SO
RIA
HA
GE

Velkommen til et nytt nabolag på Torshov

TYREN
Sone
30
P

Illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming.

VI HJELPER DEG MED Å OPPFYLLE BOLIG — DRØMMEN

1 Nytt hjem fra Usbl

12 Kjøpsprosessen
14 Soria Hage bygges og forvaltes av Usbl
15 Vær trygg - vi i Usbl er tett på i hele byggets levetid
16 Hva vil det si at Soria Hage er et borettslag?

2 Om nabolaget

22 En hage med historie
24 Bo der pulsen slår
26 Sandakerveien – en gate med sjel
28 Elvelangs
30 Torshovparken
32 Kart
34 Uteområder som skal brukes

3 Soria Hage

38 Nytt nabolag i historisk strøk
40 Ny hage på bakken, ny hage på taket
42 Moderne leiligheter med høy standard
52 Arkitektens tanker
54 Standard for boligen

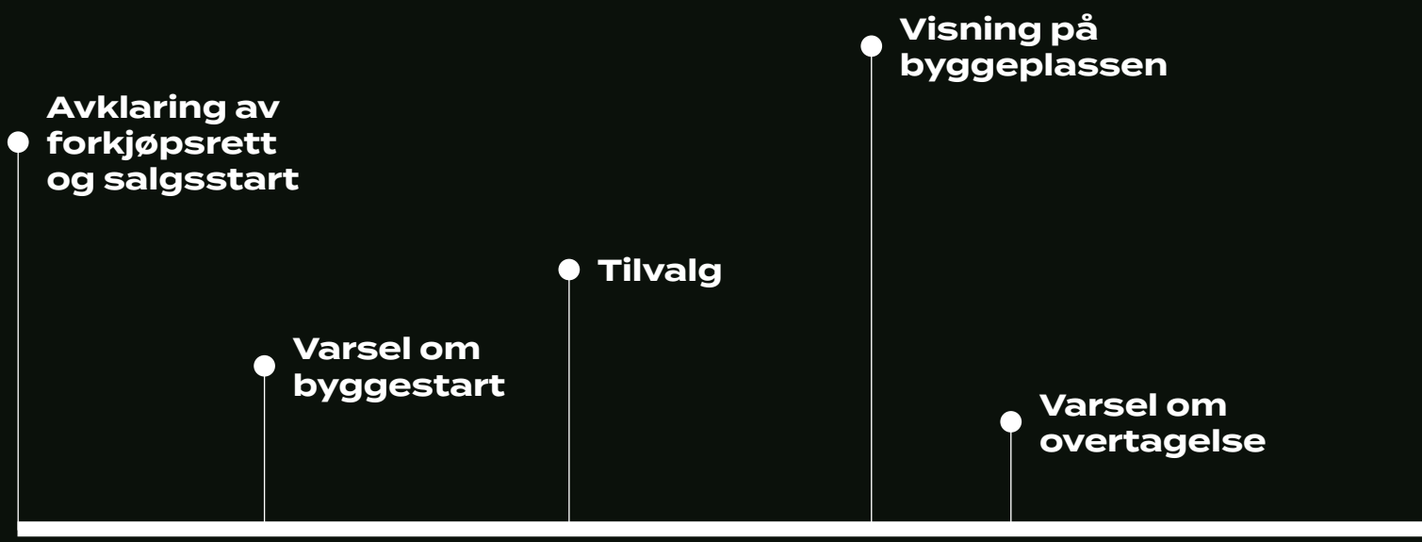
4 Plantegninger

58 Etasjeplaner
60 2-roms
82 3-roms
92 4-roms

5 Salgsoppgave

118 Romskjema
126 Teknisk anlegg
127 Fellesanlegg
129 Salgsoppgave

NYTT HJEM FRA USBL



Det er trygt og enkelt å kjøpe bolig av Usbl

Tidslinjen viser de viktigste milepælene når du kjøper bolig av Usbl. Du vil jevnlig få tilsendt nyhetsbrev med statusoppdateringer fra byggeplassen. Du vil også få varsel og informasjon om hver milepæl i forkant.

På denne måten ønsker vi å sikre at du er godt informert og forberedt underveis.

Soria Hage bygges og forvaltes av Usbl

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 100 000 medlemmer og forvalter 1 600 borettslag og sameier over hele Østlandet.

Helt siden 1948 har vi bygget og forvaltet boliger for våre medlemmer, og vi bygger alt fra urbane leiligheter til koselige rekkehus i skogkanten. Vi har et langsiktig og bærekraftig perspektiv i alt vi gjør, og har alltid i fokus at det skal være godt å bo og leve her. Vi står ovenfor store samfunnsmessige og miljømessige utfordringer, og som boligbyggelag ønsker vi å gjøre det litt enklere for alle å bidra der de kan.

Usbl har et stort fokus på å både bygge og forvalte på en mest mulig bærekraftig måte. Vi skal redusere klimaavtrykket både i vår boligproduksjon, men også i måten boligene forvaltes på i ettertid. Derfor er vi opptatt av alt fra fossilfrie byggeplasser, til å legge til rette for flere sosiale fellesområder og delings-tjenester.

Vi jobber dessuten målrettet med å få tilfredse kunder i boligprosjektene våre. Etter innflytting og ettårsbefaring gjennomfører Prognosesenteret en tilfredshetsundersøkelse blant kjøperne våre. Svarene vi får fra disse undersøkelsene bruker vi aktivt til å forbedre boligprosjektene våre.

Vi er i dag medlem av Grønn Byggallianse, og har tilsluttet oss deres 10 strakstiltak for boligbygging. Vi har også signert Bygg21 sine anbefalinger for beste praksis i byggenæringen, for å bidra til å effektivisere boligproduksjonen. I tillegg er vi et Miljøfyrtårn. Dette er alle viktige tiltak for å øke vårt fokus på miljø og bærekraft både internt og eksternt.

Vær trygg – vi i Usbl er tett på i hele byggets levetid

Soria Hage forvaltes av oss i Usbl. Det gir deg og alle de andre som bor her trygghet, da vi har en solid erfaring i å ta vare på bygget og de som bor der.

- Vi har systemer for overtakelse av nye boliger og om nødvendig; reklamasjonsrutiner etter innflytting
- Vi har vedlikeholds-, HMS- og vaktmestertjenester
- Vi har rutiner for inndrivelse av felleskostnader ved mislighold
- Vi sikrer borettslaget mot tap av felleskostnader
- Kostnader ved eventuelt usolgte boliger i prosjektet blir dekket av oss

Hva vil det si å kjøpe en borettslags-leilighet?

Det er mange fordeler med å bo i borettslag. En er at denne boformen gir et godt bomiljø. Leser du videre får du forklart flere fordeler og egenskaper med å bo i borettslag.

Hva er en andelsleilighet?
En andelsleilighet vil si at man eier en del av et borettslag. Selve borettslaget eier eiendommen og bygningene, mens du som andelseier har borett der. En stor forskjell fra selveierleilighet er at de som kjøper en andelsleilighet, kjøper for å bo der selv.

Når et borettslag bygges, blir det delvis finansiert av et felleslån som tar sikkerhet i borettslagets eiendom. Resten finansieres av et innskudd som betales av boligkjøperen. Når du skal kjøpe en bolig i et borettslag betaler du derfor et innskudd, pluss boligens andel av fellesgjelden. Pass derfor på at du ser på totalprisen, ikke bare innskuddet når du skal kjøpe en andelsleilighet.

Du betaler også en månedlig del av felleskostnadene som skal dekke renter og betjening av fellesgjelden, men også faste kostnader som vaktmester, vedlikehold, strøm i fellesrom og offentlige avgifter. Når det er behov for det, kan borettslaget ta opp felles lån med pant i fellesarealene for å finansiere utgifter til vedlikeholdsarbeid.

IN-ordning
Noen borettslag har en IN-ordning. Det betyr at du kan betale ned fellesgjeld sånn det best passer deg.

IN står for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Fellesgjeld er borettslagets samlede gjeld. Du er ansvarlig for den delen av fellesgjelden som er knyttet til din bolig. Fellesgjelden kan reduseres hvis du benytter deg av IN-ordning. IN-ordning må vedtas av borettslaget og lar andelseiere nedbetale hele eller deler av fellesgjelden sin når de selv måtte ønske. Usbl kan etablere og administrere en slik ordning for borettslaget. Det er mulighet for nedbetaling 2 ganger per år; 15. mars og 15. september - minimum kr 100 000 per nedbetaling, så fremt ikke all restgjeld skal nedbetales. Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling.

Passer dette for meg?
Med en IN-ordning kan du selv styre hvordan du betaler ned fellesgjelden. Fordelen med en IN-ordning er blant annet at det gir fleksibilitet i mulighetene til selv å velge bankforbindelse og lånevilkår. Noen andelseiere kan benytte oppsparte midler, eller vil kunne ha mulighet til å benytte seg av gunstige låneordninger hos arbeidsgiver eller andre långivere.

På den andre siden er det verdt å merke seg at individuell boligkreditt ikke nødvendigvis vil være rimeligere enn borettslagets fellesgjeld. Dette kan altså innebære at det for mange kan bli dyrere å finansiere en større del av totalprisen individuelt. En IN-ordning vil også øke kostnadene til borettslaget da ordningen krever administrasjon og oppfølging.

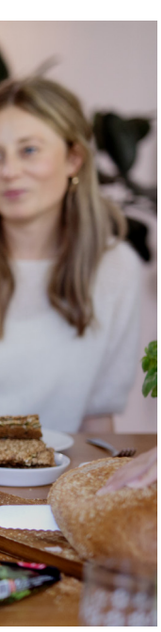
Andelsleilighet med høy fellesgjeld
Ettersom borettslag er delvis finansiert med et felleslån, er det ikke uvanlig at fellesgjelden er høy. Det betyr ikke at du bør styre unna.

Fellesgjeld kan være gunstig grunnfinansiering, spesielt for unge nyetablerte. Det er fordi denne gjelden kan ha gunstigere betingelser enn hva en ung låntaker selv kan oppnå i banken. Men du bør være klar over at i borettslag med høy fellesgjeld, kan bokostnadene fort skyte i været når avdragene begynner å løpe. Sjekk om renten på fellesgjelden er bundet, og eventuelt hvor lenge. Det kan være borettslaget har bundet renten til et høyere nivå enn det du selv kan oppnå.

Kan man leie ut en andelsleilighet?
I utgangspunktet har du begrenset mulighet til å leie ut boligen din i et borettslag. Generelt sier reglene at du må ha bodd i boligen i minst ett år før den kan leies ut. Du kan heller ikke leie den ut mer enn tre år om gangen. Unntaket er om du må flytte for en midlertidig periode, som for eksempel at du skal studere eller jobbe i en annen by.

Styret i borettslaget må godkjenne leietakere og utleieperioden. Leietakeren får samme plikter som deg og må følge reglene i borettslaget.

Dokumentavgift
Dokumentavgift er et gebyr som man må betale til staten når man kjøper en eiendom. Kjøper du bolig i et nyetablert borettslag, er dokumentavgiften på 2,5 % av andel tomteverdi for din bolig.



OM NABOLAGET

En hage med historie

Eventyrlige Soria Moria har, siden bygget sto ferdig andre juledag i 1928, vært Torshovs kulturelle storstue. Foruten kino og bibliotek har Soria Moria dessuten huset blant annet teater, musikkscene, kafeer og restauranter. Også i dag er det liv i det flotte bygget i nyklassisk stil, med de karakteristiske granittsøylene i front. Soria Moria ble bygget i hagen til det som tidligere var Lilleborg gård. Arkitekten bak var Thorvald Astrup, og prosjektet ble finansiert av fabrikkeier Wilhelm A. Blystad. Tanken var å gi arbeiderne som hadde bosatt seg på Torshov, et godt kulturtilbud - en plan Astrup og Blystad absolutt lykkes med. Og på 80-årsdagen i 2018 kunne bygget smykke seg med et blått skilt fra Oslo Byes Vel.

De nye boligene som bygges i Soria Hage vil få adressen Sandakerveien 35 og 37. Det betyr at prosjektets forhage vil ligge på samme sted som den gamle uteserveringen til Soria Morias restaurant. Her var det et yrende liv sommerstid i gamle dager. Hagen var full av små kafebord, stoler og parasoller. Restaurantens uteservering, som lå på baksiden av kinoen, var en deilig, grønn oase med store bjørketrær ut mot Sandakerveien. Med dette i tankene ble det derfor naturlig å kalle vårt nye boligprosjekt Soria Hage. Vi anlegger også en liten forhage slik at beboerne kan hygge seg utendørs, akkurat som før i tiden. På uteområdet vil det bli satt av plass til å dyrke i pallekarmer og kasser, og det vil bli plantet bær-busker. Stauder, strå, busker og løk sikrer en frodig og flott hage, uansett sesong. Her kan du også slappe av på en benk. Soria Hage blir rett og slett en oase midt i byen.

Bo der pulsen slår

Torshov ligger fint plassert litt i høyden, med kort vei til både sentrum så vel som til marka. Fra Soria Hage er det gangavstand til Sagene, Bjølsen, Storo og "Løkka", som byr på fine kulturtilbud, vakre turområder samt gode shopping- og treningsmuligheter. Er du glad i konserter og teater trenger du ikke å gå lengre enn til nabobygget Soria Moria. Rett rundt hjørnet finner du dessuten baker, kafeer og restauranter, samt små, koselige butikker. Du kan spasere ned til Ringen kino, Månefisken og Wallmanns, ta trikken opp til Storo-senteret eller ned til Grünerløkka, der du finner spennende vintagebutikker, spisesteder, bokhandlere og små nisjeforretninger.

Er du glad i å gå tur, kan du rusle langs Akerselva. Området byr på flotte turstier helt fra sentrum i sør til Maridalen og Nordmarka i nord.

Med sin sentrale, men likevel skjermede plassering er leilighetene i Soria Hage perfekt enten du bor alene, har familie med små barn eller ønsker å flytte fra hus til lettstelt leilighet med heis.

STRØM-LARSEN:
Like ved Soria Hage ligge den legendariske kjøttforhandleren Strøm-Larsen, som er viden kjent i Oslo. Det er ekstra hyggelig å handle i små, lokale delikatesseforretninger.

SJEL:
På Torshov er det butikker med sjel, hvor du kan handle smått og stort.

TA TRIKKEN! Bare 200 meter fra leilighetene ligger buss- og trikkestoppet Torshov, som er nærmeste stopp for offentlig kommunikasjon. Torshovs hovedgate er Vogts gate, og her går det trikker hvert 3.-4. minutt mellom sentrum og Kjelsås. Stoppestedet Torshov betjenes av trikkelinjene 11, 12 og 13, samt busslinje 20. Setter du deg på trikken er du nede ved Oslo S på bare 12 minutter. Med Soria Hage som base ligger alt til rette for små og store utflukter i eller utenfor byen.

Sandakerveien – en gate med sjel

Soria Hage ligger i Sandakerveien 35 og 37. Dette er en rolig sidegate med skjermet beliggenhet. Det er kun 1,5 km til Nydalen, Handelshøyskolen BI og Storo Storsenter. Du kan rusle, sykle eller sette deg på trikken, og vips – så er du fremme.

ÆRVERDIG:
I nabolaget er det variert bebyggelse med mange ærverdige bygårder.

SJARM:
Trehusene i Sandaker-veien gir tonnevis med sjarm.

Elvelangs

Langs Sandakerveien går Akerselva, perfekt for både rekreasjon og trening. Her kan du oppdage små og store perler, og nyte fin natur, uansett sesong.

VAKRE AKERSELVA:
Langs Akerselva er det spekket med kulturminner, fine bygg og parker.

TURVEIENE:
Gå- eller treningsturen tar du på de flotte stiene og veien langs elva.

Torshov-parken

Området rundt Soria Hage er fullt av grønne lunger, og fra ditt nye hjem er det bare et par hundre meter bort til Torshovparken. Dette er et koselig område for små og store, enten dere vil slappe av eller være i aktivitet.

Parken er ca. hundre år gammel. Den ble laget på 1920-tallet, i forbindelse med utbyggingen av boligområdet Torshovbyen. Under krigen ble parken brukt til å dyrke mat til Torshovs beboere, noen områder ble også anvendt som private parseller. Parken ligger på en høyde og har dermed flott utsikt både mot sentrum og Oslofjorden. I den ene enden ligger en musikkpaviljong, denne er et stilig blikkfang. I tillegg finner du en dam helt nord i parken.

Torshovparken er herlig for de minste om vinteren. Barna kan ake i skråningene, og de kan drive med skilek. Sommerstid er også parken populær for områdets beboere. Her kan du sole deg på plenen, iblant arrangeres det også konserter og utekino her. I tillegg er parken et hyggelig turområde.

Torshovparken har flere skulpturer, blant annet en byste fra 1931. Bysten forestiller Fernanda Nissen, som var første formann i parkutvalget. I tillegg finner du en barneskulptur laget av Sigri Welhaven, samt en byste av Jolly Kramer-Johansen. Han var komponist og bodde på Torshov hele livet.

Parken er ca. hundre år gammel. Den ble laget på 1920-tallet, i forbindelse med utbyggingen av bolig-området Torshovbyen

Gå til det du trenger

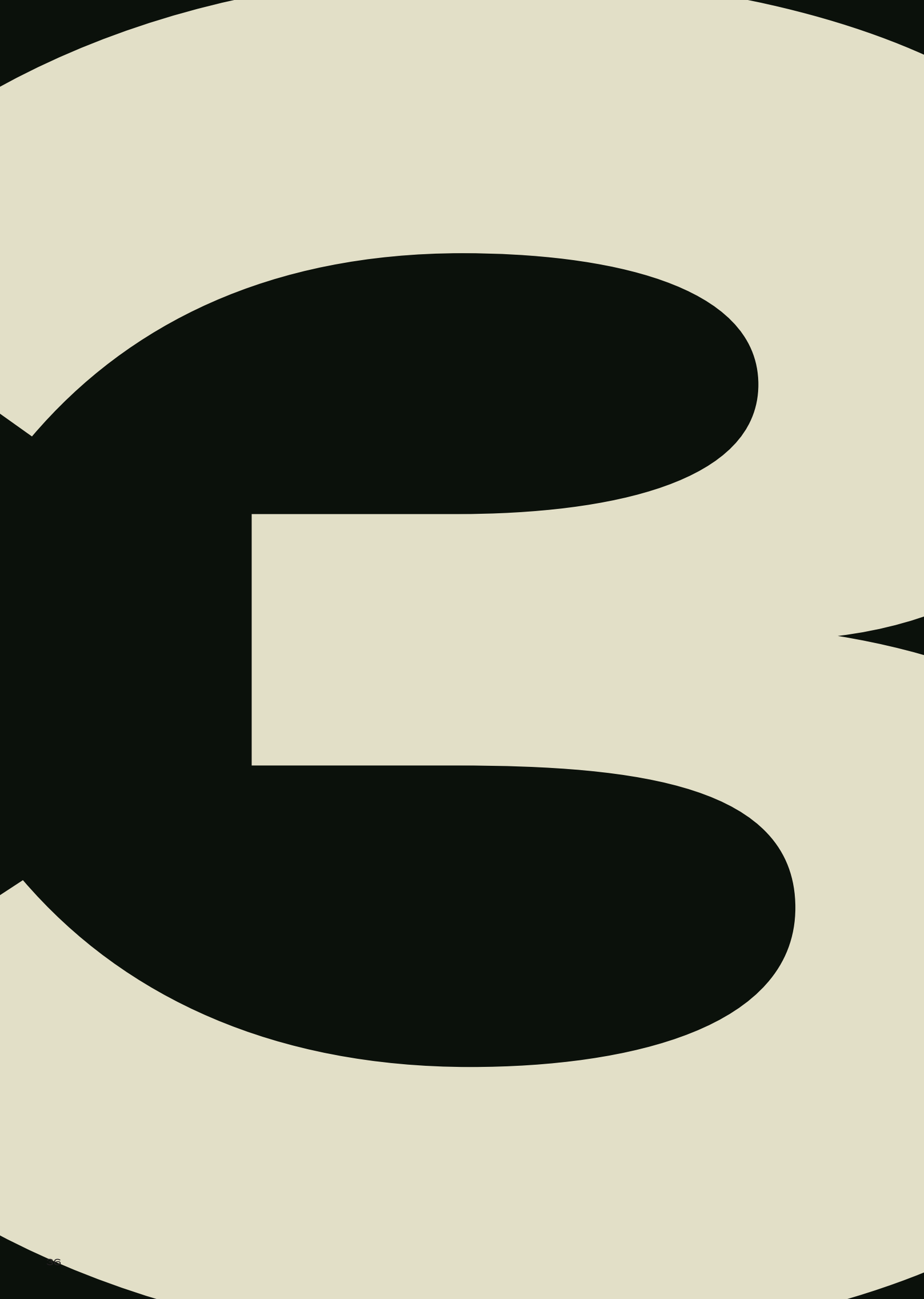
1.	Soria Moria	50 m
2.	Kiwi	140 m
3.	Baker Hansen	170 m
4.	Never Mind Sushi & Wok	190 m
5.	Tyren Torshov	80 m
6.	Sun Sushi	130 m
7.	7 Eleven	170 m
8.	Strøm-Larsen	170 m
9.	Backstube	210 m
10.	Kaffebrenneriet	210 m
11.	Espresso House	250 m
12.	W.B. Samson	350 m
13.	Sandaker senter	300 m
14.	Deichman Torshov	350 m
15.	Torshovparken	250 m

SO RIA HA GE
Sandakerveien
Agathe Grøndahls gate
Vogts gate
Agathe Grøndahls gate
Per Kvibergs gate
Kreb's gate
Trøndergata
Vogts gate
Omsens gate
Mastrups gate
Hegermanns gate
Hegermanns gate
1
2
3
4
5
6
7
8
10
11
12
13
14
15

Uteområder som skal brukes

1. Sittegruppe i felles hage
2. Lekeplass
3. Sittesoner
4. Plass til langbord
5. Utekjøkken
6. WC
7. Fantastisk utsikt over Oslo
8. Buegangen til Trøndergata

Illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming.



