

L O C U S

ensja

L O C U S

ensjø

Plassen du kommer hjem til

www.locusensjo.no



Innhold



Illustrasjon. Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.

01

Velkommen hjem

- 16 Locus Ensjø - et sted å komme hjem til
- 18 Ensjø
- 20 Fra bil til bolig
- 22 Arkitektens visjon
- 24 Landskapsvisjon

02

I hjertet av Ensjø

- 32 Pulserende
- 34 En god investering
- 36 Kun noen stopp unna
- 38 Oslos stolthet
- 40 Nabolagets ansikter

03

Din drømme-Locus

- 44 Bokvalitet
- 46 Interiørarkitektens visjon
- 47 Finn din stil
- 52 Når hverdagen skal gå opp
- 54 Din egen uteplass

04

Leilighetene

- 58 2-roms
- 60 3-roms
- 62 4-roms
- 64 På toppen
- 66 Garasje og bodplass
- 68 Oversikt og salgstegninger hus D
- 71 Utomhusplan
- 72 Plantegninger
- 90 Derfor er det smart å kjøpe nytt

05

Viktige opplysninger

- 94 Eiendommen fra A til Å
- 100 Leveransebeskrivelse
- 104 Romskjema
- 110 Kontakt DNB Eiendom



Illustrasjon. Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.

01

Velkommen hjem

LOCUS



Illustrasjon. Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.





LOCUS



Locus Ensjø – et sted å komme hjem til

På Locus Ensjø bygger vi et hjem og et sted å trives. Her bor du lokalt, men sentralt, med kort vei til t-banen som tar deg til Jernbanetorget på bare 5 minutter. Sentralt plassert i Oslo, med god kollektivtransport, grønne lunger og flere skoler og barnehager, er Ensjø virkelig et område i vekst og et hyggelig område å bosette seg i for den urbane som også setter pris på naturen.

Locus Ensjø er et boligprosjekt med romslige 2-, 3- og 4-romsleiligheter med god standard og med store uteplasser og balkonger. Locus betyr plass på latin og gjenspeiler vår visjon om å skape et hjem og en plass du kommer hjem til.

Velkommen til Locus Ensjø, velkommen hjem!

Ensjø

Nye Ensjøbyen er et sted for vekst. Området har utviklet seg enormt de siste årene, og er fremdeles i utvikling. Visjonen for Ensjø er levende gater, torg, parker og plasser med betydelige innslag av grønt - et sted som fremstår levende, attraktivt og tilgjengelig for alle. Noen kaller det naturbant, et område for urbane mennesker som setter pris på natur.

Ensjø er en av Oslos mest sentrale bydeler der det investeres mye. Med handel, service og tjenestetilbud, tilrettelagt for kaffebarer, restauranter og butikker, kino, gallerier og konsert- og kulturarener vil Ensjø bli en levende bydel med både handel og kultur. Her vil du kunne få alt du trenger, samtidig som Oslo sentrum bare er en spasertur eller en kort tur med t-banen unna. På Ensjø bor du sentralt i et lokalsamfunn nær byen.

Godt kollektivtilbud og nærhet til både Oslo sentrum, Kampen og Tøyen gjør Ensjø til et knutepunkt. Herfra er det

kort vei både til parker og kulturliv, grøntareal og idrettsanlegg som Jordal Amfi, Intility Arena og Valhall arena. Åpningen av Hovinbekken langs Gladengveien har gitt liv til området, og i 2018 var veien finalist i Statens vegvesens kåring av Vakre vegers pris. Ensjø skal få fem parker, slik at du kan spasere i grønne omgivelser gjennom hele området fra Valle Hovin til Kampen. Sykkeltier tar deg inn i Østmarka, og det er kort vei til skiløypene i Lillomarka. Det ligger flere skoler og barnehager innen gangavstand fra Ensjøbyen, og Oslo kommune har planer om å bygge flere barnehager i området.



Fra bil til bolig

I 1965 åpnet Hans Jørgen Selmer Europas mest moderne bilanlegg på Ensjø. Dette ble hjemmet og hovedsete for Ford forhandleren og familiebedriften RøhneSelmer.

Tiden vår på Ensjø har vært helt fantastisk! Vi har hatt så utrolig mange fine stunder sammen med kunder, ansatte og naboer gjennom tre generasjoner. Det er både fint og litt vemodig å nå skulle forlate plassen som har vært så sentral for oss i så mange år. Men mest av alt er vi glade. Fordi vi vet at dere som overtar vil få nye og flotte hjem hvor dere vil trives.

Allerede i mars neste år flytter vi bilbutikken til nytt bygg i Strømsveien 181 på Alnabru. Vi planlegger byggestart kort tid etter, og går det som planlagt forventer vi at de første kan flytte inn våren/sommeren 2022.

Vi er og blir en familiebedrift og kommer til å følge salgs- og byggeprosessen tett for å sikre at det som har vært et hjem for oss også blir et hjem for deg.

Du skal være helt fornøyd hos Locus Ensjø.

Selmer Eiendom // Jens-Petter Selmer,
Christian August Selmer og Fredrik Selmer



Fra venstre: Christian August Selmer,
Jens-Petter Selmer og Fredrik Selmer

"Gladengveien var lenge et hjem for oss og nå ønsker vi å gjøre det til et hjem for deg."



Arkitektens visjon

Locus Ensjø har alle forutsetninger for å bli et attraktivt sted å bo. Pulserende byliv på den ene siden og rolige parkdrag på den andre siden. De to boligkvartalene er begge planlagt i U-form rundt hvert sitt gårdsrom som åpner mot sydvest. Dette gir gode solforhold på uteoppholdsarealene.

Det er lagt opp til stor variasjon med hensyn til leilighetstyper, beliggenhet og størrelser, fra små 2-roms til store 4-roms. Alle leilighetene har egen balkong eller terrasse. Mellom hver balkong er det planlagt små skjermvegger i et annet materiale som gir god avgrensing mot naboen og bidrar til mer variasjon og skyggespill i fasaden.

Det er foreslått lyse farger i hele prosjektet for å tilpasse nybygget til eksisterende bygninger på den andre siden av plassen. Prosjektet får likevel sin egen karakter i materialbruk og formuttrykk. Hovedmaterialet på

utsiden av hvert «kvartal» vil være «hvit» tegl i kombinasjon med malt panel på balkonger. Tegl er et varig rustikt materiale som tåler byens støv og skitt.

I tillegg til de 206 boligene er det også planlagt barnehage, dagligvareforretning og små næringslokaler som kan være et positivt tilskudd for nabolaget. Felles for alle disse ekstrafunksjonene er at de har adkomst og uteareal på utsiden av bebyggelsen. Dermed forstyrres ikke de private gårdsrommene som er forbeholdt boligdelen.

Arkitekt // HRTB AS arkitekter

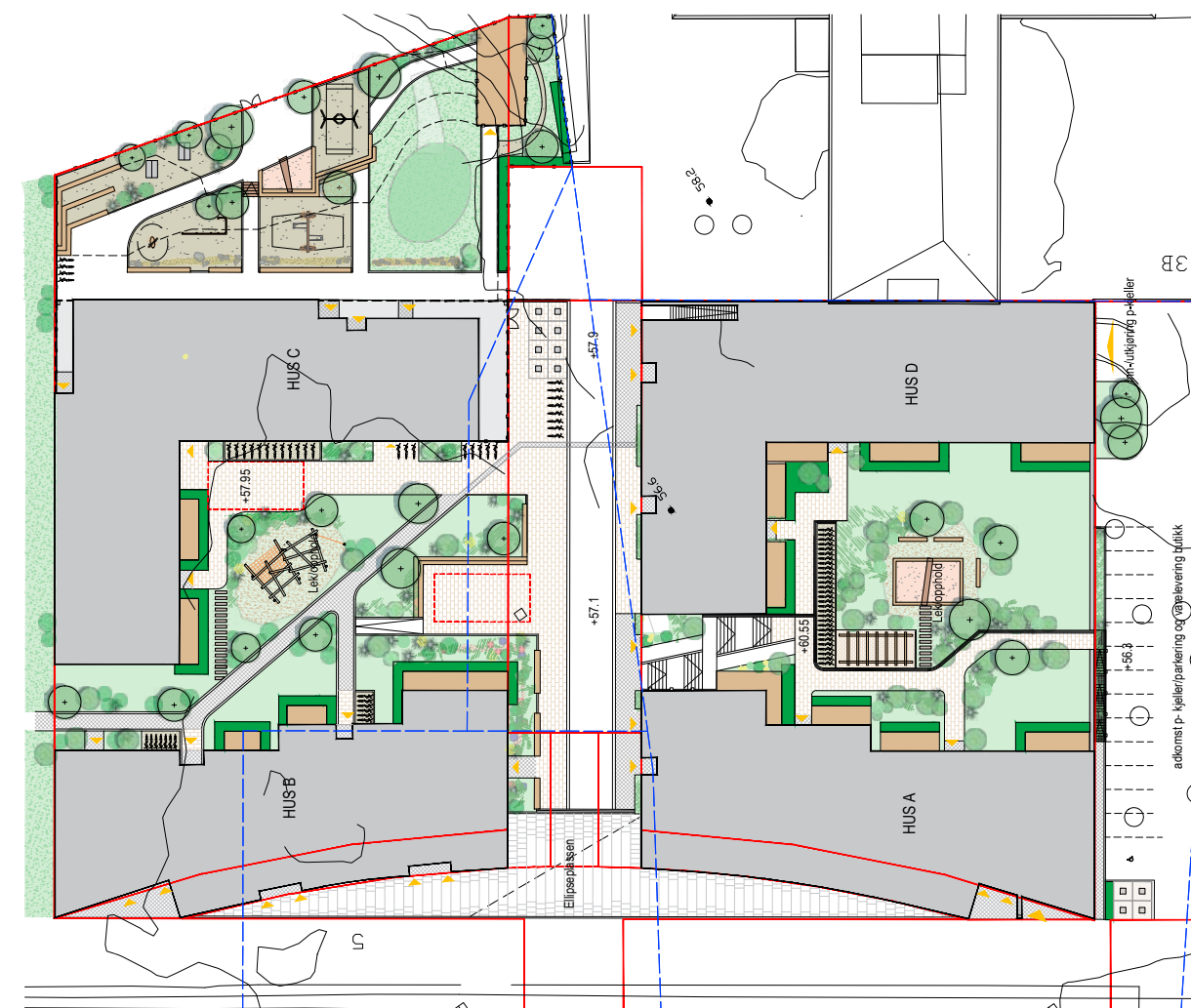
Landskapsvisjon

Alle mennesker trenger en bolig. Og boligen bør gjøre en vel. Det var utgangspunktet vårt når vi startet arbeidet med Locus Ensjø. Og resultatet er vi veldig fornøyd med.

Vi ønsker å være med å skape bomiljø som tåler tidens tann og som vokser seg vakrere og vakrere med tiden. Som gir beboerne rom for utfoldelse, naboskap og samvær – gjennom hele året og for alle aldersgrupper. Fellesområdene i Locus Ensjø skal både inneholde partier med sol og skygge, faste dekker og grønne plener. Det skal både være plass for lek og tilbaketrukket betraktning. Vi jobber med balansegangen mellom innsyn og utsyn.

Dette skal være din plass, og vi vil at du skal trives!

bar bakke // Kjersti Vallevik Håbjørg og Martin Skotvold



”Havekunsten er det langsomme skuespill”

Kjersti Vallevik Håbjørg og Martin Skotvold

Illustrasjon. Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.
Denne illustrasjonen viser utetareal mellom bygg B og C.





Illustrasjon. Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse

02

I hjertet av Ensjø



Kun 5 minutter unna finner du Kampen økologiske barnebondegård med egne dyr. En sikker vinner for alle barnefamilier.



Pulserende

På Ensjø blir det liv. Et varierende og spennende servicetilbud har allerede kommet i form av butikker, treningssenter, kafeer og restauranter. I tiden som kommer er det også planlagt kino, gallerier, teater- og konsertsaler.

Locus Ensjø ligger perfekt til. Med direkte adkomst til Gladengveien er du rett ut i begivenhetens sentrum. Ønsker du derimot å trekke deg litt unna har du hyggelige fellesarealer i din egen bakgård hvor du kan slå av en prat med en hyggelig nabo.

Med andre ord,
Ensjøbyen blir ingen
bydel man kjeder seg i.



Illustrasjon. Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse



En god investering

Ensjøbyen er fremtidens bydel. Energivennlige boliger, frodige parker, sykkel- og gangveier, nye skoler og barnehager. Ensjøbyen vil også bli en av de mest sentrumsnære bydelene som gjør at du ikke bare investerer i din egen trivsel, men også i de kvalitetene, verdiene og utvikling som Ensjø har å by på.

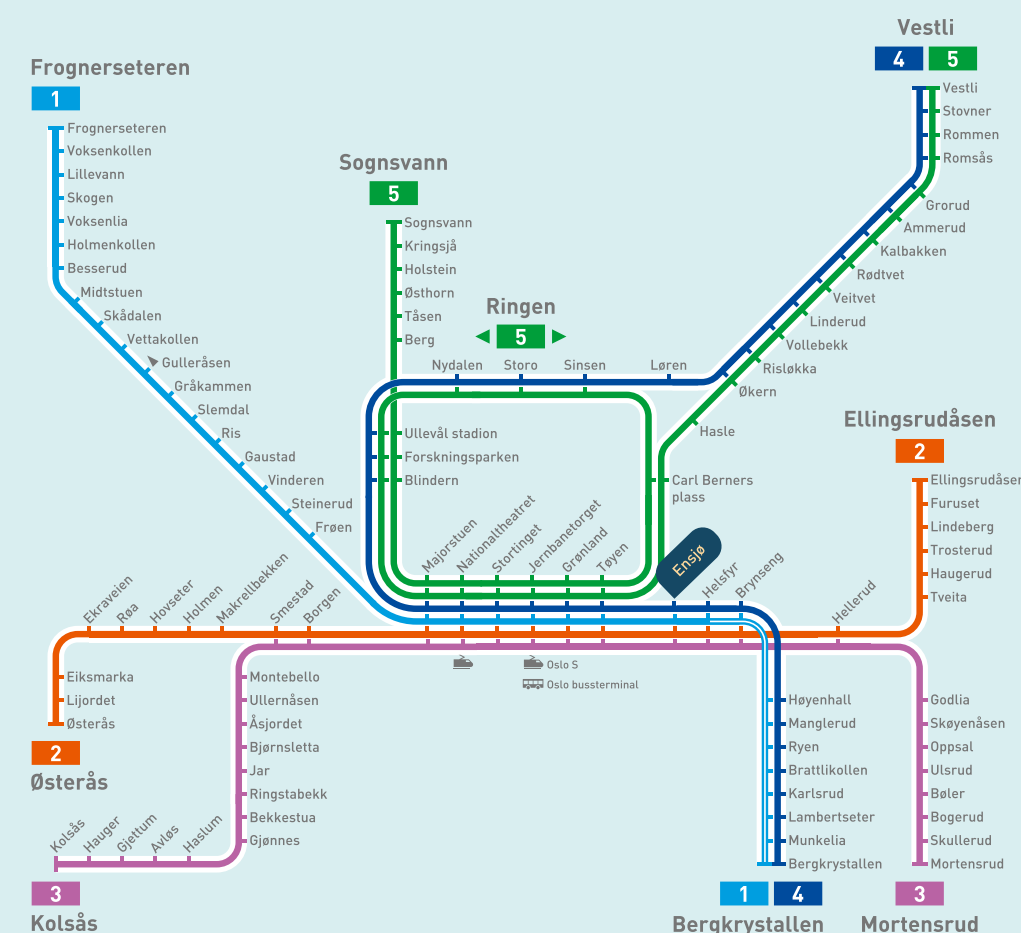
Kun noen stopp unna

Uttrykket «jeg bor i nærheten til det meste» får virkelig en ny mening hvis du bor på Locus Ensjo. Med t-banen kommer du deg hvor du vil i byen, og fra Ensjo T går det fire linjer som tar deg dit. Oslo by bugner i kultur, shopping, turområder, parker, badeplasser, sport og mye annet. Hvor enn du vil er det sjelden mer enn 20 minutter å reise.

