LOCUS

ensjø

salgstrinn 3

LOCUS
ensjo

Plassen du kommer hjem til

www.locusensjo.no

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

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 Sentrumsnær bydel
36 Kun noen stopp unna
38 Oslos stolthet
40 Nabolagets ansikter

03

Din drømme-Locus

44 Bokvalitet
46 Interiørarkitektens visjon
48 Finn din stil
52 Når hverdagen skal gå opp

04

Leilighetene

56 Din egen uteplass
58 2-roms
60 3-roms
62 4-roms
64 På toppen
66 Det lille ekstra
68 Garasje og bodplass
70 Oversikt og salgstegninger hus C
76 Utenomhusplan
78 Plantegninger
98 Derfor er det smart å kjøpe nytt
100 En god investering

05

Viktige opplysninger

104 Eiendommen fra A til Å
116 Leveransebeskrivelse
120 Romskjema
126 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

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

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

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. Det er 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.

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 kulturarenaer 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. Sykkelstier 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 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.»

Fra bil til bolig

I 1965 åpnet Hans Jørgen Selmer Europas mest moderne bilanlegg på Ensjø. Dette ble hjemmet og hovedsetet 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.

Vi har flyttet bilbutikken til nytt bygg i Strømsveien 181 på Alnabru, og planlegger riving av bygget sommeren 2020. Går det som planlagt blir det innflytting i Hus C våren 2023.

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

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 nærområdet. Felles for alle disse ekstrafunksjonene er at de har adkomst og uteareal på utsiden av bebyggelsen. Dermed forstyrrer de ikke de private gårdsrommene som er forbeholdt boligdelen.

Ariktekt // HRTB AS arkitekter

«Havekunsten er det langsomme skuespill»

Kjersti Vallevik Håbjørg og Martin Skotvold

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 fornøyde 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

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.

Sentrumsnær bydel

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 utviklingen som Ensjø har å by på.

Kun noen stopp unna

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

Oslo er en miljøhovedstad og hva er vel bedre enn å vise venner og familie fra inn- og utland at fra Ensjø 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 til nærmeste bademulighet.

Det aller meste er kun noen stopp unna Ensjø!

Locus Ensjø ligger i umiddelbar nærhet til T-banen med avganger hvert 3. minutt. Idet T-banen glir avsted fra Ensjø 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, og Vålerenga Hockeys nye hall på Jordal vil 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 for 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

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

Bokvalitet

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 tilvalg.

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 tilvalg.

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 veggfarge 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 hvitmalte 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 veggfarge 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 servanttopp.

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.

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

04

Leilighetene

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

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.

2-roms

Små og veldig effektive 2-roms leiligheter gir ofte mindre gode løsninger og redusert bokvalitet. I Locus Ensjø har vi satset på å gjøre 2-romsleilighetene «litt større» og kombinert dette med høy innvendig standard. De «ekstra» kvadratmeterne er primært tillagt stue/kjøkken noe som i de fleste tilfellene bl.a. gir rom for en kjøkkenleveranse litt utover minimum. Vi er overbevist om at du vil sette pris på denne bokvaliteten. I Locus Ensjø finner du derfor 2-roms med smarte planløsninger og gode, lyse oppholdsrom.

Alle leiligheter får vannbåren varme i gulv. Det betyr ingen radiatorer, som igjen betyr enklere møblering. I tillegg får du 1-stavs parkett og kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer. Alle leilighetene kommer med uteplass i form av balkong eller terrasse.

Borettslagsmodellen kan være et godt alternativ for deg som er ung og i etableringsfasen gjennom en gunstig finansieringsmodell der løpetiden på borettslagets fellesgjeld er hele 40 år og de første 10 årene er avdragsfrie.