SORIA HAGE

Nytt nabolag i historisk strøk

Er du på jakt etter drømmeleiligheten på Torshov i Oslo, et av hovedstadens koseligste områder? Torshov er kjent for sine gamle bygårder, fine, grønne parker, spennende restauranter og trivelige kafeer. Det røde, vakre kulturslottet Soria Moria er Torshovs store stolthet. Nå kan du bli nærmeste nabo til dette unike, historiske bygget.

Soria Hage er et boligprosjekt bestående av 45 splitter nye, praktiske og moderne 2-, 3- og 4-roms leiligheter fordelt på seks etasjer. Leilighetene er fra 37 til 137 m², alle med vestvendt balkong. Her kan du flytte rett inn, uten å tenke på oppussing og vedlikehold! På toppen av bygget finner du en herlig tak-terrasse med nydelig utsikt over byen. Bygget har så klart også heis, og i 1. etasje finner du sykkelparkering, samt garasje i underetasjen. Det vil også være mulig å bestille ladeboks til parkeringsplassene. Den fine beliggenheten og størrelsen på leilighetene gjør det enkelt både å møblere og trives, enten du bor alene, flytter inn med familien eller ønsker en lettstelt leilighet, midt i smørøyet. Kanskje finner du ditt nye hjem nettopp her.

Illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming.

Ny hage på bakken

Illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming.

Grønne lunger er viktig for å skape trivsel, tilhørighet og mulighet for avkobling, særlig når man befinner seg midt i byen. Vårt mål er at beboerne i Soria Hage virkelig skal føle seg hjemme. Boligprosjektet vil, foruten å ha en fin og anvendelig forhage, også få en fantastisk takterrasse. Herfra kan du nyte utsikten over byen. Forhagen blir grønn og frodig med plen og hekker. For å hindre innsyn til leilighetene som ligger på bakkeplan i første etasje, vil det bli plantet busker.

Det er viktig for oss at også de minste skal trives godt. Vi lager derfor en leke-plass i utkanten av hagen, like ved den kommunale lekeplassen som allerede ligger her. Her skal barna kunne løpe fritt mellom de to lekeplassene.

Illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming.

Ny hage på taket

Som beboer i Soria Hage har du så klart tilgang til den flotte takterrassen. Her vil du finne utedusj, solsenger, pergola, utekjøkken med grill, samt WC. Terrassen vil bli delt inn i soner ved hjelp av plantekasser. Grønne planter gjør takterrassen til et behagelig sted å slappe av på, i tillegg til å skape private sfærer. Fra takterrassen kan du glede deg over nydelig utsikt over byen. Her skal du kunne tilbringe hele dagen, uten å mangle noe!

Moderne leiligheter med høy standard

Hva skal til for å skape et godt hjem for deg? Boligen bør være praktisk og lett å møblere i den stilen du ønsker, med moderne løsninger og smarte oppbevaringsmuligheter. Det er dessuten en god følelse å vite at du har alt du trenger i nærheten. I Soria Hage kan du flytte rett inn, det er bare å velge den leiligheten som passer deg eller dere best. Romslig og god planløsning gjør det enkelt å trives og innrede, her kan du bo lenge! Du slipper å tenke på oppussing og vedlikehold i mange år fremover. I stedet kan du slappe av og ta livet mer med ro, du får bedre tid til hobbyer, familie og venner. Alle leilighetene har dessuten vestvendte balkonger, som gjør at du enkelt kan kose deg med en bok i solen, eller dyrke grønnsaker i urter og i krukker.

I Soria Hage kan du parkere sykkelen i sokkel-etasjen eller bilen i garasjen og ta heisen rett opp til leiligheten. Du får også bodplass i kjelleren, her kan du oppbevare sports- og fritidsutstyr og andre ting du ikke har bruk for til daglig.

Illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming. V-fuger i tak.

LEILIGHET NR. 35:
I første etasje er det store vinduer som leder rett ut til hagen. Det blir V-fuger i tak.

LEILIGHET NR. 44:
Denne toppleiligheten er romslig med herlig utsikt utover byen.

Illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming. Illustrasjon viser konsept «Varm minimalisem». V-fuger i tak.

Illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming. V-fuger i tak.

LEILIGHET NR. 31:
Stor og fin leilighet med masse naturlig lys.
V-fuger i tak.

2-roms med smarte løsninger

Bo sentralt og behagelig på akkurat stor nok plass. Her kan du flytte rett inn i en snerten toroms, som krever minimalt med vedlikehold! Velg blant 20 moderne og praktiske toromsleiligheter fra 37 m² til 51 m². Leilighetene på bakkeplan har privat, skjermet markterrasse - tenk så fint å kjenne gress under føttene midt i storbyen!

Ønsker du deg mer utsikt, kan du ta en titt på leilighetene oppover i etasjene. Leilighetene er areal-effektive med gode oppbevaringsmuligheter. Store vinduer fra gulv til tak gjør oppholdsrommene luftige og trivelige. Åpen stue- og kjøkkenløsning sørger for fleksibel møblering. De største toromsleilighetene følger kurven på bygget, noe som gir en litt annerledes og spennende planløsning.

LEILIGHET NR. 18 :
Lys leilighet med godt utnyttet planløsning.
Se detaljer på side 74. V-fuger i tak.

Illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming. V-fuger i tak.

Illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming. Illustrasjon viser konsept «Urban minimalisem». V-fuger i tak.

LEILIGHET NR. 28:
Åpen leilighet med praktiske løsninger
og god utsikt. Se detaljer på side 94.
V-fuger i tak.

3-roms med alt du trenger

Står en lys, luftig og stilig treroms med stor balkong og gode lagringsmuligheter høyt på ønskelisten din? Ta en titt på disse i Soria Hage. Her finner du 6 topp moderne treromsleiligheter fra 58 til 103 m². Noen av leilighetene har egen bod inne i boligen, andre kan friste med walk-in-garderobe. Leiligheten på bakkeplan har en skjermet, herlig markterrasse, mens resten av leilighetene har fine, store balkonger. Noen av leilighetene er dessuten gjennomgående, slik at du får lysinnslipp fra to sider. Det gjør boligen ekstra hyggelig. Den sentrale beliggenheten midt på Torshov sørger for at du har alt du trenger rett rundt hjørnet. Her kan du virkelig nyte byen.

4-roms med plass til hele familien

Dette er boligen for deg som vil bo godt og romslig midt på Torshov! De 19 fireromsleilighetene i Soria Hage varierer fra 86 til 137 m², og de egner seg derfor svært godt til barnefamilier som vil bo sentrumsnært. Noen av leilighetene er gjennomgående og dermed ekstra lyse og luftige. Velg mellom walk-in-garderobe eller innebygd bod. Går du for en av topp- eller endeleilighetene kan du dessuten glede deg over en stor og privat, solrike takterrasse med fantastisk utsikt. Her er det lett å trives for store og små. Leilighetene byr i tillegg på romslige soverom, og stuens størrelse og planløsning gjør at du enkelt kan møblere slik du vil. Sikre deg en av Torshovs beste perler nå!

Illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming. Illustrasjon viser konsept «Varm minimalisem». V-fuger i tak.

LEILIGHET NR. 45:
Stor leilighet med mye lys og plass.
Se side 115 for detaljer. V-fuger i tak.

ARKITEKTENS TANKER

ALLE LEILIGHETENE HAR EN BALKONG SOM VIL OPP-LEVES SOM EN FORLENGELSE AV STUEN, OG MED EN DYBDE SOM MULIGGJØR FLEKSIBEL MØBLERING

Soria Hage ligger fint plassert i Sandakerveien på Torshov og har svært gode solforhold, med kort vei til kollektivknutepunkt og sentrale byrom. Eiendommen grenser til Sandakerveien mot vest, Soria Moria ligger på østsiden og Presteløkka Bydelspark ligger mot sør. Det er lagt vekt på gode overganger mot tilgrensede nabobygg. Høydene avtrappes og tilpasses tilstøtende nabobebyggelse mot nord og sør. Intensjonen er å skape gode boliger i sentrum som bidrar til bymessig fortetting og likevel tar hensyn til omkringliggende nabobebyggelse.

Dette nye boligprosjektet, som erstatter et kontorbygg på fem etasjer, følger i stor grad det samme fotav-trykket som eksisterende bebyggelse, men nå med en avrundet fasade mot øst og vest. Dette grepet henviser til det buede formspråket til nabobebyggelsen, samt forbedrer solforhold og reduserer gjensidig innsyn. Prosjektets orientering og gode solforhold legger pre-misser for et flott bygg med utearealer av høy kvalitet.

Dagens parkeringslokk erstattes av et felles, frodig utomhusområde mot sørvest. «Hagen» senkes ned fra gatenivået og skjermes dermed fra Sandakerveien. Dette grepet skaper en forlengelse av det eksisterende grøntdraget i Presteløkka Bydels-park. Visjonen er å skape en grønn lunge, som også strekker seg opp mot takhagen på toppen av Soria Hage med fantastisk utsikt over Torshov. Takhagen får innbydende fellesområder, som deles inn i ulike soner ved hjelp av plassbygde plantekasser og pergolaer. Dette sikrer gode uteområder for alle beboerne, som kan benyttes ved flere årstider og ulike anledninger. Takhagen vil ha toalettmuligheter i trappehuset, ute-dusj, utekjøkken og adkomst via heis. Oppholdssonene på taket trekkes inn fra fasadeliv og omkranses av et sedumfelt som vil forandre farge etter årstidene – og samtidig bidra til en effektiv overvannshåndtering.

Den offentlige passasjen mellom Sandakerveien og Trøndergata/Krebs gate opprettholdes, og en ekstra etasjehøyde vil gi denne en tydeligere, tryggere og mer offentlig karakter. Ved at gangpassasjen blir større og mer inviterende vil dette binde Sandakerveien og Trøndergata bedre sammen enn dagens situasjon. En boliginngang legges til gatenivå i Sandakerveien i nord, og en inngang legges til sokkeletasjen fra utomhusområdet.

Vi har fokusert på å tegne fleksible boliger med gode planløsninger og flere møbleringsmuligheter. Bygget har 45 leiligheter som spenner fra 37 til 137 m² med den hensikt å skape et varig og godt bomiljø for alle livsfaser. Mange av leilighetene er tosidige og/eller gjennomgående med stue, kjøkken og balkonger mot sørvest, og soverom mot øst og nord. Leilighetene har vinduer fra gulv til tak i stue og oppholdsrom, noe som gir økt romfølelse og god visuell kontakt med balkongen og utomhusområdet. Høyere brystningshøyde i soverom sikrer mer privatliv og mindre innsyn, men rommene har likevel godt med utsyn og lys. Alle leilighetene har balkong som vil oppleves som en forlengelse av stuen, og med en dybde som muliggjør fleksibel møblering.

Vi mener at fysisk oppgradering, mer grøntareal og en bedre forbindelse mellom Sandakerveien og Trøndergata vil bidra til et områdeløft og noe positivt for nærområdet. Det er vår intensjon at prosjektet skal skape et attraktivt bomiljø for nye beboere og for nabolaget i Sandakerveien, samt at boligprosjektet innpasses på en god måte i den eksisterende bygningsmassen.

STANDARD FOR BOLIGEN

I en verden i endring trakter vi mer og mer etter å omgi oss med ro uten distraksjoner slik at sinnet kan gjenfinne sitt fokus. Ved å kombinere ulike nøytrale farger skapes en vakker harmoni og et perfekt canvas for øvrig innredning. Den innbydende lyse paletten gir rommene en behagelig estetikk og bevegelsen fra rom til rom vil gi opplevelsen av balanse og ro.

Fargepalett
Paletten består av både lyse toner fra helt hvitt til nøytrale beige toner kombinert med varme og tidløse nyanser. Sammen vil dette skape en balanse av dempet skjønnhet. Nyansene kan brukes til å skape en monokrom stil, eller kombineres med mer kulørte farger for å skape spennende kontraster.

Materialvalg
Eik, mattlakkerte malte fronter, keramiske overflater, fliser med uttrykk av sten.

Illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming. V-fuger i tak.

Illustrasjon. Vi tar forbehold om endelig detaljutforming.

PLANTEGNINGER

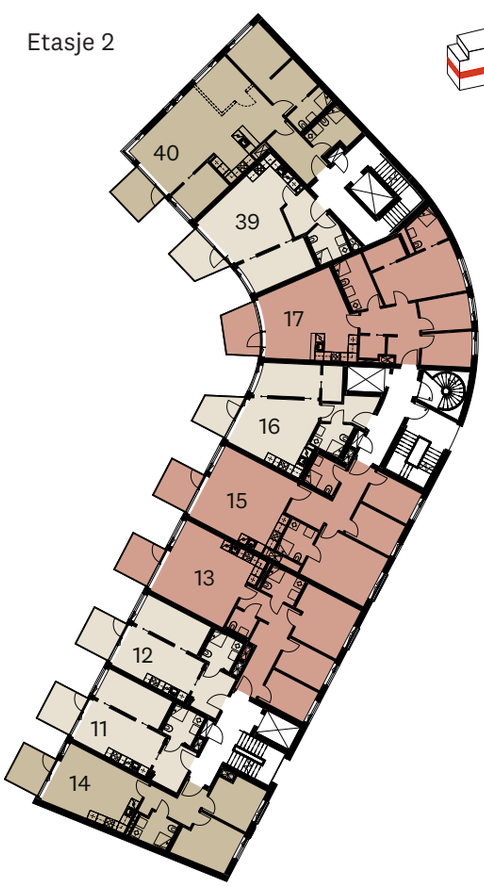
ETASJE-PLANER

Sokkel

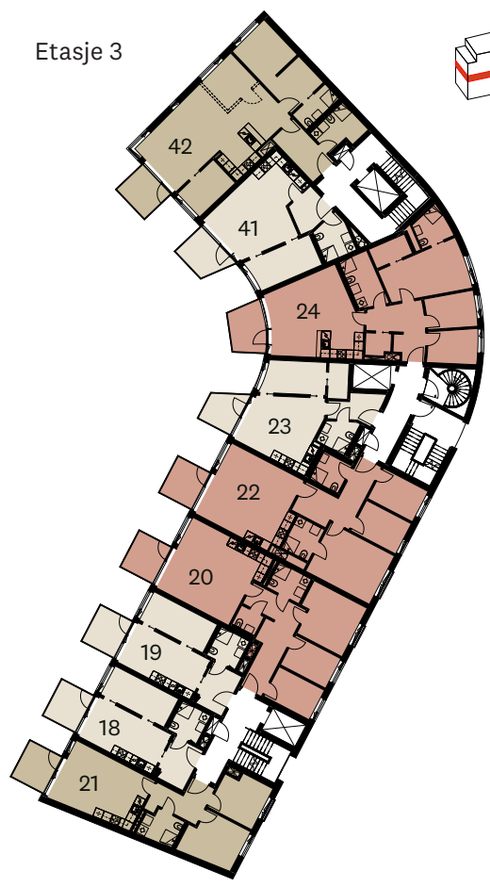
Etasje 1

17

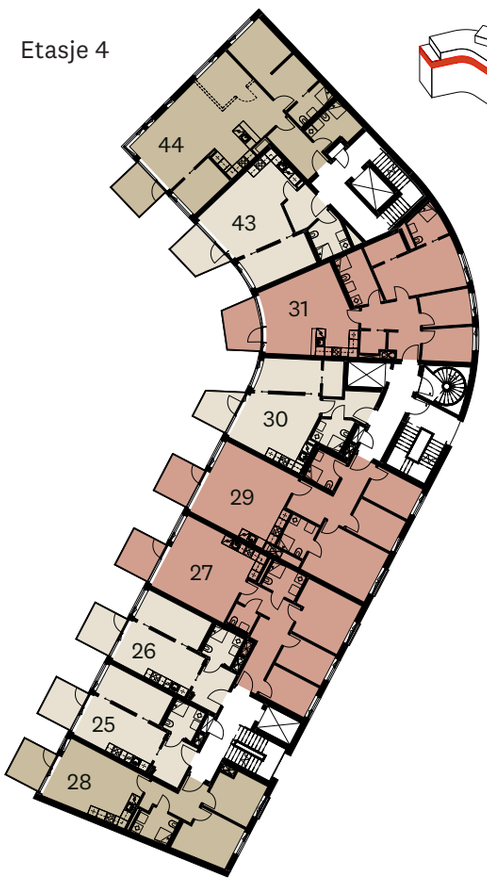
Etasje 2



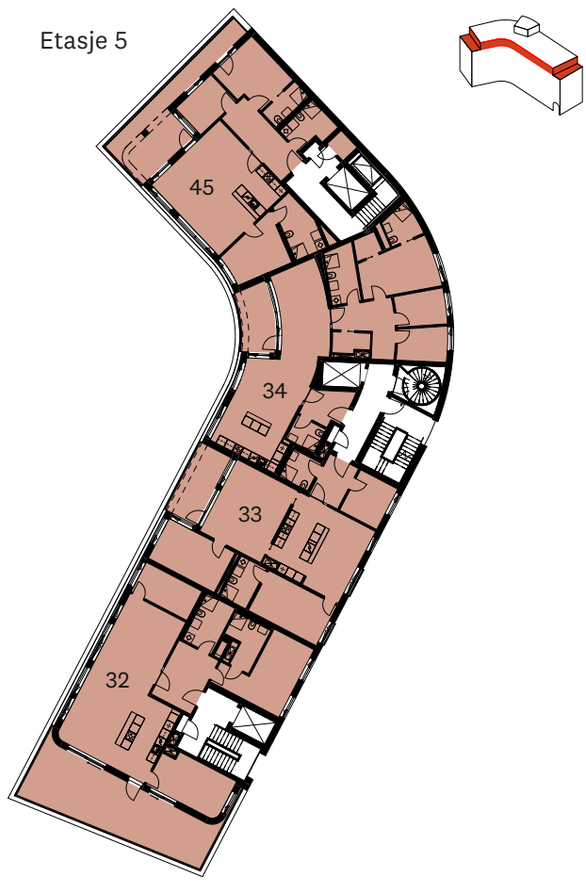
Etasje 3



Etasje 4



Etasje 5



2- roms

3- roms

4- roms

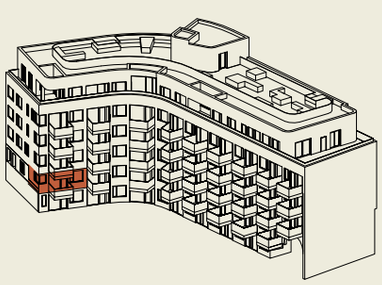
N

PLANTEGNINGER

2-ROMS

2-ROMS

Bolig nr. 38	
Etasje	1
Rom	2
BRA	37 m²
P-rom	37 m²
Balkong	5,5 m²
Kjellerbod	2,5 m²

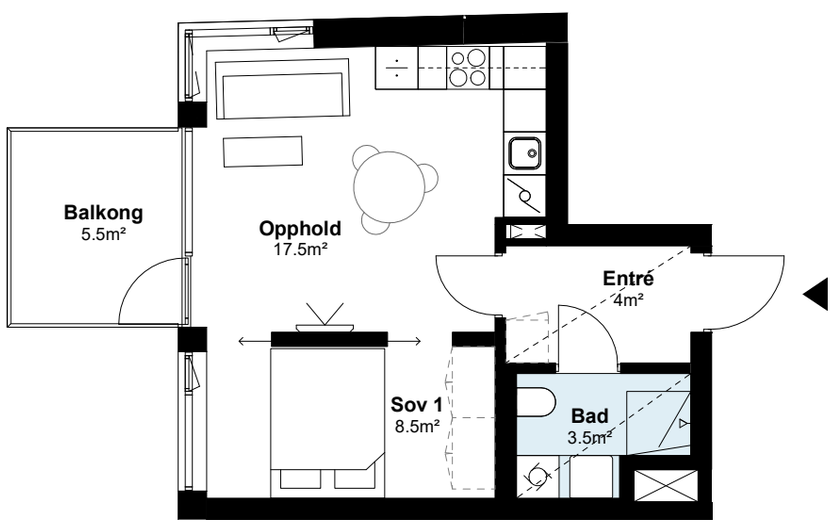


Fasade

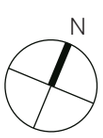
Etasjeplan

Denne leilighetstypen er i henhold til TEK17 unntatt regelen om tilgjengelighetskrav.

