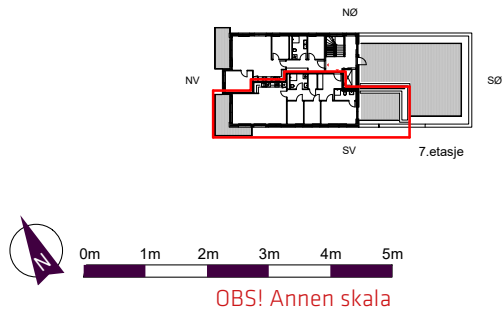


NB! Netto takhøyde i stue/kjøkken og soverom vil være ca. 2,50 m



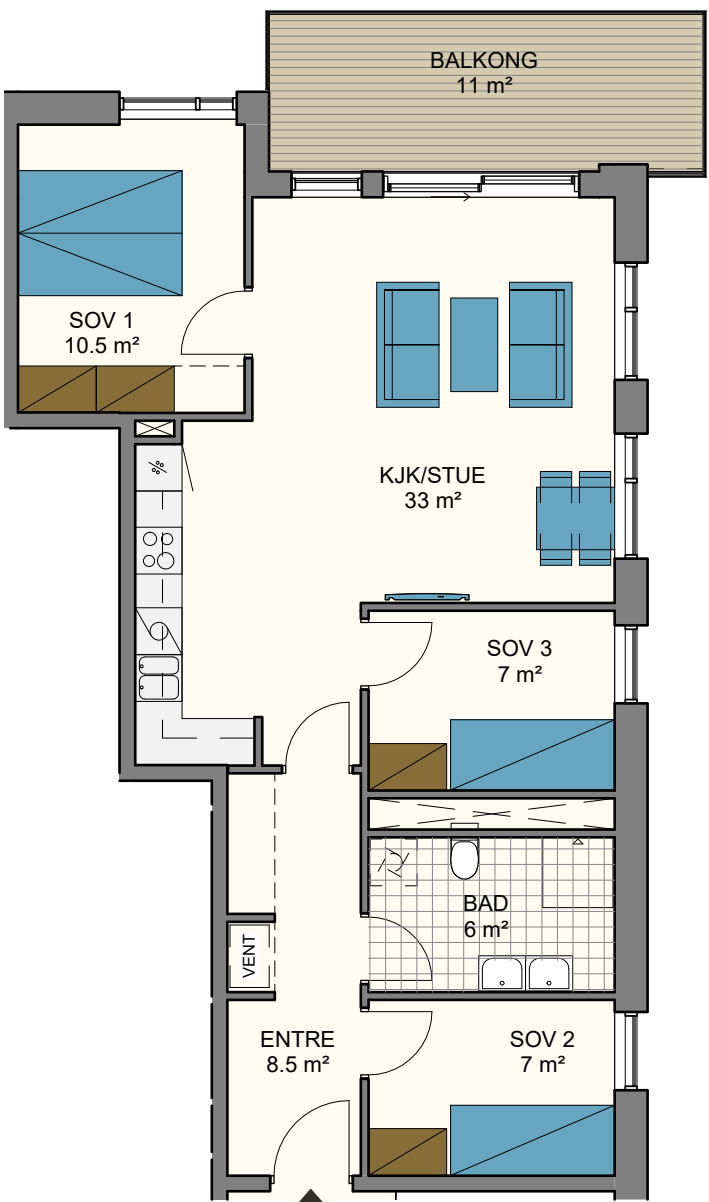
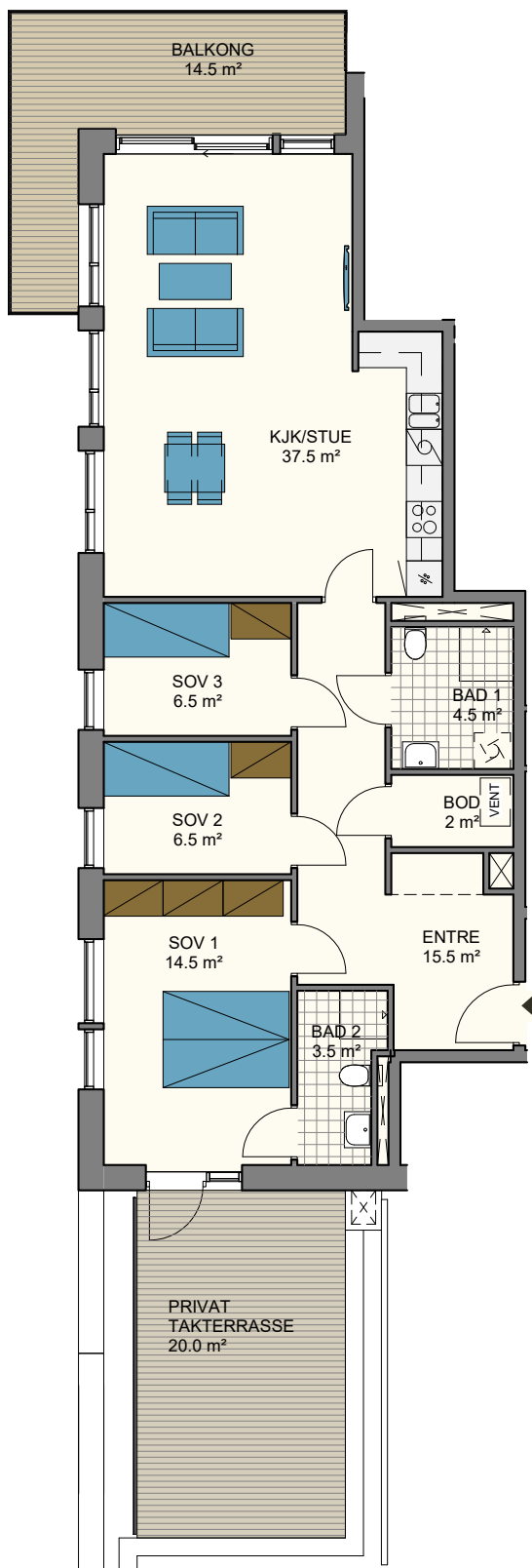
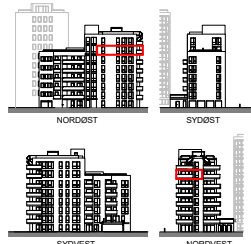
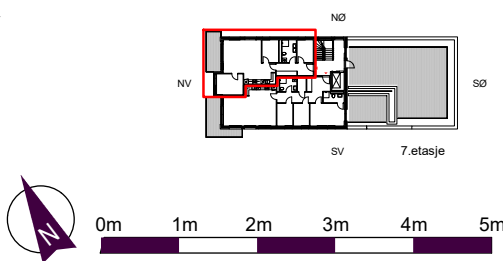
A2-701
7.ETG