C-205-705
BRA 48 m²

C-206-706
BRA 43 m²

C 210-710
BRA 39 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-romsleilighetene. Det er lagt vekt på at disse leilighetene skal ha to gode soverom. Store vindusflater gir godt med lysinnslipp og adkomst til balkong via skyvedør gjør møblering enklere. I Hus C vender 3-romsleilighetene mot syd og vest – inn mot den hyggelige og grønne hagegården. Kvaliteter som vannbåren gulvvarme, 1-stavs parkett og kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer er naturligvis også standard i alle 3-roms.

Du kan kostnadsfritt velge fra fire ulike interiørkonsepter med hensyn til farge på kjøkkeninnredning og fliser på bad. Vi håper det vil bidra til å gjøre boligvalget litt enklere og redusere behovet for fordyrende tilvalg.

C-201-701
BRA 80 m²

C-202-702
BRA 65 m²

C-211-711
BRA 66 m²

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

4-roms

I Hus C finner du tre ulike 4-romsleiligheter med beliggenhet fra 1. til 7.etg. Felles for alle er to komplette bad eller bad pluss gjeste-WC. Tanken om romslighet er videreført, og en typisk 4-roms leilighet i dette huset er fra 93m² til 103m² – altså god plass! Felles for 4-romsleilighetene er at de har beliggenhet enten på hjørne eller gavl, og er belyst fra to eller tre sider – samtlige har en romslig hovedbalkong samt en mindre sekundærbalkong. For øvrig preges boligene av en meget god innvendig standard der vannbåren gulvvarme og 1-stavs parkett kombineres med HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer og kostnadsfrie interiørkonsepter med hensyn til farger på kjøkkeninnredning og baderomsfliser.

Her kombineres beliggenhet mot det urbane livet på Ensjø, samtidig som du har en grønn side mot et indre skjermet tun. Mot hagesiden kan du nyte kaffen i morgen- og formiddagssolen, mens på ettermiddag og kveld kan nyte et glass vin på din vestvendte balkong eller terrasse.

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

C-203-703
BRA 94 m²

C-209-709
BRA 102 m²

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

På toppen

I Hus C er det seks unike toppleiligheter fra 78-116 m². De romslige 3- og 4-roms leilighetene har gode uteplasser som gjør at du kan nyte solen fra morgen til kveld. På toppen får du det lille ekstra.

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

C-802
BRA 94 m²

C-803
BRA 84 m²

Det lille ekstra

Med alle kvalitetene til en 3- og 4-roms får du naturligvis i tillegg det lille ekstra på toppen. Her ligger det seks unike toppleiligheter fra 78-116 m². Her finnes det toppleiligheter også for deg eller dere som ikke nødvendigvis trenger en stor leilighet med tre soverom. Fire av leilighetene på toppen er romslige 3-roms fra 78-85 m² som alle har en stor inntrukket takterrasse - de fleste har to bad (en-suite til hovedsoverom). De to resterende leilighetene er 4-romsleiligheter på hhv. 94 og 116 m² – begge med to bad og en-suite-løsning til hovedsoverom.

Med posisjon på gavl kan man bevege seg fritt rundt hele leiligheten på egen inntrukket takterrasse som byr på generøse arealer der du trenger det mest – her kan man nyte solen til langt på kveld. Store foldedører åpner hele stuen eller kjøkkenet mot terrassen og skaper en glidende overgang mellom inne og ute.

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

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

C804
BRA 116 m²

Garasje

Ensjø er et fantastisk knutepunkt med kollektivtransport i umiddelbar nærhet. Allikevel vet vi at mange er avhengige 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 minimun 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.

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

Alle leiligheter får kvalitetsboder med god størrelse

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

Salgstegninger hus C

Hus C vil bestå av 79 leiligheter fordelt på 8 plan. Du vil finne en god variasjon med 30 stk 2-roms, 28 stk 3-roms og 21 stk 4-roms.