Oslo er en miljøhovedstad og hva er vel bedre enn å vise venner og familie fra inn- og utland at fra Ensjo kommer du deg hvor enn du vil med t-banen. På vinterstid kommer du deg raskt opp til Nordmarka og nypreppa skiløyper, mens på sommeren er det kort vei ned til nærmeste bademulighet.

Det aller meste er kun noen stopp unna Ensjo!

Locus Ensjo ligger i umiddelbar nærhet til T-banen med avganger hvert 3. minutt. I det T-banen glir avsted fra Ensjo T går det kun fem minutter før du stiger av på perrongen på Jernbanetorget.



Oslos stolthet

Som sportsinteressert Ensjø-beboer vil du finne nok av tilbud i nærområdet. For et par år siden fikk Vålerenga Fotball en splitter ny og moderne stadion. Er du mer interessert i hockey vil Vålerenga Ishockey sin nye stadion på Jordal stå ferdig i 2020.

Breddeidretten står sterkt i dette området. For en familie med aktive barn skal det være masse aktiviteter å velge av.

Er du typen som bare vil ta på deg joggeskoene og løpe en tur, vil du finne masse fine løpetraseer i området.

Ensjø er en aktiv bydel med nok av tilbud for både store og små.



Nabolagets ansikter



Jonas

"Det jeg liker med Ensjø er at det er en plass som er under utvikling, trygt og familievennlig. I tillegg er det utrolig sentrumsnært med T-banen rett rundt hjørnet. Videre virker det som området har et fokus på å redusere biltrafikken og bli et grønnere område, noe som gjør det veldig attraktivt."



Kjetil

"Jeg har jobbet som bartender på Safe As Milk i et halvt år og får hele tiden kommentarer fra beboere på Ensjø hvor glad de er at vi er i området. Vi håper at flere tør å satse på Ensjø fremover."





Illustrasjon. Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.

03

Din drømme-Locus



Bokkvalitet

For deg som flytter inn i Locus Ensjø vil kvalitetene i boligen være utrolig viktig. Dette skal være ditt hjem i mange år fremover og det tar vi ikke lett på.

I alle leiligheter er det lagt stor vekt på å utarbeide arealeffektive og gjennomtenkte planløsninger. Alt for at du skal få mest ut av plassen du har til rådighet.

Alle leiligheter vil være utstyrt med vannbåren gulvvarme. Beveg deg barfot i både vinter- og sommerhalvåret på den flotte 1-stavs parketten, som også er standard i alle leiligheter.

Vannbåren gulvvarme betyr også at du slipper å se og forholde deg til sjenerende radiatorer. Møbleringen av leiligheten din vil også oppleves enklere uten disse "klossene" i veien.

På varme sommerdager er det godt å kunne bevege seg ut i frisk luft. Da er det jo veldig behagelig at alle leilighetene har sine egne romslige balkonger/terrasser.

Med aktive barn i hus kan balkongen bli for liten for lek og moro. De store fellesarealene mellom husene inviterer til både hyggelig samvær med naboene og flotte og nymoderne lekestativ for barna.

Interiørarkitektens visjon

Vi ønsker å bidra til at dette flotte boligprosjektet skal gi deg som kjøper muligheten til å velge, og derfor kunne sette ditt eget preg på leiligheten.

Designpakkene vi har utformet er nøye avstemt i farge- og materialvalg. Vi har lagt vekt på at dette skal være lyse, moderne leiligheter med et urbant preg. Store vinduer med mye lysinnfall og flotte, lyse eikegulv, vil være med på å understreke dette. Farger, materialer og design bør ha en lang "levetid". Det har vi arbeidet med å få til i dette prosjektet.

Valgets kvaler kan være mange. Derfor håper vi at designpakkene kan være med på å gjøre prosessen enklere for deg som kjøper. Lykke til med valg av designpakke. Vi håper det kan være med på å skape en god bolig og et godt hjem for deg!

Interiørarkitekt // Coloritt Interiørdesign
Wenche og Anne-Berit

"Vi ønsker å bidra til at dette flotte boligprosjektet skal gi deg som kjøper muligheten til å velge, og derfor kunne sette ditt eget preg på leiligheten."



Finn din stil

Det er viktig for oss at du trives i ditt nye hjem. Vi ba våre interiørarkitekter se på ulike designpakker på kjøkken og bad. Det resulterte i fire ulike retninger vi mener vil gi boligen det lille ekstra. Du velger naturligvis helt kostnadsfritt mellom disse fire pakkene.

Se alle pakkene på neste side ↘



Det vil forekomme avvik mellom illustrasjoner og leveranse. Ventilator, kjøkkenbatteri og veggfarge på kjøkken er illustrert som tillegg.



Locus Sober

KJØKKEN - Her har vi kombinert en mørk gråbrun front med trestruktur i benkeskap og høyskap, sammen med overskap i en lekker beige, malt sandfarge. Benkeplate og grep er også avstemt til disse materialene.

Innebygde hvitevarer medfølger alle leiligheter i Locus Ensjø.

BAD - Flisene til badet følger opp materialvalget fra kjøkken- og servantinnredning. Lyse, varme veggfliser, med en passende mørk gråbrun gulvflis.

Totalt gir dette et sofistikert og lekkert inntrykk.



Det vil forekomme avvik mellom illustrasjoner og leveranse. Ventilator, kjøkkenbatteri og veggfarge på kjøkken er illustrert som tillegg.



Locus Magma

KJØKKEN - Består av sorte fronter med trestruktur som kommer flott frem på benkeskap og høyskap. Overskapene har en malt, glatt flate i en gråfarge som vi synes passer fint til resten av materialene i designpakken. Vi følger opp med en benkeplate i dempet sort.

Innebygde hvitevarer medfølger alle leiligheter i Locus Ensjø.

BAD - Samme sorte front på baderomsinnredningen, med en lekker avstemt kakifarget flis til både gulv og vegg.

En spennende og flott designpakke!



Det vil forekomme avvik mellom illustrasjoner og leveranse. Ventilator, kjøkkenbatteri og veggforge på kjøkken er illustrert som tilvalg.



Locus Nova

KJØKKEN - Designpakken vil gi et friskt og lyst uttrykk. Her har vi valgt fronter med en helt lys trestruktur i benkeskap og høyskap. Kombinert med hvitmalt overskap, vil dette skape en lys og hyggelig atmosfære. Benkeplaten følger opp i en hvit mønstret og avstemt overflate.

Innebygde hvitevarer medfølger alle leiligheter i Locus Ensjø.

BAD - Til badet har vi valgt en mellomgrå, lekker flis til veggene, og den samme flisen i en mattere utgave på gulv, og selvfølgelig den samme lyse trestrukturen i baderomsinnredningen. Dette vil gi et rent og vakkert inntrykk.

Kall det gjerne en nordisk stil.



Det vil forekomme avvik mellom illustrasjoner og leveranse. Ventilator, kjøkkenbatteri og veggforge på kjøkken er illustrert som tilvalg.



Locus Alba

KJØKKEN - Denne designpakken er for dem som gjerne vil ha et klassisk hvitt kjøkken med et rent og stramt uttrykk. Vi har valgt en sort benkeplate som understreker dette ytterligere.

Innebygde hvitevarer medfølger alle leiligheter i Locus Ensjø.

BAD - Dette følger vi opp med hvite, matte veggfliser og en mellomgrå gulvflis på badet. Servantinnredningen blir da hvit med hvit servantopp.

Dette gir et lyst, rent og klassisk uttrykk.



Når hverdagen skal gå opp

Moderne matvarebutikk

I 1. etasje i et av byggene vil det komme en moderne og stor matvarebutikk. Her er det lett å ta storhandelen, men også kjøpe det lille du har glemt til helgekosen.

Barnehage og skoler

I 1. etasje i et av byggene er det planlagt barnehage i regi av Oslo kommune. For de med barn i skolealder er det ikke lang vei å gå til nærmeste barne- og ungdomsskole.

Sykkelboder

Oslo utvikler seg, og mer og mer sykkelvei kommer til syne. Vi ønsker å være med på denne utviklingen. Derfor skal det i våre bygg være enkelt og praktisk å ha sykkel. I underetasjen blir det flere store sykkelboder. I forbindelse med sykkelbod blir det også etablert mekkestasjon, slik at du enkelt kan vedlikeholde sykkelen din.

Garasje

Under byggene etableres stort parkeringsanlegg, hvor nærmere 100 fine p-plasser vil bli tilbudt boligkjøpere i Locus Ensjø.

L O C U S



Din egen uteplass

Alle leilighetene i Locus Ensjø vil ha sin egen balkong eller terrasse. Her vil du kunne nyte sene sommerkvelder sammen med familie og venner.

Illustrasjon. Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.



Illustrasjon. Der vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.

04
Leilighetene

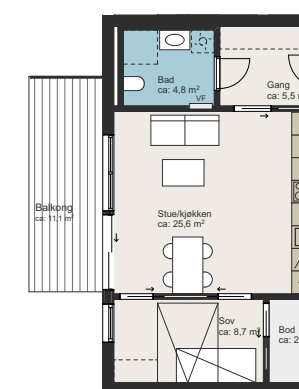


2-roms

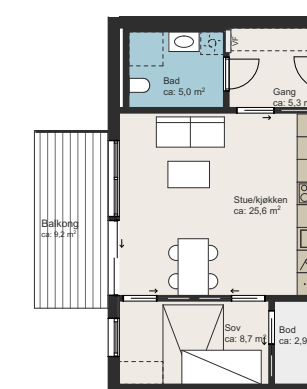
Små og veldig kompakte 2-romsleiligheter gir ofte mindre gode løsninger og små oppholdsrom. I Locus Ensjø har vi derfor satset på å gjøre 2-romsleilighetene litt større for å kunne tilby boliger med gode oppholdsrom og smarte løsninger. Vi er overbevist om at du vil sette pris på denne ekstra bokvaliteten. Dette har vi kombinert med en høy innvendig standard som mest sannsynlig vil oppleves som moderne også når boligen står ferdig.

Stor kjøkkenleveranse fra HTH leveres ferdig utstyrt med integrerte hvitevarer, og fire forskjellige designretninger sørger for at kjøkkeninnredningen «matcher» fliser og innredning på bad. Alle 2-romsleilighetene ligger nordvestvendt til og har en god og solrik intern beliggenhet. Det kommer godt med når alle leilighetene har sin egen uteplass i form av balkong eller terrasse.

Hos Locus Ensjø får du en høy innvendig standard med kvaliteter som 1-stavsparkett i alle rom kombinert med vannbåren gulv-varme som gjør at problemet med forstyrrende radiatorer elimineres og møblering blir enklere.



D-304, 404, 504, 604, 704
BRA 50 m²



D-305, 405, 505, 605, 705
BRA 50 m²



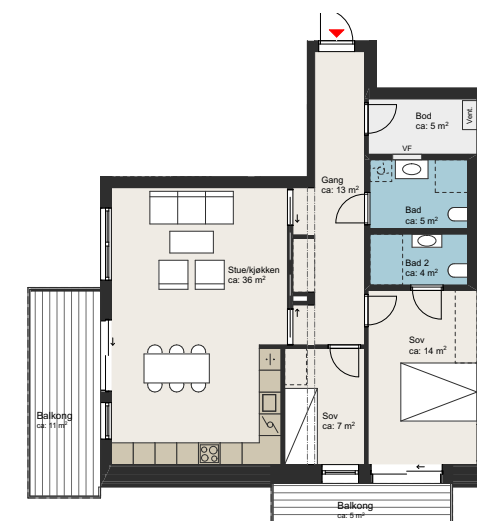
Illustrasjon. Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.

Illustrasjon. Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.

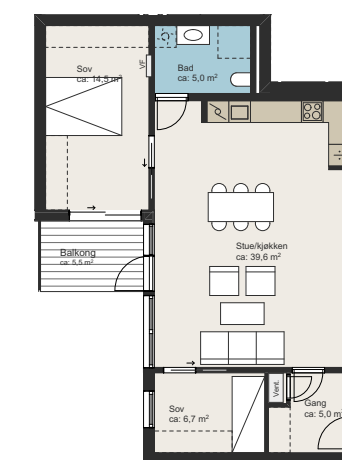
3-roms

Mye av tanken bak de mindre leilighetene er også videreført i utformingen av 3-roms leilighetene – så også med tanke på plassering i bygget der mange av 3-romsleilighetene er hjørneleiligheter som er belyst fra to sider. De som ikke er det, er gjennomgående.

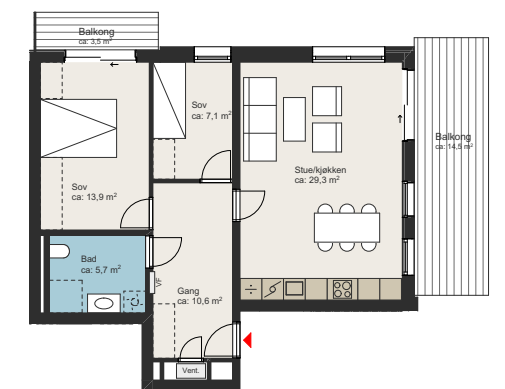
Du finner i all hovedsak fire ulike 3-romsvarianter fra 71 m² til 89 m², der den største varianten er utstyrt med gjeste-wc, i tillegg til hovedbadet og to uteplasser. Forøvrig går selvfølgelig de samme kvalitetene igjen med tanke på innvendig standard.



D-303, 403, 503, 603, 703
BRA 89 m²



D-306, 406, 506, 606, 706
BRA 74 m²



D-307, 407, 507, 607, 707
BRA 71 m²

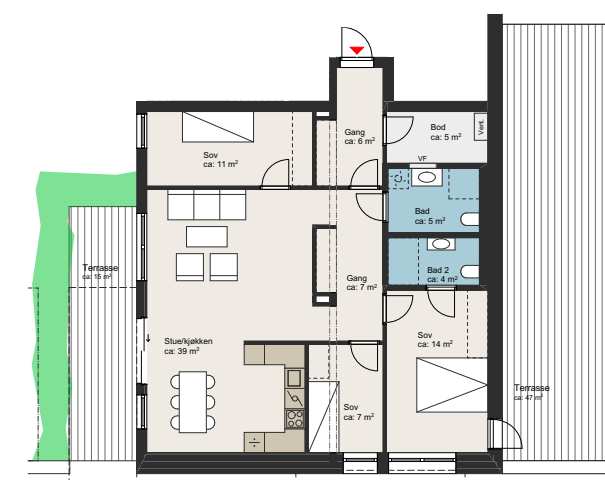


4-roms

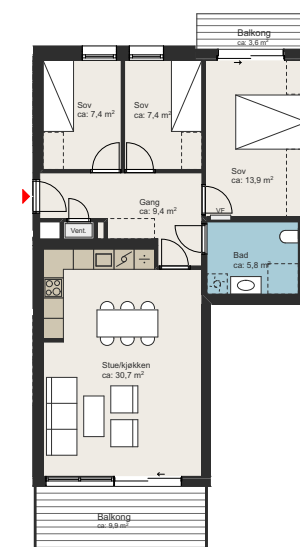
I Hus D finner du flere flotte 4-romsleiligheter. Er du typen som liker bakkekontakt, kan vi blant annet tilby en romslig 4-roms på 103 m² med markterrasse mot hagesiden på 15 m² - i tillegg får du en privat terrasse på motsatt side av leiligheten på hele 46 m² (2.etg fra gateplan).