Type 4-roms
Areal P-rom 95,0 m²
Areal BRA 97,5 m²



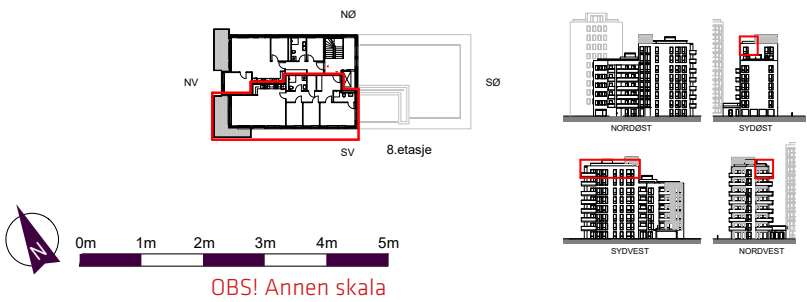
A2-702
7.ETG

Type 4-roms
Areal P-rom 77,5 m²
Areal BRA 77,5 m²



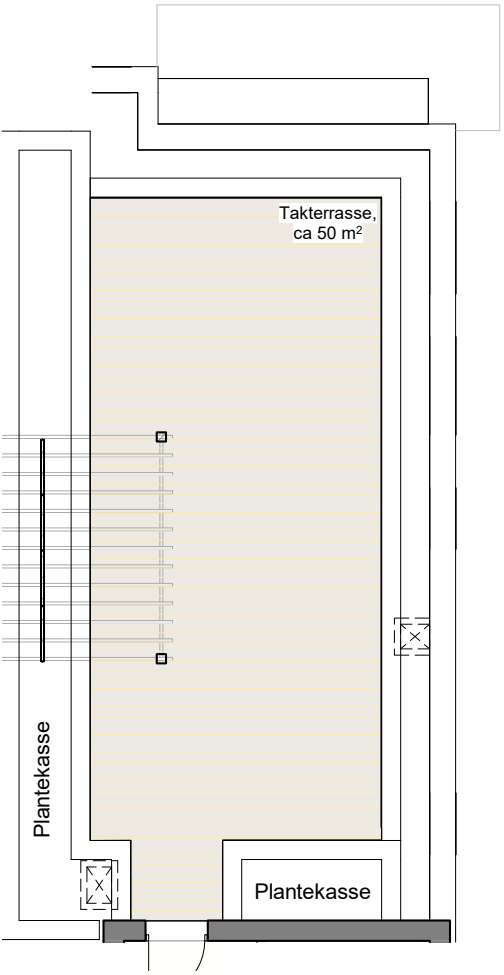
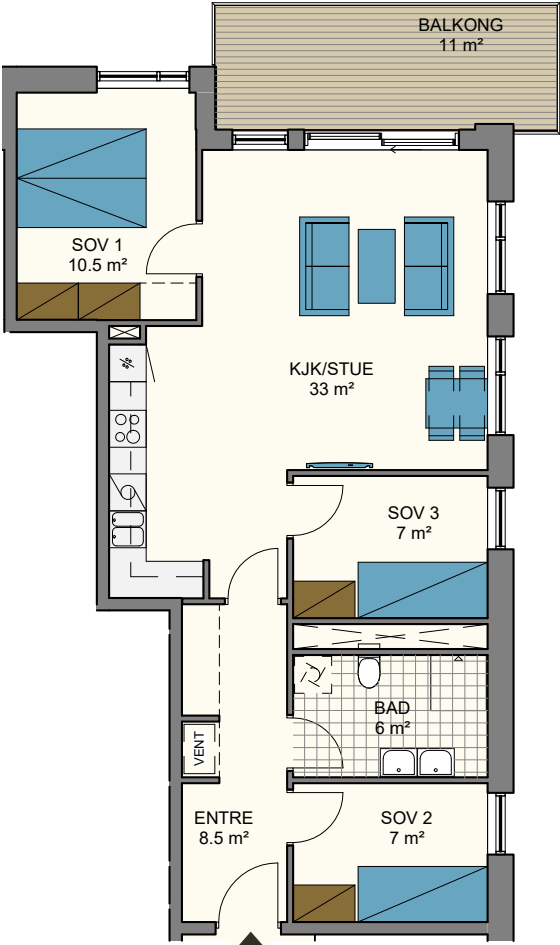
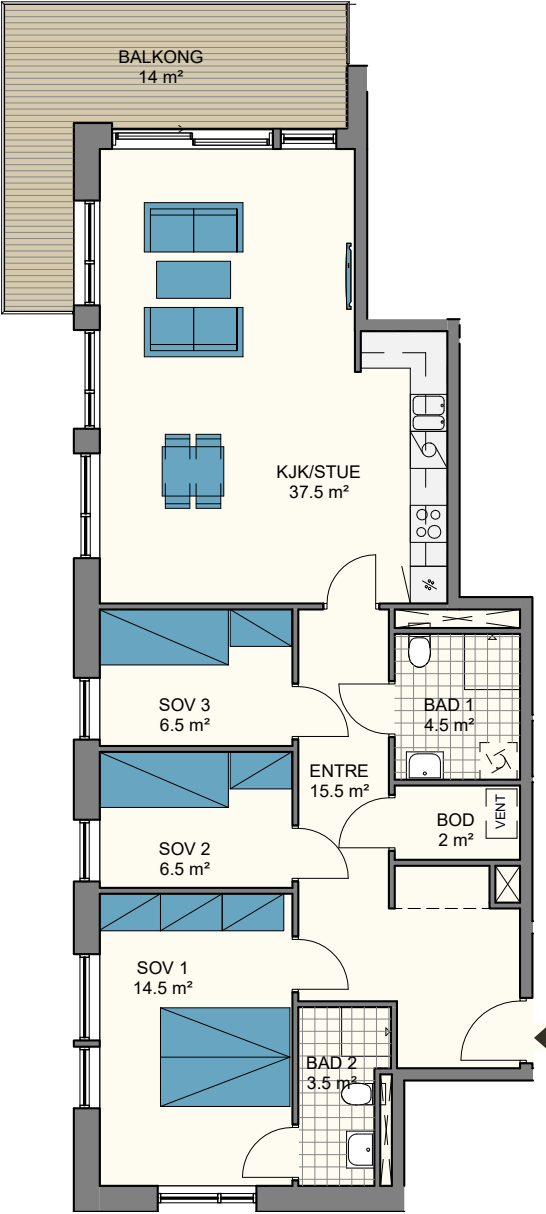
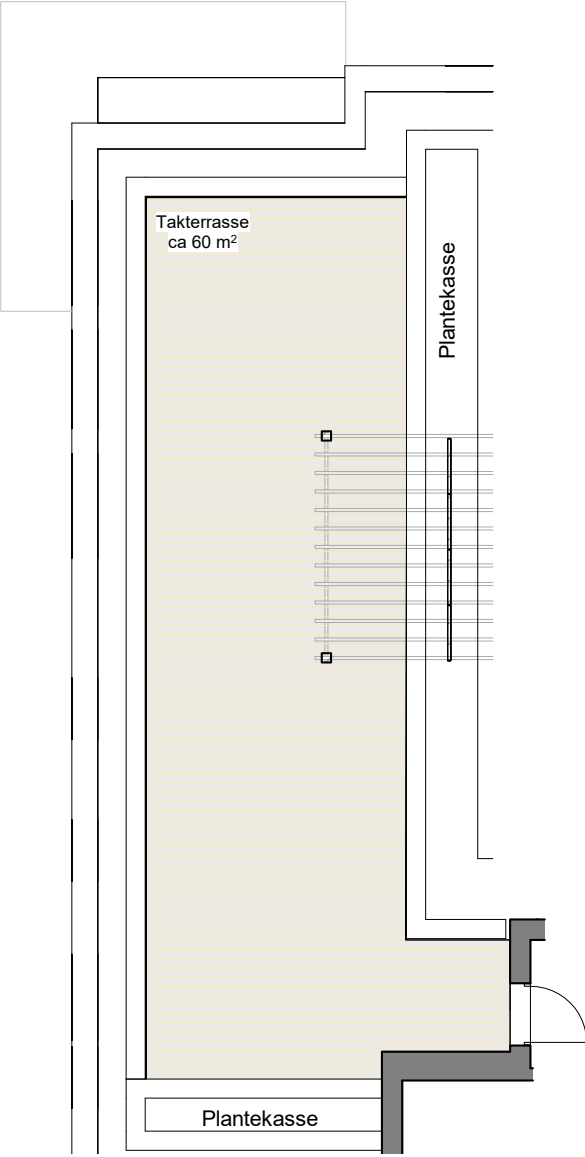
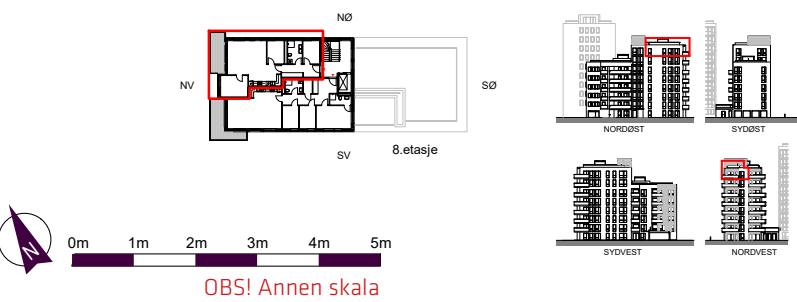
A2-801
8.ETG