Bolig nr. 38

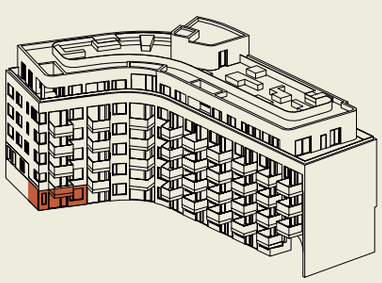


MÅLESTOKK 1:100



2-ROMS

Bolig nr. 36	
Etasje	Sokkel
Rom	2
BRA	37 m²
P-rom	37 m²
Forhage	16,5 m²
Kjellerbod	2,5 m²

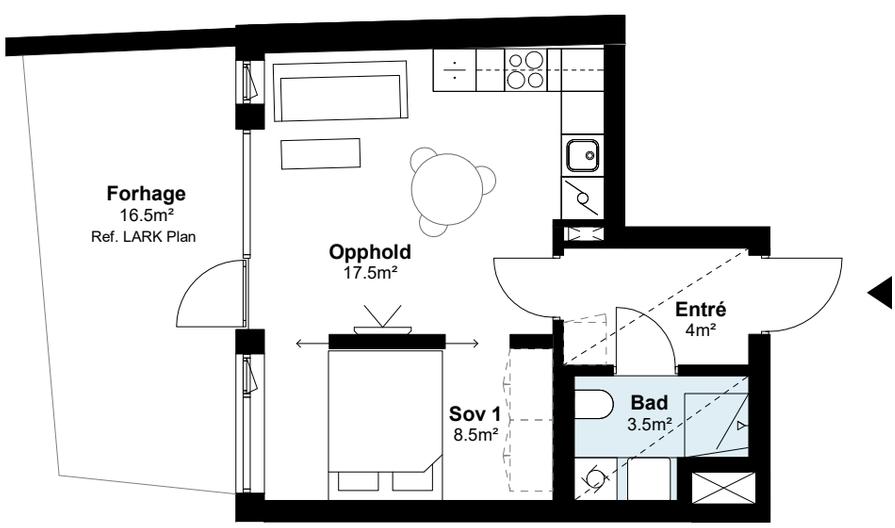


Fasade

Etasjeplan

Denne leilighetstypen er i henhold til TEK17 unntatt regelen om tilgjengelighetskrav.

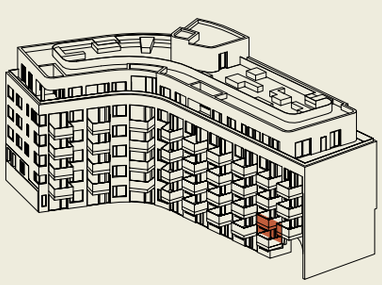
Bolig nr. 36



MÅLESTOKK 1:100

2-ROMS

Bolig nr. 6	
Etasje	1
Rom	2
BRA	40 m²
P-rom	40 m²
Balkong	5,5 m²
Kjellerbod	2,5 m²

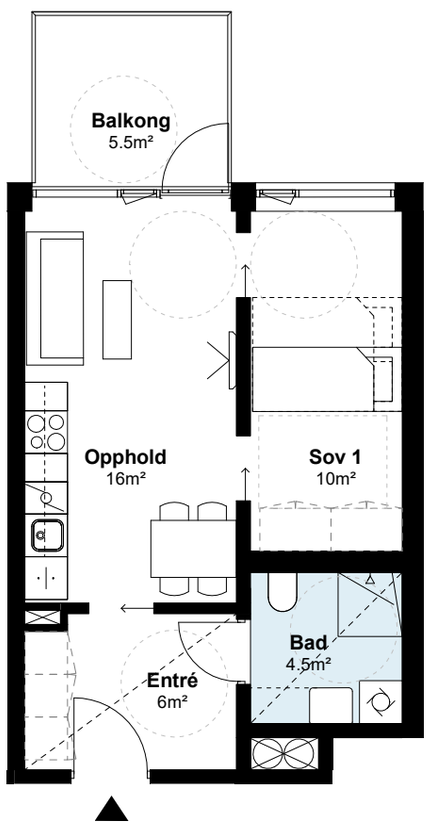


Fasade

Etasjeplan

Soverommet tilfredsstiller tilgjengelighetskrav kun ved bruk av enkeltseng.

Bolig nr. 6



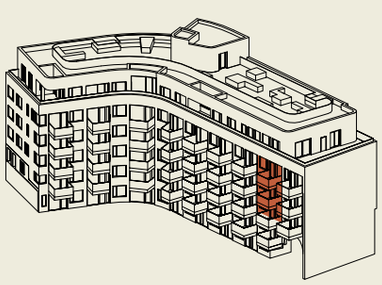
0 5

MÅLESTOKK 1:100

N

2-ROMS

Bolig nr. 11, 18 & 25	
Etasje	2, 3, 4
Rom	2
BRA	40 m²
P-rom	40 m²
Balkong	5,5 m²
Kjellerbod	2,5 m²

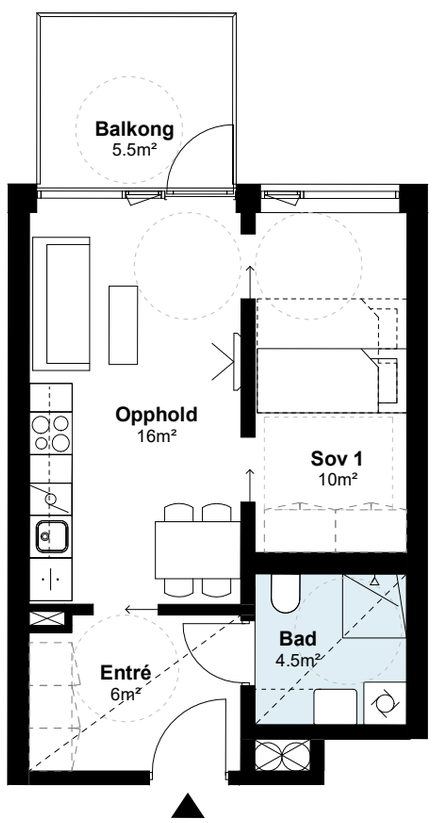


Fasade

Etasjeplan

Soverommet tilfredsstiller tilgjengelighetskrav kun ved bruk av enkeltseng.

Bolig nr. 11, 18 & 25



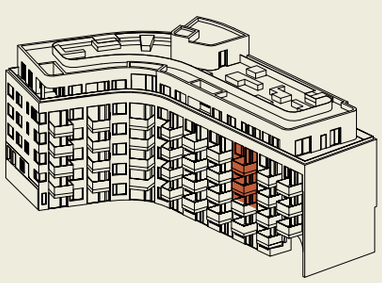
0 5

MÅLESTOKK 1:100

N

2-ROMS

Bolig nr. 12, 19 & 26	
Etasje	2, 3, 4
Rom	2
BRA	40 m²
P-rom	40 m²
Balkong	5,5 m²
Kjellerbod	2,5 m²

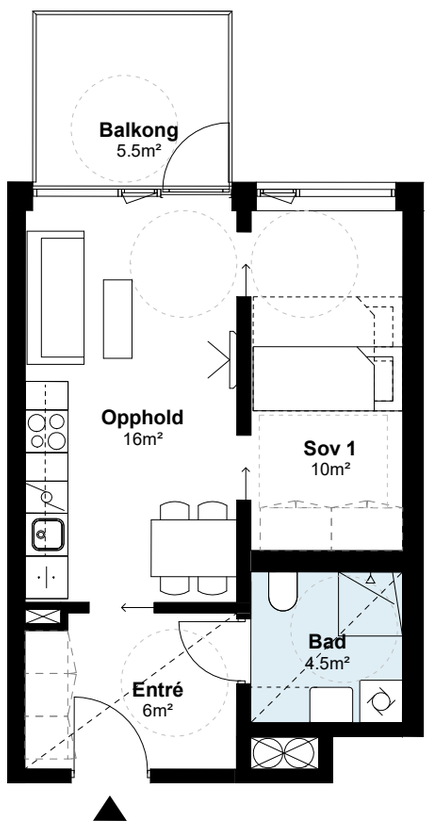


Fasade

Etasjeplan

Soverommet tilfredsstiller tilgjengelighetskrav kun ved bruk av enkeltseng.

Bolig nr. 12, 19 & 26



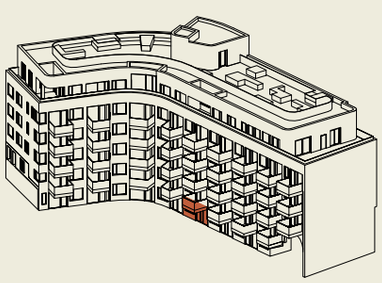
0 5

MÅLESTOKK 1:100

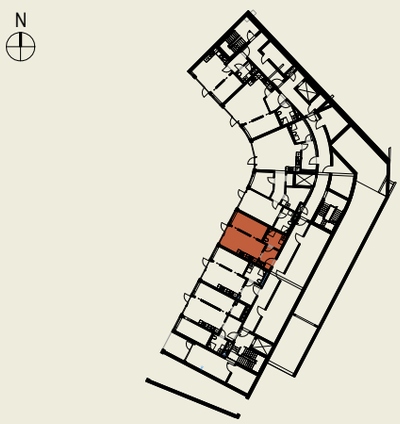
N

2-ROMS

Bolig nr. 3	
Etasje	Sokkel
Rom	2
BRA	41 m²
P-rom	41 m²
Forhage	13 m²
Kjellerbod	2,5 m²



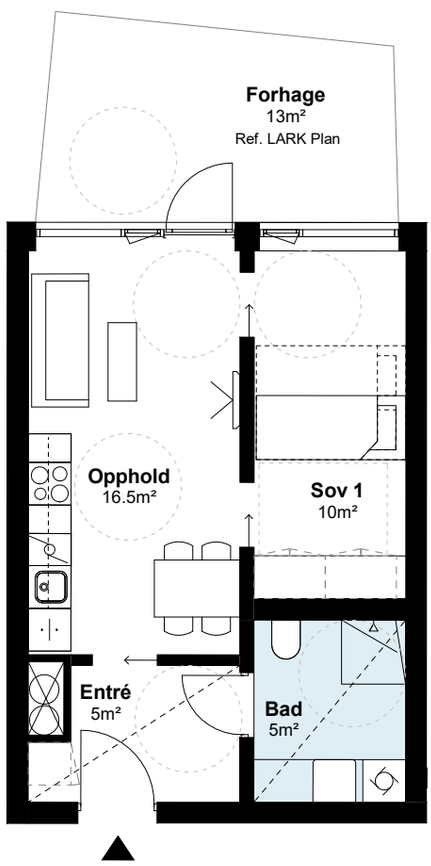
Fasade



Etasjeplan

Soverommet tilfredsstiller tilgjengelighetskrav kun ved bruk av enkeltseng.

Bolig nr. 3



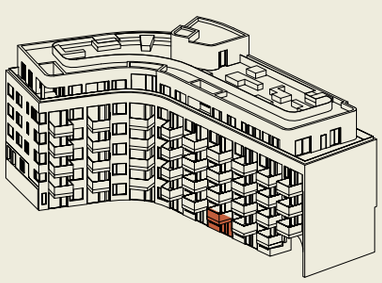
0 5

MÅLESTOKK 1:100

N

2-ROMS

Bolig nr. 2	
Etasje	Sokkel
Rom	2
BRA	42 m²
P-rom	41 m²
Forhage	13,5 m²
Kjellerbod	2,5 m²

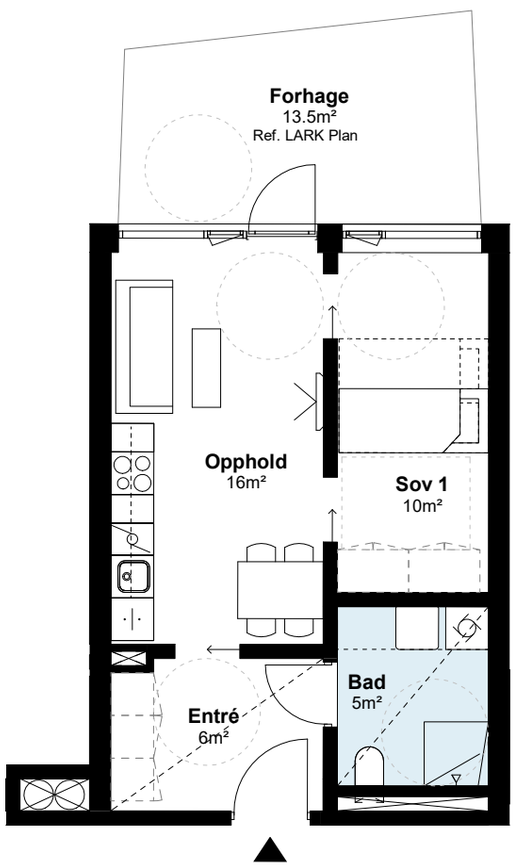


Fasade

Etasjeplan

Soverommet tilfredsstiller tilgjengelighetskrav kun ved bruk av enkeltseng.

Bolig nr. 2



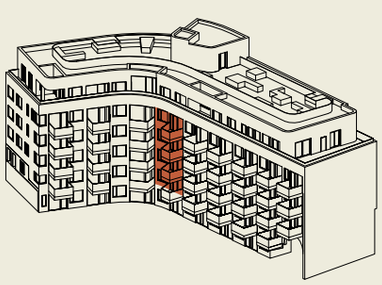
0 5

MÅLESTOKK 1:100

N

2-ROMS

Bolig nr. 9, 16, 23 & 30	
Etasje	1, 2, 3, 4
Rom	2
BRA	47 m²
P-rom	43 m²
Balkong	5 m²
Kjellerbod	2,5 m²

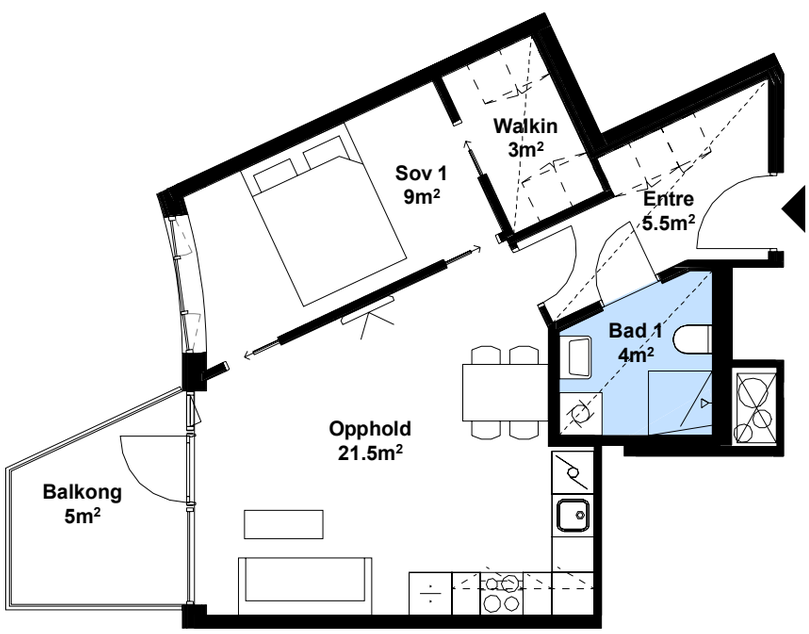


Fasade

Etasjeplan

Denne leilighetstypen er i henhold til TEK17 unntatt regelen om tilgjengelighetskrav.

Bolig nr. 9, 16, 23 & 30



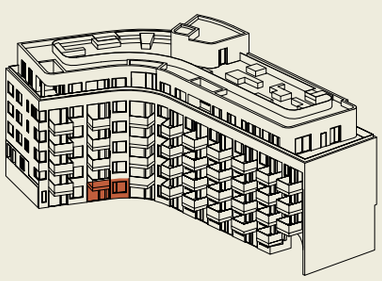
0 5

N

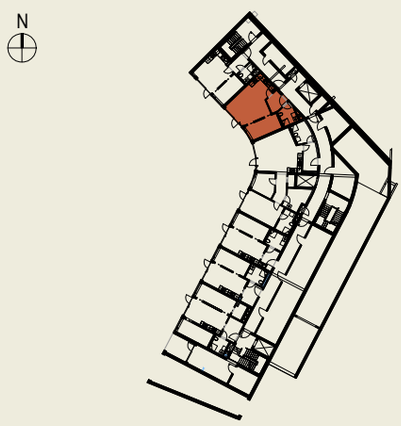
MÅLESTOKK 1:100

2-ROMS

Bolig nr. 35	
Etasje	Sokkel
Rom	2
BRA	51 m²
P-rom	51 m²
Forhage	13,5 m²
Kjellerbod	2,5 m²



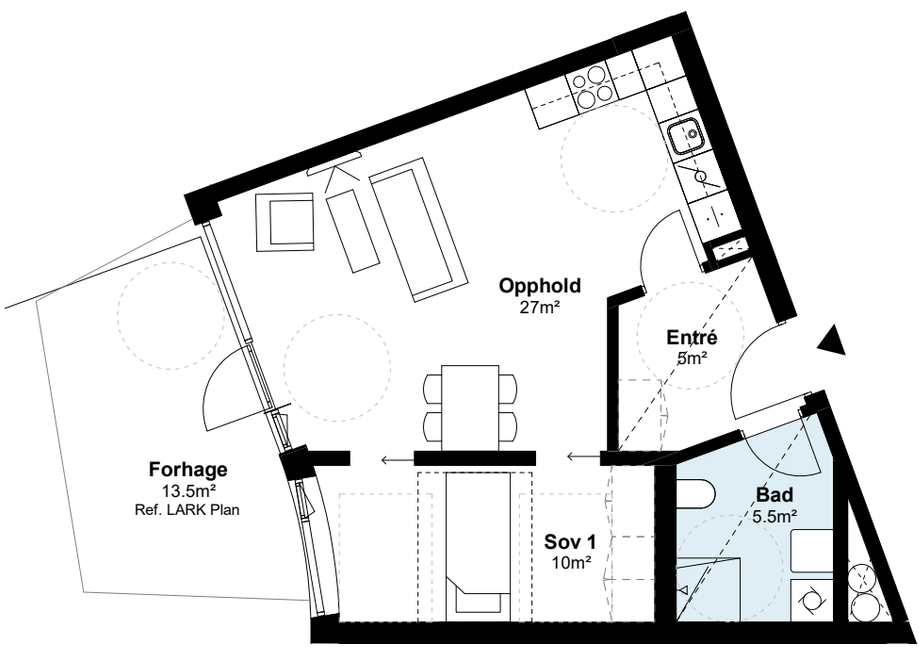
Fasade



Etasjeplan

Soverommet tilfredsstiller tilgjengelighetskrav kun ved bruk av enkeltseng.