30 stk 2-roms
BRA 39-48 m²

28 stk 3-roms
BRA 65-85 m²

21 stk 4-roms
BRA 93-116 m²

PLAN 1

PLAN 2

PLAN 3

PLAN 4

PLAN 5

PLAN 6

PLAN 7

PLAN 8

PLAN 9

Utenomhusplan

Illustrasjon: Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse

0 1 2 3 4 5 m

BRA: 104 m² P-ROM: 100 m² TERR./BALK.: 15 m²

HRTB
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

LOCUS ENSJØ
GLADENGVEIEN 3-7
Gladengveien 3-5-7
0661 Oslo
Gnr: / Bnr: 129 / 25

Leilighet C-101

Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Rev:
WF	KL	Salgstegning	12.06.2020	1:100	A71-C-101	

C:

0 1 2 3 4 5 m

BRA: 80 m² P-ROM: 76 m² TERR./BALK.: 13 m²

HRTB
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

LOCUS ENSJØ
GLADENGVEIEN 3-7
Gladengveien 3-5-7
0661 Oslo
Gnr: / Bnr: 129 / 25

Leilighet C-201, 301, 401, 501, 601, 701

Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Rev:
WF	KL	Salgstegning	12.06.2020	1:100	A71-C-201	

C:

0 1 2 3 4 5 m

BRA: 65 m² P-ROM: 63 m² TERR./BALK.: 9 m²

HRTB
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

LOCUS ENSJØ
GLADENGVEIEN 3-7
Gladengveien 3-5-7
0661 Oslo
Gnr: / Bnr: 129 / 25

Leilighet C-202, 302, 402, 502, 602, 702

Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Rev:
WF	KL	Salgstegning	12.06.2020	1:100	A71-C-202	

C:

0 1 2 3 4 5 m

BRA: 94 m² P-ROM: 89 m² TERR./BALK.: 18 m²

HRTB
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

LOCUS ENSJØ
GLADENGVEIEN 3-7
Gladengveien 3-5-7
0661 Oslo
Gnr: / Bnr: 129 / 25

Leilighet C-203, 303, 403, 503, 603, 703

Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Rev:
WF	KL	Salgstegning	12.06.2020	1:100	A71-C-203	

C:

0 1 2 3 4 5 m

BRA: 93 m² P-ROM: 89 m² TERR./BALK.: 15 m²

HRTB

HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

LOCUS ENSJØ
GLADENGVEIEN 3-7
Gladengveien 3-5-7
0661 Oslo
Gnr: / Bnr: 129 / 25

Leilighet C-204, 304, 404, 504, 604, 704

Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Rev:
WF	KL	Salgstegning	12.06.2020	1:100	A71-C-204	

B

0 1 2 3 4 5 m

BRA: 48 m² P-ROM: 48 m² TERR./BALK.: 9 m²

HRTB

HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

LOCUS ENSJØ
GLADENGVEIEN 3-7
Gladengveien 3-5-7
0661 Oslo
Gnr: / Bnr: 129 / 25

Leilighet C-205, 305, 405, 505, 605, 705

Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Rev:
WF	KL	Salgstegning	12.06.2020	1:100	A71-C-205	

BRA: 43 m² P-ROM: 39 m² TERR./BALK.: 9 m²

HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

LOCUS ENSJØ
GLADENGVEIEN 3-7
Gladengveien 3-5-7
0661 Oslo
Gnr: / Bnr: 129 / 25

Leilighet C-206, 306, 406, 506, 606, 706

Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Rev:
WF	KL	Salgstegning	12.06.2020	1:100	A71-C-206	

BRA: 42 m² P-ROM: 40 m² TERR./BALK.: 9 m²

HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

LOCUS ENSJØ
GLADENGVEIEN 3-7
Gladengveien 3-5-7
0661 Oslo
Gnr: / Bnr: 129 / 25

Leilighet C-207, 307, 407, 507, 607, 707

Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Rev:
WF	KL	Salgstegning	12.06.2020	1:100	A71-C-207	