Type 4-roms
Areal P-rom 95,0 m²
Areal BRA 97,5 m²



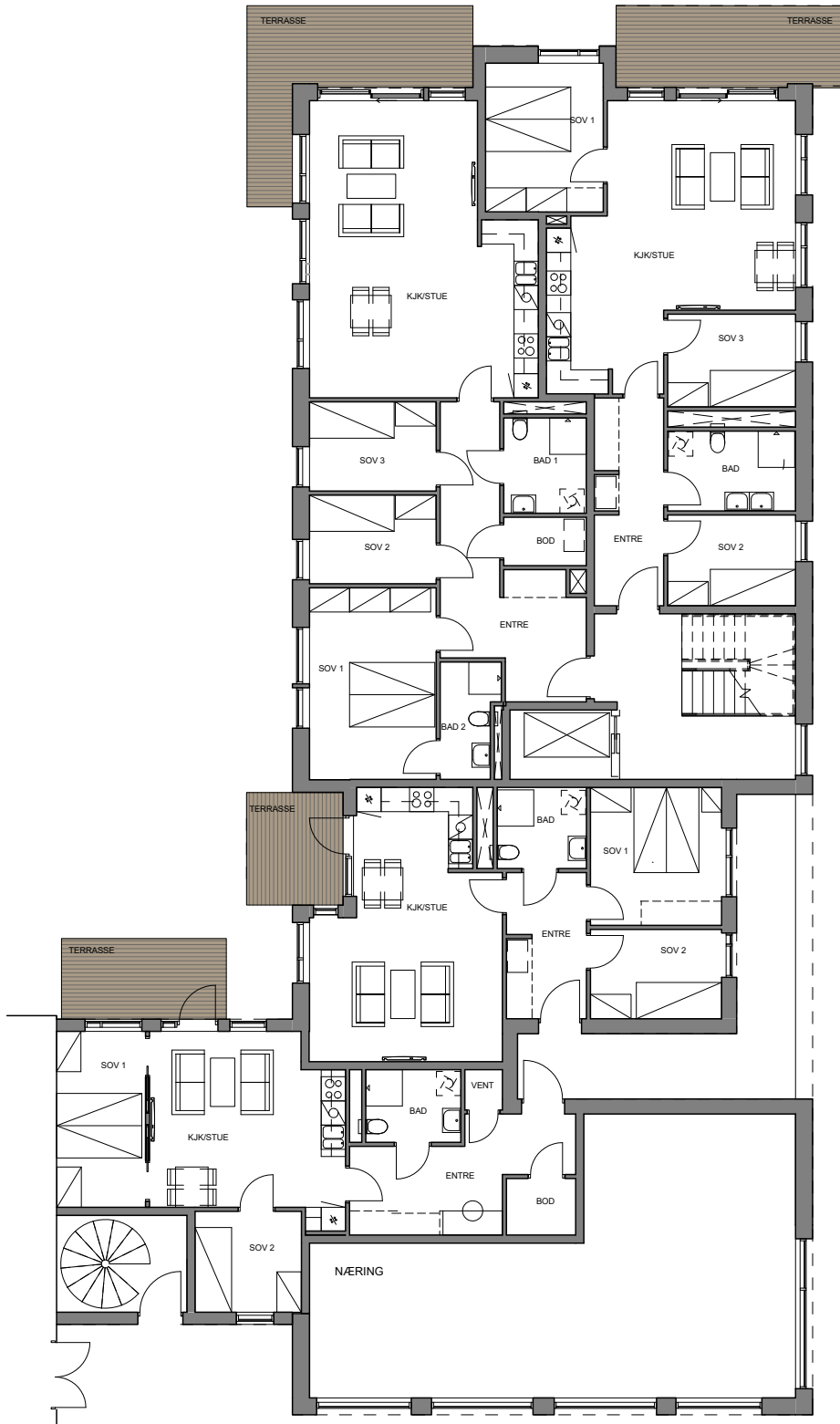
A2-802
8.ETG

Type 4-roms
Areal P-rom 77,5 m²
Areal BRA 77,5 m²

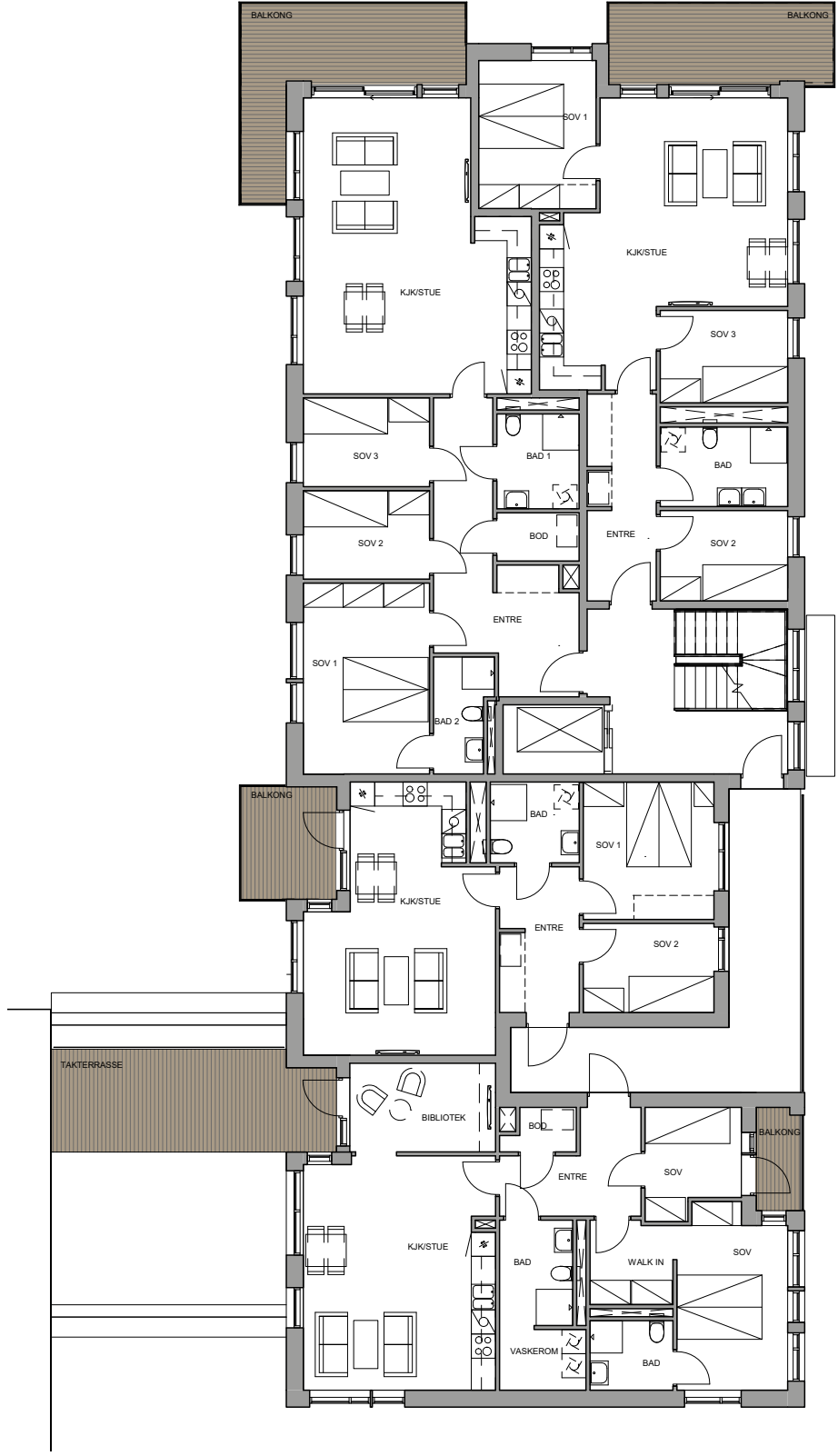




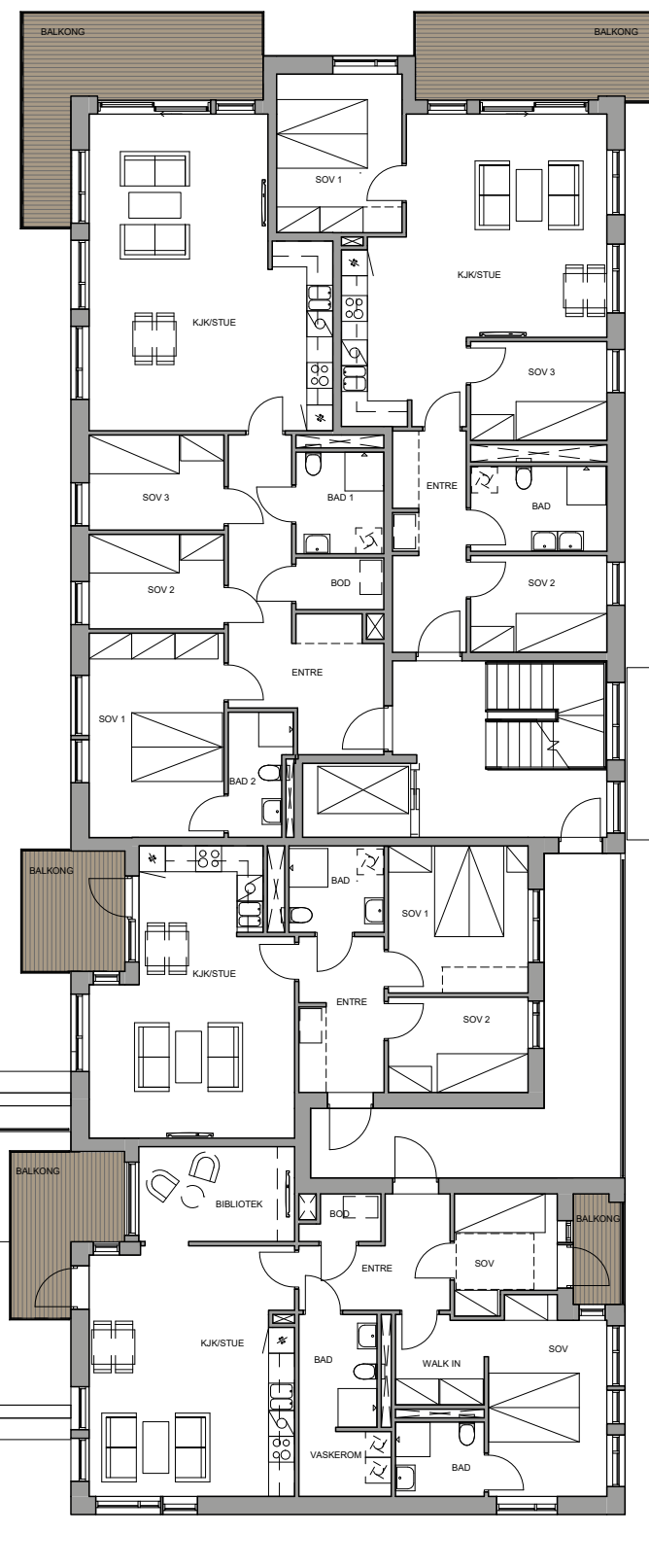
ETASJEPLANER



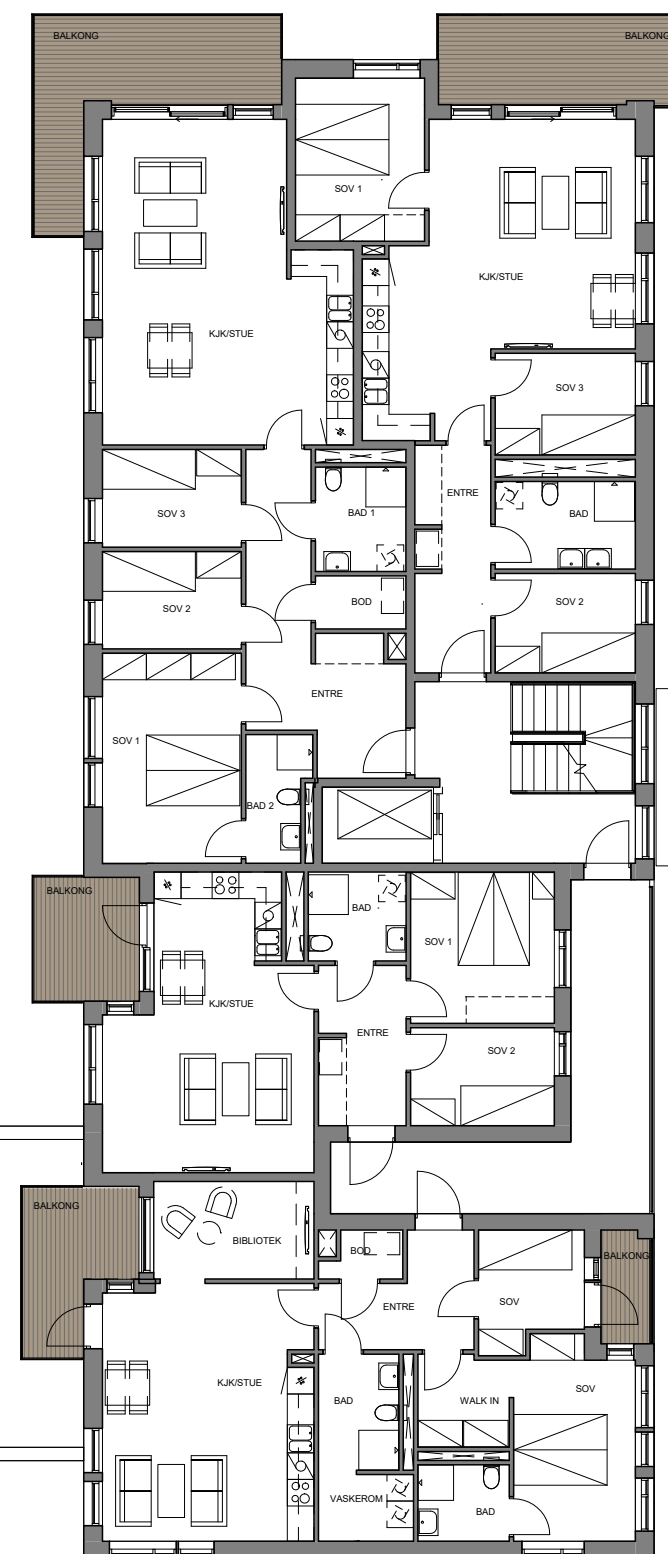
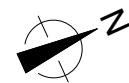
1. ETASJE