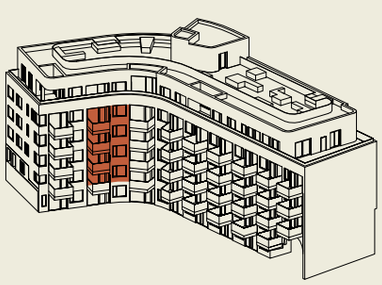
Bolig nr. 35



MÅLESTOKK 1:100

2-ROMS

Bolig nr. 37, 39, 41 & 43	
Etasje	1, 2, 3, 4
Rom	2
BRA	51 m²
P-rom	51 m²
Balkong	6 m²
Kjellerbod	2,5 m²

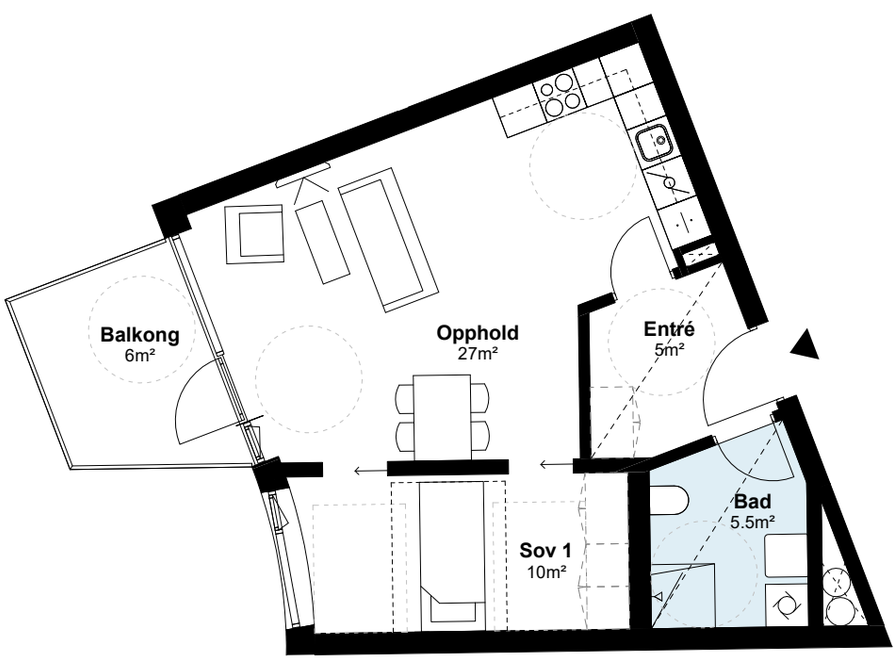


Fasade

Etasjeplan

Soverommet tilfredsstiller tilgjengelighetskrav kun ved bruk av enkeltseng.

Bolig nr. 37, 39, 41 & 43



0 5

MÅLESTOKK 1:100

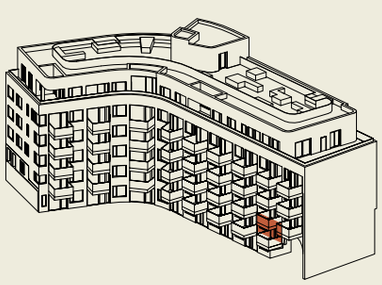
N

PLANTEGNINGER

3-ROMS

3-ROMS

Bolig nr. 5	
Etasje	1
Rom	3
BRA	56 m²
P-rom	56 m²
Balkong	5,5 m²
Kjellerbod	5 m²

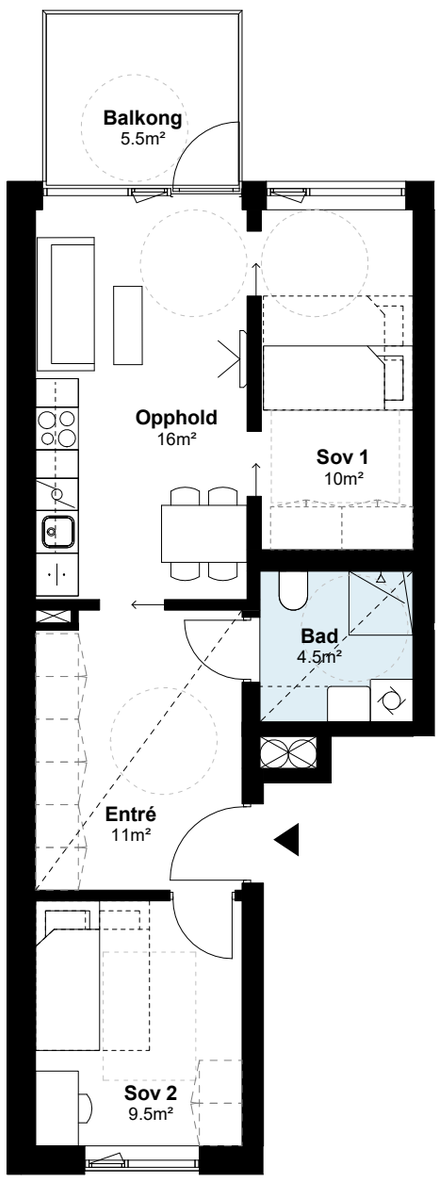


Fasade

Etasjeplan

Soverommet tilfredsstiller tilgjengelighetskrav kun ved bruk av enkeltseng.

Bolig nr. 5



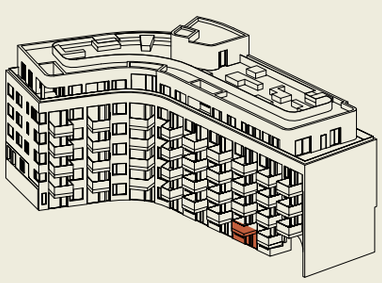
0 5

MÅLESTOKK 1:100

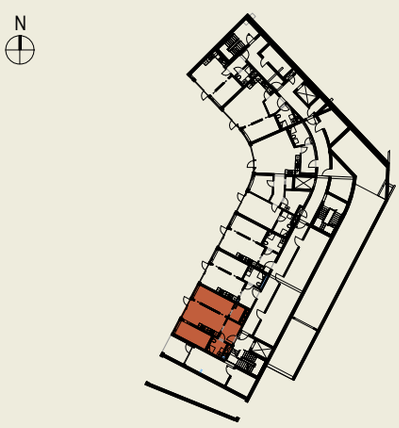
N

3-ROMS

Bolig nr. 1	
Etasje	Sokkel
Rom	3
BRA	58 m²
P-rom	53 m²
Forhage	19,5 m²
Kjellerbod	5 m²

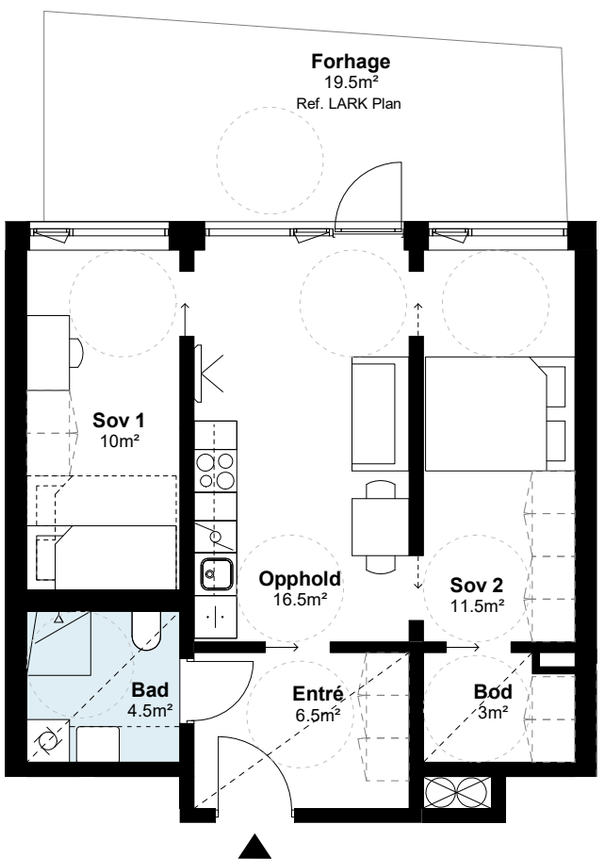


Fasade



Etasjeplan

Bolig nr. 1



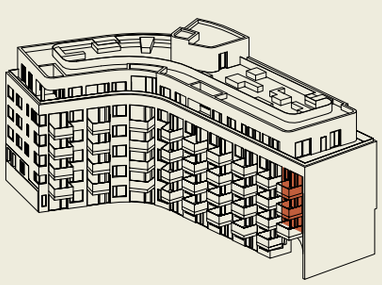
0 5

N

MÅLESTOKK 1:100

3-ROMS

Bolig nr. 14. 21 & 28	
Etasje	2, 3, 4
Rom	3
BRA	61 m²
P-rom	61 m²
Balkong	5,5 m²
Kjellerbod	5 m²

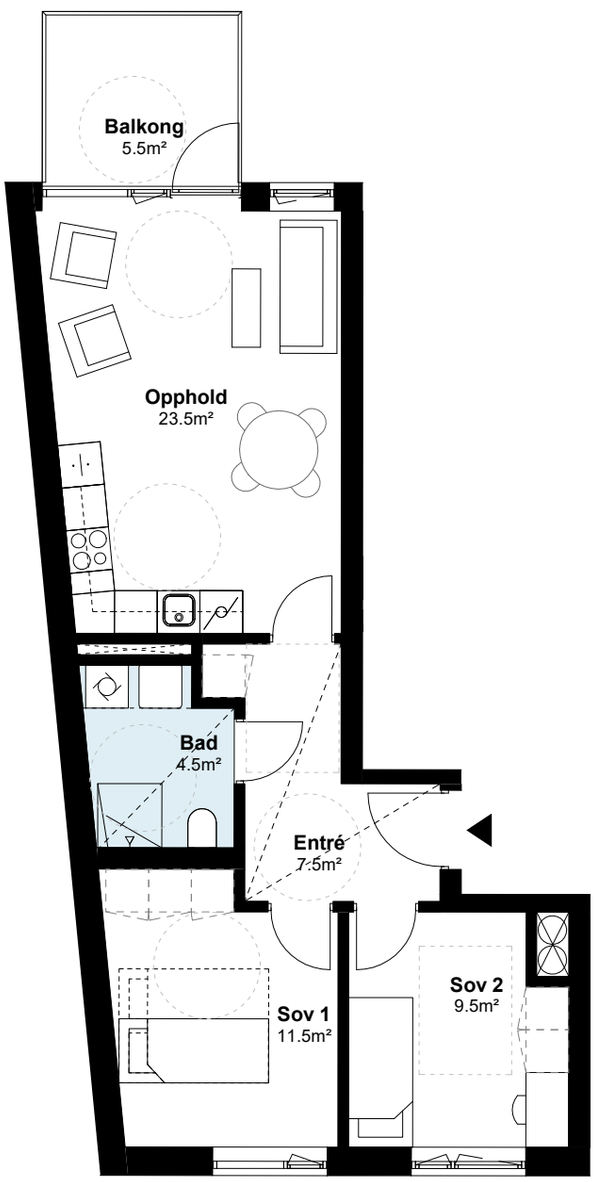


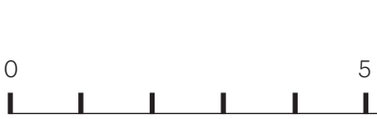
Fasade

Etasjeplan

Soverommet tilfredsstiller tilgjengelighetskrav kun ved bruk av enkeltseng.

Bolig nr. 14. 21 & 28

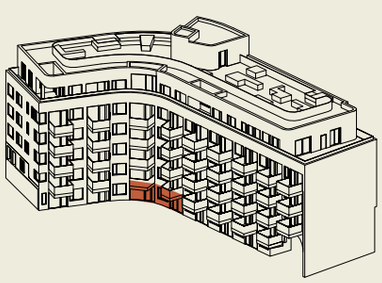




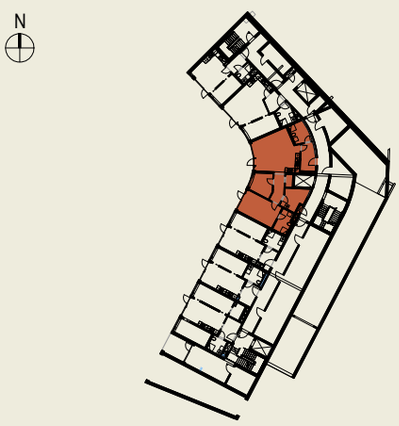
MÅLESTOKK 1:100

3-ROMS

Bolig nr. 4	
Etasje	Sokkel
Rom	3
BRA	103 m²
P-rom	100 m²
Forhage	20 m²
Kjellerbod	5 m²

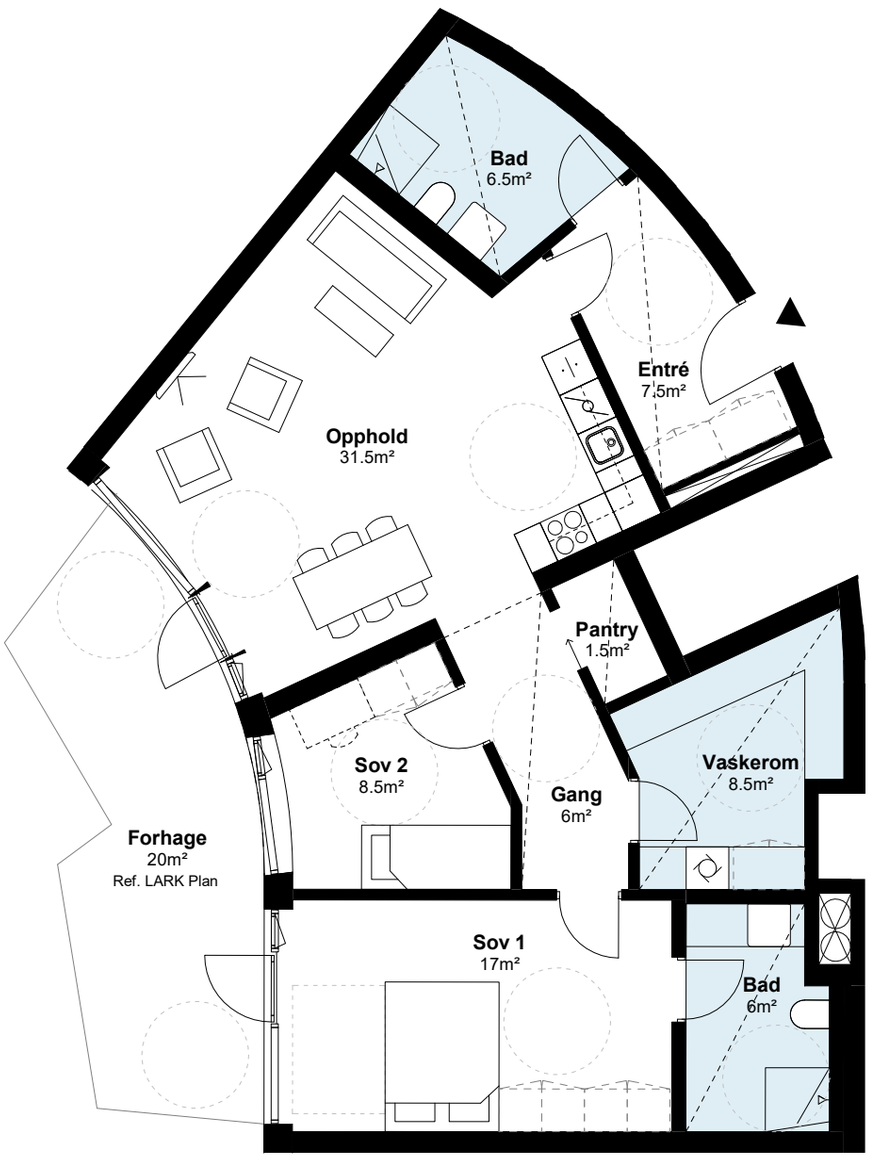


Fasade



Etasjeplan

Bolig nr. 4



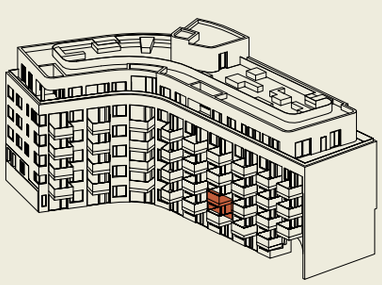
MÅLESTOKK 1:100

PLANTEGNINGER

4-ROMS

4-ROMS

Bolig nr. 7	
Etasje	1
Rom	4
BRA	86 m²
P-rom	86 m²
Balkong	5,5 m²
Kjellerbod	5 m²
Bakhage	13,5 m²

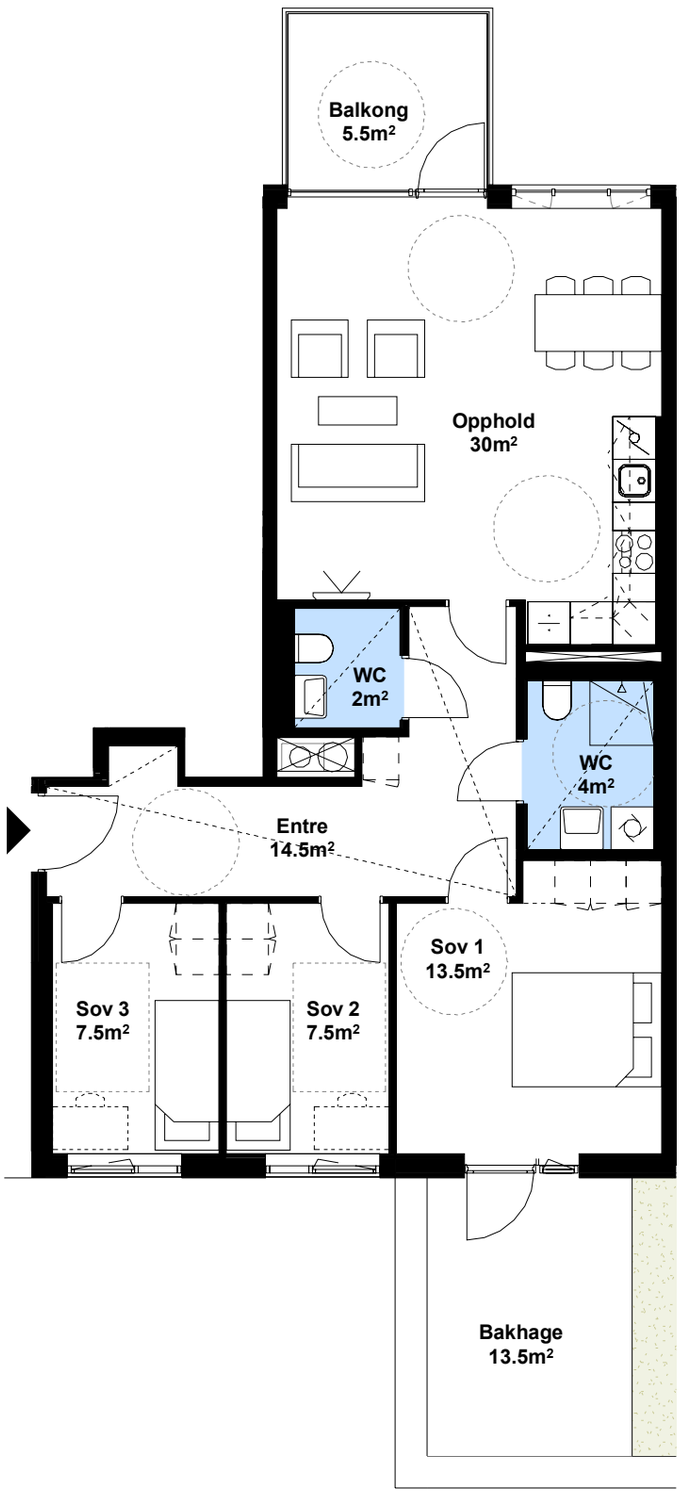


Fasade

Etasjeplan

Soverommet tilfredsstiller tilgjengelighetskrav kun ved bruk av enkeltseng.