De øvrige 4-romsleilighetene i dette huset er på romslige 93 m² plassert på byggets nordvestre gavl og er belyst fra tre sider. Leilighetene finner du fra nivå 3 (2.etg fra hagesiden) til nivå 7. Vi har også kompakte 4-romsleiligheter på 79 m² for de som ønsker mye bolig, men mindre areal. Disse er gjennomgående med to uteplasser, og ligger fint og solrikt til inn mot takhagen.

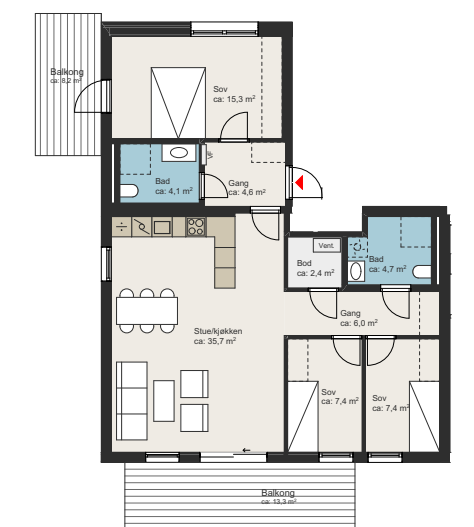
I tillegg til alle andre kvaliteter med tanke på gulv, kjøkken og bad har de fleste 4-roms to komplette bad og to uteplasser i form av terrasse eller balkong.



D-203
BRA 103 m²



D-301, 401, 501, 601, 701
BRA 79 m²



D-302, 402, 502, 602, 702
BRA 93 m²



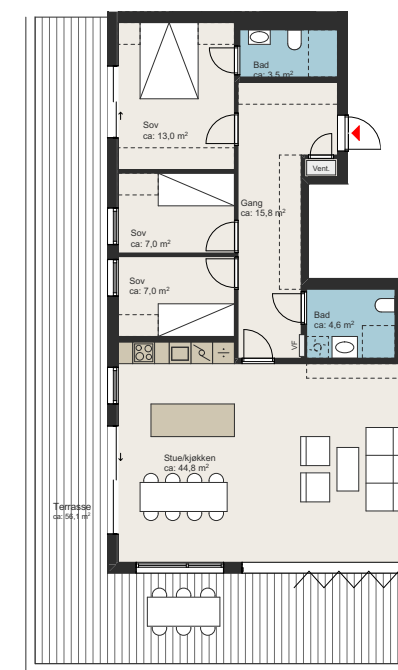
På toppen

I likhet med Hus A får du naturligvis det lille ekstra på toppen. Hus D er en etasje høyere enn Hus A og kan i tillegg by på hele 4 unike topp-leiligheter. Felles for alle er en-suite bad til hoved-soverom, og inntrukne private takterrasser med adkomst via store foldedører som skaper en elegant og sømløs overgang mellom inne og ute.

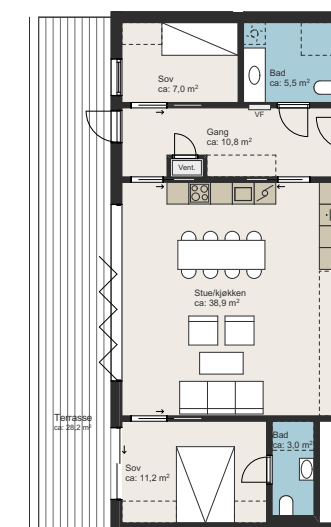
På toppen kan vi tilby en romslig 3-roms på 80 m² med to komplette bad og en terrasse på hele 28 m². Leiligheten har en smart planløsning der hoved-soverom og soverom nr. 2 er plassert i hver sin ende av leiligheten og med nærhet til hvert sitt bad (en-suite til hoved-soverom). I midten ligger et romslig all-rom på nesten 40 m². Den inntrukne terrassen løper i hele leilighetens lengde og er orientert mot nordvest. Et flott alternativ for deg som ikke har behov for en stor leilighet med mange soverom.

I tillegg rommer toppetasjen i dette bygget tre 4-roms som alle er ca. 100 m², men med litt ulike planløsninger og kvaliteter. To av leilighetene ligger i hver sin ende/gavl av bygget – begge med romslige og lyse oppholdsrom som er belyst fra to sider, og med god plass til både stue og kjøkken/spise plass. Den siste leiligheten har beliggenhet midt i bygget, men kan til gjengjeld tilby en flott planløsning der kjøkken og stue er fullstendig separert og med hver sin terrasse som henvender seg til to forskjellige sider av bygget.

På toppen av Locus Ensjø er det umulig å ikke trives!



A-802
BRA 99 m²



A-803
BRA 80 m²



A-804
BRA 100 m²

Garasje

Ensjø er et fantastisk knutepunkt med kollektiv transport i umiddelbar nærhet. Allikevel vet vi at mange er avhengig av bil både i hverdag og helg.

Under byggene etableres stort parkeringsanlegg, hvor nærmere 100 fine p-plasser vil bli tilbudt boligkjøpere i Locus Ensjø.

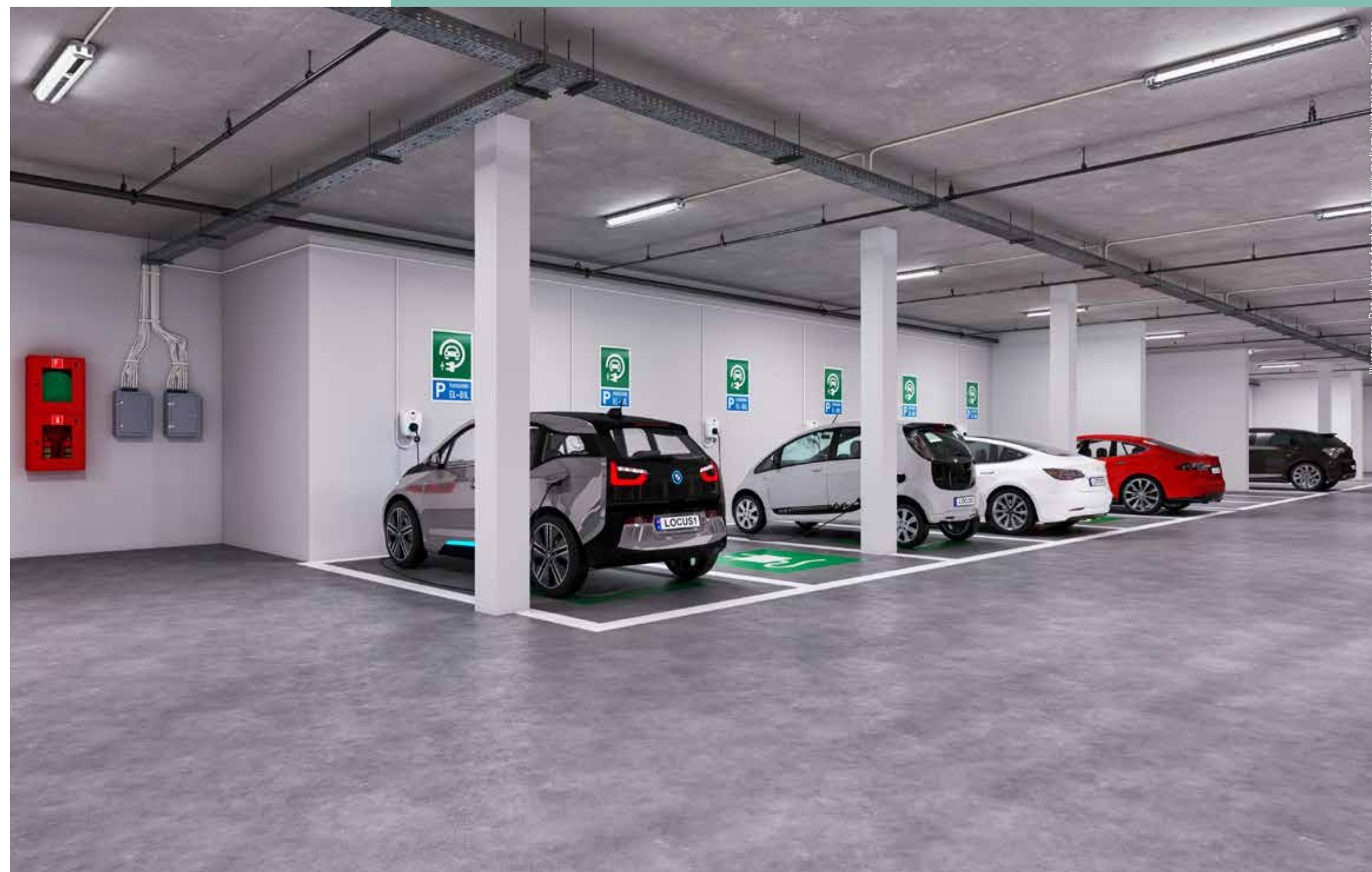
De som kjøper de større og/eller øverste beliggende leilighetene vil kunne få en prioritet på kjøp av p-plass.

Anlegget er klargjort for å installere ladeboks til el.bil på den enkelte parkeringsplass.

Bodplass

Vi vet at oppbevaring er viktig, spesielt i de litt mindre leilighetene. Derfor har alle våre leiligheter boder som i noen tilfeller er dobbelt av hva som er dagens krav.

Vi har lagt opp til 5 m² sportsbod til alle. Dagens krav iht TEK 17 er at alle leiligheter under 50 m² skal ha minimum 2,5 m² bod. Vi har gjort vårt ytterste for å utnytte plassen best mulig slik at du skal få optimal lagringsplass. Mange leiligheter har også innvendig bod. Dette tror vi betyr mye for en familie som er aktiv i alle årstider.



Alle leiligheter får kvalitetsboder med god størrelse

Oversikt og salgstegninger hus D

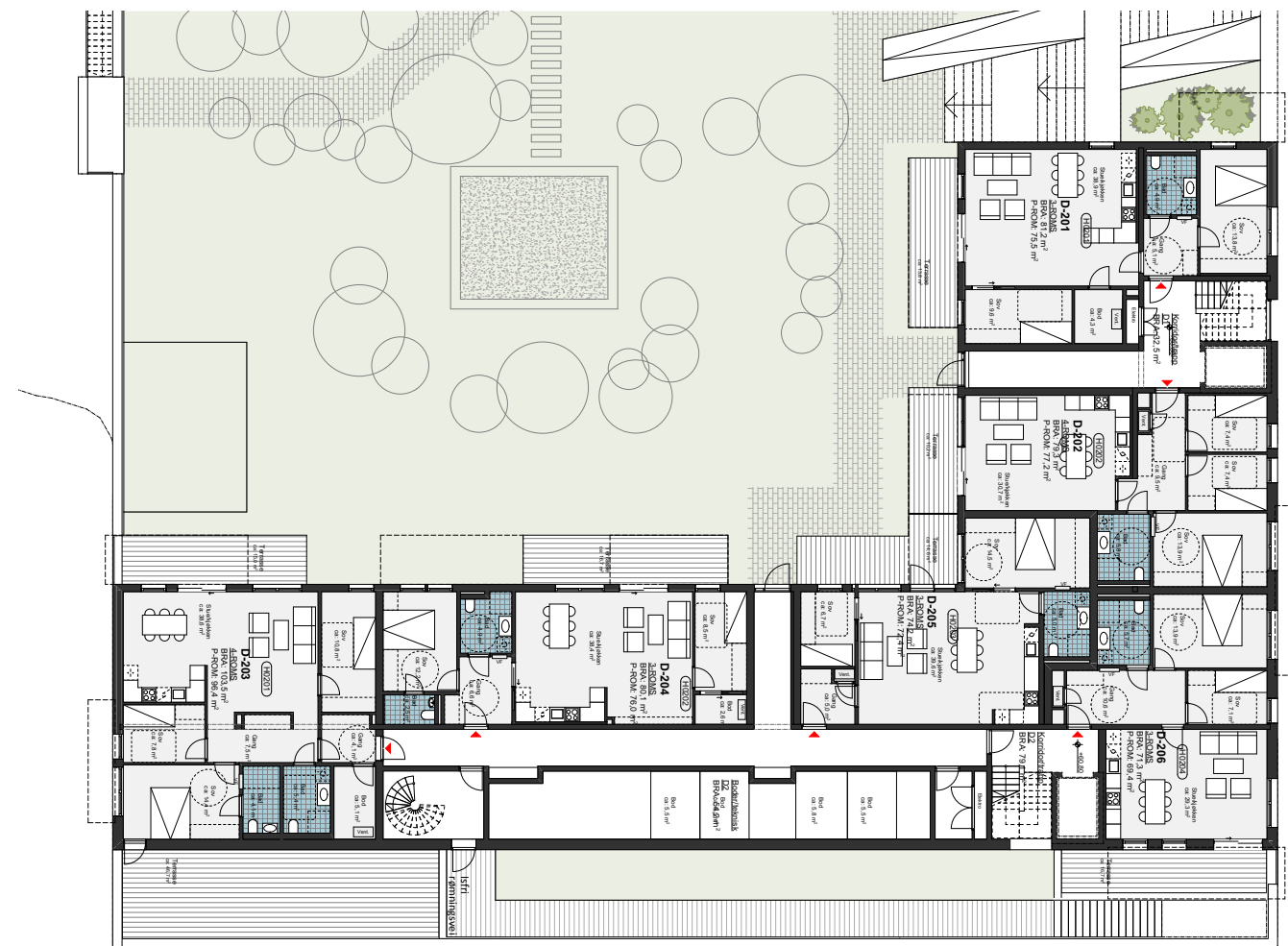
Hus D vil bestå av 45 leiligheter fordelt 7 plan (2.-8. etg). Du vil finne en god variasjon med 10 toroms, 20 treroms og 15 fireroms.