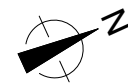
2. ETASJE

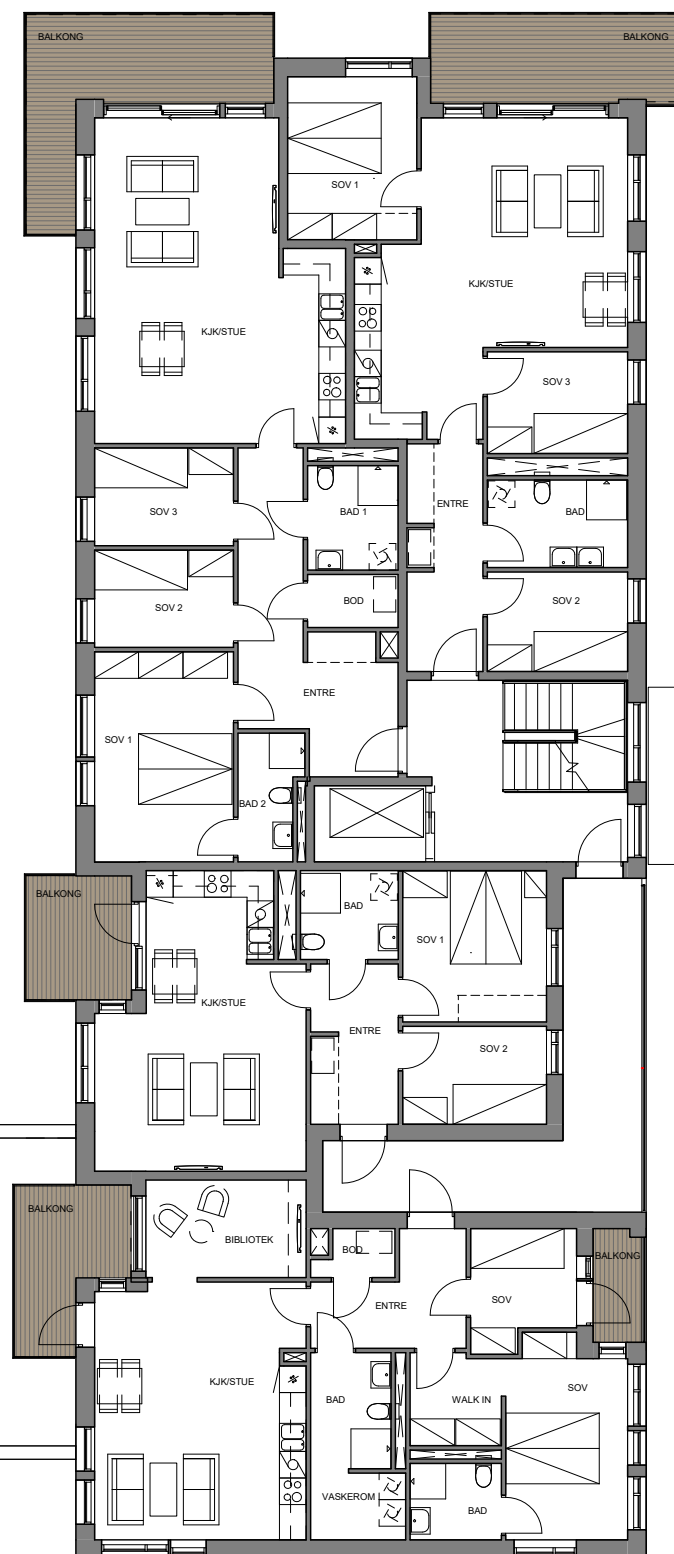


3. ETASJE

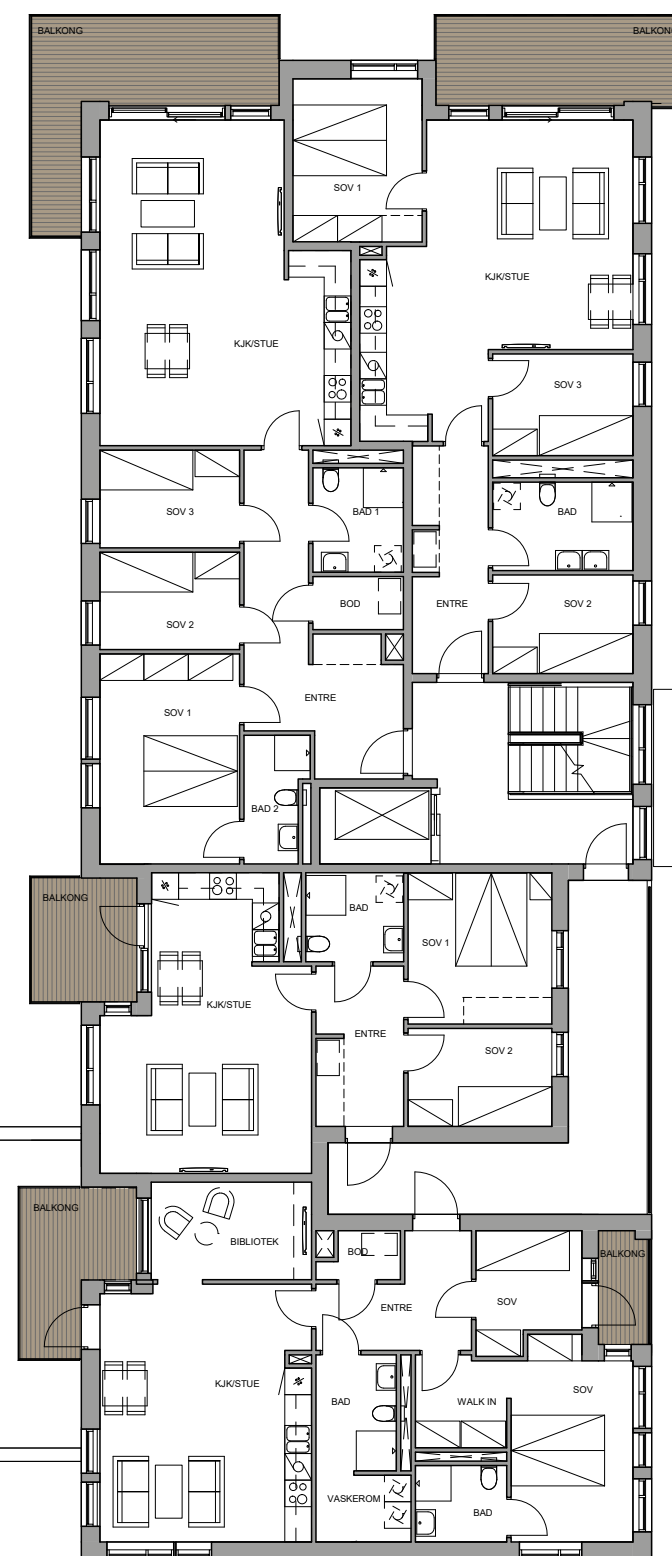


4. ETASJE



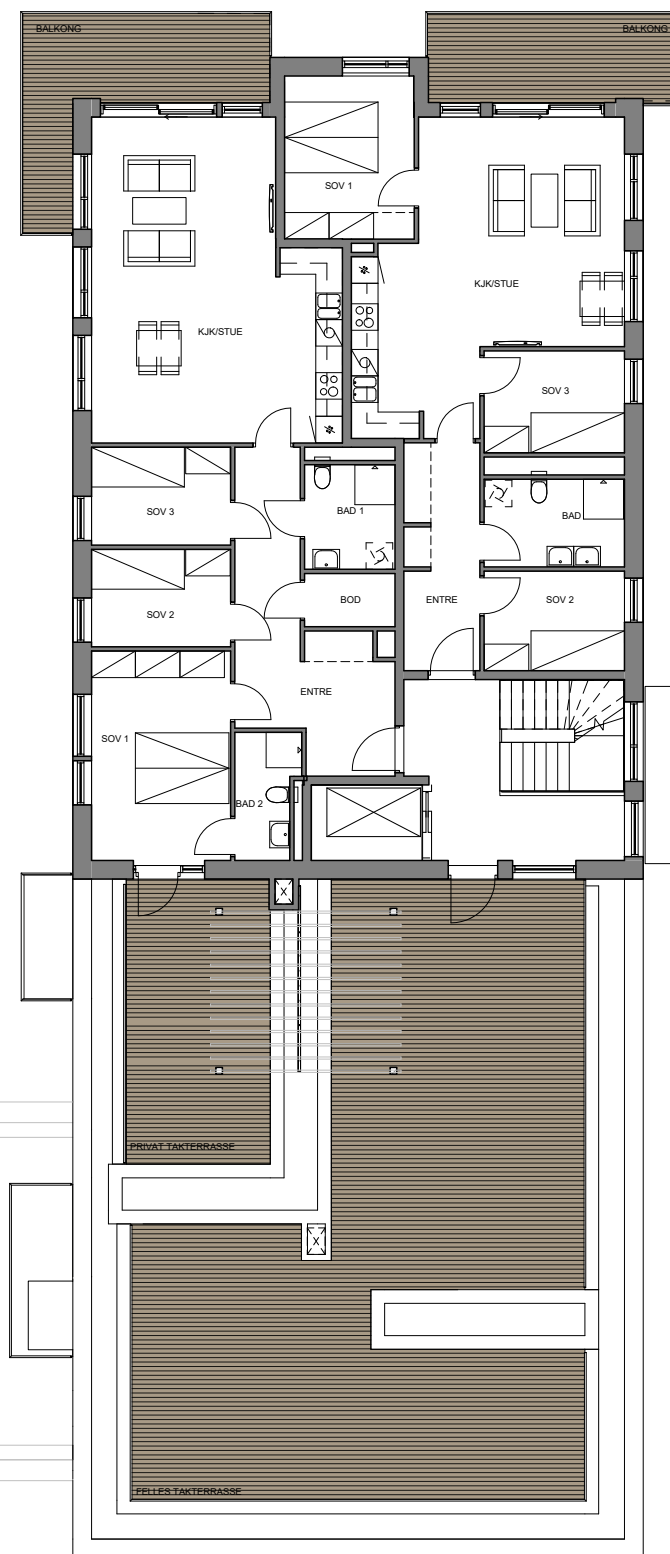


5. ETASJE

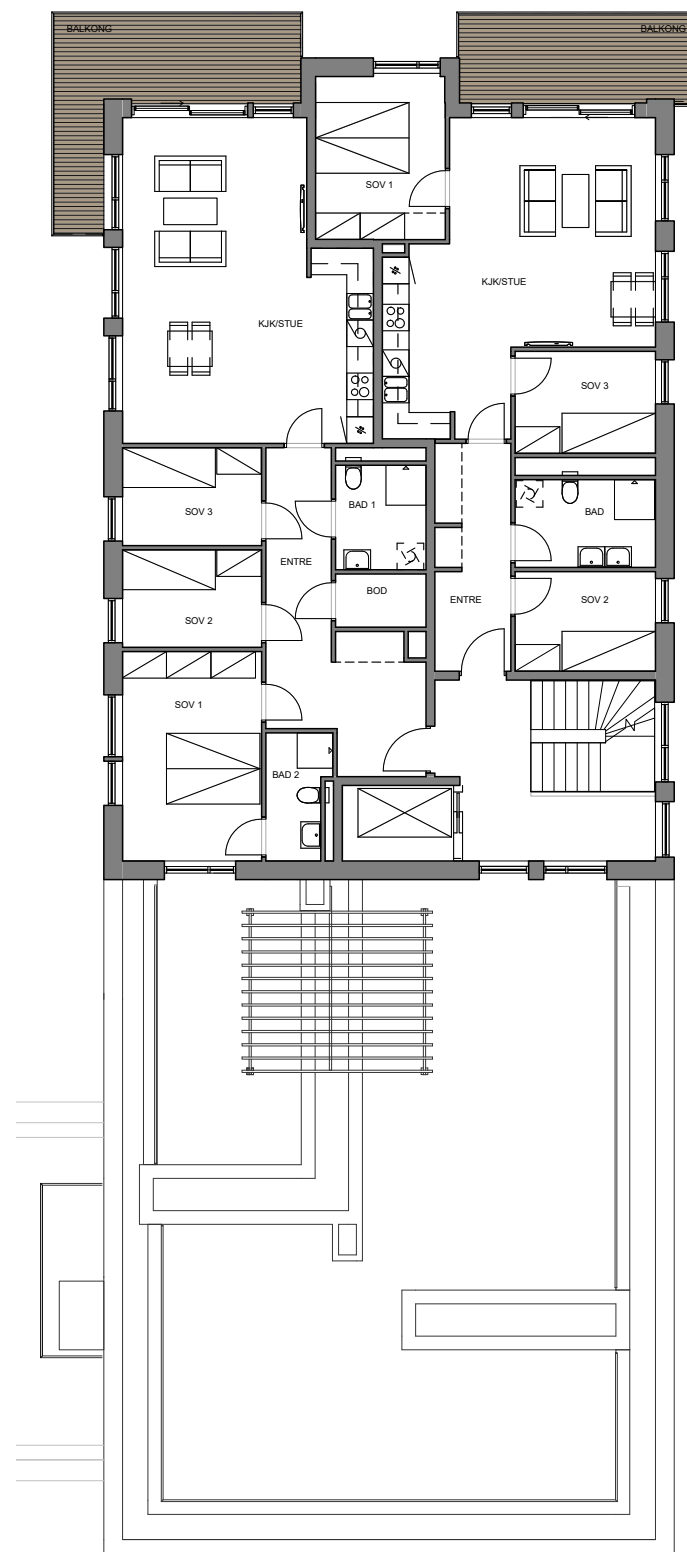


6. ETASJE

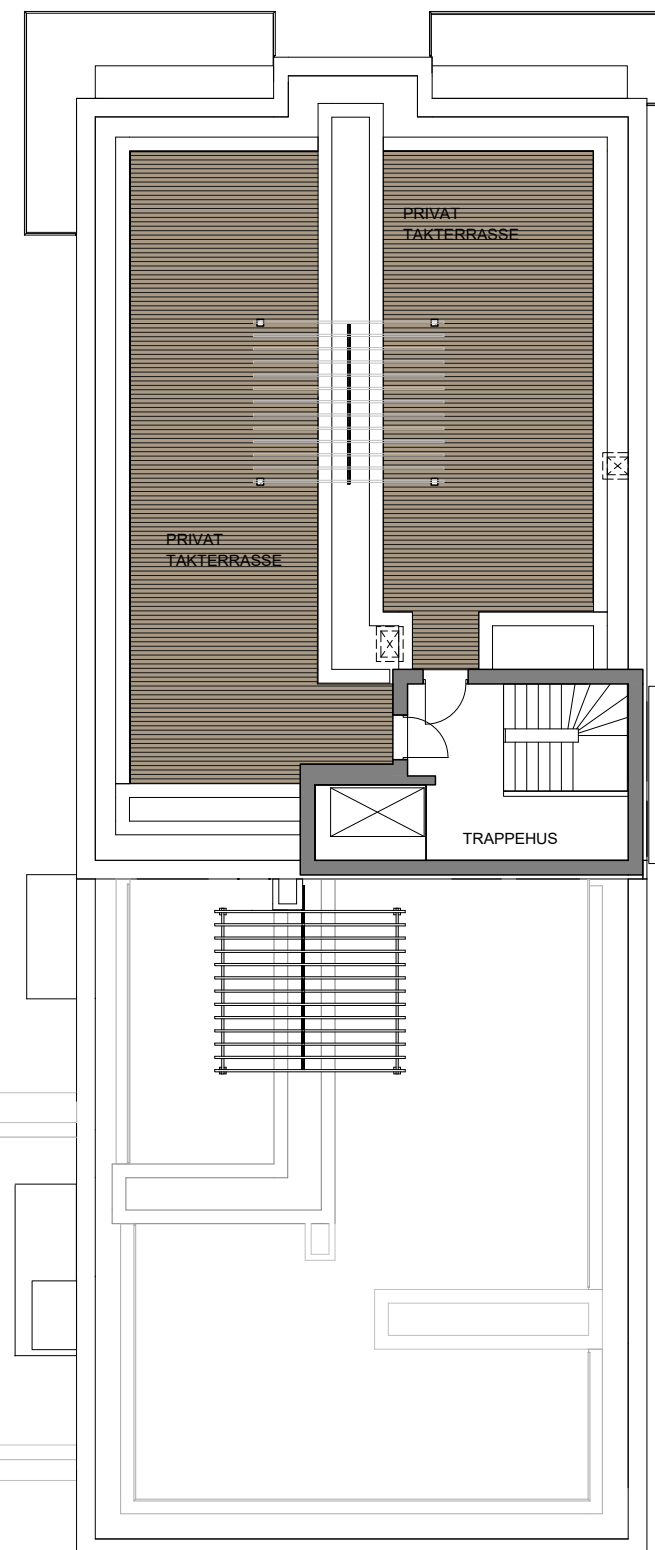




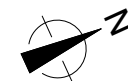
7. ETASJE



8. ETASJE

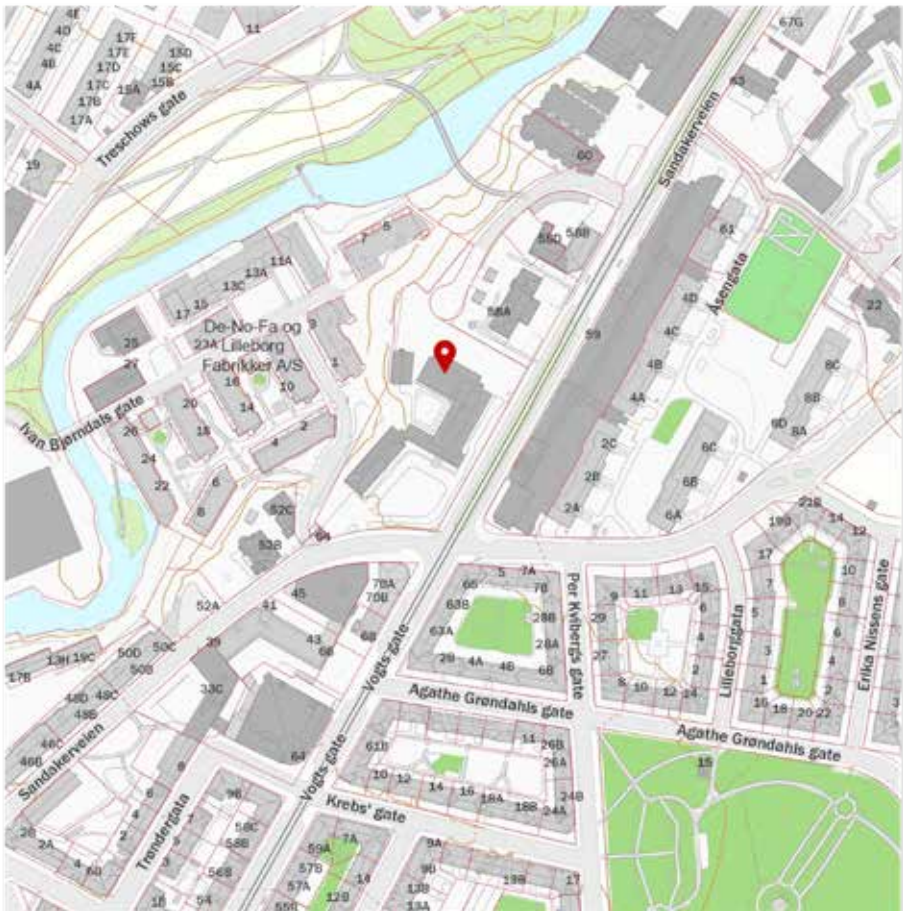


TAKPLAN





Kun ment som illustrasjon, avvik vil forekomme.



UTOMHUSPLAN



KJØPSPROSESS

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

BUD

Ved salgsstart vil 14 av boligene selges til fastpris, og 14 til minstepris med budrunder. Hvilke fremkommer av prislisten. Etter at salgsstarten med budfrister er avklart selges boligene til faste priser. Kjøpetilbud må ha akseptfrist minimum 30 minutter ETTER oppgitt budfrist i prisliste, og kjøpetilbud må være levert innen budfrist.

KONTRAKTEN

Kontrakten signeres hos Sem & Johnsen Prosjektmegling.

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.

SAMEIET STIFTES

Stifting av sameiet blir gjennomført på et sameiemøte. På møtet velges blant annet representanter til styret i sameiet.

FERDIGBEFARING

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

OVERTAKELSESFORRETNING

På overtakelsesforretningen 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 Prosjektmegling 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-års-befaring 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

overtakelsesdatoen. 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

LAVE OMKOSTNINGER

Det er ikke alle som er klar over hvor store fordeler det er å kjøpe ny bolig fremfor gammel. Når du kjøper en brukt bolig betaler du dokumentavgift til staten på 2,5 prosent av kjøpesummen. Ved å kjøpe nytt eller bolig under oppføring, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien. Dette gir vesentlig lavere kjøpsomkostninger.

FORUTSIGBARHET OG GARANTI