Bolig nr. 7



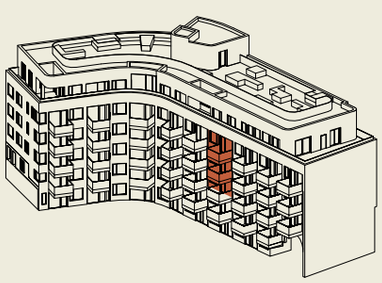
0 5

MÅLESTOKK 1:100

N

4-ROMS

Bolig nr. 13, 20 & 27	
Etasje	2, 3, 4
Rom	4
BRA	86 m²
P-rom	86 m²
Balkong	5,5 m²
Kjellerbod	5 m²

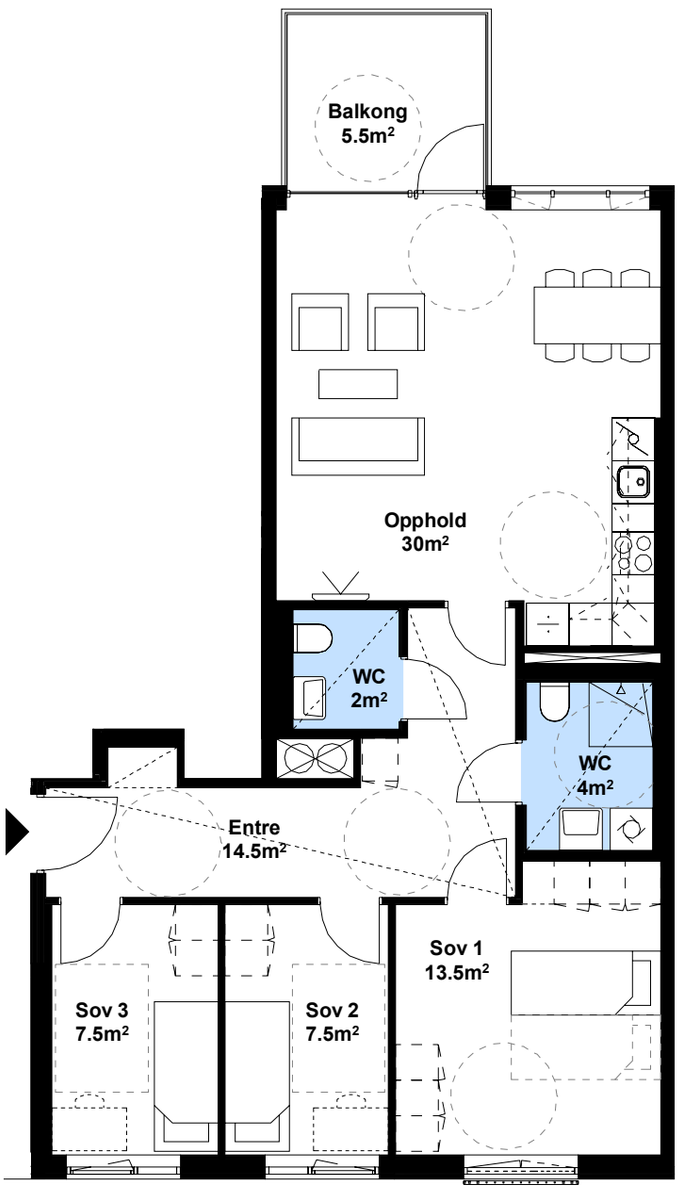


Fasade

Etasjeplan

Soverommet tilfredsstiller tilgjengelighetskrav kun ved bruk av enkeltseng.

Bolig nr. 13, 20 & 27



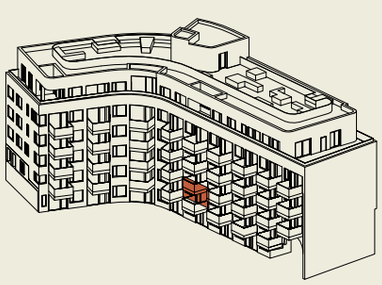
0 5

MÅLESTOKK 1:100

N

4-ROMS

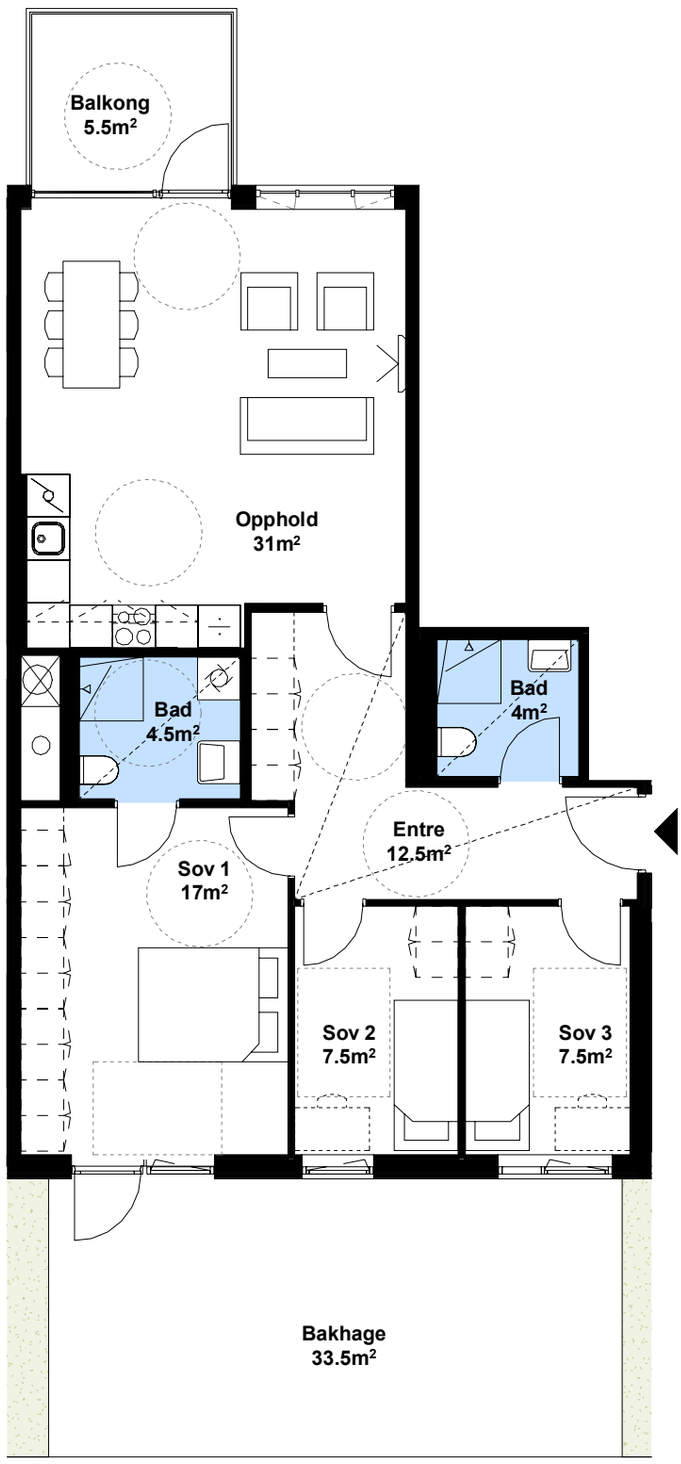
Bolig nr. 8	
Etasje	1
Rom	4
BRA	91 m²
P-rom	91 m²
Balkong	5,5 m²
Kjellerbod	5 m²
Bakhage	33,5 m²



Fasade

Etasjeplan

Bolig nr. 8



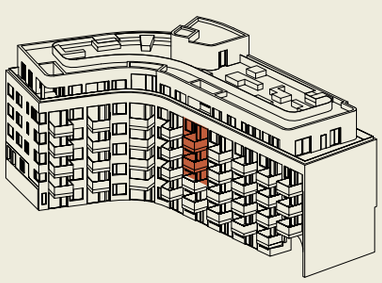
0 5

N

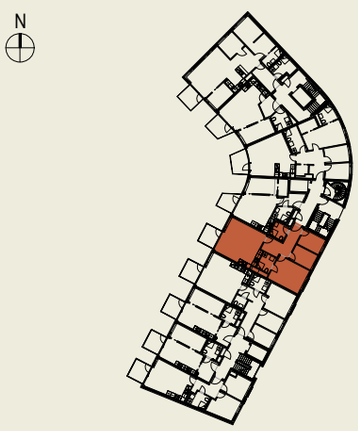
MÅLESTOKK 1:100

4-ROMS

Bolig nr. 15, 22 & 29	
Etasje	2, 3, 4
Rom	4
BRA	91 m²
P-rom	91 m²
Balkong	5,5 m²
Kjellerbod	5 m²

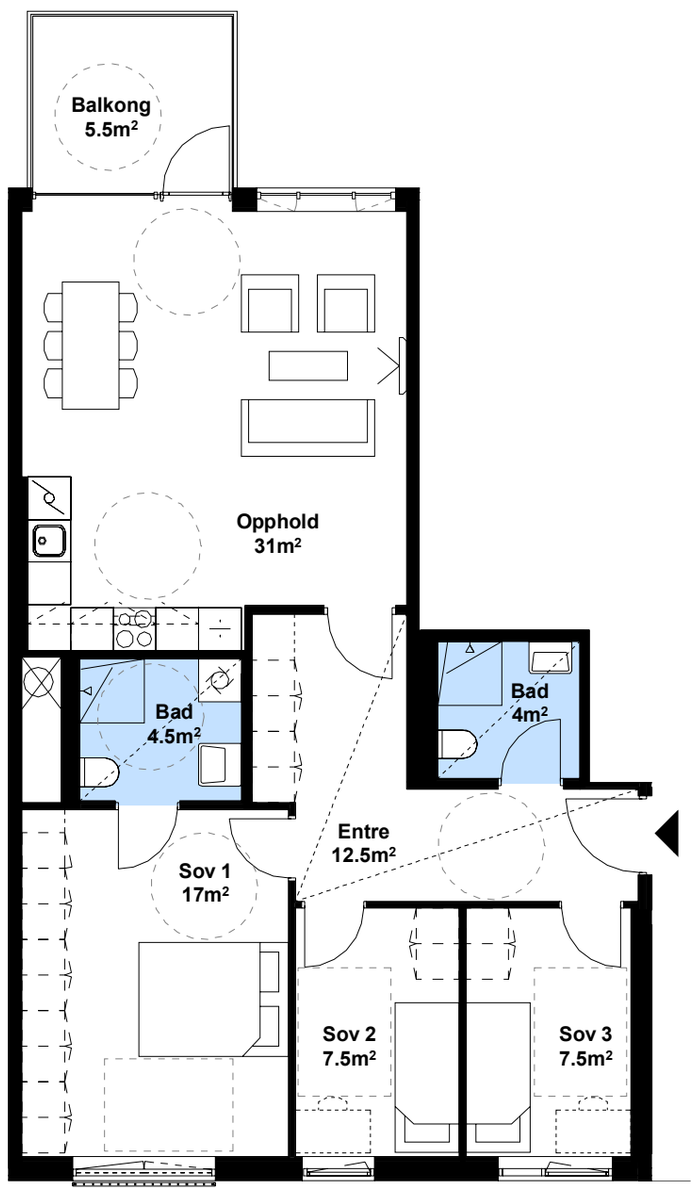


Fasade



Etasjeplan

Bolig nr. 15, 22 & 29



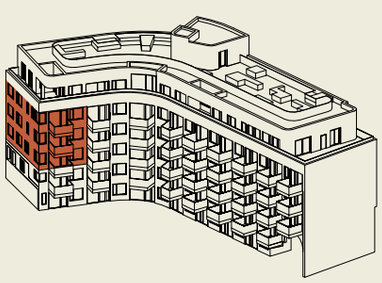
0 5

N

MÅLESTOKK 1:100

4/3-ROMS

Bolig nr. 40, 42 & 44	
Etasje	2, 3, 4
Rom	4/3
BRA	95 m²
P-rom	95 m²
Balkong	5,5 m²
Kjellerbod	5 m²

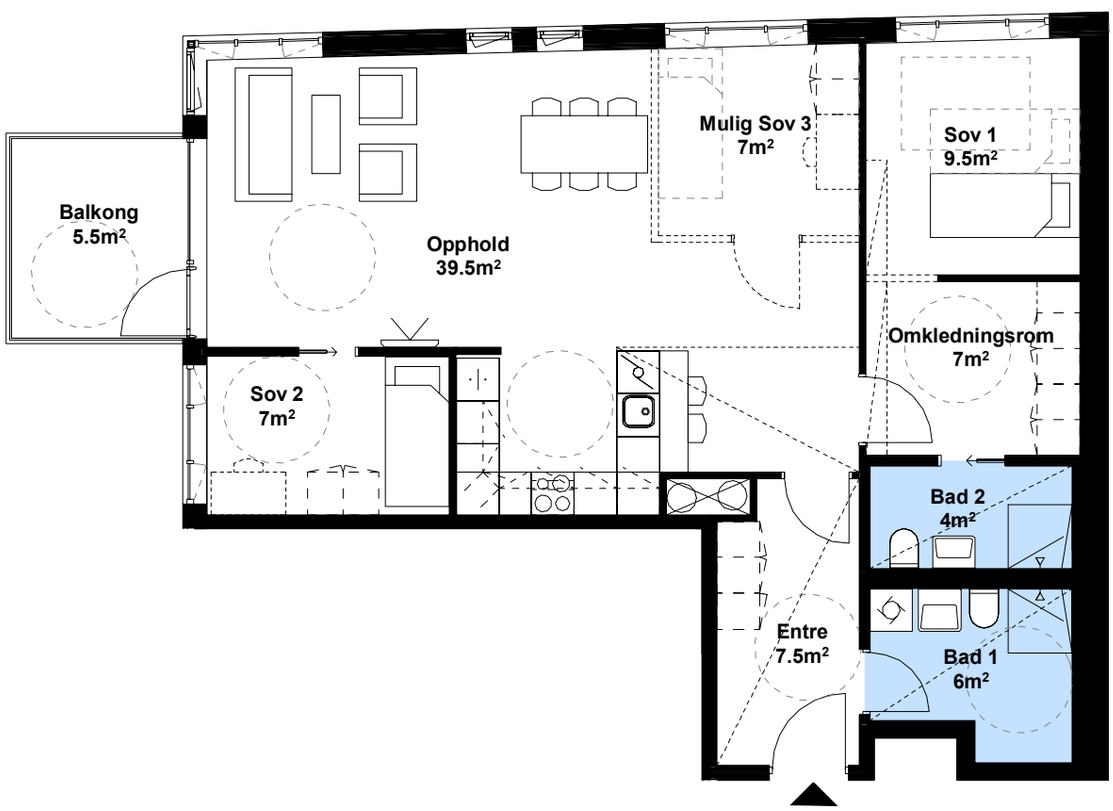


Fasade

Etasjeplan

Soverommet tilfredsstiller tilgjengelighetskrav kun ved bruk av enkeltseng.

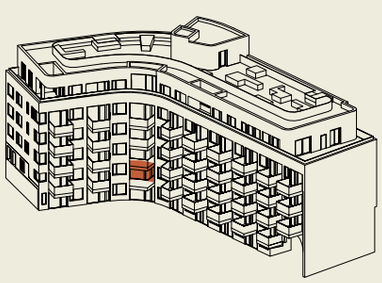
Bolig nr. 40, 42 & 44



MÅLESTOKK 1:100

4-ROMS

Bolig nr. 10	
Etasje	1
Rom	4
BRA	100 m²
P-rom	90 m²
Balkong	6,5 m²
Kjellerbod	5 m²
Bakhage	23,5 m²

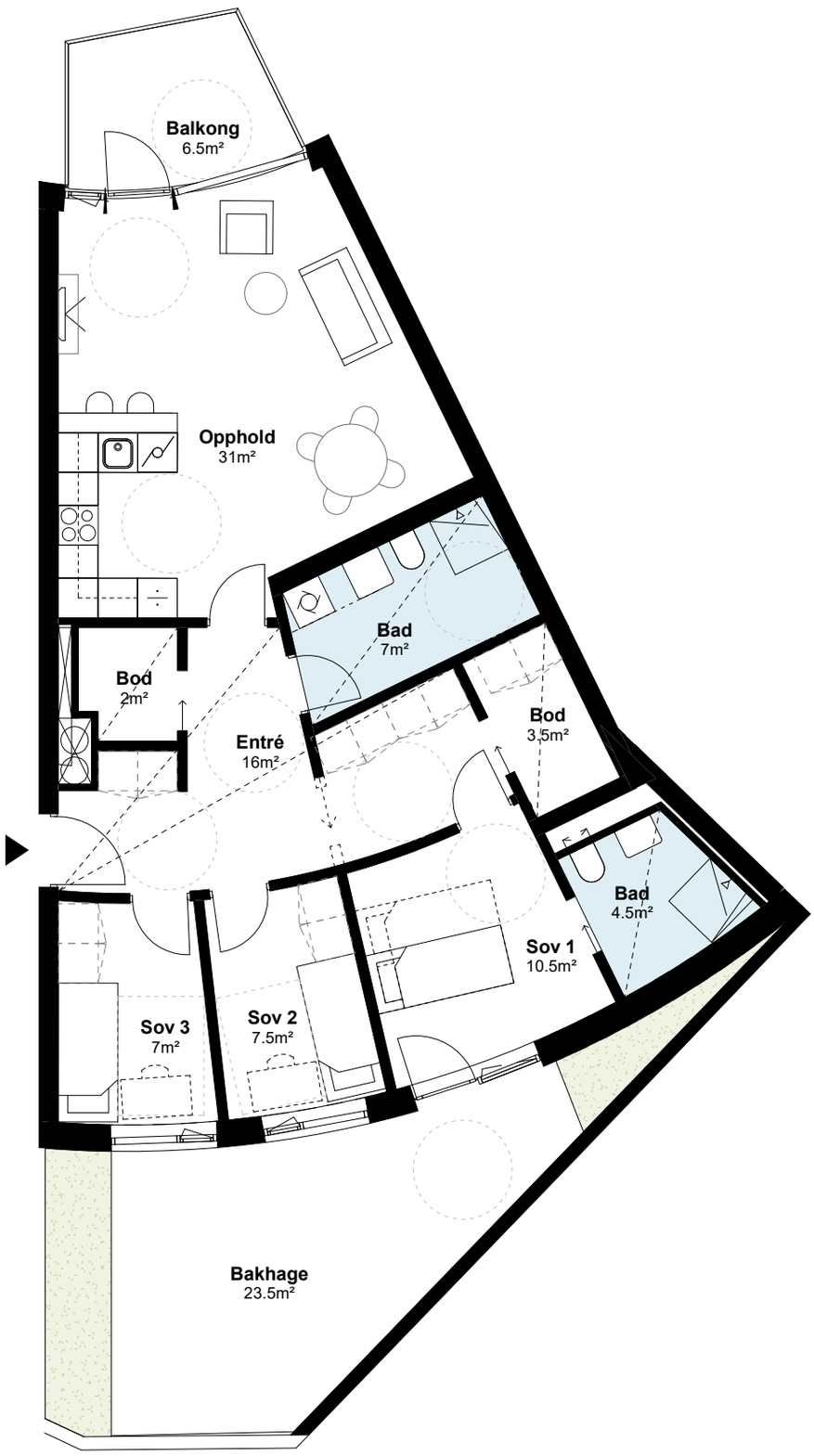


Fasade

Etasjeplan

Soverommet tilfredsstiller tilgjengelighetskrav kun ved bruk av enkeltseng.