0 1 2 3 4 5 m

BRA: 43 m² P-ROM: 39 m² TERR./BALK.: 9 m²

HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

LOCUS ENSJØ
GLADENGVEIEN 3-7
Gladengveien 3-5-7
0661 Oslo
Gnr: / Bnr: 129 / 25

Leilighet C-208, 308, 408, 508, 608, 708

Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Rev:
WF	KL	Salgstegning	12.06.2020	1:100	A71-C-208	

0 1 2 3 4 5 m

BRA: 102 m² P-ROM: 101 m² TERR./BALK.: 14 m²

HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

LOCUS ENSJØ
GLADENGVEIEN 3-7
Gladengveien 3-5-7
0661 Oslo
Gnr: / Bnr: 129 / 25

Leilighet C-209, 309, 409, 509, 609, 709

Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Rev:
WF	KL	Salgstegning	12.06.2020	1:100	A71-C-209	

0 1 2 3 4 5 m

BRA: 39 m² P-ROM: 39 m² TERR./BALK.: 9 m²

HRTB
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

LOCUS ENSJØ
GLADENGVEIEN 3-7
Gladengveien 3-5-7
0661 Oslo
Gnr: / Bnr: 129 / 25

Leilighet C-210, 310, 410, 510, 610, 710

Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Rev:
WF	KL	Salgstegning	12.06.2020	1:100	A71-C-210	

0 1 2 3 4 5 m

BRA: 66 m² P-ROM: 62 m² TERR./BALK.: 9 m²

HRTB
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

LOCUS ENSJØ
GLADENGVEIEN 3-7
Gladengveien 3-5-7
0661 Oslo
Gnr: / Bnr: 129 / 25

Leilighet C-211, 311, 411, 511, 611, 711

Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Rev:
WF	KL	Salgstegning	12.06.2020	1:100	A71-C-211	

0 1 2 3 4 5 m

BRA: 66 m² P-ROM: 63 m² TERR./BALK.: 9 m²

HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

LOCUS ENSJØ
GLADENGVEIEN 3-7
Gladengveien 3-5-7
0661 Oslo
Gnr: / Bnr: 129 / 25

Leilighet C-212, 312, 412, 512, 612, 712

Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Rev:
WF	KL	Salgstegning	12.06.2020	1:100	A71-C-212	

0 1 2 3 4 5 m

BRA: 77 m² P-ROM: 73 m² TERR./BALK.: 25 m²

HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

LOCUS ENSJØ
GLADENGVEIEN 3-7
Gladengveien 3-5-7
0661 Oslo
Gnr: / Bnr: 129 / 25

Leilighet C-801

Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Rev:
WF	KL	Salgstegning	12.06.2020	1:100	A71-C-801	

0 1 2 3 4 5 m

BRA: 94 m² P-ROM: 88 m² TERR./BALK.: 44 m²

HRTB
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

LOCUS ENSJØ
GLADENGVEIEN 3-7
Gladengveien 3-5-7
0661 Oslo
Gnr: / Bnr: 129 / 25

Leilighet C-802

Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Rev:
WF	KL	Salgstegning	12.06.2020	1:100	A71-C-802	

0 1 2 3 4 5 m

BRA: 84 m² P-ROM: 79 m² TERR./BALK.: 34 m²

HRTB
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

LOCUS ENSJØ
GLADENGVEIEN 3-7
Gladengveien 3-5-7
0661 Oslo
Gnr: / Bnr: 129 / 25

Leilighet C-803

Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Rev:
WF	KL	Salgstegning	12.06.2020	1:100	A71-C-803	

0 1 2 3 4 5 m

BRA: 116 m² P-ROM: 108 m² TERR./BALK.: 50 m²

HRTB
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

LOCUS ENSJØ
GLADENGVEIEN 3-7
Gladengveien 3-5-7
0661 Oslo
Gnr: / Bnr: 129 / 25

Leilighet C-804

Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Rev:
WF	KL	Salgstegning	12.06.2020	1:100	A71-C-804	