Ved å kjøpe nytt eller ved kjøp av bolig under oppføring, må budstadoppføringsloven 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 gulvvarme 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).

BYGNING

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

FELLESAREAL

Inngangsforhold/heis
Fra hovedinngangsdør går det heis til alle etasjer (utenom toppetasjen til leiligheter som går over 2 etasjer).
Postkasser plasseres på egnet sted etter Postens henstilling.
Det legges flis i hovedinngang 1 etg. og gulvbelegg

på heisrepos. I trapper blir det lagt gulvbelegg av god kvalitet. 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, gitter/netting-vegger 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. Overtagelse på garasjeplass må påregnes når Høyblokka ferdigstilles. Adkomst til anlegget blir via felles oppgang med heis i Høyblokka eller 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 under eksisterende bebyggelse. 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 takterrasse
Det vil bli etablert felles takterrasse for byggetrinnet som leveres ferdig møblert med møbler fra Six Bond Street iht 3D.

INNVENDIGE FLATER OG MATERIALER

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

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

Baderom
Gulv: 30x30 cm grå fliser og 5x5 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” på overskap og underskap. Overskap med LED-lys og ettgrepsprofil. Dette kombineres med Marmor Natura laminat benkeplate 20mm. Alle skuffer og skap leveres med demping. Kjøkken leveres med hvitevarer, henholdsvis kjøleskap, stekeovn, platetopp 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 minst ett bad per leilighet.

Garderobeskap
Til leilighetene leveres det 1m med garderobeskap per sengeplass uavhengig av hvordan det er illustrert på salgstegninger. Garderobeskap i gang der dette fremkommer på salgstegninger i heltrukken linje. Noen leiligheter har innvendig bod.

Dører/vinduer
Innvendige dører leveres med hvitmalte, glatte overflater. Vinduer og balkongdører leveres av tre med ytterkledning i aluminium og med isolerglass. Entredør leveres malt. Farger bestemmes av arkitekt.