10 stk 2-roms
BRA 50 m²

20 stk 3-roms
BRA 71-89 m²

15 stk 4-roms
BRA 79-103 m²

2. etasje



3. etasje



4. etasje



5. etasje



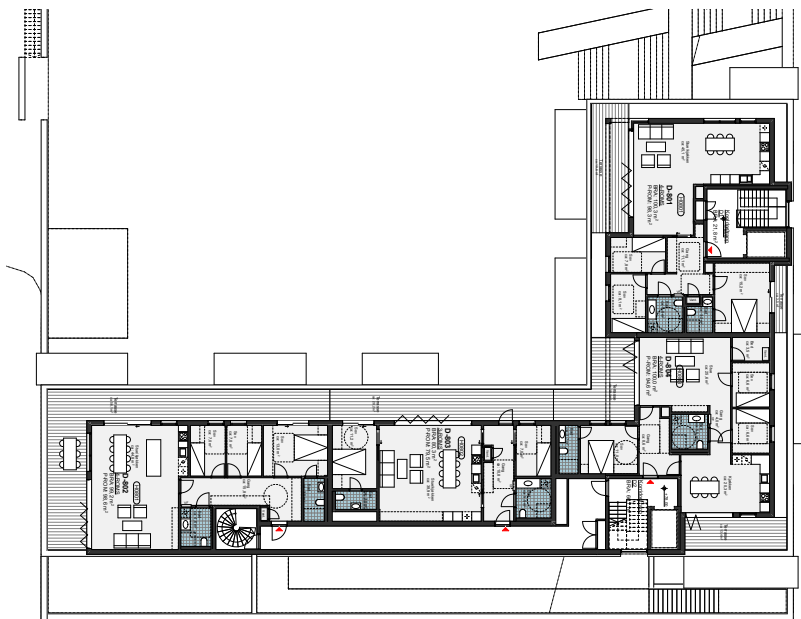
6. etasje



7. etasje

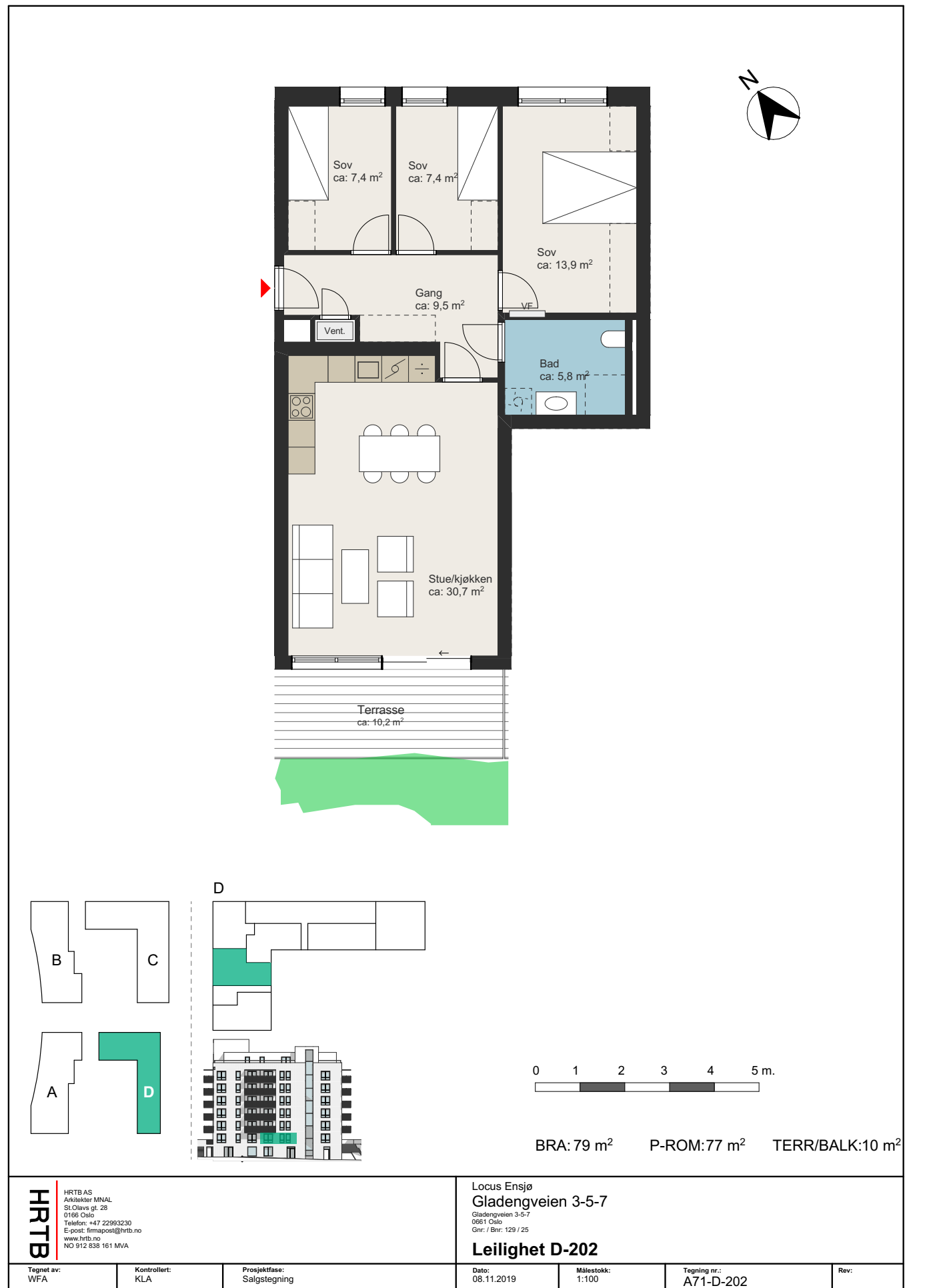
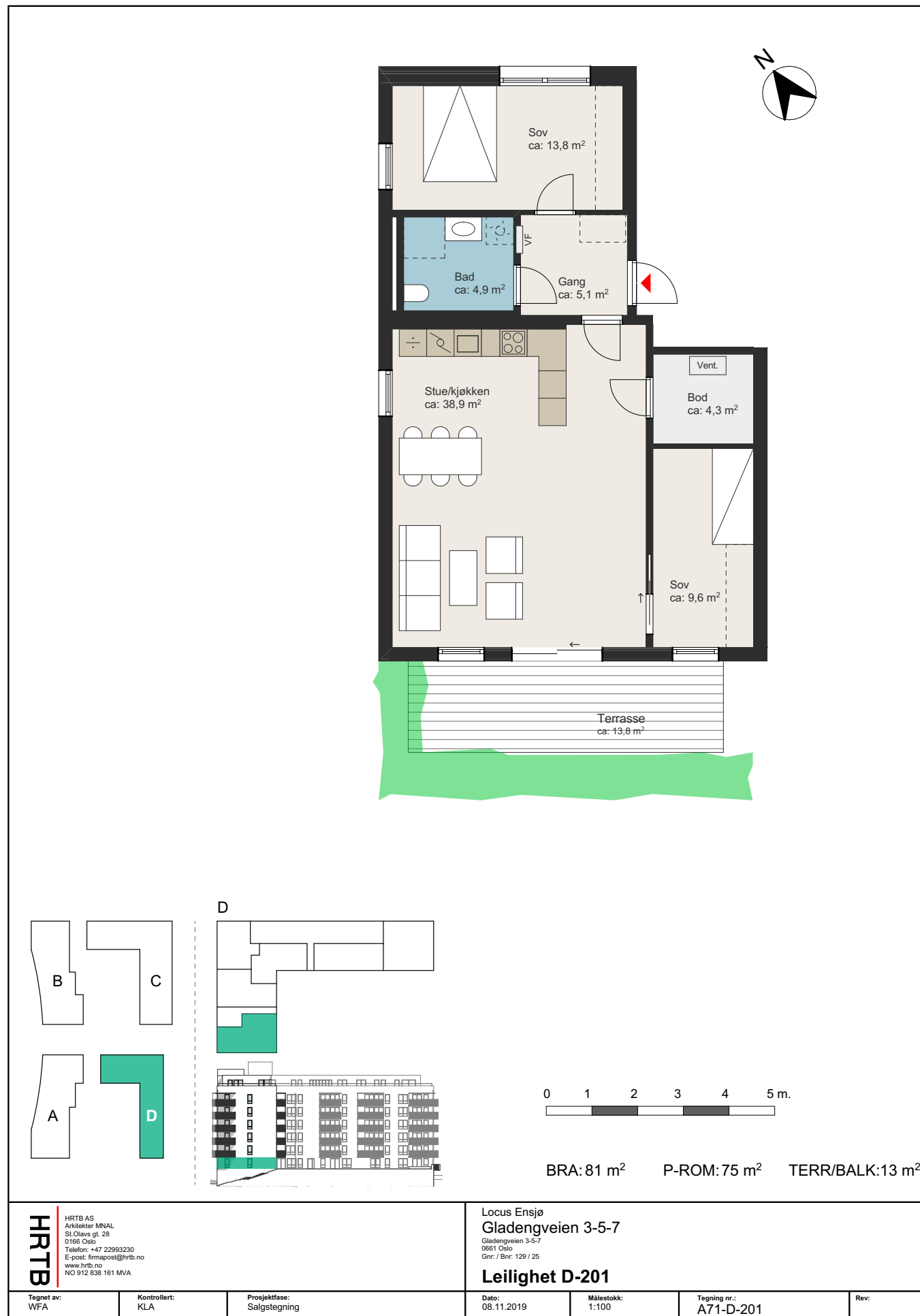