0 1 2 3 4 5 m

BRA: 84 m² P-ROM: 80 m² TERR./BALK.: 21 m²

HRTB
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

LOCUS ENSJØ
GLADENGVEIEN 3-7
Gladengveien 3-5-7
0661 Oslo
Gnr: / Bnr: 129 / 25

Leilighet C-805

Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Rev:
WF	KL	Salgstegning	12.06.2020	1:100	A71-C-805	

0 1 2 3 4 5 m

BRA: 85 m² P-ROM: 80 m² TERR./BALK.: 19 m²

HRTB
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St. Olavs gate 28
0166 Oslo

LOCUS ENSJØ
GLADENGVEIEN 3-7
Gladengveien 3-5-7
0661 Oslo
Gnr: / Bnr: 129 / 25

Leilighet C-806

Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Rev:
WF	KL	Salgstegning	12.06.2020	1:100	A71-C-806	

O U
L C
S

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 Ensjø 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, snømåking og hagearbeid er det andre som vil gjøre.

Finn din stil
Kjøper du en leilighet i Locus Ensjø 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 Ensjø er bygget etter nyeste gjeldende forskrifter og standarder. Moderne krav til materialer og byggemetoder gir boligene bedre inneklima 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.

En god investering

I Hus C er det 79 nye 2-, 3- og 4-roms borettslagsleiligheter. Det betyr blant annet at du får gunstig finansiering og lavere bokostnad.

OBOS som forretningsfører
Det er mange fordeler med å kjøpe leilighet i borettslag. Som et frittstående borettslag har vi valgt OBOS som forretningsfører og stifter av borettslaget. OBOS har over 90 års erfaring med å forvalte borettslag, og en leilighet i Locus Ensjø BRL er et trygt kjøp.

Finansiering og fastpris
Borettslag kan gi deg som kjøper gunstig finansiering. Leiligheten finansieres av to deler: Eget innskudd og fellesgjeld. Ved kjøp av bolig i Hus C på Locus Ensjø finansierer du 70 % av kjøpesummen på egenhånd, mens 30 % finansieres gjennom en andel av borettslagets fellesgjeld. Fellesgjelden er tenkt finansiert gjennom OBOS-banken med en p.t. rente på 1,5 %, med 40 års løpetid hvorav 10 år med avdragsfrihet.

Ønsker du en raskere nedbetaling av fellesgjelden, vil borettslaget inngå en IN-ordning med OBOS for individuell nedbetaling. Du vil da få en lavere månedlig bokostnad.

Leilighetene i Hus C selges i likhet med alle leilighetene på Locus Ensjø til fastpris. Det betyr ingen budrunder og overraskende utgifter.

Faste utgifter dekkes av borettslaget
Den månedlige felleskostnaden du betaler til borettslaget dekker din del av fellesgjelden i tillegg til den andel av kostnader til vaktmester, offentlige avgifter, forsikring, ytre vedlikehold og lignende som påløper din bolig. Rentefradraget for fellesgjelden fungerer på samme måte som det gjør for ditt eget private lån, og fellesgjelden følger med boligen dersom du selger den videre. Borettslaget på Locus Ensjø har en sikringsordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader.

Utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål
Boligen har ingen egen utleieenhet/separat hybel. Utleie reguleres av Lov om Borettslag (jfr. Kap. 5). Frem til overlevering vil selger kunne tilrettelegge for mulighet til å leie ut boligen i inntil tre (3) år fra ferdigstillelse etter søknad. Selger vil i god tid før ferdigstillelse/overtagelse oversende søknadsskjema til kjøper med nærmere angitt søknadsfrist. I forbindelse med salg som skjer etter at borettslaget er overtatt av andelseierne, og nytt (endelig) styre er etablert vil kjøper ikke kunne påregne at dette vil være mulig (jfr. Kap. 5).