Bolig nr. 10



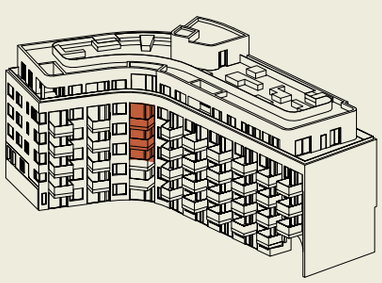
0 5

N

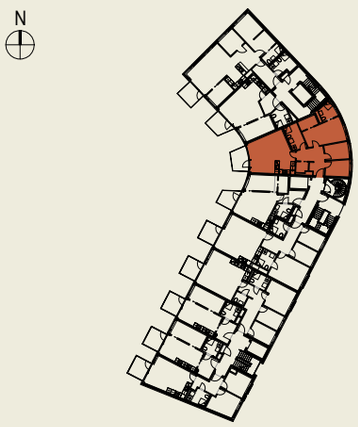
MÅLESTOKK 1:100

4-ROMS

Bolig nr. 17, 24 & 31	
Etasje	2, 3, 4
Rom	4
BRA	100 m²
P-rom	90 m²
Balkong	6,5 m²
Kjellerbod	5 m²



Fasade



Etasjeplan

Bolig nr. 17, 24 & 31

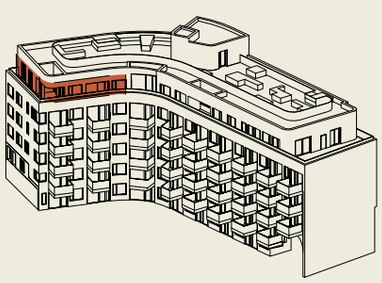
0 5

N

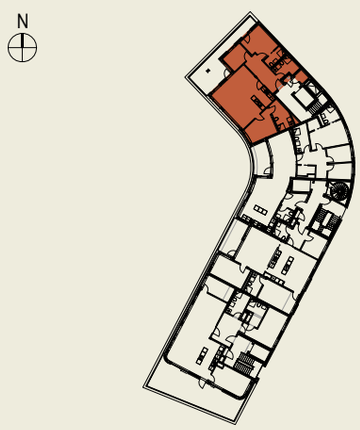
MÅLESTOKK 1:100

4-ROMS

Bolig nr. 45	
Etasje	5
Rom	4
BRA	115 m²
P-rom	113 m²
Takterrasse	26,5 m²
Kjellerbod	5 m²



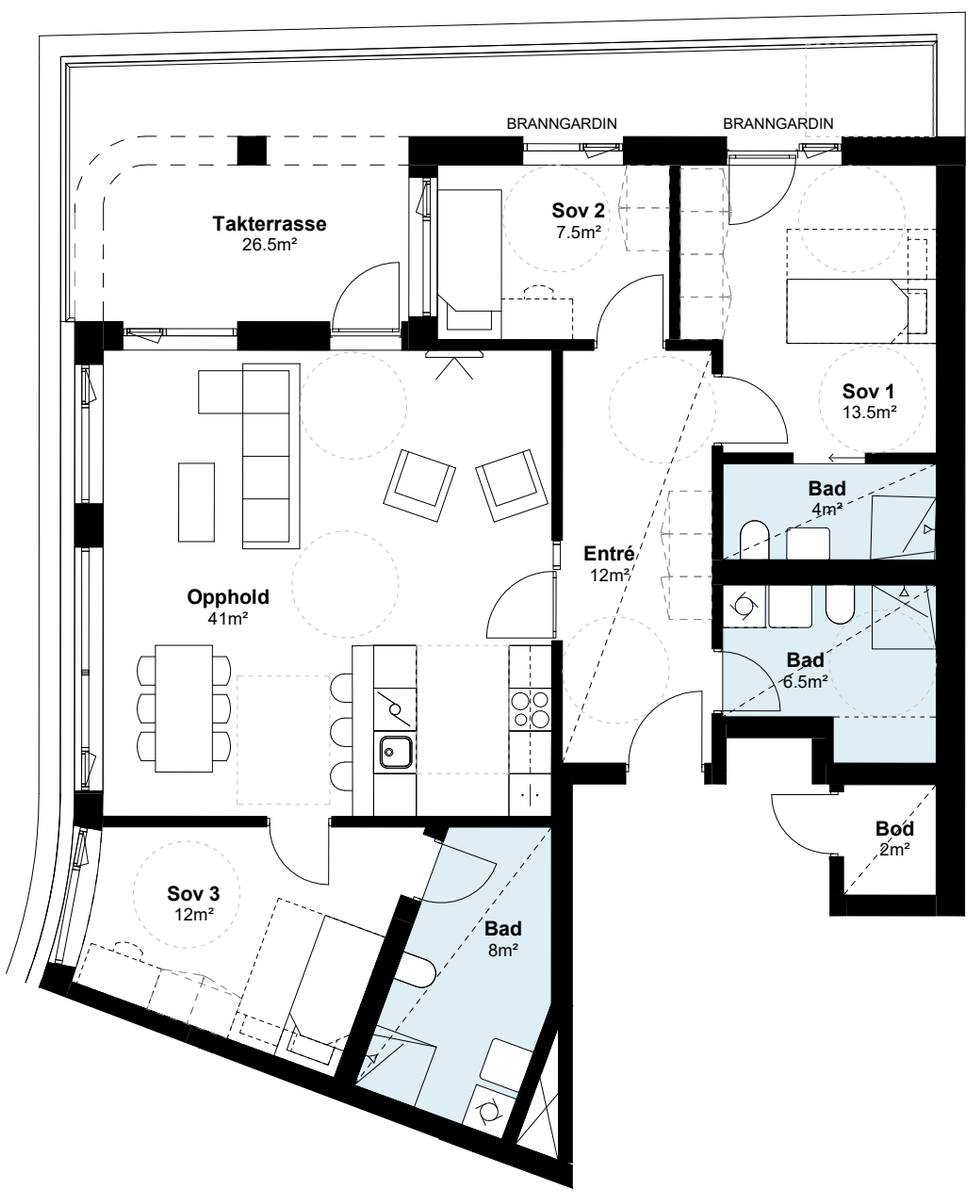
Fasade



Etasjeplan

Begrenset møbleringsmulighet i området indikert med branngardin.

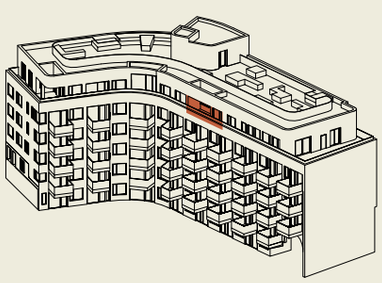
Bolig nr. 45



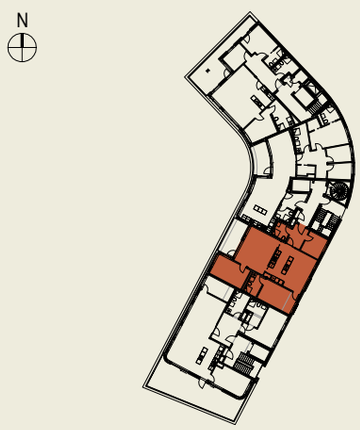
MÅLESTOKK 1:100

4-ROMS

Bolig nr. 33	
Etasje	5
Rom	4
BRA	118 m²
P-rom	118 m²
Balkong	12,5 m²
Kjellerbod	5 m²

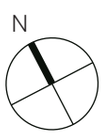


Fasade



Etasjeplan

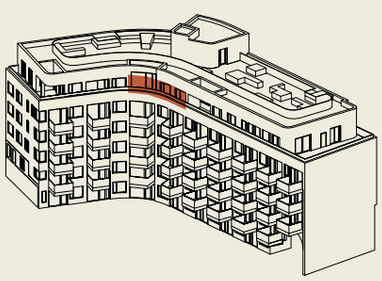
Bolig nr. 33



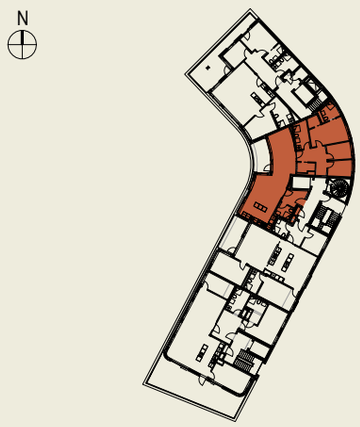
MÅLESTOKK 1:100

4-ROMS

Bolig nr. 34	
Etasje	5
Rom	4
BRA	132 m²
P-rom	124 m²
Balkong	10,5 m²
Kjellerbod	5 m²

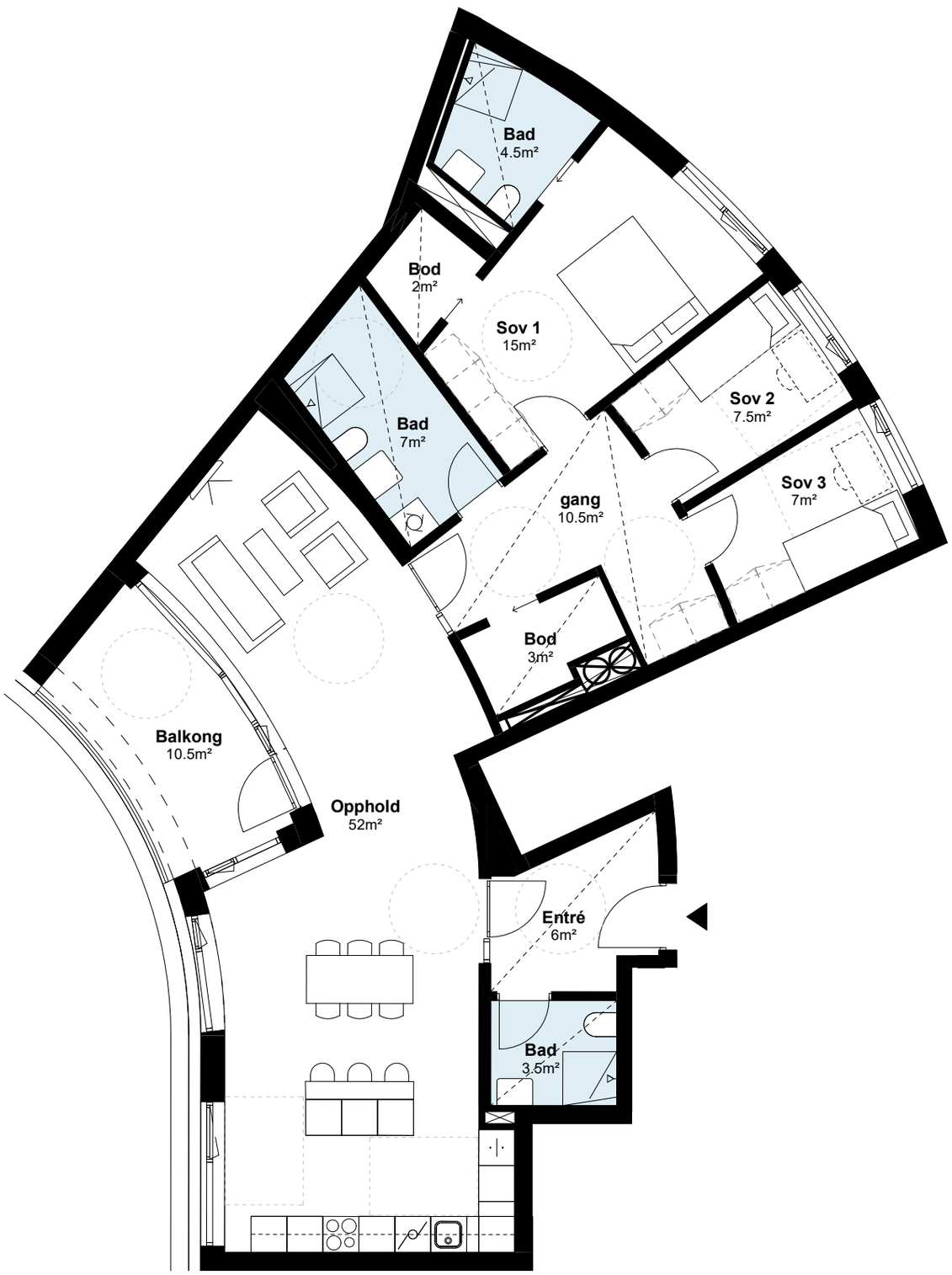


Fasade



Etasjeplan

Bolig nr. 34

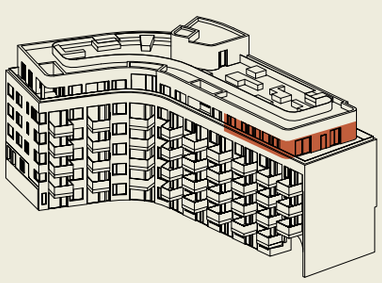


0 5

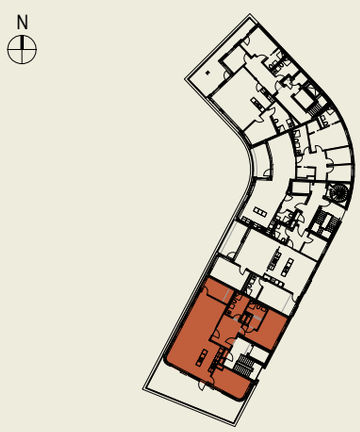
MÅLESTOKK 1:100

4-ROMS

Bolig nr. 32	
Etasje	5
Rom	4
BRA	137 m²
P-rom	137 m²
Takterrasse	46,5 m²
Kjellerbod	5 m²



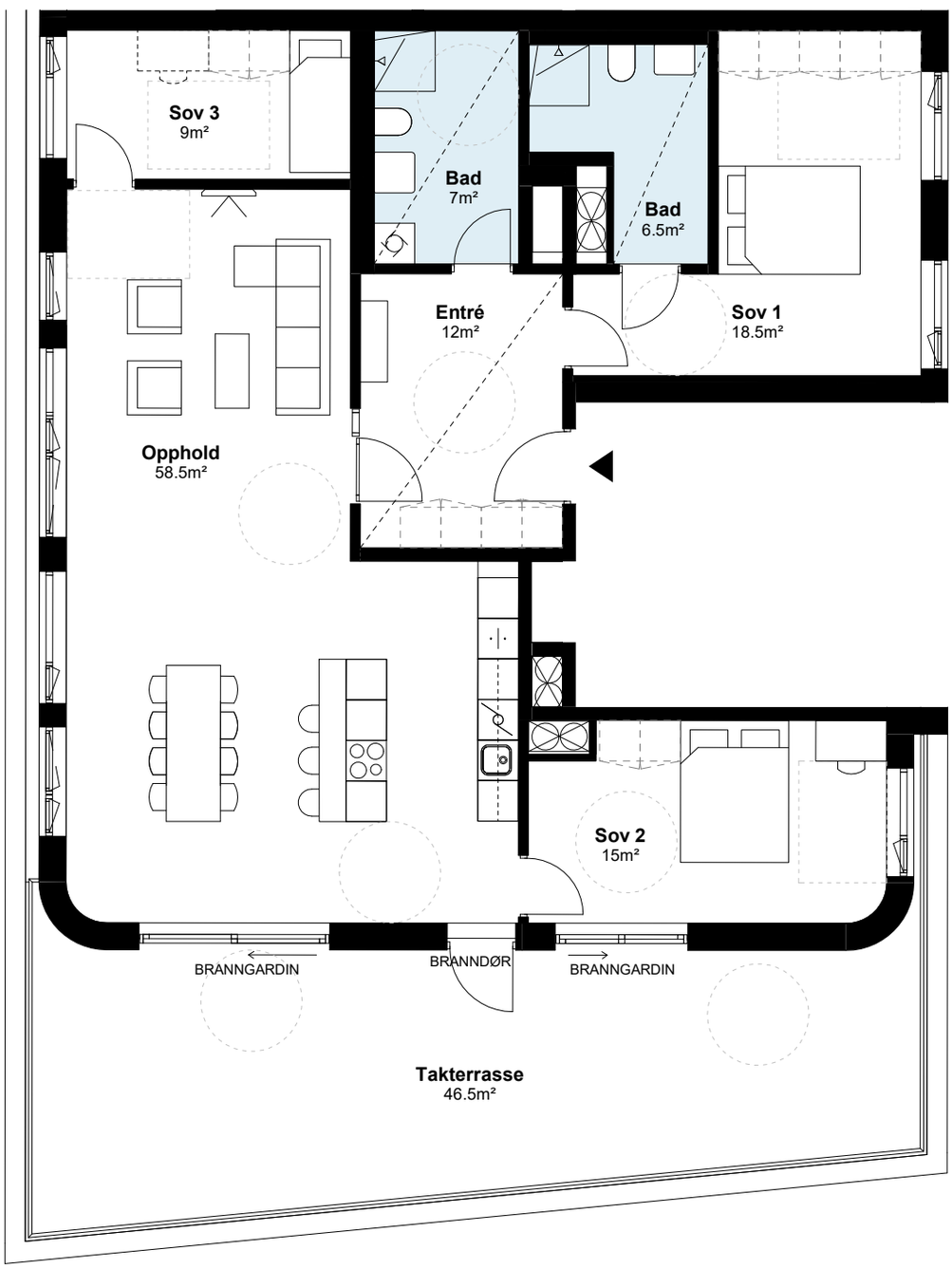
Fasade

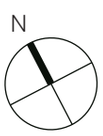


Etasjeplan

Begrenset møbleringsmulighet i området indikert med branngardin.

Bolig nr. 32





0 5

MÅLESTOKK 1:100

SALGSOPPGAVE

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING
Entré	1-stavs lyspigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Farge: Refleksjon, NSC 0801-Y25R.	Sparklet og malte betong-elementer med synlige v-fuger. Ved nedforet himling sparklet og malt gips. Farge: Klassisk hvit.
Stue	1-stavs lyspigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Farge: Refleksjon, NSC 0801-Y25R.	Sparklet og malte betong-elementer med synlige v-fuger. Ved nedforet himling sparklet og malt gips. Farge: Klassisk hvit.
Kjøkken	1-stavs lyspigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Farge: Refleksjon NSC 0801-Y25R.	Sparklet og malte betong-elementer med synlige v-fuger. Ved nedforet himling sparklet og malt gips. Farge: Klassisk hvit.

INNREDNING	ELEKTRO	VVS	KOMMENTAR
	Elektriske punkter iht. forskrifter. Downlights i tak med dimmer. Sikringsskap plasseres i entré eller bod.		Garderobe leveres ikke. Separat ventilasjons-aggregat i bod eller over himling i entré.
	Elektriske punkter iht. forskrifter. 1 kabel-TV/bredbånds-uttak.		Dersom dør mellom entré/ gang og stue, leveres glass-felt i dør.
Kjøkkenløsning iht. tegning. Overskap leveres med innfelt LED-belysning. Underskap og overskap leveres med demping. Det leveres rundell i hjørneskap, med unntak for bolig nr. 16, 23 og 30 hvor det leveres hylleplater. Fronter Sigdal Uno, hvit lakkert. Skap leveres med grep Edge Antrasitt. Laminat benke-plate type Duo Dealware stein, 20 mm. Eller tilsvarende. Det tas forehold om at man kan få annen kjøkkenleverandør, med samme kvalitet og til-svarende utseende.	Elektriske punkter iht. forskrifter. Egen kurs for induksjons-topp, 25 A. Avtrekk over komfyr med uttrekkbar slimline-ventilator i stål. Integrerte hvitevarer fra Electrolux. Oppvaskmaskin desibel 49 eller lavere, komfyr med pyrolyose, induksjonsplatetopp samt kjøleskap med frysedel. Det tas forbehold om avvikende plassering av hvitevarer. Komfyrvakt plasseres på vegg.	Kjøkkenkran, ettgreps blandebatteri, Grohe Bauedge krom eller til-svarende, med avstenging for oppvaskmaskin i benkeskap. Aqua-stopp. Nedfelt vaskekum i stål, Intra Omnia eller tilsvarende. Aqua-stopp.	Elektrotegning oversendes kjøper under tilvalgs-prosessen. Foring over overskap utføres i gips og males i samme farge som vegg.

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING
Bad	Fliser: 30x30 cm og mosaikk 5x5 cm i dusjsone. Vitra Ceppostone Mink, eller tilsvarende. Slukrenne ved vegg i dusjsone.	Fliser: 30x60 cm Vitra Urbancrete Mink, eller tilsvarende.	Sparklet og malte betong-elementer med synlige v-fuger. Ved nedforet himling sparklet og malt gips. Farge: Klassisk hvit.
WC-rom	Fliser: 30x30 cm. Vitra Ceppostone Mink, eller tilsvarende.	Sparklet malt gips. Farge: Refleksjon, NSC 0801-Y25R.	Sparklet og malte betong-elementer med synlige v-fuger. Ved nedforet himling sparklet og malt gips. Farge: Klassisk hvit.
Soverom	1-stavs lyspigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Farge: Refleksjon, NSC 0801-Y25R.	Sparklet og malte betong-elementer med synlige v-fuger. Ved nedforet himling sparklet og malt gips. Farge: Klassisk hvit.