8. etasje

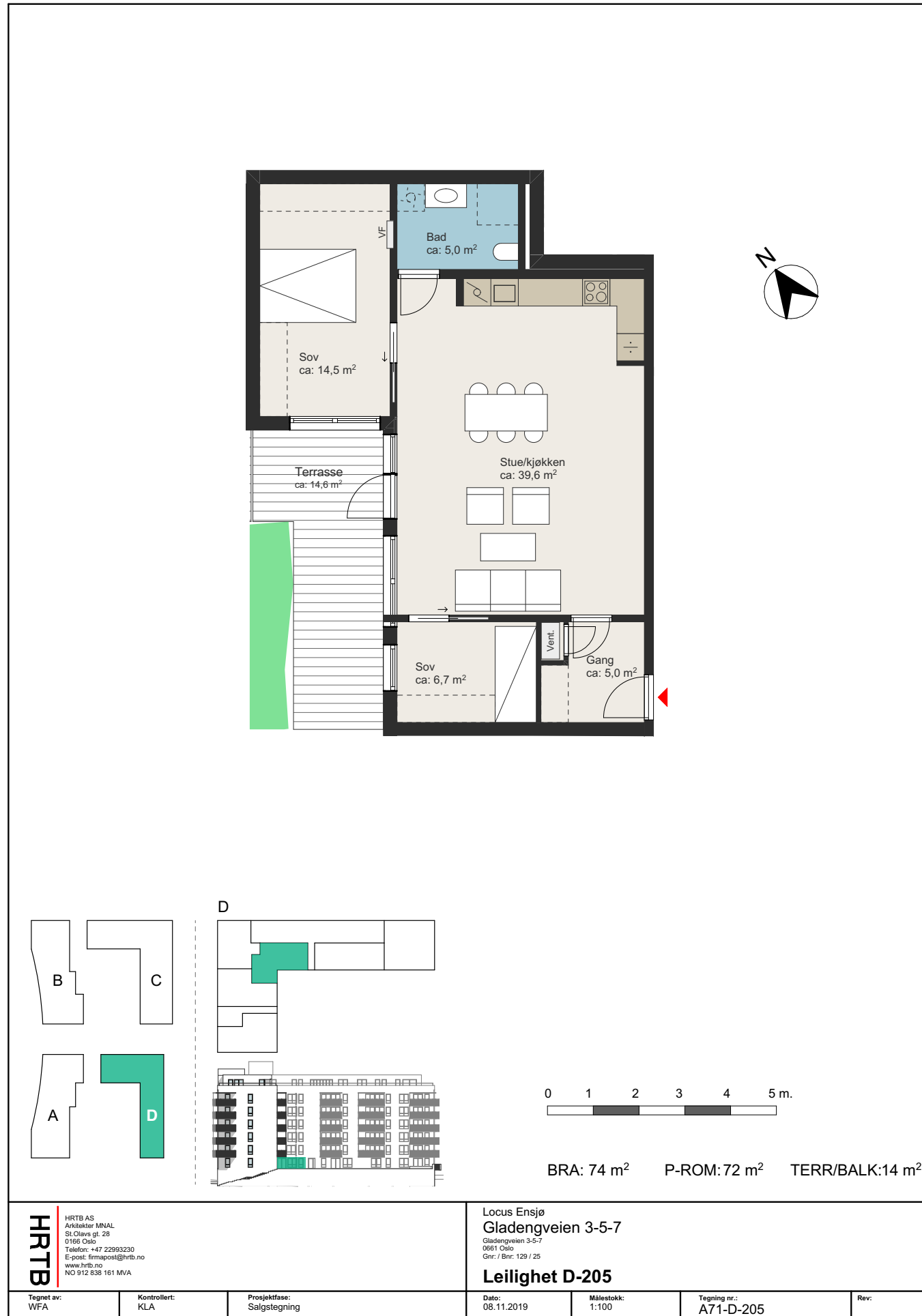


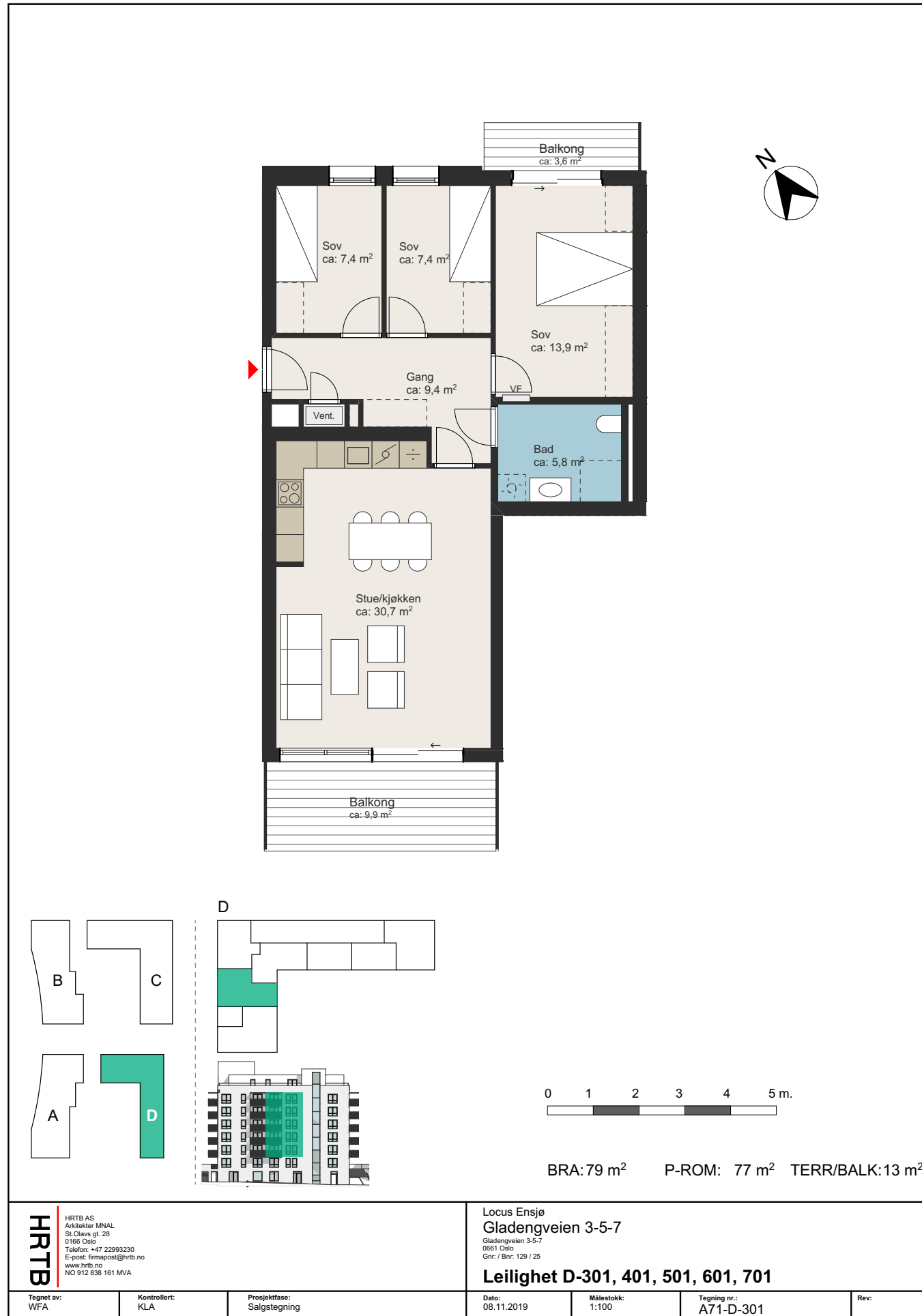
Utomhusplan

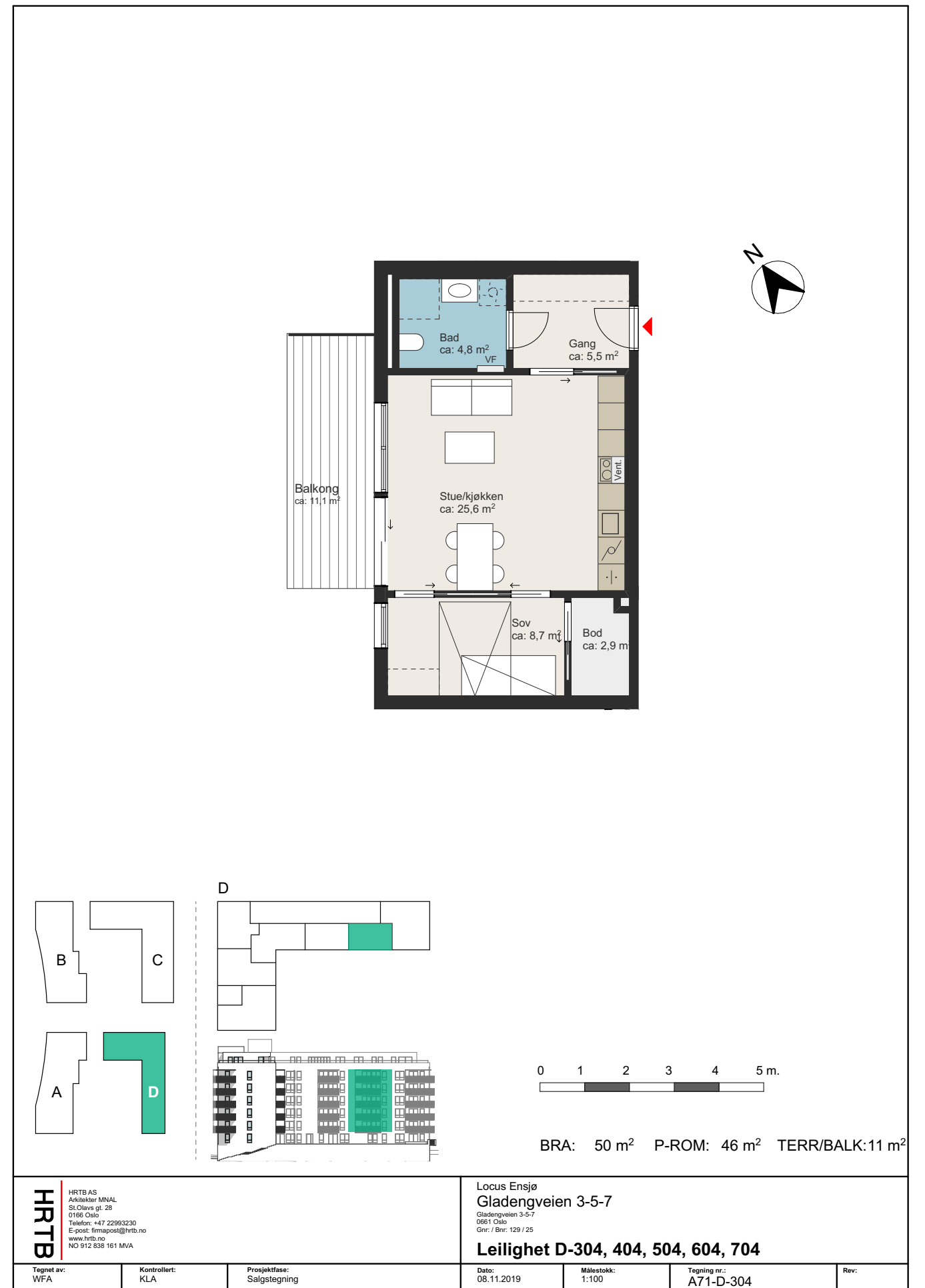
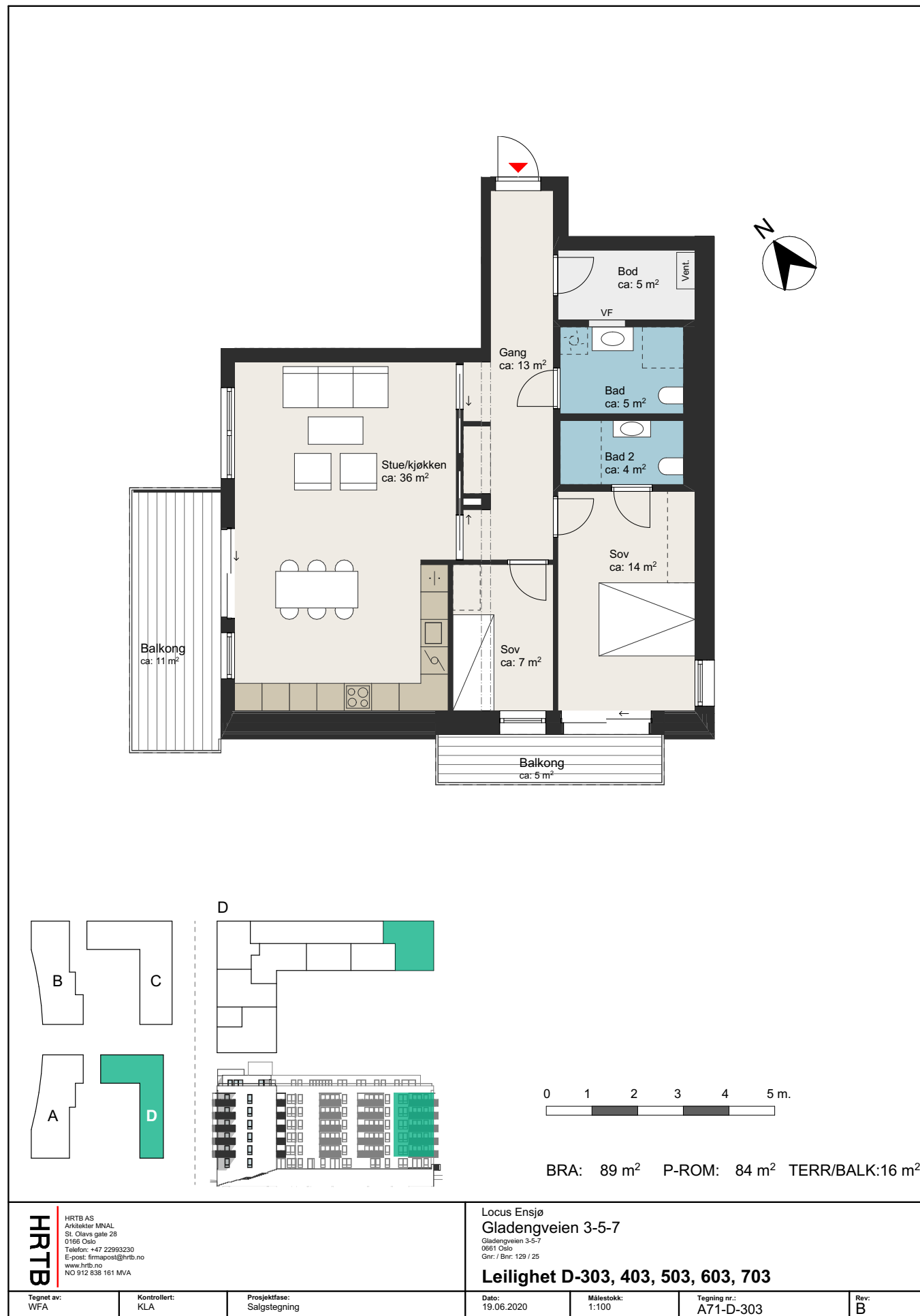


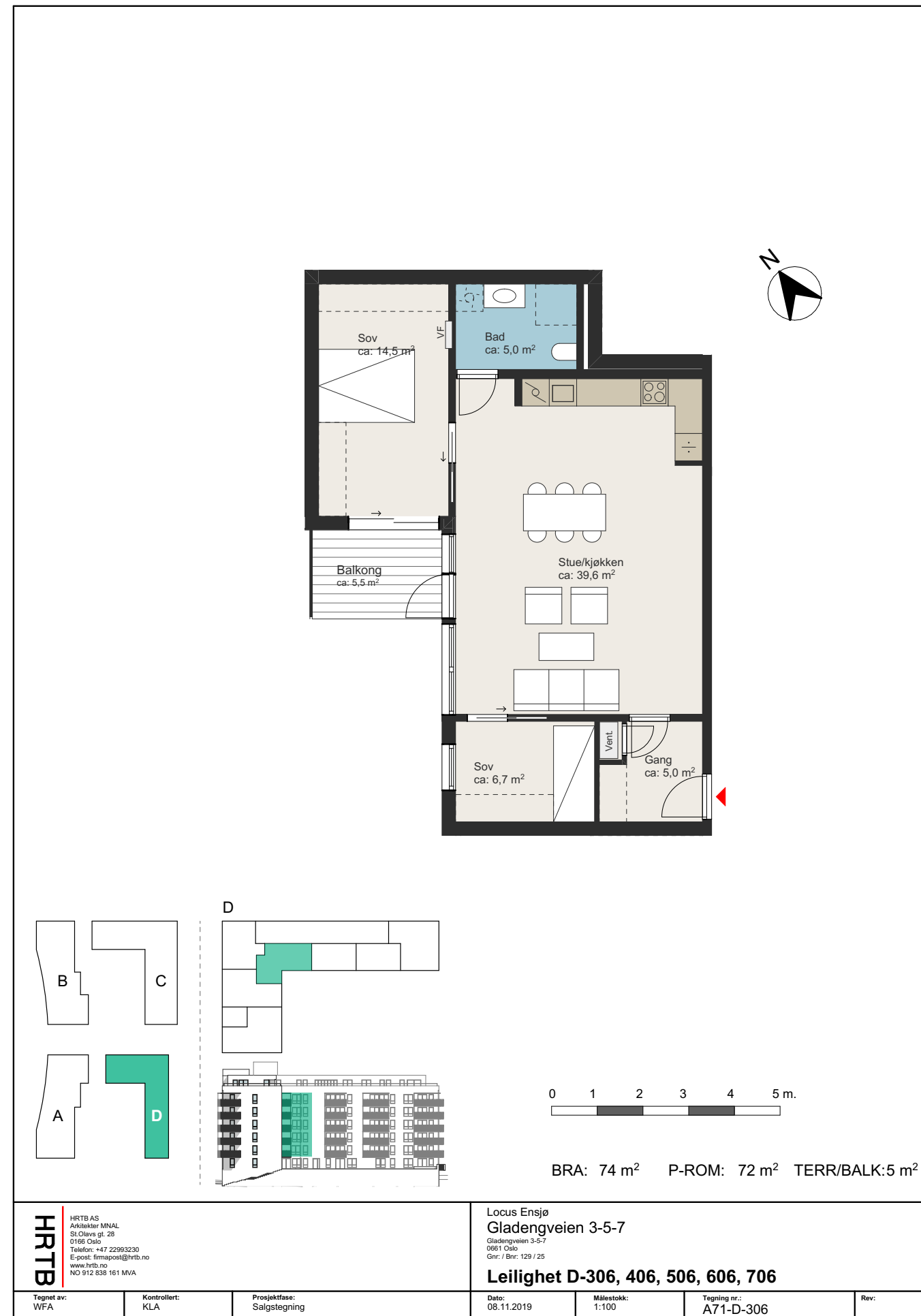
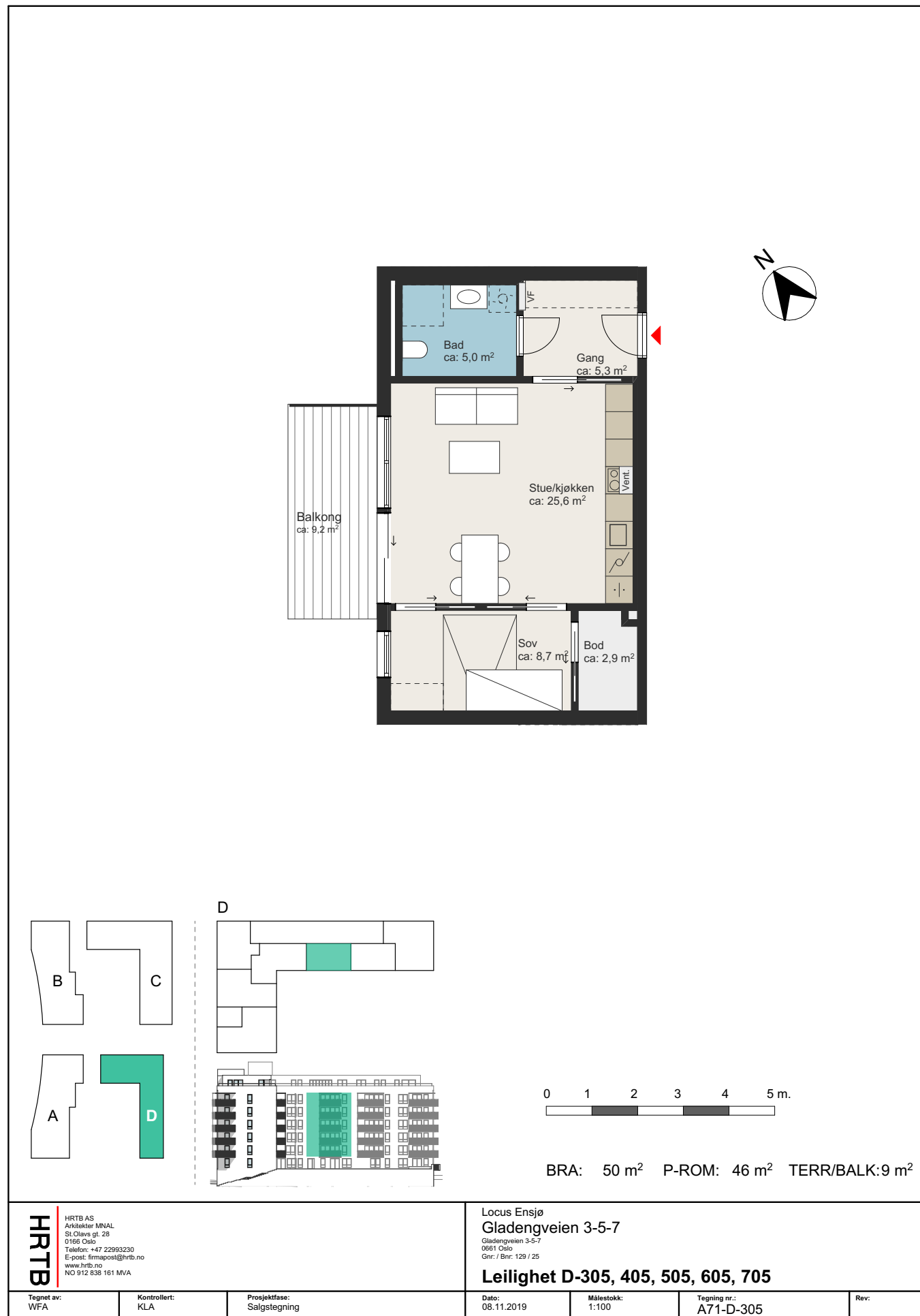