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

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

kollektiv avtale for sameiet som inngås av utbygger før ferdigstillelse av leilighetene.

Ventilasjon
Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregat i hver leilighet. Aggregatet plasseres i kjøkkenskap (mindre leiligheter), bod, gang eller garderobe. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjektering. Oppholdsrom får tilført filtrert og forvarmet luft (ved varmegjenvinning). Avtrekk skjer fra bad og kjøkken. Noen leiligheter/ bygg vil kunne få sentralt ventilasjonsanlegg med felles aggregat plasser i kjeller eller fellesarealer.

Balkonger/terrasser
Balkonger i prefabrikkert betong med rekkverk av klart glass og/eller stål. På private terrasser og felles takterrasse vil det leveres impregneret tremmegulv eller betongheller. Felles takterrasse leveres med utemøblement. Frostfri utekran på felles takterrasse. Balkong og gulv leveres som tette, men er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkonger må påregnes som følge av regn, snø og vind.

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 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. Utvendig lampe med stikkontakt på balkonger. Sikringsskap med automatsikringer. Alle stikkontakter er jordet. Uttaket i stikkontaktene er 230 V.

Takhøyde
Det legges opp til ca. 2,60 m. takhøyde i stue/kjøkken og soverom. Dette avviker noe for leilighetene i 6 etg og er vist på salgstegninger. I leilighet 603 og 604 kan etasjehøyden bli ca 300 cm. I leilighet 601 og 602 blir takhøyden ca 2,55 m. I bad, gang, bod og tak

med downlights vil takhøyden 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. Inngangsdør til boligen leveres med vanlig nøkkel.

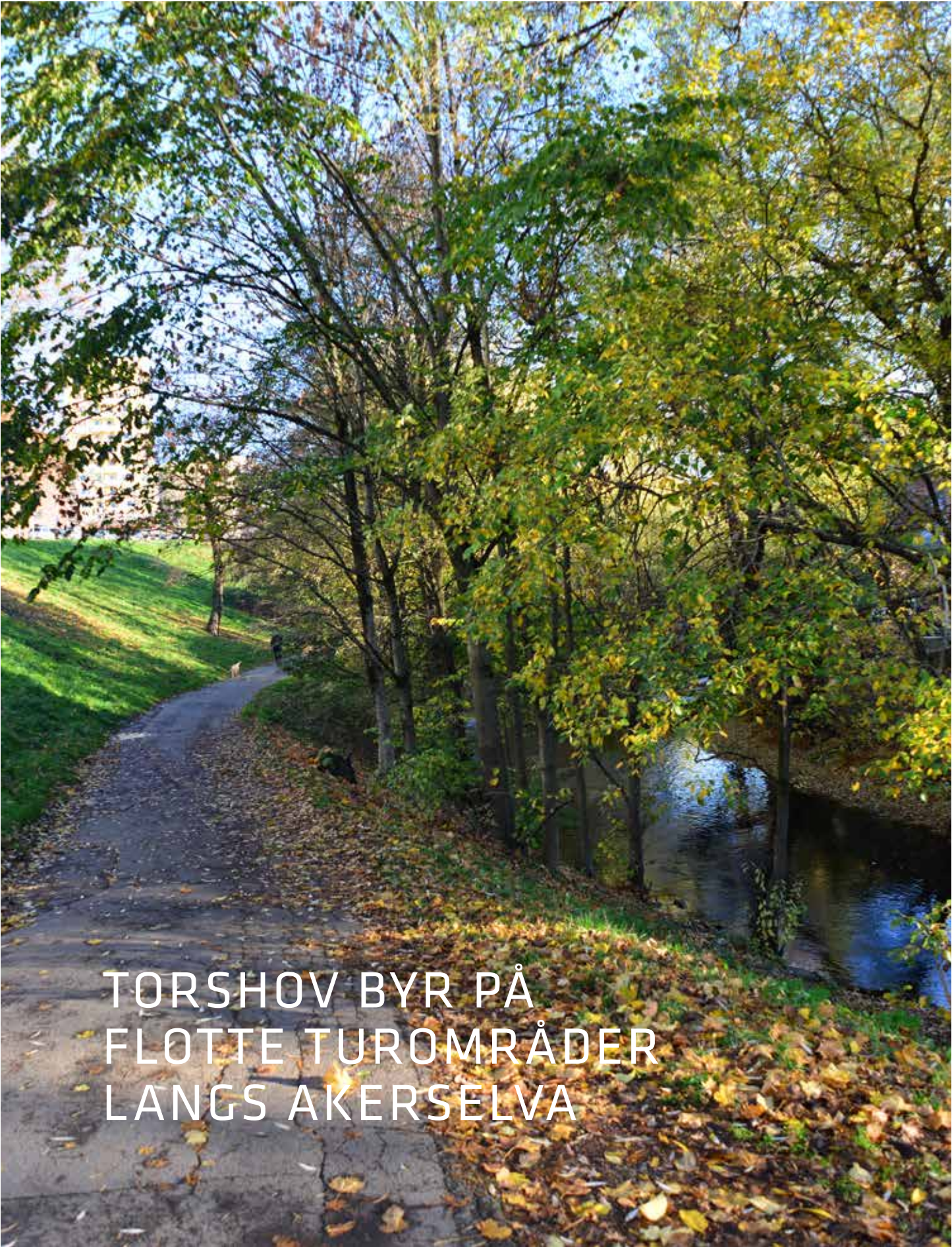
Innvendige vegger
Innvendige lettvegger i boligene består av bindingsverk bekledd med malte gipsplater. Det legges isolasjon i alle vegger i boligene.