INNREDNING	ELEKTRO	VVS	KOMMENTAR
Dersom vask og tørk i søyle: Baderomsinnredning med heldekkende servant og grep. Størrelse på innredning avhenger av størrelsen på badet. Dersom vask og tørk side-by-side: Hvit plate 2 cm med nedfelt vask. Baderomsinnredning leveres med grepsløse skuffer. Utenpåliggende speil med innfelt ledlys, tilpasset bredde på baderomsinnredning. Dusjvegger (rette, svingbare) i herdet glass med aluminiumsprofil. Skuffer på innredning i hvit utførelse.	Downlights i tak med dimmer. Stikkontakt i tilknytning til baderomsinnredning. Dobbel stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel, hvor dette er vist på plantegning.	Vegghengt toalett med innebygget sisterne, type Grohe Eurostyle eller tilsvarende. Soft-close toalettsete. Trykkplate, Grohe Skate i krom eller tilsvarende. Ettgreps blandebatteri Grohe Eurosmart Cosmopolitan M-size i krom med oppløftsventil eller tilsvarende. Dusj med termostatstyrt batteri med dusjsett i krom, Grohe Tempesta Cosmopolitan 210 i krom eller tilsvarende. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel på bad som har dette inntegnet. Rør-i-rør-skap. Ovennevnte beskrivelse av vvs utstyr kan få annen leverandør, med samme kvalitet og tilsvarende utseende, ved leveranseproblemer i markedet.	Det må påregnes terskel-/nivåforskjell mellom bad og tilliggende rom.
Baderomsinnredning med heldekkende servant med grepsløse skuffer. Størrelse på innredning avhenger av størrelsen på wc-rom, dybde ca. 35 cm. Utenpåliggende speil tilpasset bredde på baderomsinnredning. Det leveres belysning over speil. Skuffer på innredning i hvit utførelse.	Elektriske punkter iht. forskrifter.	Vegghengt toalett med innebygget sisterne, Grohe Eurostyle eller tilsvarende. Soft-close toalettsete. Trykkplate, Grohe Skate i krom eller tilsvarende. Ettgreps blandebatteri, Grohe Eurosmart Cosmopolitan M-Size i krom eller tilsvarende. Ovennevnte beskrivelse av VVS-utstyr kan få annen leverandør, med samme kvalitet og tilsvarende utseende, ved leveranseproblemer i markedet.	
Garderobeløsning leveres ikke.	1 stikk på vegg v/tak. For øvrig iht. forskrifter. Tilrettelagt for bredbånds- og TV-tilknytning i hovedsoverom. Kun tomrør.		Garderobeløsning leveres ikke.

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING
Innvendig bod	1-stavs lyspigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Farge: Refleksjon, NSC 0801-Y25R.	Sparklet og malte betong-elementer med synlige v-fuger. Ved nedforet himling sparklet og malt gips. Farge: Klassisk hvit.
Balkong	Impregnert treverk.	Rekkverk i front i spilerekkverk i aluminium.	Malt betong.
Privat takterrasse	Impregnert treverk.	Rekkverk i front i spilerekkverk i aluminium.	
Privat markterrasse	Markterrasse forhage (mot Sandakerveien): Impregnert treverk. Markterrasse bakgård: Betong-heller.		Malt betong.

GENERELT LEILIGHETER	
Utvendige fasader	Utvendige pussede og malte fasader med stedvis steniplater og platekledning. Inngangsparti vil være inntrukket og platekledd.
Listverk	Fotlist i heltre tilpasses farge på parketten. Gerikter rundt dører leveres ferdigmalt (klassisk hvit) med synlige spikerhull. Det leveres ikke taklister.
Dører	Inngangsdør til leilighetene som holder lyd- og brannkrav. Dørene leveres i glatt utførsel, fargekode iht. arkitektens spesifikasjon. FG-godkjent lås. Kikkehull. Det kreves av brann- og rømningshensyn, at inngangdøren har dørpumpe. Innerdører i kompakt, glatt hvit utførelse. Hvis dør mellom entré/gang, leveres dør med glass. Skyvedør leveres med kopp og ring, og med hakelås på eventuelle baderomsdører som leveres med skyvedør. Terskel tilpasset farge på parkett. Innerdører leveres med dørhåndtak i rustfritt stål. Innvendige dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten, slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Det må påregnes terskel-/nivåforskjell mellom bad og tilliggende rom.
Vinduer og terrassedører	Vinduer og terrassedør leveres utvendig kledd med aluminium. Innvendig malt i klassisk hvit. Vinduer leveres uten gerikter. Åpningsbare vinduer har mekanisme for låsing i luftestilling. Alle vinduer skal ha åpningsfelt som gjør vindusvask mulig innenfra, eventuelt fra egen balkong/uteplass/terrasse. Balkongdør med låsefunksjon. Det må påregnes terskel-/nivåforskjell mellom innvendig gulv og balkong/terrasse.
Låssystem	Systemlås for hele boligselskapet. Leilighetsnøkkel passer i ytterdør, postkasse og dører til fellesareal.
Vegger	Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger, gips eller betong. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater.
Takhøyde	Generell takhøyde er på ca. 250 cm. Det vil være lavere himling i entré, gang, bad og i begrenset omfang ved nedforingen for ventilasjon.

INNREDNING	ELEKTRO	VVS	KOMMENTAR
	1 lyskilde i tak m/bryter v/ dør. Kombinert inntaksskap/ sikringsskap. Sikringsskap plasseres i gang eller bod.	Rør-i-rør-skap.	For enkelte 2-roms kan det bli aktuelt å plassere aggregat i avtrekksvifte på kjøkken. Det vil kunne være synlige rørføringer/ventilasjons-kanaler i bod.
	Utelampe. Dobbel stikkontakt på vegg.		
	Utelampe. Dobbel stikkontakt på vegg.	1 stk. frostfri utekran. Fall til sluk.	
	Utelampe. Dobbel stikkontakt på vegg.		

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING
Inngangsparti ute	Fotskraperrist nedfelt foran inngangsparti.	Inntrukket inngangsparti med platekledning.	Platekledning.
Inngangsparti inne	Terazzo fliser, 30x60 cm.	Malt betong/gips. Trespiler på vegg bak postkasse.	Himlingsplater.
Trapp	Trapper med tilhørende repos, støpt betong. Innsteg og oppsteg fislegges med terazzo flis.	Malt betong/gips.	Malt himling.
Fellesareal/ trapperom	Fliser, 30x60 cm.	Malt betong/gips. Etasjenummer malt sjablong.	Himlingsplater.
Felles takterrasse	Terrassebord i impregnert materiale.	Spilerekkverk og håndløper i aluminium.	
WC ifbm takterrasse	Terazzo fliser, 30x60 cm. Sokkelflis 10 cm.	Malt betong/gips.	Sparklet malt gips himlings-plater.
Parkerings-anlegg	Betongdekke. Biloppstillingsplassene blir oppmerket.	Hvitmalt betong. Nummerering på vegg.	Støvbundet/malt betong.
Tekniske rom	Støvbundet/malt betong.	Støvbundet/malt betong.	Støvbundet/malt betong.
Sportsbod	Støvbundet/malt betong.	Støvbundet/malt betong.	Støvbundet/malt betong.
Sykkelrom	Støvbundet/malt betong.	Støvbundet/malt betong.	Støvbundet/malt betong.
Bøttekott/sykkelrom sokkeletasje	Støvbundet/malt betong.	Støvbundet/malt betong.	Støvbundet/malt betong.

ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON/VARME	INNREDNING
Innfelt belysning i tak. Ringetablå og porttelefon med lyd og bilde.			
Innfelt belysning i himling.			Postkassene leveres med 3 stk. vinduer til navn, h-nummer og nei takk til reklame. Postkassene blir plassert på hensiktsmessig sted.
Innfelt belysning i vegg/tak i trappeløp.			Spilerekkverk med håndløper i eik.
Innfelt belysning i vegg/tak.			
Lampe på vegg.	1 frostfri utekran.		Kanaler/oppstikk på takterrasse bygges inn i impregnert materiale, noen steder med sittebenker, plantekasser og solsenger. Pergola. Utekjøkken m/varmt og kaldt vann. Utedusj med varmt og kaldt vann. Beplantning langs takterrassens randsoner og i plantekasser.
LED downlights i himling.	HC-toalett. Servant tilpasset HC.	Radiator/vannbåren varme.	Speil tilpasset servant.
Tilstrekkelig belysning. Bevegelsessensor. Infrastruktur for elbillader for alle p-plasser. Smartladestasjon (kan ev. bestilles som tilvalg.)		Ventilert kjeller.	Biloppstillingsplassene blir oppmerket. Én fjernkontroll medfølger hver parkeringsplass.
Tilstrekkelig belysning.	Utslagsvask.	Ventilert kjeller.	
Tilstrekkelig belysning.		Ventilert kjeller.	
Tilstrekkelig belysning.		Nødvendig ventilasjon.	
Tilstrekkelig belysning.	Utslagsvask.		

Tekniske anlegg

VENTILASJONSSYSTEM
Leilighetene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres fortrinnsvis i bod, over himling eller på vegg, med luftinntak fra fasade eller tak. Alternativt over himling i entre for leiligheter som ikke har bod. For enkelte 2-roms kan det bli aktuelt å plassere aggregat i avtrekkshette på kjøkken. Avtrekk på våtrom og tilluft i oppholdsrom ventileres i henhold til forskrifter.

OPPVARMING
Leilighetene varmes opp ved bruk av fjernvarme. Vannbåren gulvvarme er koblet opp mot fjernvarmeanlegget. Fjernvarmeanlegget står også for oppvarming/produksjon av varmt tappevann. Gulvvarmen reguleres av termostater plassert i oppholdsrom (eksklusive innvendig bod). Gulvvarmen på badet reguleres av termostat med gulvføler.

ELEKTRISK ANLEGG
Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, NEK400. Skjult anlegg med unntak av installasjoner ved lydvegger/himling. Elektriske ledninger og kontakter kan bli utenpågående på alle støpte konstruksjoner. Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer blir plassert i bod eller gang/entré. Det kan forekomme endringer av plassering av elektriske punkter. Elektriske punkter fremkommer i egne elektrotegninger som utleveres sammen med tilvalgsmateriell. I forbindelse med tilvalg vil det bli mulig å bestille flere elektropunkter.

TV OG DATA
Det leveres opplegg for bredbånd i fiber til hver leilighet. Selger inngår avtale med kabelleverandør med 3 års bindingstid. Utvidede TV-pakker og internett må hver enkelt kjøper selv bestille og bekoste fra leverandøren etter overtagelse. Bredbåndsleverandør terminerer 2 stk. RJ45-kontakter i stue.

Det legges i tillegg tomrør fra IKT/svakstrømskap til telekommunikasjonsuttaket i hovedsoverom.

Kjøper avgjør i tilvalg hvilke og hvor mange telekommunikasjonsuttak som ønskes installert, i tillegg til den som medfølger som standard i stue.

Utvidede TV-pakker og internett må hver enkelt kjøper selv bestille og bekoste fra leverandøren etter overtagelse.

RINGEKLOKKE/PORTTELEFON
Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og ved inngang fra gårdsrom, samt porttelefon med kamera og døråpner i hver leilighet.

TEKNISKE FØRINGER OG INSTALLASJONER
I entré, gang, bad, kjøkken blir det nedforet himling i hele eller deler av rommet. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer til elektro, rør og ventilasjon. I innvendig bod kan det fremkomme slike føringer, som ikke vil bli nedforet eller innkasset. Tekniske føringer kan også i noen grad bli montert i tak og langs vegger utenom ovennevnte rom. Disse vil bli innkasset. Det kan også bli innkassede ventilasjonskanaler over/i skap på kjøkken.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelser av sjakter, da dette kan bli endret i detaljprosjekteringen. Alle detaljer er ikke ferdig prosjektert, slik at plassering av teknisk utstyr, blant annet rørføringer og kontakter, ikke er endelig besluttet. Kjøkkentegning vil bli utlevert kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når detaljprosjekteringen er ferdig. Det vil bli montert fordelerskap for rør-i-rør-system på bad, eventuelt i bod, tilstøtende rom eller i gang/entré. Plassering vil være lett tilgjengelig for avstenging av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

KONSTRUKSJON
Bygningen er forankret til fjell med stålkjernepeler. Bygningene oppføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betongdekker med avstivende trapp/heiskjerne i betong, men enkelte vegger kan ha stålsøyler og dragere. Fasadene blir pusset og malt, med stedvis steniplater og platekledning. Etasjeskille og bærende vegger i betong. Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger i gips eller betong. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater. Balkongene leveres enten som utenpåliggende, inntrukket eller overbygde. Det vil bli levert rekkverk på alle terrasser, med unntak av markterrasser hvor avgrensning mot hage vil skje med beplantning.

BRANNSIKKERHET
Det leveres boligsprinkling med synlige sprinkelhoder. Dette leveres hovedsakelig skjult i himling i leiligheter, korridorer og trapperom, men kan legges åpent i bodarealer i kjeller og garasjeanlegg. Standard sprinkling for resterende arealer. Brann- og røykvarslere leveres i alle leiligheter.

Røykvarslere er seriekoblet og tilkoblet strømnettet. Over komfyren er det en komfyrvakt som stenger strømmen til koketoppen/komfyren ved sterk varme og mye damp.

Fellesanlegg

INNGANGSFORHOLD
Inngang fra Sandakerveien til 1. etasje og fra forhagen ved siden av portrom i sokkeletasje. Inngangsområdene vil være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

FELLES UTEOMRÅDE
Uteområdet vil bli opparbeidet med interne gangstier, plen og beplantning. Adkomst til innganger vil bli belagt med belegningsstein. Det vil bli opparbeidet lekeplass og sittegrupper. Grønne randsoner vil skille de private markterrassene fra fellesarealene.

Utomhusplanen er ikke detaljprosjektert og viser hvordan arealene planlegges disponert, men planen er ikke bindende for selger når det gjelder utforming, detaljering og materialer. Utomhusarealet skal leveres med alminnelig god kvalitet. Planen er at utearealene disponeres i fellesskap for alle boligene. Leilighetene på bakkeplan får imidlertid eksklusiv bruksrett til eget uteareal/markterrasse og disponerer dette arealet alene. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at styret må samtykke til at det kan foretas endringer av utearealet slik som at det settes opp gjerder, faste innretninger, utvidelse av terrasse med videre og at andelseier må vedlikeholde dette arealet.

FELLES TAKTERRASSER
Takterrassen vil få platting i tre. Terrassen vil bli opparbeidet med plantekasser i ulike høyder og sitteområder. Det vil også bli anlagt pergola og utekjøkken. Takterrasse vil ha tilgang til HC-WC i oppgangen.

PARKERING
Under bygg og gårdsrom vil det være et underjordisk garasjeanlegg. Nedkjøring til garasjeanlegget skjer fra Krebs gate. Det følger ikke med parkeringsplasser til leiligheten. Disse selges separat, 4-roms leiligheter vil bli prioritert. Se prisliste for hvilke leiligheter dette gjelder.

Garasjeanlegget er planlagt organisert som fellesareal, se mer under eierforhold/organisering. Kjøper som erverver garasjeplass i tillegg til leilighetskjøpet, vil uavhengig av organisering få rett til å disponere en parkeringsplass. Bruksretten til parkeringsplassen kan selges internt i borettslaget. Kjøper forplikter seg til å respektere den organiseringen selger velger for garasjeanlegget, og til å følge de vedtekter, ordensregler og vedlikeholdsregler, bestemmelser om fordeling/betaling av fellesskostnader, om bruk med videre som fastsettes for garasjeanlegget.

Laveste fri kjørehøyde er ca. 2,10 meter. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av parkeringsplassene kan høyden være lavere. Parkeringsplassene i parkeringskjeller kan variere i bredde fra minste bredde på ca. 2,30 meter. Parkeringsplassens utforming er i noen tilfeller utenfor anbefalingene til NBI og Statens Vegvesen. For å bære bygget over må det plasseres søyler i parkeringsanlegget. Disse står som regel mellom hver andre eller tredje parkeringsplass. Det kan være rørføringer langs parkeringsplassene.

Kjellerarealet leveres uten sluk. Kjelleren vil bli ventilert. Det må påregnes noe vannansamlinger ved snøsmelting fra biler.

Det vil være mulighet for kjøper å gjøre tilvalg på ladepunkt for elbil. Hastighet på lading vil være avhengig av kapasitet og hvor mange som lader samtidig. Det tas forbehold om forskriftsendringer.

Eventuelle usolgte parkeringsplasser og/eller boder, tilhører utbygger også etter at arealet er ferdigstilt og helt eller delvis overlevert kjøperne. Selger har dermed full rett til å selge parkeringsplassene og bodene etter at kjøperne har overtatt plasser i garasjeanlegget.

Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser. Styret tildeler bruksretten til de etablerte HC - plassene i henhold til vedtektene. Kjøpere som tildeles en HC-plass uten dokumentert HC-behov vil dermed måtte akseptere å bytte plass til andre med et slikt behov.

SPORTSBOD OG SYKKELPARKERING
Alle leilighetene får en sportsbod fra ca. 2,5 m² til 5 m². Sportsbodene er i eget rom i tilknytning i underetasjen. Bodvegger vil bli utført i netting. Nettingdør er forberedt for hengelås. Selger vil forestå fordeling av sportsbodene. Fordeling gjøres etter størrelse og beliggenhet for leilighet. Kjøper er informert om at bodene vil være uisolerte. Det kan være rørføringer i bodene. Bodene er kun ment til oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktforandring. Slike begrensninger er ikke å anse som en mangel ved den leverte ytelsen.

Det blir etablert en god løsning for sykkelparkering i forbindelse med oppgangene i sokkeletasjen.

RENOVASJON
Søppelkasser vil bli plassert helt sør/vest på tomten, se utomhusplan.

Tilvalg og bygnings-messige endringer

Det er viktig å være oppmerksom på at å kjøpe en bolig i et boligprosjekt innebærer standardiserte løsninger, som betyr systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gjenspeiles i prosjektets organisering og byggetid, noe som igjen gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates i forhold til myndighetskrav og at det ikke går ut over prosjektets fremdrift.

Etter igangsetting og innen en gitt frist vil det bli gitt mulighet for å gjøre tilvalg. Usbl vil sammen med entreprenør utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister vil fremkomme. I tilvalgsmenyen tilbys mulighet for bestilling av alternativer til blant annet kjøkken, hvitevarer, bad, garderobe, elektro, gulv og farger.

Badene leveres som plassbygde bad, som gir mulighet til å velge mellom alternative gulv- og veggfliser, armaturer og sanitærutstyr. I tillegg får man anledning til å velge andre fronter på baderomsinnredningen. Det gjøres oppmerksom på at badekar ikke tilbys som tilvalg.

Prosessen for spesialtilpasning av boligen deles inn i to kategorier, «endring og tilvalg». Hvis man ønsker endringer i leiligheten, kan dette være en omfattende prosess som kan bety at både myndigheter, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringene. Endringer kan for eksempel være omlegging av rør, ventilasjon, forandring av planløsning og så videre. Fjerning av lettvegger og endre slagretning på dører er også å betrakte som en endring. For endringer eller tilleggsarbeider som ikke utgjør en del av prosjektets standardiserte tilvalg, får kjøper et skriftlig tilbud som klargjør de kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Merk deg at selv små endringer kan skape store kostnader. Kjøper har ikke rett til endringer og tilvalg som ikke står i forhold til prosjektets standard leveranse. Myndighetskrav kan begrense mulighetene for endringer på planløsningen. Endringer som kan gå ut over prosjektets totale fremdrift kan ikke imøtekommes. Tilvalgene tilbys av entreprenøren. Administrasjonskostnad for utarbeidelse av endringstilbud vil være avhengig av forespørselens størrelse og antall involverte. Denne kostnaden blir belastet uavhengig av om endringen bestilles eller ikke. Kostnaden for selve endringen kommer i tillegg.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Ved større endringer kan det kreves en garanti eller forskudd fra kjøper for oppfyllelse av avtalen. Rett til endringer og tilvalg er uansett begrenset til en verdi av 15 % av den totale kjøpesum for boligen, jamfør bustadoppføringslova § 9.

Salgsoppgave

LOVVERKET
Salg av bolig under oppføring til forbruker reguleres av bustadoppføringsloven av 13. juni 1997 nummer 43.

SELGER/EIER
Selger er Nye Torshovbygg AS, organisasjonsnummer 920 814 395. Selskapet eies av Boligbyggelaget Usbl, organisasjonsnummer 950 285 680.

EIERFORM
Andelsleiligheter.

ADRESSE
Eiendommen har fått tildelt adresse Sandakerveien 35 og 37.

EIENDOMMEN
Eiet tomt. Tomten har gårdsnummer 225 og bruksnummer 255 i Oslo kommune.

Tomtestørrelsen er i dag ca. 2011 m². Det gjøres oppmerksom på at gangvei og gjennomgang fra Sandakerveien til Krebs gate er avsatt og regulert til offentlig passasje, se avsnitt om regulering. Det tas forbehold om at passasje og gangvei til denne, blir sikret ved tinglysing som en heftelse i eiendommen. Et annet alternativ er at arealene blir overført til kommunen i en fremtidig grensejustering. Ved en grensejustering må kjøper akseptere endelig tomteareal som bindende for seg, det vil si uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Kjøper gir selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendige sammenføyninger, grensejusteringer etc. Det gjøres oppmerksom på at fradeling, sammenslåing og etablering/registrering av eiendommen som planlegges å tilhøre borettslaget, kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen.

Eiendommen tilknyttes offentlig ledningsnett for vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnett via stikkledninger som vedlikeholdes for borettslagets regning frem til påkoblingstidspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei. Internveier/gangstier driftes av borettslaget.