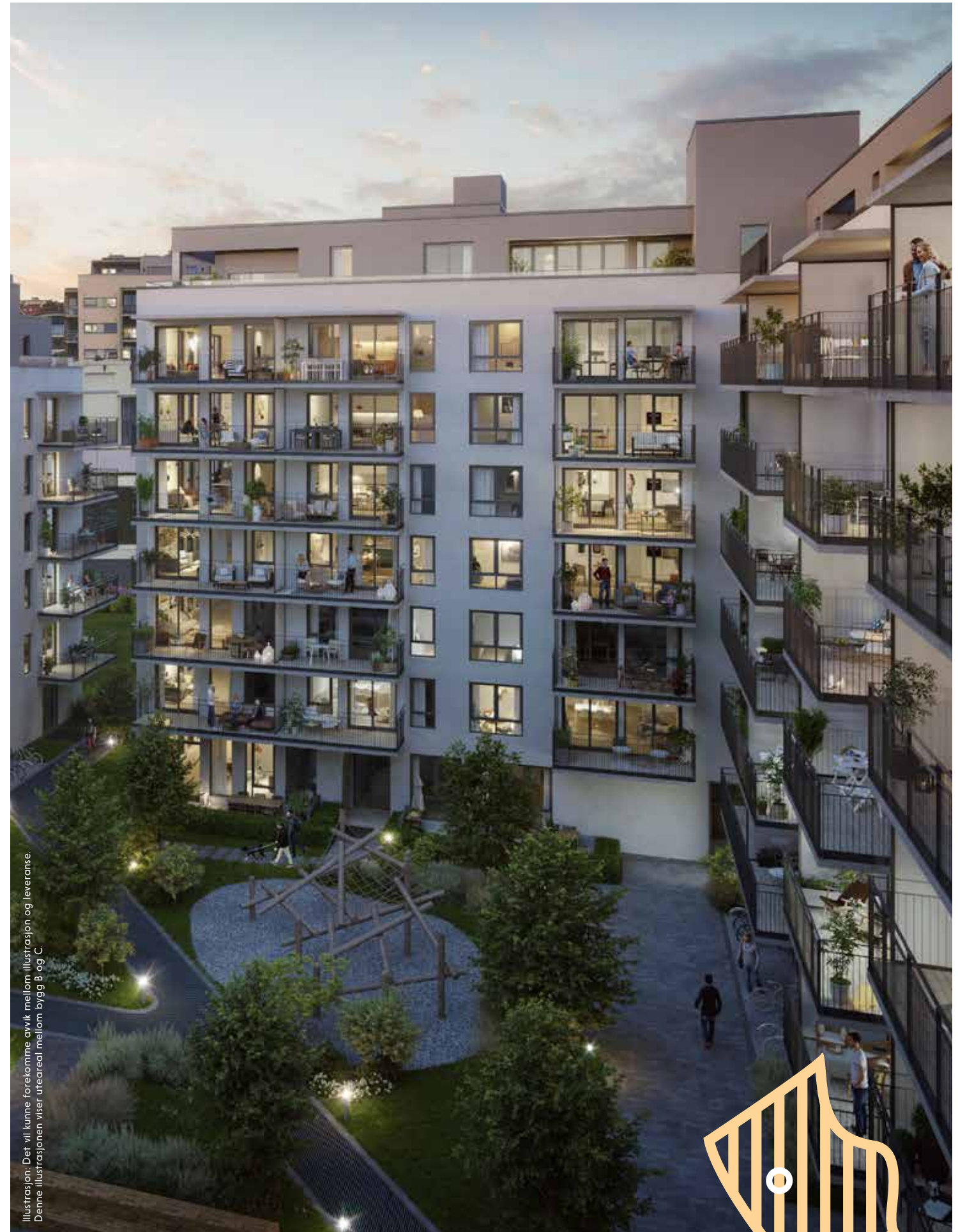












Illustrasjon. Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse. Denne illustrasjonen viser utetareal mellom bygg B og C.

Derfor er det smart å kjøpe nytt

Det er veldig behagelig å kjøpe en helt ny leilighet. Du slipper for eksempel å bekymre deg over hvilke overraskelser som kan komme fra tidligere eier. Vi gir deg også her flere fordeler:



Ingen oppussing eller overraskelser

Når du flytter inn i Locus Ensjo flytter du inn i ditt helt nye hjem. Uten overraskelser. Du skal kunne konsentrere deg om det du har lyst til å gjøre. Vedlikehold og renhold av fellesarealer, snømaking og hagearbeid er det andre som vil gjøre.



Finn din stil

Kjøper du en leilighet i Locus Ensjo kan du, uten ekstra kostnad, velge mellom fire ulike interiørretninger på kjøkken og bad. Ønsker du å ta enda et skritt lenger og sette ditt helt personlige preg på leiligheten er dette naturligvis også mulig.



Lavere faste kostnader

Gode energiløsninger er bra for både miljøet og lommeboken. Vi oppfyller isolasjonskravene i den nyeste tekniske forskriften, og energibehovet er derfor normalt sett mindre.



Lave kjøpsomkostninger

Dokumentavgiften til staten blir lavere når du kjøper en ny bolig. Du betaler bare 2,5% av den delen av tomteverdien som leiligheten utgjør. Dette vil normalt gi deg som kjøper en vesentlig lavere kostnad.



Fem års garanti

Du har fem års reklamasjonsrett og garanti på boligen innenfor bestemmelsene i bustadoppføringslova.



Høy teknisk standard

Locus Ensjo er bygget etter nyeste gjeldende forskrifter og standarder. Moderne krav til materialer og byggemetoder gir boligene bedre inn klima og energieffektivitet og gjør dem rustet for fremtidens klima. I våre leiligheter får du i tillegg vannbåren gulvvarme som gjør at du kan gå barbeint hele året.



Illustrasjon. Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse

05

Viktige opplysninger

Eiendommen fra A til Å

- bolig under oppføring



Hovedopdragsnummer

912195026

Kontaktperson

Navn: Jan Græsvisk, telefon 911 64 848

Tittel: Megler

Ansvarlig megler

Navn: Thomas Eriksen, telefon 918 71 915

Tittel: Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS

Adresse: Dronning Eufemiasgt. 30

Org.nr. 910 968 955

Selger/utbygger

Navn: Gladengen Bolig AS

Adresse: Drammensveien 161, 0277 Oslo

Org.nr.: 919 653 655

Entreprenør

Navn: AF Gruppen Norge AS

Adresse: Innspurten 15, 0663 Oslo

Org.nr.: 938 333 572

Eiendommen

Oslo kommune gnr. 129 bnr. 25.

Nåværende areal for eiendommen er ca 6,9 da. Eiendommen skal grensejusteres, og eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller oppmålt på salgstidspunktet. De planlegges at bnr 25 blir ett eierseksjons-sameie med hus A og D (byggetrinn 1), og den andre tomten, bnr 27 blir borettslag med hus B og C (byggetrinn 2). Sameiets tomteareal er p.t. ikke avklart. Hver seksjon vil bestå av en sameierandel ihht. oppdelingsbegjæringen. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Eierforhold

Selveierleiligheter

Tomtetype

Eiet tomt

Adkomst

Hus D får adkomst fra 2 oppganger i gav-lvegg i nord, i tillegg er det 2 oppganger fra gårdsrom. I tillegg heis og trappeadkomst fra garasjekjeller.

Beliggenhet

Meget sentralt og fin beliggenhet i hjertet av Ensjø. Hus D ligger tilbaketrukket fra vei og med nær sagt umiddelbar nærhet til T-bane og parker. Tur- og sykkelmulighetene er gode og flere hyggelig kafèer, butikker og møteplasser finnes i området.

Kort om prosjektet

Salgstrinn 2 omfatter hus D med 45 leiligheter. Salgstrinn 1 og 2 utgjør sammen med underjordisk garasjeanlegg byggetrinn 1. Det henvises forøvrig til fremlagt leveransebeskrivelse datert 22.11.2019.

I første etasje på hus A blir det næringsareal trolig med dagligvareforretning.

Det planlegges barnehage beliggende i hus C (byggetrinn 2), i hus B (byggetrinn 2) er det planlagt næring i lokalene ut mot Gladengveien.)

Innhold og standard

Hus D består av 2, 3 og 4 roms leiligheter i forskjellig størrelser. De fleste leilighetene er individuelt utformet og har sin egen form og stil. Romslige 2 roms med flotte uteplasser, effektive 4 roms, store hjørneleiligheter og noen fantastiske toppleiligheter med solrike takterrasser.

Leiligheten blir lyse og moderne med et tidsriktig preg. Gode kvaliteter som 1-stavs parkett, vannbåren gulvvarme og plassbygde bad. Store vinduer og gode lysforhold.

Boder og parkeringsplasser

Det Det medfølger en stk. bod i garasje-

anlegg, alternativt i hus D. Garasjeanlegget blir etablert som et felles anlegg under eiendommene.

Det vil være fortrinnsrett for å kjøpe p-plass for noen av leilighetene i prosjektet. Se nærmere informasjon om dette i prisliste. Fortrinnsretten gjelder kun ved kjøp av leiligheten. Øvrige leiligheter kan, hvis ledig, også kjøpe p-plass(er). Pris pr p-plass, se prisliste.

El-bil parkering/ladestasjon kan bestilles som tilvalg.

Prosjektet består av to byggetrinn, og det gjøres oppmerksom på at kjøper av parkeringsplass kan påregne at det tilbys midlertidig parkeringsplass inntil garasjeanlegget er ferdigstilt. Denne plassen kan være utvendig.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av garasjeanlegget med p-plasser og boder blir. Garasjeanlegget planlegges utskilt som anleggseiendom, eiet i et tingsrettslig sameie mellom eierne. Det blir eventuelt utarbeidet vedtekter for Garasjesameiet. Selger tar forbehold om annen organisering dersom dette er formålstjenlig.

Selger forbeholder seg retten til å eie og fritt disponere usolgte p-plasser etter ferdigstillelse av leilighetene.

Sykkelparkering

Det vil anlegges og tilrettelegges for sykkelparkering i prosjektet, hvorav noen plasser er i forbindelse med uteareal på bakkeplan og de fleste plasser er i egne sykkelboder beliggende i parkeringskjeller og i 1. etasje. Antall sykkelparkeringer er ikke endelig fastsatt, men utbygger forholder seg til myndighetskravene rundt dette.

Utbyggingen og tilgjengeligheten vil skje etter hvert som prosjektet bygges ut.

Sameiet

Området er planlagt å bestå av flere boligselskap (antallet boligselskap kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Sameiet for hus A og D er planlagt å bestå av totalt 82 stk. boligseksjoner (antallet seksjoner kan evt. bli justert i forbindelse med utbyggingen) og næringsseksjoner. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å eie mer enn 2 boligseksjoner i sameiet.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Utomhusarealene på området ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte byggene eller så snart årstiden tillater det.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier av boligene å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Fellesarealer /utearealer

Det innvendige gårdsrommet blir samei-

ets utvendige fellesareal. Dette blir opparbeidet med plen, beplantning, lekeareal, sykkelparkering mm iht utomhusplan. Det tas forbehold om endringer på denne.

Det er en felles vei mellom sameiene i nord og syd. Eiendommen Gladengveien 3B har en tinglyst adkomstrett til sin eiendom på veien mellom sameiene i nord og syd.

Eiendommens faste, løpende kostnader Felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles ihht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert til gjennomsnittlig kr 30,- pr. BRA pr. måned for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at kommunale avgifter, forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, vaktmestertjenester som snømaking og renhold er inkludert.

I tillegg betales det akonto fjernvarme på kr 10,- pr m² BRA, samt tv/fiberaksess med kr 500,- pr mnd. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har engasjert OBOS Eiendomsforvaltning som forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Driftskostnader garasjeanlegg er stipulert til kr 250,- pr måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen.

Vei, vann og avløp

Leilighetene er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden fra 2. kvartal til 3. kvartal år 2022, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 01.04.2020. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist ihht. bustadoppføringslova.

Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Utleie

Ingen av leilighetene har egen utleieenhet.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Det er pt tinglyst følgende heftelser i eiendommen, som kan følge eiendommen:

Gnr 129 bnr 25:

10.01.1941: Bestemmelse om veg

17.03.1941: Bestemmelse om vann/

kloakkledning

08.10.1963: Bestemmelse om vann/

kloakkledning

09.02.1965: Vedtak av Oslo kommunes

vann- og kloakkreglement04.05.1979:

Best om adkomstrett. Bestemmelse om

garasje/parkering

Det hviler på en festekontrakt på eiendommen, men denne skal innløses.

Forholdet til endelige offentlige planer
Eiendommen er regulert av S-4317 med formål bolig/forretning/kontor, friområde/park, felles avkjørsel og fortau. Rammetillatelse for prosjektet er mottatt 21.05.19.

Skolekrets
Ta kontakt med skolekontoret i kommunen.

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan
Se vedlagte prisliste.

Omkostninger
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi.
Tinglysningsgebyr for skjøte kr 525,-
Tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument kr 697,-
Startkapital til sameiet tilsvarende 2 mnd felleskostnader, blir fakturert av forretningsfører ved overtagelse.
Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomteverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 18.063,- pr m² BRA for boligen. Det påløper dokumentavgift ved kjøp av parkeringsplass med 2,5 % av andel tomteverdi, andelen tomteverdi pr parkeringsplass er antatt å være NOK 75.000,-. Det gjøres oppmerksom på at dokumentavgiften som er oppført i prisliste er beregnet uten p-plass.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysnings-tidspunktet.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske ved-

tak eller lovendringer.

Betalingsplan
10 % av kjøpesum forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.
20 % dersom kjøper er å regne som profesjonell.

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

Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kunne skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Meglernes vederlag og utlegg (betales av selger)

Meglernes vederlag er avtalt til kr 37 750,- pr enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 6 000,- i tilretteleggingsgebyr.

Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhenting av opplysninger fra kommune/ offentlige instanser, evt forretningsfører mv.: Ca. kr. 2 500,-
Selgers tinglysningskostnader: Kr 525,-
Grunnboksutskrift kr 172,- pr utskrift

Kostnader ved avbestillinger
Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen.

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

tilfeller i sin helhet.

Energimerking
Energimerking av boligen skal utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

Skjeggkre
Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre, perlekre eller sølvkre i boligen ved overlevering. Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

Selgers forbehold
Selger er ikke bundet dersom ikke 60 % av leilighetene i hus A og D (byggetrinn 1) er solgt, selger vedtar igangsetting og nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggarbeidene er gitt. Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 30.09.2020 har selger rett til å kansellere kontrakten.

Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

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

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direk-

teoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger kr 37.500,-. Kjøper som ikke regnes som forbrukere ihht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge ihht. bustadoppføringslova.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

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

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Inntil utbyggingsprosjektet Locus Ensjø er ferdig utbygget, er Sameiet og den enkelte seksjonseier forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt. den Utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av

utstyr/rigg med mer. Det vises for øvrig til den enkelte seksjonseiers plikt til å medvirke ved reseksjonering etc. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjoner, parkeringsplasser og boder er overlevert til nye eiere.

Salgsvilkår
Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Prisliste datert 25.09.19
- 2) Leveransebeskrivelse datert 22.11.2019.
- 3) Plantegning datert 15.10.19
- 4) Foreløpige vedtekter 09.09.2019
- 5) Selgers prospekt

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato
Dette Dette dokumentet er sist revidert dato: 27.11.19

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket
Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tillegg hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. bustadoppføringslova § 12.