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 kjøpetilbudet 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 forringes 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 kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. For leilighet A2-801 og A2-802 er det forbehold om at pergola godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Dersom pergola ikke blir godkjent kompenseres dette med et prisavslag tilsvarende 100.000,- per leilighet A2-801 og A2-802. Selger tar forbehold om at egnet uteareal kan tilfalle en driver av næringsarealene i underetasjer og boligbyggene. Dette kan for eksempel være av typen café/bevertning. Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Oslo, august 2020
Selger Sandakerveien 56 AS



Romskjema

Rom	Gulv	Vegger 1)	Himling 2)	Elektro 3)
Entre / gang	14 mm 1-stavs parkett hvit pigmentert, matt lakk. Hvitmalt fotlist.	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y)	Nedsenket himling for tekniske føringer med sparklet og malt gips. Farge hvit (NCS S 0502 Y) Ingen taklister.	Porttelefon med videocalling. Integrerte down-lights med dimmer i (nedforet) himling.
Stue	14 mm 1-stavs parkett hvit pigmentert, matt lakk. Hvitmalt fotlist.	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y)	Sparklet og malte dekker i betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y) V-fuger mellom elementene vil være synlige. Ingen taklister. Lokale 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 lakk. Hvitmalt fotlist.	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS 0502 Y)	Sparklet og malte dekker i betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y) V-fuger mellom elementene vil være synlige. Ingen taklister. Lokale nedføringer og innkassinger med gipsplater for tekniske føringer kan forekomme.	Led greps profil under overskap (ikke dimmbar).
Soverom	14 mm 1-stavs parkett hvit pigmentert, matt lakk. Hvitmalt fotlist.	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y)	Sparklet og malte dekker i betong. Farge hvit (NCS S 0502 Y) V-fuger mellom elementene vil være synlige. Ingen taklister. Lokale nedføringer og innkassinger med gipsplater for tekniske føringer kan forekomme.	Uttak for kabel-TV / bredbånd i hovedsoverom.
Bad/WC nr 1 og 2	Fliser str. 30x30 cm og 5x5 i dusjsonen. Farge grå på gulv.	Lyse fliser str. 30x60 cm på vegg.	Sparklet og malt gips. Farge hvit (NCS S 0502 Y) Ingen taklister.	Vannbåren gulvvarme. Integrerte down-lights med dimmer i (nedforet) himling. 1 dobbel stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel på ett av badene.
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)	Malte dekker i betong eller malt gipshimling. Farge hvit (NCS S 0502 Y) V-fuger mellom elementene vil være synlige. 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» på underskap og overskap. Overskap leveres med innebygd LED- grepsprofil (ikke dimbar). Dette kombineres med Marmor Natura benkeplate i laminat 20mm. Alle skuffer og skap leveres med demping. Nedfelt 1 kums vask fra Franke. 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. Det leveres 1 meter garderoreskap pr sengeplass eller som det fremkommer på teging i heltrukken linje.
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.	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) Bygget utføres generelt med yttervegger i bindingsverk og gips innvendig side. Ytterkleddning i ulike materialer. Lette skillevegger med gipsplatekleddning. Betongvegger i forbindelse med trapperom og leilighetsskillevegger.

2) Himling utføres generelt som sparklet og malt underside av Plattendekkeelementer eller hulldekker i betong. V-fuger mellom elementene vil være synlige. 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

Salgsoppgave

FAKTA OM EIENDOMMEN

ADRESSE Sandakerveien 56. Endelig adresse foreligger ikke, men vil foreligge innen overtagelse.
PRIS se vedlagte prisliste
OMKOSTNINGER se vedlagte prisliste
TOTALT INK. OMKOSTNINGER se vedlagte prisliste
FELLESKOSTNADER ca. kr 40 – 45,- per kvm BRA, se vedlagte prisliste
FELLESKOSTNADENE INKLUDERER bl.a. åkonto oppvarming og varmtvann, kommunale avgifter, felles forsikring, drift/service/vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og revisjon. TV og internett ca. kr 500,- per måned kommer i tillegg.
BRA 58,5 – 97,5 kvm
P-ROM 54,5 - 95 kvm
ANTALL SOVEROM 2 - 3
EIERFORM Selveier, eierseksjon
BOLIGTYPE Leilighet
ENERGIMERKE Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t.
GARASJE/PARKERING Garasjeplass inngår ikke i prisen av leilighetene og kjøpes separat på egne betingelser, se prisliste. Det bemerkes at garasjer for prosjektet blir liggende under bygg A2 – lengst nord på tomten – og kan måtte leveres senere i prosjektet.
TOMT Eiet tomt ca. 9 163 m² (gjelder før fradeling iht. vedtatt reguleringsplan).

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 Lilleborg AS, org. nr. 911 161 230. Selger Sandakerveien 56 AS har avtale med Lilleborg AS om direkte hjemmelsovergang til kjøperne av boligene på Torshovhøyden, og Sandakerveien 56 AS har også tinglyst pantedokument med urådighet («sikringsobligasjon») i eiendommen.

EIERFORHOLD
Selveier, eierseksjon

ADKOMST

Fra Sandakerveien via parkområdet, og felles oppgang med heis og trapp. Det underjordiske parkeringsanlegget blir liggende delvis under den eksisterende Høyblokka og delvis under den nye bygningen Vestblokka. og beboere får adkomst til garasjeanlegget via felles oppgang med heis og trapp i Høyblokka eller 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 Akerseiva. 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 planlegges å bestå av totalt ca. 130 leiligheter fordelt på 2 nyoppførte og 2 rehabiliterte bygninger. 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. 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.

INNHold OG STANDARD

Vestlokka på Torshovhøyden består av 28 leiligheter fra 58,5 til 97,5 kvm. Alle leiligheter er over ett plan, med gjennomtenkte og effektive planløsninger, og får i tillegg privat takterrasse, markterrasse eller balkong.

Torshovhøyden leveres med gjennomgående god standard i leiligheter og fellesareal. Felles takterrasse blir levert ferdig møblert. Leilighetene leveres med hvitpigmentert eikeparkett i alle rom, bortsett fra bad/WC som har fliser. Kjøkken leveres fra HTH, inkludert 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 over parkområdet og via felles oppgang med heis i Høyblokka eller Vestblokka.

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 prislisten. Det er et begrenset antall garasjeplasser tilgjengelig. Kjøper av leilighet kan, hvis ledig, kjøpe garasjeplass i tillegg iht. prisliste. Kjøp av garasjeplass medfører ikke ekstra bod. El-bil-parkering og/eller -ladestasjon kan bestilles som tilvalg. Dersom det er usolgte plasser ved ferdigstillelse, vil Selger eller selskap de utpeker, eie disse frem til de blir solgt. Plassene kan leies ut. Parkeringsplasser kan få en minstebredde under 230 cm. Det tas også forbehold om at usolgte plasser kan bli solgt til andre enn seksjonseiere i sameiet. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget og bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, tingsrettslig sameie i et underjordisk bruksnummer eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

VEI, VANN OG AVLØP
Offentlig.

SAMEIET

Selger tar forbehold om organisering av utbyggingen. Vestblokka kan bli organisert som eget seksjonssameie, evt. sammen med 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 byggevirkksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

OVERTAGELSE OG INNFLYTTING

Antatt overtagelse er 4.kvartal 2022. Dette under forutsetning av byggestart 4.kvartal 2020. Ved senere byggestart endres overtakelsestidspunktet tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene på det aktuelle byggetrinn faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggearbeider.

Når Selger har opphevet forbeholdene som Selger har satt i kjøpekontrakten, skal Selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal Selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom ikke byggearbeidene er igangsatt per 30.09.2021.

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.

UTLEIE

Utleie av hele eller deler av leilighetene er tillatt for boligformål.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/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

Størrelsen på felleskostnader er foreløpig ikke fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke Sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil blant annet avhenge av hvilke ytelser Sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Erfaringsmessig vil felleskostnader beløpe seg til ca. kr 40,- til kr 45,- per kvm BRA/mnd.

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. Kostnader for TV/Internett er ikke inkludert i estimatet ovenfor.