EIERFORM / ORGANISERING
Soria Hage vil ferdig utbygget bestå av 45 leiligheter med tilhørende kjeller. Leilighetene blir organisert som et borettslag tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Hver leilighet som inngår i borettslaget, utgjør en andel med tilknyttet enerett til boligen og bruksrett til fellesarealene. Tomten vil bli et fellesareal for borettslaget. Leiligheter med markterrasse vil få vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til disse arealene. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å bestemme hva som er hensiktsmessig organisering.

Garasjeanlegget er planlagt organisert som fellesarealer med sikret rett til parkeringsplass i borettslagets vedtekter. Bodarealene, sykkelboder og enkelte tekniske rom vil også bli en del av fellesarealet. Det tas forbehold om annen organisering av garasjeanlegget. Bruksretten til parkeringsplassen kan selges internt i borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å eie/leie ut garasjeplasser, selge til beboere eller andre.

Borettslaget vil bli etablert gjennom fusjon med utfisjonert selskap fra Nye Torshovbygg AS. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at denne modellen vil gi en negativ skattemessig betydning hvis borettslaget mot formodning ønsker å selge deler av tomten eller borettslaget i sin helhet.

BYGGETID
Byggetiden er stipulert til ca. 20 måneder fra fysisk igangsettelse av byggearbeidene, forutsatt kontinuerlig bygging. Riving av eksisterende bygg inngår ikke i byggetiden på

20 måneder. Det blir etappevis overlevering. Se for øvrig vilkår under «selgers forbehold om igangsetting».

SELGERS FORBEHOLD OM IGANGSETTING
Selgers forbehold om igangsetting er hevet og byggearbeidene er igangsatt.

FERDIGSTILLELSE/OVERTAGELSE
Bindende overtakelsesperiode på 4 måneder, er i perioden fra august til og med november 2024.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av koronaviruset eller tiltak iverksatt i forbindelse med dette, gir dette rett til forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder både ved sykdom, karantene og/eller tiltak/begrensning innført eller anbefalt av offentlig myndighet. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Det samme forbeholdet gjelder dersom utførelsen av arbeid under kontrakten påvirkes av invasjonen av Ukraina eller tiltak iverksatt i forbindelse med dette. Dersom en slik forsinkelse skulle inntreffe vil kjøper få varsling om dette.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, har selger krav på fristforlengelse, i henhold til bustadoppføringslova § 11.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger skal senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulktsbelagte frister.

Forretningsfører vil innkalle andelseierne og avholde en ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av styre før leilighetene er ferdigstilt/overtatt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder i forbindelse med ferdigstillelse av fellesarealer. Fremdrift for slikt arbeid vil være avhengig av årstiden. Borettslagets styre, interimsstyre eller valgte beboerrepresentanter, vil representere hver andelseier på overtagelseforretningen av fellesarealer. Overtagelse av fellesarealene kan også gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før utvendige. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen i henhold til borettslagsloven § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i borettslaget er overtatt.

Boligene skal leveres i byggerengjort stand, og ferdigstilte fellesareal i ryddet stand.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Det er vanlig at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, fordi arbeider på fellesarealer utomhus ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

Inntil utbyggingen av utearealene og prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på borettslagets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen eller boligen, skal selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på eiendommen og i området for øvrig etter overtakelse.

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER
Boligene selges til fast pris i henhold til prisliste. I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales:

- Tinglysing av hjemmel til andelen kr 480
- Tinglysing av pant i andelen inkludert pantattest (per pant) kr 480
- Etableringshonorar borettslaget kr 3 125 per andel
- Andelskapital kr 5 000
- Dokumentavgift 2,5 % av boligens andel av tomteverdi: se prisliste.
- Oppstartskapital tilsvarende 2 måneders driftskostnader, dette for å sikre borettslaget likviditet.
- Ved kjøp av parkeringsplass, tilkommer 2,5 % dokumentavgift av parkeringsplassens tomteverdi kr 16 750, samt tinglysingsgebyr kr 480.

Garasjeplassene kan kjøpes separat mot vederlag, se prisliste for hvilke leiligheter dette gjelder.

Selger står fritt til - når som helst og uten varsel - å endre prisene på usolgte leiligheter og garasjeplasser. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse kreves før avtale om kjøp inngås. Disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

BETALINGSBETINGELSER /GARANTI
10 % av kjøpesummen betales til meglers klientkonto ved kontraktsignering og når selger har stilt tilfredsstillende § 12 garantier i henhold til bustadoppføringslova. Beløpet må være fri kapital, det vil si at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet.

Restkjøpesummen pluss omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst hjemmel til andel/borett eller mot garanti for tilsvarende beløp jamfør bustadoppføringslova § 47.

Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt eller hjemmel/boretten er tinglyst. Renter godskrives bare hvis beløpet overstiger 1/2 R.

INNSKUDD MM.
Innskuddet er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Det samme gjelder andelskapitalen til borettslaget og omkostningene.

KAPITALKOSTNADER/ FELLESGJELD
Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget planlegges finansiert med 60 % fellesgjeld og 40 % innskudd. Fellesgjelden er planlagt å bestå av et annuitetslån med 40 års løpetid hvor de første 10 årene er avdragsfrie. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Se prisliste for informasjon om nominell rente. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode.

Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisten. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

Ved endring av priser eller antall enheter i prosjektet, vil dette påvirke total fellesgjeld i borettslaget.

Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt

NEDBETALING AV DIN ANDEL AV FELLESGJELDEN (IN-ORDNING)
Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at andelseier kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til innskuddet. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld.

Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres 2 ganger i året etter innflytting (15. mars og 15. september), med minimum kr 100 000 per innbetaling. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt overtatt, og fellesgjelden er etablert med nødvendig sikkerhet. Hvis det blir etablert boretter vil det ikke være mulig å nedbetale fellesgjeld før andelene er overført, senest 2 år etter overtakelse. Ved den enkelte andelseiers benyttelse av IN-ordning påløper det et gebyr.

Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

FELLESKOSTNADER
Hver andelseier betaler månedlige felleskostnader til borettslaget. Felleskostnader for borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets gjeld, samt drift- og vedlikeholdskostnader. Stipulerte månedlige kostnader for første driftsår fremgår av prislisten.

Borettslaget vil være ansvarlig for kostnader ved drift og vedlikehold av boder i garasjekjelleren. Denne kostnaden inngår i borettslagets felleskostnader. Kostnadene for parkeringen vil kunne bli krevd inn sammen med borettslagets felleskostnader.

DRIFT- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER
Drifts- og vedlikeholdskostnader avhenger av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført. Det er også andre faktorer som påvirker størrelsen på driftskostnadene slik som endringer i lønns- og prisnivå på de tjenestene og produktene som borettslaget har. Borettslaget vil også kunne velge andre tjenester enn det som er lagt til grunn i budsjettet. Det tas forbehold om endringer i stipulert beløp da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Se budsjett for hvilke poster drifts- og vedlikeholdskostnader dekker.

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i borettslagets vedtekter. Kostnadene fordeles slik at 60 prosent av kostnadene fordeles etter størrelsen på leilighetene, mens 40 prosent av kostnadene fordeles likt. Dette med unntak av kostnad til TV/internett som fordeles flatt mellom andelseierne. Utgifter i hver leilighet for strøm, oppvarming, telefon og innboforsikring kommer i tillegg til felleskostnadene.

For energikostnader til oppvarming og varmtvann kreves det inn et akontobeløp som skal avregnes mot det reelle forbruket i hver enkelt leilighet. Etter avregning er foretatt vil andelseier få kreditnota eller faktura. Det foretas kun 1 avregning per år, og det foretas ikke avregning ved eierskifte.

For de som kjøper garasjeplass vil det tilkomme drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeplass stipulert til ca. kr 300,- per måned per plass. Felleskostnad for garasjeplass planlegges fakturert månedlig sammen med felleskostnaden for leiligheten. Der det foretas lading av elbil, dekker bileier strømkostnadene med videre for dette etter nærmere avtale.

SIKRING AV FELLESKOSTNADER
Borettslaget vil bli sikret i finansieringsselskapet Klar Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Premien er lagt inn i felleskostnader basert på dagens satser. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av partene.

LEVERANDØRAVTALER
Selger har engasjert Usbl som forretningsfører for borettslag. Det er inngått avtale med bindingstid på 3 år. Selger vil også inngå avtale om vaktmestertjenester og andre avtaler som selger anser nødvendig for borettslaget. Kostnaden for dette er tatt inn i budsjettet. Disse avtalene kan ha ulik bindingstid/oppsigelsestid.

FORKJØPSRETT FOR USBL-MEDLEMMER
Ved salgsstart vil alle medlemmer av Boligbyggelaget Usbl ha forkjøpsrett. Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmene må være à jour med kontingentbetalingen ved tildeling. Ved fremtidig salg av andeler i borettslaget vil medlemmer i Boligbyggelaget Usbl ha forkjøpsrett.

Ved bruk av forkjøpsrett kan samme medlemskap ikke brukes til ny forkjøpsrett ved kjøp av bolig før 24 måneder er gått. Karantenetiden gjelder fra det tidspunkt Usbl bestemmer.

VEDTEKTER
Det er utarbeidet vedtekter som følger vedlagt. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. Som medlem av borettslaget og i tråd med vedtektene vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser. Styret i borettslaget kan beslutte at det skal utarbeides husordensregler.

UTLEIE / OVERLATING AV BRUK
Utleie av boligene reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

Etter å ha bodd i boligen i 1 av de 2 siste årene, har andelseier mulighet til å søke styret om godkjenning av utleie. Det er imidlertid ikke krav om botid ved utleie/overlating av bruk til nærmeste familie. Nærmeste familie vil være ektefelle, barn og slektninger i rett opp- og nedstigende linje. Disse kan overta bruken etter godkjenning fra styret. Slik godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn.

Det er heller ikke krav om botid om andelseier har et midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdannelse i en annen by. I slike tilfeller kan andelseier uavhengig av hvor lenge man har bodd i leiligheten søke styret om godkjenning for utleie.

Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet som korttidsleie, i opptil 30 døgn i løpet av året.

Leietakere har den samme plikten som andelseieren til å følge borettslagsloven.

AREALANGIVELSE
Arealer per bolig fremkommer av prislisten.
Bruksarealet (BRA) er beregnet i henhold til reglene i NS 3940 og utgjør alt areal innenfor omsluttende yttervegger, inklusive innvendige sjakter. Primærrom (p-rom) er boligens bruksareal fratrukket innvendig bodareal og vegger med sjakter som omslutter bodarealet. Arealer angitt på tegninger for det enkelte rom, er rommets nettoareal og er eksklusiv innvendige vegger. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal. Enkelte romareal kan bli redusert som følge av innkassede rørføringer.

REGULERING
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde Akerselva og andre områder) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Tidligere reguleringsplan endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet jamfør vedlegg 5 i kommuneplanen.

Eiendommen er ikke underlagt regler om odel eller konsesjon.

OFFENTLIGE PLANER/ ANDRE BYGGEPLANER
Følgende planer/byggeplaner kan berøre eiendommen:
PBE Saksnummer 202102425
Treschows gate 16 – Oppføring av ungdomsskole -Bentesebrua skole. For mer informasjon se Oslo kommunes hjemmesider: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202102425

Ellers ingen saker av relevans registrert.

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER
Eiendommen selges fri for pengeheftelser. Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Grunnboksutskrift er innhentet og følgende heftelser er tinglyst i eiendommen:

1954/401844-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE 29.01.1954 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerskur. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Oppført hagebu må fjernes eller forandres hvis bygningsrådet krever det.

1960/516976-1/105 ERKLÆRING/AVTALE 13.10.1960 Bestemmelse om kloakkledning. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Med flere bestemmelser. Heftelse omhandler eiers plikt om vedlikehold av kloakk og vannledningsnett. Kommunen har rett til å inspisere rør og skal ha melding før det foretas arbeider på ledningsnett mm.

1960/516977-1/105 ERKLÆRING/AVTALE 13.10.1960 Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Plikt til å knytte eiendommens overvannsløp til offentlig overvannskloakk.

1960/519213-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE 15.11.1960 Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven. Bestemmelser om brannvegg/-dør. Forpliktelse: åpning i branngavel for Vogtsgate 64 kan ikke fjernes eller forandres uten samtykke fra bygningsrådet.

1962/505483-1/105 ERKLÆRING/AVTALE 06.04.1962 Bestemmelser om brannvegg/-dør vedr. nødutgang m.v. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Forpliktelse: Sandakerveien 33B (nå Trøndergata 8) har rett til å plassere nødutgang i branngavel. Nevnte nødutgangen ligger i passasjen.

2022/1010787-1/200 BRUKSRETT 12.09.2022 Rettighetshaver: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 371 Rett til å benytte areal til nødvendig vedlikehold av bygg. Forpliktelse: Rett for gnr. 225 bnr. 371 til å benytte det areal i bakgård som tilhører gnr. 225 bnr. 255 til nødvendig vedlikehold av bygg på gnr. 225 gnr. 371

2022/1010822-1/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSRETT Rettighetshaver: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 371. Forpliktelse: Adkomstrett for gnr. 225 bnr. 371 over gnr. 225 bnr. 255. Adkomst til eksisterende garasjer og boder mm. i bakgård, etter at byggeprosjektet på gnr. 225 bnr. 255 er ferdig. Adkomstretten skal være så god som mulig.

Heftelser som ikke slettes følger eiendommen. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere heftelser/rettigheter dersom offentlig myndighet krever det. Det kan også bli tinglyst rettigheter/heftelser på eiendommen i forbindelse med opprettelse av borettslaget, for gjennomføring av prosjektet

eller samarbeidsavtale med naboer. Slike rettigheter/heftelser kan være veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til formålet, erklæring om bruksrett til å disponere uterealene og erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk eller liknende.

Andelen overdras fri for pengeheftelser. Borettslaget har imidlertid legalpant på 2G i hver enkelt andel som sikkerhet for eventuelle fordringer mellom andelseier og borettslaget.

Det er tinglyst adkomstrettighet for boligprosjektet, gnr. 225 bnr. 255, over gnr. 225 bnr. 371 (naboeiendom) og inn i bakgården.

FORSIKRING
Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom borettslagets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

FORMUESVERDI
Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB).

Ved formuesfastsettelsen av boligeiendom skilles det videre mellom bolig eieren bor i (primærbolig) og andre boliger som ikke defineres som fritidseiendom eller næringseiendom (sekundærbolig).

For mer informasjon, se skatteetatens hjemmesider.

EIENDOMSSKATT
Det er i Oslo kommune innført eiendomsskatt. Satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten kan derfor variere fra år til år. Eiendomsskatt for eiendommen er ikke fastsatt fra kommunens side per dags dato. Det gjøres oppmerksom på at det er borettslag som mottar faktura for eiendomsskatten. Borettslaget viderefaktureres den enkelte andelseier som har fått utlignet eiendomsskatt for sin bolig, utenom felleskostnadene.

ENERGIMERKING
Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A til G. Det utarbeides energiattest for hver leilighetstype ved innflytting. Boligene anslås å få energimerke i snitt på B eller bedre. Energikarakteren vil endre seg fra leilighet til leilighet i bygget avhengig av plassering i bygget og vindusflater.

FORBEHOLD OG GENERELLE FORUTSETNINGER
For spesifikke forbehold blant annet om «selgers forbehold vedrørende igangsetting», se egne avsnitt.

Leveransebeskrivelsen/romskjemaer skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljeprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Toleransekrav for utførelse er i henhold til NS 3420. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig kvalitet. Selger er ikke ansvarlig for mangler som har sin årsak i normal krymping av betong, treverk eller plater og derav påfølgende sprekkdannelser i tapet, maling eller lignende.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Disse vil også inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler som ikke vil inngå i den ferdige leveransen. Disse er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Tegningene i prospektet er nedfotografert, og må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik kan forekomme.

Innvendige rørføringer, sjakter, søyler, nedforinger, innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner, men vil forekomme i den enkelte leilighet. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. Overnevnte gir ikke grunnlag for prisavslagskrav.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader. Inndeling og plassering av vinduer/terrassedør, plassering av balkonger kan avvike fra de generelle planene, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, og branntekniske krav. Endelig utforming av tekniske installasjoner må avvente til detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme endringer. Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 % jamfør bustadoppføringslova § 9. For informasjon om endringer og tilvalg, se side 128.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk med videre. Selger har dermed ikke mulighet til å garantere for at leiligheten/fellesarealene er frie for skjeggkre.

KJØPSPROSESSEN
Kjøpetilbud skal innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon. Innlevert kjøpetilbud er bindende for kjøper når det har kommet til selgers kunnskap. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper. Det forutsettes at kjøpetilbud legges inn på grunnlag av denne salgsoppgaven, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Kontraktsmalen innhentes hos megler eller lastes ned fra prosjektets hjemmeside soriahage.no. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Selger står fritt til når som helst og uten forutgående varsel å regulere salgspriser eller betingelser på usolgte boliger.

AVBESTILLING
Dersom boligen avbestilles, kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jamfør bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret er 5 % av total kontraktssum.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 52 og § 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer må betales i sin helhet.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

TRANSPORT AV KONTRAKTPOSISJON
Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres.

Transport av kontrakt til nær familie, jamfør burettslagslova § 4-12 (1), krever selgers forutgående samtykke. Ved aksept av transport i henhold til overstående, påløper et transportgebyr på kr 15 000 til selger samt meglerhonorar (konferer megler).

HVITVASKING
I henhold til lov av 6. mars 2009 nummer 11, om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroller. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon, kan ikke megler etablere kundeforhold. Hvis megler har mistanke om at transaksjoner har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c, kan megler stoppe transaksjonen uten å holdes ansvarlig for konsekvenser av dette.
Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

PERSONOPPLYSNINGER
Det gjøres oppmerksom på at megler/selger vil gi informasjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-tv og internett, strøm samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelser som er en del av boligen.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på soriahage.no.

MEGLERS VEDERLAG
Megler har fast provisjon per solgte enhet.
Fast provisjon kr 45 000 inkludert oppgjørshonorar.
Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver.

MEGLERFORETAK
Salg og oppgjør ved eiendomsmeglerforetak, Røisland & Co Eiendomsmegling. Organisasjonsnummer: 994 194 410. Besøksadresse: Dronning Eufemias gate 16

Ansvarlig megler:
Lars Petter Hansrud
Mobil: 952 03 993
lars.petter@roislandco.no

Megler:
Andreas Øvsthus
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 951 56 615
andreas@roislandco.no

Hovedoppdragsnummer: 1-0013/20
Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste

Prospekt oppdatert: 05.02.24

Spar penger med fordelsprogrammet til Usbl

Som medlem i Usbl får du bonus og rabatt på en rekke kjente merkevarer. Benytter du deg av fordelene som medlem, kan du enkelt spare mye på alt du likevel handler til deg og ditt hjem. I tillegg stiller du eller dine barn foran andre i boligkøen, med forkjøpsrett på mer enn 90 000 boliger over hele Norge.

DNB

Lavere boliglånsrente for Usbl-medlemmer.

Kr 12 000 i rabatt ved salg av bolig gjennom DNB Eiendom.

usbl | strøm

Konkurransedyktig pris og 2 % bonus på strømforbruket.

unicorn plus

Du får 5 % bonus som Usbl-medlem.

Montér

5 % bonus på hele kjøpet i utvalgte Montér-butikker. Bonus gjelder også på tilbudsvarer.

otto.
Fra Bertel O. Steen

Med mobilitetstjenesten Otto får du tilgang til elsparke-sykler, elsykler og biler i én og samme app. Som medlem får du 10 % bonus på bruk av tjenesten.

verisure

Rabatt på installasjon og abonnement på alarm fra Verisure.

if...

Gratis flytteforsikring for medlemmer hos If. Medlemspriser på andre forsikringer.

HVITEVARER Skousen

15 % rabatt på butikkført sortiement. 5 % bonus på alle kjøp hos Skousen hvitevarer.

usbl

Bli medlem på usbl.no/blimedlem

Salg ved Røisland & Co

Andreas Øvsthus
Eiendomsmegler MNEF
andreas@roislandco.no
951 56 615

Lars Petter Hansrud
Eiendomsmegler
lars.petter@roislandco.no
952 03 993

Røisland & Co

Layout: Usbl InHouse
Foto: Kimm Saatvedt, Bård Gundersen
Arkitekt: A-lab
3D-Illustrasjoner: Pixery
Trykkeri: Flisa trykkeri
Opplag: 200