I tillegg hvor kjøper er profesjonell ihht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

Bebyggelsens arealer
Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder,

samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

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

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelse som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggarbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

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

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

som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til

å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kundefrådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert til kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/ personlig til megler som sørger for kopi.

Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.



Illustrasjon. Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.

Leveransebeskrivelse

Generelt

Locus Ensjø består av 4 salgstrinn fordelt på 4 bygg med til sammen 206 leiligheter. Bygg A har 37 leiligheter, bygg B har 45 leiligheter, bygg C har 79 leiligheter og bygg D har 45 leiligheter. Under byggene er det sammenhengende kjeller med blant annet parkering, sykkelparkering, boder og tekniske rom. I første etasje er det næringslokaler, hvor det er planlagt blant annet dagligvareforretning og barnehage.

Eiendommene vil bli organisert som to kombinerte eierseksjonssameier (Locus Ensjø Syd og Locus Ensjø Nord) bestående av både bolig og næringsseksjoner. Locus Ensjø Syd, bestående av bygg A og D, er organisert med 1 næringsseksjon og 82 boligseksjoner. Næringsseksjonen er planlagt leid ut til en ledende dagligvareforretning. Locus Ensjø Nord, bestående av bygg B og C, er tenkt organisert med en næringsseksjon bestående av eksempelvis 6 lokaler, en næringsseksjon for barnehage, og en samleseksjon bolig bestående av 124 leiligheter som skal eies av et borettslag. Selger planlegger å organisere garasjeanlegget som en anleggseiendom. Anleggseiendommen er tenkt organisert som et tingsrettslig sameie med personlig eierandel. Eierandel med bruksrett til en parkeringsplass kan selges sammen med boligseksjon eller borettslagsandel, til andre eiere av boligseksjon eller borettslagsandel innenfor hhv. Locus Ensjø Syd og Locus Ensjø Nord. Eierandeler av anleggseiendom som eies av næringsseksjoner har også anledning til salg eller utleie av bruksretter til andre parter.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plan-tegninger. I slike tilfeller er det alltid denne prosjektbeskrivelsen og romskjemaet som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner

i tegnings-/salgs materialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, gulvflater og andre overflater, innredninger, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer materialvalg i fasade, beplantning etc. Selger skal ikke levere; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelse eller romskjema.

Plassering av teknisk utstyr i kjøkken er ikke endelig besluttet og vil kunne avvike fra det som vises på leilighetstegningene. Endring av plassering av utstyr på bad kan også forekomme. Endelig utforming av tekniske sjakter må avvike fra detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme endringer av plassering, lengde og/eller bredde på disse.

Videre kan vindus- og balkongplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Toleransekrav for utførelse er generelt iht. NS3420, siste revisjon.

Generelt leveres bygget i henhold til bygningsmessige krav slik de fremkommer av teknisk forskrift av 2017 (TEK-17).

Konstruksjon

Vegger i kjeller, etasjeskiller og tak blir utført av plasstøpt betong eller prefabrikerte betongelementer. Det kan bli synlige V-fuger i himlingen der det er betong. Bæresystem blir stålsøyler og betongvegger/søyler.

For bygg A og D er enkelte av fasadeveggene i hovedsakelig lys tegl i kombinasjon med malt panel på balkonger. Andre fasadevegger i hovedsakelig lyse plater med malt panel på balkonger. 7. etg i bygg A, 8. etg i bygg D samt trappe-/heisus, er

i hovedsak kledd med lyse plater på alle sider.

Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer.

Mot Gladengveien blir vinduer og dører i næringslokalene utført med aluminiumsfasadesystem.

Balkonger leveres med spilerekkverk av metall for 3.-6. etg i bygg A og 3.-7. etg i bygg D. Inntrukket terrasse i øverste etasje, samt 3.etg mot vest i bygg A, får glassrekkverk over brystning.

Balkongdekker leveres i støvbundet sklisiker betong eller tretremmer. Tretremmer på terrasser i øverste etasje. Betongheller på bakkeplan. Balkonger er som en utvendig konstruksjon å anse. Mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær.

Innvendige konstruksjoner har stålstendere og er kledd med gipsplater, evt bærende vegger av betong.

Øverstliggende primærbalkonger utføres med takoverbygg. Terrasser og sekundære balkonger har ikke takoverbygg utover det som dekkes av eventuell overliggende balkong/terrasse. Noen takterrasser har kantdragere og evt. bæresøyle.

Yttertak er utført med fallskåret isolasjon og tekket med 2 lags papp. Innvendige takpartier hvor oversiden er eksponert mot det fri kan bli nedforet og isolert. På tegninger er det vist slag- og skyvedører, dette kan endres i forbindelse med detaljprosjektering dersom det blir nødvendig.

Standard innvendig behandling

Se vedlagte romskjemaer som nærmerer beskriver overflatebehandling av gulv, vegg og tak i de ulike rommene.

Nedforet himling/innkassing

I entre/gang, bad/WC og innvendig bod kan det bli nedforet himling i deler av rommet. Himlingen skal ha en høyde på min 2,2 m over gulv. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer som elektro, rør og ventilasjon. Over kjøkkenskap vil det være en innkassing av ventilasjonskanal for avtrekksvifte på kjøkken. Der kjøkkenskap ikke går inn til vegg/sjakt, må det påregnes at innkassing fortsetter bort til vegg/sjakt. I enkelte tilfeller kan denne innkassingen gå lenger ut enn overskapet. Nedforede himlinger og/eller innkassinger kan også forekomme i deler av andre rom enn de ovennevnte som følge av nødvendige tekniske føringer. Hvitmalte inspeksjonsluker blir montert der dette er påkrevet for tilgang til skjulte tekniske føringer.

Tekniske rørføringer vil også i noen grad bli montert i taket og langs vegger utenom ovennevnte rom. Dette gjelder elektro, sanitær og ventilasjon, samt eventuell sprinkler for balkong/terrasse. I leiligheten vil slike føringer bli skjult bak innkassinger. En horisontal innkassing av rør ved tak frem til vertikalinnkassing langs vegg vil derfor kunne forekomme i enkelte rom. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen.

Utstyr/standard kjøkken

Det henvises til romskjema for beskrivelse av type kjøkken som leveres som standard. Lengden på kjøkkenet vil være i henhold til det som fremkommer av leilighetens plantegning. Mindre avvik kan forekomme.

Det leveres innebygde hvitevarer på alle kjøkken. Leveransen består av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap fra Electrolux eller tilsvarende.

Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap. På salgstegninger er det med stiptet linje vist eksempel på hvor garderobeskap kan plasseres.

Innvendige dører

Hvite dører fra Swedoor, eller tilsvarende type, med hvite karmen leveres iht romskjema. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Geriktene leveres ferdig malt fra fabrikk. Det vil være synlige spikerhoder i geriktene rundt dører og vinduer. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt, se senere beskrivelse.

Bad

Bad leveres flislagt på vegger og gulv med fliser i henhold til romskjema. Oppvarming ved vannbåren varme i gulv.

Gjestetoalett/WC uten dusj leveres flislagt på gulv og med hvitmalte vegger iht romskjema. Det leveres innfelte spotter i tak i både bad og gjestetoalett/WC. På bad leveres svingbare rette dusjvegger med klart herdet glass og aluminiumsprofiler. Dusjarmatur leveres montert på vegg. Nedsenket fliser i dusjsone, slik at vann hindres fra å flyte ut på gulvet utenfor dusjhjørnet ved dusjing.

Baderomsinnredning leveres i henhold til romskjema og tegning. I tillegg leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det leveres vegghengt toalett.

Det blir skap for rør-i-rør system og vannbåren varme. Det blir store luker i dette skapet for inspeksjon og avlesing av målere etc. Plassering vil gjøres så lite sjenerende som mulig, men må samtidig være lett tilgjengelig for avstenging av vann dersom en lekkasje skulle oppstå. WC /gjestetoalett defineres ikke som våtrom og har dermed ikke sluk, såfremt ikke det

inkluderer dusj eller vaskemaskin.

Vinduer/vindusdører

Det leveres vinduer med rammer av impregneret trevirke og med 2 eller 3 lags energiglass, med U-verdi maks 1,0 W/m²K. Vinduene leveres ferdig malt fra fabrikk. Det vil være synlige spikerhoder i geriktene. Vinduer leveres med barnesikring og mekanisme for låsing i luftestilling.

Nivåforskjell mellom utvendig balkong og innvendig stuegulv er trinnfri og i henhold til teknisk forskrift, TEK17.

Enkelte soveromsvindu kan bli levert med en lokal utenpåliggende glassjerm foran åpningsbar del av vindu, for å redusere støy fra trafikkert vei, der dette anses nødvendig etter detaljprosjektering.

Hovedinngang til leilighet

Hovedinngangsdør leveres i malt utførelse fra fabrikk, med kikkeshull. FG-godkjent sikkerhetslås leveres.

Gulvlister/gerikter

I rom med eikeparkett leveres det hvitmalte gulvlister med synlige spikerhoder. Alle gerikter rundt vinduer og dører leveres i henhold til romskjema, ferdig malt fra fabrikk. Det vil være synlige spikerhoder i geriktene. Det leveres ikke taklister.

Brannvarsling/Sikkerhet

Byggene blir utstyrt med brannalarmanlegg.

Det leveres ett brannslukningsapparat i hver leilighet.

Teknisk anlegg ventilasjon

Boligen leveres med balansert ventilasjonsanlegg med innebygget varmegjenvinner basert på eget lokalt system plassert inne i leiligheten. Betjenes via styrepanel plassert i leiligheten. Ventilasjonsenhet plasseres fortrinnsvis i bod eller annet hensiktsmessig

sted i leiligheten, evt over komfyr.

Friskluft som er filtrert og forvarmet tilføres i soverom og stue. Avtrekk via ventiler på bad, toalett og bod. På kjøkken skjer avtrekk via avtrekkshetten. Avtrekkshetten har innebygget manuell «timer» (0-60 min) for forsering av luftmengde ved bruk av komfyr. Ingen kjølefunksjon.

Elektrisk anlegg

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, dvs NEK 400:2018. Det innebærer bl.a at det monteres «komfyrvakt» på kjøkken.

Alle kontaktpunkter er jordet. Fortrinnsvis benyttes skjult anlegg, men åpent anlegg må påberegnes i spesielle tilfeller. Det benyttes kun automatsikringer. Antall elektriske punkt i leilighetene er i henhold til NEK 400.

Det leveres kun belysning iht det som fremkommer i romskjema.

Det blir et sikringsskap/svakstrømsskap i hver leilighet.

Sanitær

Det monteres ettgreps blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad.

Det leveres vegghengt toalett både på hovedbad og eventuelt gjestettoalett/WC. Dette bygges i hovedsak som en «kasse» på veggen for å sikre vannsikker utførelse med membran bak sisternen i henhold til forskriftene. Overflate tilsvarende veggene i rommet. Tekniske rørføringer samles i et rør-i-rør skap som plasseres fortrinnsvis i tilknytning til våtrom. Skapets plassering fremkommer på kontraktstegning, men det kan måtte flyttes dersom detaljprosjektering gjør dette nødvendig.

Sprinkleranlegg

Det leveres sprinkleranlegg (type boligsprinkler) i alle boliger i prosjektet som tilfredsstillende krav i teknisk forskrift,

TEK17. Det vil plasseres sprinklerhoder i tak i leilighetene, med rørføringer i hovedsak støpt ned i dekket. I spesielle tilfeller leveres sprinkelhoder plassert på vegg ca 20 cm

nedenfor taket og rør ligger da skjult i veggene eller i innkassing inntil tak. Sprinklerhodene må ikke tildekkes med møbler eller lignende slik at det hindrer dens funksjon. Man må forsikre seg om at det ikke ligger sprinklerrør i tak/vegg dersom man skal borre eller spikre i tak/vegg.

Oppvarming

Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme fra Fortum Oslo Varme (tidligere Hafslund). Det leveres gulvvarme i alle oppholdsrom i leiligheten. Det monteres målere i hver leilighet som måler forbruket av varme. Utbygger inngår på vegne av eierseksjonssameiene avtale med Fortum Oslo varme om leveranse av varme.

Tv/data/telefon

Det føres bredbåndskabler for TV-signaler og internettilkobling frem til hver leilighet til hjemmesentral plassert i svakstrømsskapet. Dette skapet plasseres et hensiktsmessig sted i leiligheten, i gang, bod eller lignende. Utbygger kan på vegne av eierseksjonssameiene inngå avtale med en signalleverandør om grunnpakker for TV og data med inntil 5 års bindingstid.

1 punkt for TV- og datauttak leveres i stuen med signaler til standard grunnpakke fra fibernettleverandør. Utvidede TV- og internettpakker må kjøper selv bestille fra signalleverandør om ønskelig. Evt. tilknytningsavgift for TV-/data-anlegg betales av kjøper.

Kjøper må selv bestille abonnement/tilkobling av telefon fra leverandør dersom det ønskes. Leverandør av telefon vil være samme leverandør som TV/data.

Tegninger av tekniske anlegg

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plas-

sering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

Fellesareal inngangsforhold

Hovedinngang til leiligheter vil være på plan 2. Det kan være flere oppganger i hvert bygg. Det vil være innvendig heis og trapperom til alle etasjer. Alle leiligheter har egen inngangsdør fra innvendig korridor. Alle postkasser blir plassert på hensiktsmessig sted ved hver av hovedinngangene.

Det leveres fliser på gulv i hovedinngangsparti på plan 2. I øvrige etasjer og trappelepp leveres vinylbelegg. Vegger og tak blir malte flater, evt. T-profilhimling. Se for øvrig romskjema. For oppvarming leveres radiatorer i fellesarealer som inngangspartier etc.

I byggene er det heis fra alle etasjer og ned til underetasje med parkering, boder og tekniske rom.

Biladkomst til parkeringskjelleren er felles for alle leiligheter og næringslokalene i Locus Ensjø gjennom nedkjøringsrampe syd for bygg D.

Heis

Alle leiligheter er tilgjengelige med heis fra hovedinngang direkte til leilighetsplan.

Innvendige trapper/trapperom

Det leveres prefabrikkerte trapper i betong, alternativt i stål. Underside, opptrinn og vangene av trappeløp og repos er malt. Trinn på trapper og repos leveres med banebelegg.

Avfallssystem

Det leveres nedgravde avfallsbrønner som fremgår av vedlagte utomhusplan, for bygg A i sør og for de resterende bygg langs adkomstveien mot øst.

Garasje/parkering/sykkelparkering

Parkeringskjeller er felles for borettslag/sameie i bygg A, B, C, D, samt næring i 1.etg. Det er direkte adgang fra nærings-

lokalene med rullebånd.

Gulv: Betong eller evt asfalt med oppmerkede biloppstillingsplasser.

Vegger: Støvbundet/malt betong, leca eller gipsplater.

Himling: Hvit malt betong, evt mineralull hvis nødvendig, ubehandlede/brannisolerte stålflater.

Garasjekjelleren blir ventilert og oppvarmet slik at det til enhver tid er min +5 C. Det selges parkeringsrettigheter, enten som bruksretter eller leie av parkeringsplasser, til leilighetene, næring eller andre i henhold til gjeldende prisliste og egen beskrivelse av organiseringen av parkeringsanlegget. Bredde på parkeringsplassene er minimum ca. 2,25 meter. Laveste frie høyde er ca 2,10 meter. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av parkeringsplassene kan høyden være lavere. Det leveres 1 stk fjernkontroll pr. parkeringsplass eller tilrettelegges for telefonløsning for åpning av garasjeport. Garasjeport kan stå ulåst innenfor butikens åpningstider, port åpnes da ved sensor også fra utside. Sensor for åpning av garasjeport fra innside. I kjelleren er det også egne fellesrom for sykkelparkering. I tillegg vil det være enkelte sykkelparkeringsplasser på bakkeplan i forbindelse med byggene.