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 200,- per måned per parkeringsplass for første driftsår, og som skal betales av de som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget.

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 19.08.2020 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 fås av megler. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og parkeringsplasser uten forutgående varslng.

KJØPSOMKOSTNINGER

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende: Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være ca. kr 480,- per kvm BRA for boligen. Se prisliste for beregnede omkostninger per bolig. Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,- Tinglysningsgebyr inkl. pantattest per panterettsdokument kr 792,- Åkonto innbetaling til sameiet: 3 måneders felleskostnad blir innkalt av forretningsfører i forbindelse med overtagelse.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og

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 overtakelse belastes sameiet.

BETALINGSPLAN

10 % av kjøpesum forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.

20 % forfaller ved kontraktsignering dersom kjøper er å regne som profesjonell.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

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 for mer info om formues-/ligningsverdi. Oslo kommune har innført eiendomsskatt på boligeiendom. Se mer info om eiendomsskatt på 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 40,- per kvm BRA per måned til dekning for blant annet åkonto oppvarming og varmtvann («energikost» ca. kr 5,- 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 200,- 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 boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen. Se mer info om eiendomsskatt på 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.

MATRIKKEL/ADRESSE

Sandakerveien 56 med matrikkel 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 m². Sameiets tomt skal opprettes med egen matrikkel, 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 skal oppføres og Administrasjonsblokka skal rehabiliteres er regulerte til boligbebyggelse, jf. reguleringsbestemmelser med planid. S-4955, vedtatt 2018-02-28. Det er gitt rammetillatelse for Sydblokka og byggestart er vedtatt.

Delene av eiendommen der Høyblokka skal rehabiliteres og Vestblokka A2 skal oppføres («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 skal oppføres nord for Høyblokka er lagt inn under Felt B. Det er sendt inn søknad om rammetillatelse for A2 Vestblokka, men den er i skrivende stund ikke gitt.

De øvrige delene av eiendommen er regulerte til barnehage i Felt C, inntil 900 m² BRA barnehage med minimum 14,5 m² uteoppholdsareal per barn, samt gangvei og park. 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.

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

1964/515483-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 24.10.1964 Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1964/516692-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 13.11.1964 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

2011/1080225-1/200 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST 23.12.2011 RETTIGHETSHAVER:Allmennheten Lnr: 10039493 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2013/1055663-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST 04.12.2013 BELØP: NOK 32.259.776 PANTHAVER: SANDAKERVEIEN 56 AS Org.nr: 982405076

2013/1055663-2/200 URÅDIGHET TINGLYST 04.12.2013 RETTIGHETSHAVER: SANDAKERVEIEN 56 AS Org.nr: 982405076 Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

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

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. Kjøpere 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/seksjoneringer, 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 påkreves 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.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås.

For øvrig gjelder Lov om Eierseksjoner for Eierseksjonssameiet og driften av dette.

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 avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto, eller faktureres direkte fra entreprenør/Selger.

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 interessant/kjøper å være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessant/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
Nyeboliger AS, org.nr.: 997 812 824
(Sem & Johnsen Prosjektmegling)
Postboks 1488 Vika, 0116 Oslo
v/ ansvarlig megler
Tom Z. Bliksmark
Eiendomsmegler/Prosjektleder
Telefon: 909 25 904
E-post: tzb@sem-johnsen.no

Meglers 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: Innhentning av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, evt forretningsfører mv.: ca. kr 1 340,-. Selgers tinglysingskostnader: Kr. 585,-. Grunnboksutskrift kr 207,- per utskrift. Firmaattest kr 77,- 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 er ikke bundet dersom ikke 60 % av leilighetene i antall , 17 av 28, for salgstrinn Vestblokka er solgt, og nødvendige offentlige tillatelser, herunder rammetillatelse og igangsettelsestillatelse, for byggearbeidene for Vestblokka er gitt.

Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 30.09.2021 har selger rett til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

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

Selger forutsetter at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht kjøpekontrakten. Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger, og at selger på fritt grunnlag kan godta eller avslå transport av kjøpekontrakter.

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 prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Innregnede møbler og innredning utover kjøkken- og badersinnredning 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
Grunnboksutskrift
Foreløpige vedtekter
Reguleringsplan- og bestemmelser

Oslo,

April 2020
VIKTIG INFORMASJON

LOVVERKET
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.

FORMUESVERDI/LIGNINGSVERDI
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 for mer info om formues-/ligningsverdi.

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

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/

eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

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

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

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

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

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

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. Senere bud kan inngis per e-post til: tzb@sem-johnsen.no, cl@sem-johnsen.no og hr@sem-johnsen.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. 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. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Det forutsettes at digitale bud er levert inn på samme vilkår som i selgers standard budskjema.

Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse per SMS, budgivningsplattform på nett eller app. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn 30 minutter etter budfristen iht. prisliste, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Hvis det ikke kommer inn kjøpetilbud innen budfrist i prisliste, selges de til faste priser og etter prinsippet om "først til mølla" etter passert budfrist for respektive leilighet.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er tilgjengelig bl. a. på nettsidene til Forbrukertilsynet, <https://www.forbrukertilsynet.no/lov-og-rett/veiledninger-og-retningslinjer/forbrukerinformasjon-om-budgivningom-budgivning>



Kun ment som illustrasjon.

Sandakerveien 56

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 164 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

	Sandaker senter Linje 11, 12, 13	4 min	0.3 km
	Sandaker senter Linje 11B	4 min	0.3 km
	Storo T-bane, buss, trikk	14 min	1.2 km
	Sinsen Linje 4, 5	14 min	1.2 km
	Grefsen stasjon Linje L3, L3x, R30, R30x	16 min	1.4 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
Bjølсен skole (1-10 kl.) 589 elever, 24 klasser	10 min	0.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 132 elever	19 min	1.7 km
Sofienberg ungdomsskole (8-10 kl.) 120 elever	8 min	2.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min	1.5 km
Nydalen videregående skole	21 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

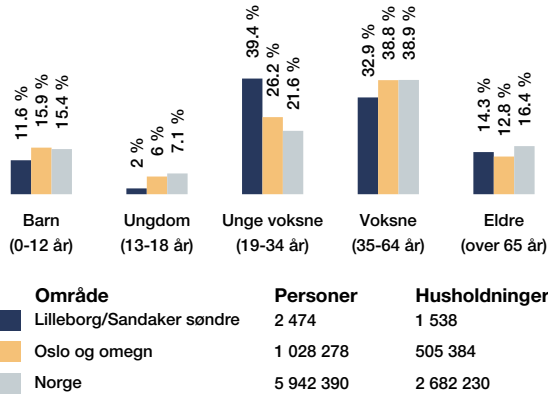
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

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



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



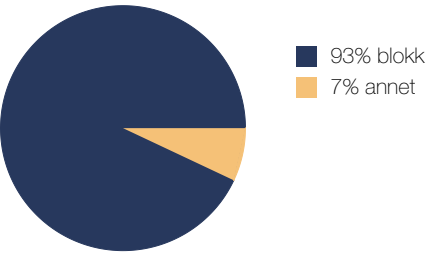
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

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	

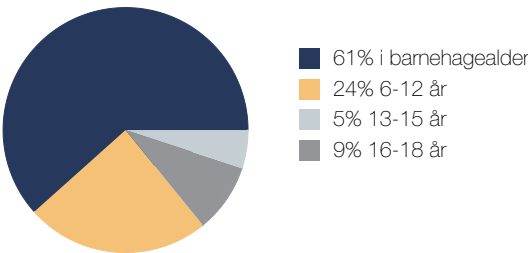
Boligmasse



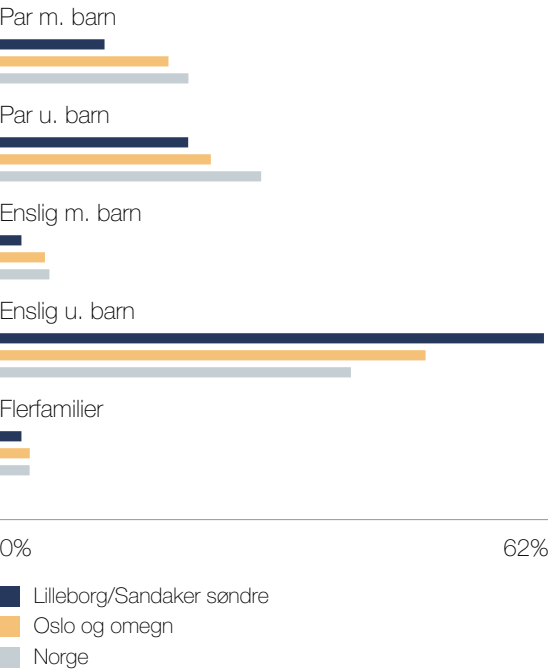
«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	34%
Ikke gift	66%	52%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

www.boibyen.no

ALLE MØBLER BRUKT I 3DÉNE I DETTE PROSPEKTET FÆS KJØPT HOS

SIXBONDSTREET.NO

Our mailing address is:

SixBondStreet
PB 549 Skøyen
OSLO, Oslo 0214
Norway



Kun ment som illustrasjon.



www.boibyen.no



SEM & JOHNSEN
PROSJEKTMEGLING

Tom Z. Bliksmark, Tel. 909 25 904, tz@sem-johnsen.no
Christopher Lejonberg, Tel. 47 37 10 31, cl@sem-johnsen.no
Helene Røgler, Tel. 97 77 66 80, hr@sem-johnsen.no

Regulering/ideutvikling

SCANDINAVIAN
DEVELOPMENT
□ □ □

Prosjektstyring

Constructive
DEVELOPMENT AS

Byggherre

 **Orkla** **MACAMA**