I prosjektet leveres antall p-plasser for bil og sykkelplasser iht krav fra Oslo kommune.

Anlegget forberedes for at den enkelte p-plass kan utstyres med ladeboks for el. bil som tilvalg. Utbygger kan på vegne av eierseksjonssameiene inngå avtale med en tilbyder av el.bil-ladeløsning.

Utomhusarbeider

Endelig utomhusplan er ikke ferdig detaljprosjektet. En foreløpig plan for utomhusarealene er vedlagt i salgsmaterialet. Fellesområdene vil bli opparbeidet med plen, noe beplantning/trær og gangstier. Adkomstveier til innganger vil bli i asfalt,

plassstøpt betong eller hellelagt. Det leveres benker iht utomhusplan, borettslaget/sameiet må selv bekoste ønsket komplettering av dette.

For areal mellom bygg B/C og Gladengveien 9 har Oslo Kommune planlagt å opparbeide en parkmessig tverrforbinding med gjennomgående bekkedrag, som binder sammen Gladengveien og

Gladengtunet. Arealet utgjør del av Petersborgaksen. Informasjon fra Oslo Kommune finnes på www.ensjo3d.no. Oslo Kommunes arbeider vil mest sannsynlig ikke bli utført samtidig med Locus Ensjø. I prosjektet leveres området kun tilsådd som gressbakke.

Boder

Enkelte leiligheter har en innvendig bod som del av leiligheten. For de det gjelder fremgår dette av leilighetens plantegning, merket som Bod. Alle leiligheter får en min. 5,0 m² sportsbod i ett av bodrommene i kjeller, bortsett fra enkelte leiligheter i bygg D som får en min. 5,0 m² sportsbod i samme etasje som leiligheten i stedet for i kjeller. Sportsboder får nettingvegger opp til tak.

Porttelefon

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og porttelefon med fargeskjerm og automatisk døråpner i hver leilighet. I tillegg leveres det ringeknapp utenfor hver leilighet.

Pipe

Det leveres ikke pipeløp.

Skilting

Det blir montert nødvendige skilter for adressering av leilighetene.

Tilvalgsmuligheter

Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, med 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, og innenfor hvilke tidsrom disse

arbeidene må bestilles.

Utbygger vil gi mulighet for å gjøre individuelle tilpasninger i egen bolig. Det vil bl.a. bli gitt mulighet for alternative fargevalg på vegger og parkett typer på gulv, samt endring av bad- og kjøkkenleveranse i henhold til leverandørens sortiment. Det kan gjøres endring av fliser på våtrom i henhold til flisleverandørens sortiment. Flere elektropunkter kan velges, det gjelder både stikkontakter, lampepunkter og TV/data-punkter. Det gjøres oppmerksom på at utenpåliggende stikk og synlig kabling vil kunne forekomme ved tilvalg. I tillegg kan det gjøres tilvalg på sanitær og ventilasjon. Det vil bli mulighet for å kjøpe rett til parkering i kjeller og lademulighet for el.bil. Det er begrenset antall parkeringsplasser, og utbygger forbeholder seg derfor retten til å prioritere hvilke leiligheter det blir mulighet for å kjøpe parkeringsplasser til.

Tilvalgsmulighetene og prisene på tilvalg/ endringer vil være avhengig av hvor langt i byggeprosessen prosjektet har kommet.

Utbygger vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

Andre ønsker om endringer må kalkuleres spesielt, her vil det komme et fast administrasjonsgebyr i tillegg til prosjektkostnader. Dette må betales uavhengig av om endringene bestilles eller ikke.

Det utvises i liten grad fleksibilitet vedrørende endring av boligens planløsninger innenfor gjeldende krav, lover og forskrifter (må eventuelt avklares i kjøpsfasen). Uansett åpnes det ikke for endringer som påvirker boligens fasader eller plassering av føringsveier for tekniske anlegg. I kjøkken og på badetrom må tekniske installasjoner beholde sine opprinnelige plasseringer.

Oslo, 17. februar 2020

Romskjema – Gladengveien felles, rev 17.02.2020

ROM	GULV	VEGGER
Hovedinngangsparti	Fliser m/ skiferlook 300 x 300 eller 300 x 600	Malt
Trapper	Trinnlysdempende vinylbelegg	Malt
Innvendig korridor	Trinnlysdempende vinylbelegg	Malt
Tekniske rom	Betong med epoxy maling, inkl. 20 cm oppkant på vegg	Malt
Bøttekott	Banebelegg, eventuelt epoxy maling	Malt
Fellesboder og andre fellesrom	Betong med epoxy maling	Kvistet, særbehandlet og hvitmalt betong, leca eller gipsplater.
Garasje	Betong, ev asfalt	Kvistet, særbehandlet og hvitmalt Se under Gulv.
Boder	Betong med epoxy maling	Kvistet, særbehandlet og hvitmalt betong, leca eller gipsplater. Nettingvegg/dør.

TAK	INNREDNING	DIVERSE
Malt, ev T-profil himling	Innfelte postkasser. Lamper type Glorie 5050, eller tilsvarende i tak. Utelampe type Pirat Visor 18W TC i aluminiumsfarge, eller tilsvarende.	Ringetablå / dørcalling med kamera ved hovedinngangsdør. Skjerm med bildeoverføring i leilighet.
Malt	Lamper type Glorie 5050, eller tilsvarende, i tak.	Malt underside, vanger og opptrinn på trappeløpene og repos. Lys styres av bevegelsesfølere.
Malt, ev T-profil himling	Lamper type Glorie 5050, eller tilsvarende, i tak. 1 dobbelt stikk pr etg plassert ved heis.	
Malt	Belysning og stikk etter behov.	
Malt	Bøttevask. Belysning og stikk.	
Kvistet, særbehandlet og hvitmalt, ev himling	Enkel belysning pluss stikk.	
Garasjehimling etter behov og beregninger. Se under Gulv.	Belysning pluss 1 stikk pr oppgang.	Nøkkelplyter utvendig og sensor innvendig. 1 fjernkontroll pr p-plass eller telefonløsning. Aquadren m/varmekabel på utsiden foran port. Lys på bevegelsesfølere.
Kvistet, særbehandlet og hvitmalt, ev himling	Enkel belysning.	Boder med nettingvegger

Romskjema – Gladengveien boligdel, rev 17.02.2020

ROM	GULV	VEGGER
Entré/gang garderobe	14 mm parkett 1-stavs, eik natur/ eik hvitlasert, hvitmalt gulvlist med synlige spikerhoder.	Vegger, sparklet og malt, farge S-0502-Y
Kjøkken	14 mm parkett 1-stavs, eik natur/ eik hvitlasert, hvitmalt gulvlist med synlige spikerhoder.	Vegger, sparklet og malt, farge S-0502-Y
Innvendig bod med dør	14 mm parkett 1-stavs, eik natur/ eik hvitlasert, hvitmalt gulvlist med synlige spikerhoder.	Vegger, sparklet og malt, farge S-0502-Y.
Hovedsoverom	14 mm parkett 1-stavs, eik natur/ eik hvitlasert, hvitmalt gulvlist med synlige spikerhoder.	Vegger, sparklet og malt, farge S-0502-Y
Soverom ellers	14 mm parkett 1-stavs, eik natur/ eik hvitlasert, hvitmalt gulvlist.	Vegger, sparklet og malt, farge S-0502-Y.

TAK	INNREDNING	DIVERSE
Hvitmalt, glans 03	Ytterdør med FG godkjent sikkerhetslås. Kikkehull. Hvitmalt innerdør, type Easy fra Swedoor el. tilsvarende med matt krom vrider.	Automatisk døråpner/calling med fargeskjerm.
Hvitmalt m/synlig v-fuge, glans 03	HTH Type KP Mono, eller tilsvarende. Laminat benkeplate med rektkant farge Mørk Valnøtt, tykkelse 4 cm. Håndtak type T-grep cc 256 mm montert på alle skuffer og skap. Stål vaskekum, alternativt av kompositt i enkelte designpakker. Overhulle. Leveranse ihht kontraktstegning for den enkelte leilighet. Avtrekk over komfyr, med ventilator i hvit farge i overskap. Oras kjøkkenkran, eller tilsvarende, med avstenging for oppvaskmaskin og oppløftsventil i krom Hvitmalt innerdør, type Easy fra Swedoor el. tilsvarende med matt krom vrider.	Innebygde hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap fra Electrolux eller tilsvarende. Ventilator i overskap av type volumhette med oppsamlingskjerm, hvit farge. Spotter under overskap (ca. 1 pr overskap).
Hvitmalt m/synlig v-fuge, glans 03	Ingen innredning. Hvitmalt innerdør, type Easy fra Swedoor el. tilsvarende med matt krom vrider	
Hvitmalt m/synlig v-fuge, glans 03	Det leveres ikke garderoreskap. Hvitmalt innerdør, type Easy fra Swedoor el. tilsvarende med matt krom vrider.	
Hvitmalt m/synlig v-fuge, glans 03	Det leveres ikke garderoreskap. Hvitmalt innerdør, type Easy fra Swedoor el. tilsvarende med matt krom vrider.	

Det leveres hvitt glatt listverk rundt alle vinduer og dører, ferdig malt fra fabrikk, med synlige spikerhoder.

ROM	GULV	VEGGER
Stue	14 mm parkett 1-stavs, eik natur/ eik hvitlasert, hvitmalt gulvlist.	Vegger, sparklet og malt, farge S-0502-Y.
Bad	Gulvflis VIT-097354 Vitra Kinetic 97x97 Lys Grå Matt eller tilsvarende. Gulvvarme	Veggflis, hvit type Pavigres PAV- PP92 297x297 Uni Cristal Matt eller tilsvarende. Legges med lys grå finkornet fugemasse.
Gjestetoalett/ WC	Gulvflis VIT-097354 Vitra Kinetic 97x97 Lys Grå Matt eller tilsvarende.	Vegger, sparklet og malt, farge S-0502-Y.
Terrasse/Balkong	Støvbundet sklisikker betong, eller tretremmer. Betongheller på bakkeplan. Tretremmer på takterrasse utenfor leiligheter.	Skillevegg mot naboleilighet på bakkeplan og takterrasser. Rekkverk: spiler eller glass

TAK	INNREDNING	DIVERSE
Hvitmalt m/synlig v-fuge, glans 03	Ingen innredning. Hvitmalt innerdør, type Easy fra Swedoor el. tilsvarende med matt krom vrider	
Malt gips	Servantinnredning fra HTH type KP Mono, eller tilsvarende, med heldekkende hvit servantplate med underskap. Håndtak type T-grep cc128 cm Bredde ihht den enkelte leilighets plantegning. Utenpåliggende speil i hele innredningens bredde og veggmontert lampe over speil type Twin Due fra Stokkan Lys eller tilsvarende. Rette dusjvegger 90 x 90 cm i herdet laminert klart glass som kan slås inn mot vegg, med alu. fargede profiler. Evt. sekundærbad kan ha andre dusjløsninger tilpasset planløsning. Hvitt vegghengt toalett m/sete, hvit spyleknapp. Hvitmalt innerdør, type Easy fra Swedoor el. tilsvarende med matt krom vrider	Det levers innfelte spotlights i aluminium farge, 4-6 stk, i tak, dimmer. Dobbelt stikk montert ved siden av speil. Opplegg for vaskesøyle der hvor dette er tegnet inn på plantegning. Oras termostatstyrt armatur for dusj, eller tilsvarende. Dusjarmatur i alu.farge montert på glidestang på vegg. Oras servantbatteri, eller tilsvarende, i krom med pop-up ventil. Nedsenkede fliser i dusjhjørne.
Hvitmalt, glans 03, ev RAL farge hvis kabin	Servantinnredning fra HTH type KP Mono med heldekkende hvit servantplate med underskap type Uno eller tilsvarende. Håndtak type T-grep cc128 cm. Bredde ihht den enkelte leilighets plantegning. Hvitt vegghengt toalett m/ sete, hvit spyleknapp. Hvitmalt innerdør, type Easy fra Swedoor el. tilsvarende med matt krom vrider.	Det leveres innfelte spotlights i alu. farge, 2-4 stk, i tak, dimmer. Oras servantbatteri, eller tilsvarende, i krom med pop-up ventil.
Betong, malt i lys farge ut til dryppnese, gjelder for de balkonger som har tak.		Rekkverk på balkong leveres i klart glass eller spilerrekkverk i metall. Utelampe type Pirat Visor 18W TC i alu. farge, eller tilsvarende, og dobbelt stikk.

Kontakt DNB Eiendom

Om du skal kjøpe bolig for første gang, eller bytte fordi du har fått andre behov, er det uansett en stor beslutning som forandrer mye mer enn adressen din. I en hektisk budrunde har du kort tid på å ta avgjørelser som kan påvirke deg resten av livet. Derfor er det viktig at du har tenkt nøye gjennom det hele på forhånd.

Å by på en bolig kan være spennende - i noen tilfeller nesten for spennende. Det er mye som står på spill, og det er likt i alle faser av livet uavhengig av utgangspunkt: Kanskje du er ung og skal kjøpe bolig for første gang. Kanskje du og kjæresten skal flytte sammen, kanskje dere venter barn, kanskje barna skal begynne på skole, kanskje de har flyttet ut, eller kanskje dere ser etter leilighet som passer for eldre?

Uansett hvor du er i livet er det alltid en god idé å snakke med noen som har erfaring og kan gi deg gode råd om visning, finansiering og budgivning. Da kan du få hjelpen du trenger til å gå gjennom alt fra A til Å når du skal kjøpe bolig.

Finn drømmeboligen din

Når du er på boligjakt blir du også kanskje litt "finnoman?" Det er et helt

vanlig fenomen. Der får du jo også raskt en oppfatning av både prisnivået og hvilke boliger som ligger ute på markedet. Det kan likevel være lurt å lage et mer spesifikt søk over hva du synes er viktig.

Et søk av denne typen kan du enkelt sette opp i vårt boligsøk. Når du har registrert deg får du varsling straks det dukker opp en bolig som matcher dine ønsker.

Det kan også være smart å gå på visninger på boliger i nærområdet, og følge med i ettertid hva de gikk for. Om prisen ikke står på nettet, kan du ta kontakt med megleren direkte. På denne måten kan du få en antydning om hvordan markedet er der du leter. Må du regne med å gå over takst, eller kan du være heldig og få boligen til en lavere pris? Dette kan også være en fin måte å finne en megler som er lokalkjent på.



Thomas Eriksen

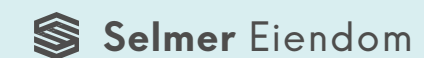
Eiendomsmegler
91 87 19 15
Thomas.Eriksen@dnbeiendom.no



Jan Græsvik

Eiendomsmegler
91 16 48 48
Jan.Graesvik@dnbeiendom.no

ET PROSJEKT AV



L O C U
S

Tekst, Design, Art Direction, Trykk: NXT/A2N Reklame & Digitalbyrå
3D illustrasjoner: Oxivisuals
Foto: Benjamin Aleksander Ward
Stockphoto: Getty Images

Oslo, 29.11.2019