Illustrasjon: Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse

Les mer på locusensjo.no

Illustrasjon. Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse

05

Viktige opplysninger

EIENDOMMEN FRA A TIL Å - BOLIG UNDER OPPFØRING

Hovedoppdragsnummer
912205012

Kontaktperson
Navn: Jan Græsvik, 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. 27.
Locus Ensjø består av gnr 129 bnr 25 og 27. Eiendommene skal grensejusteres, og eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller oppmålt på salgstidspunktet. Hus B og C blir oppført på arealet som i dag i hovedsak består av bnr 27 og en liten del av bnr 25.

Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Eierforhold
Andelsboliger

Tomtetype
Eiet tomt

Adkomst

Hus C får gang-adkomst til hver enkelt oppgang fra innvendig «tun»/fellesområde i 1.etg. I tillegg trappe- og heisadkomst for hver oppgang direkte fra garasjekjeller. Barnehagen får egen adskilt adkomst til sine arealer fra bygningens sydøst-fasade herunder også egen personalinngang.

Hus B får gang-adkomst til hver enkelt oppgang fra innvendig «tun»/fellesområde i 1.etg. I tillegg trappe- og heisadkomst for hver oppgang direkte fra garasjekjeller.

Beliggenhet
Meget sentralt og fin beliggenhet i hjertet av Ensjø. Umiddelbar nærhet til T-bane og parker. Tur- og sykkelmulighetene er gode og flere hyggelig kafèer, butikker og møteplasser i området.

Kort om prosjektet
Byggetrinn 2 omfatter hus B med 45 leiligheter og hus C med 79 leiligheter. Trinn 1 og 2 utgjør sammen med underjordisk garasjeanlegg prosjektet Locus Ensjø. Det henvises forøvrig til fremlagt leveransebeskrivelse datert 03.06.2020

Det planlegges barnehage beliggende i deler av første etasje i hus C. Utearealene til denne vender ut mot parkdrag i øst.
Deler av første etasje i hus B blir næringsareal i lokalene som vender ut mot Gladengveien.

Innhold og standard
Hus B og C 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, store hjørneleiligheter med flere uteplasser 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 medfølger en stk. bod i garasjeanlegg. 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.

For de som kjøper p-plass, kan el-bil parkering/ladestasjon 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.

Organisering
Eiendommen planlegges organisert som et eierseksjonssameie med èn eller flere næringsseksjoner og èn samleseksjon bolig. Leilighetene i hus B og C (byggetrinn 2) er tenkt

organisert som et borettslag, hvor borettslaget eier samleseksjonen. Næringsarealet og barnehagen som planlegges i hhv hus B og C blir egne næringsseksjoner. Borettslaget vil derav eie en samleseksjon i dette eierseksjonssameiet. Borettslaget vil ha tilgang til uteareal mellom husene, iht landskapsplanen.

Selger forbeholder seg retten til å endre på organiseringen dersom dette er hensiktsmessig.

Borettslaget
Locus Ensjø borettslag (under stiftelse) er planlagt å bestå av totalt 124 andeler fordelt med 45 andeler i hus B og 79 andeler i hus C. (antallet andeler kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Borettslaget vil bli organisert iht. lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39, borettslagsloven.

Borettslaget vil bli stiftet av selger som et frittstående borettslag.

Boligbyggelaget/Selger fastsetter vedtekter for borettslaget i forbindelse med stiftelsen av borettslaget. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og eventuelle husordensregler for borettslaget. Som medlem av boligbyggelaget og/borettslaget og i tråd med vedtektene, vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser.

Selger forbeholder seg retten til å endre på organiseringen dersom dette er hensiktsmessig.

Fellesarealer /utearealer
Borettslaget vil ha det innvendige gårdsrommet som utvendige fellesareal. Dette er regulert i vedtektene for Locus Ensjø Nord Eierseksjonssameie. 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 Locus Ensjø Nord og Locus Ensjø Sør. Eiendommen Gladengveien 3B har en tinglyst adkomstrett til sin eiendom på veien mellom sameiene i nord og syd.

Vei, vann og avløp
Leilighetene er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse
Boligene i hus C planlegges ferdigstilt senest 22.05.2023. Hus B planlegges ferdigstilt senest 19.07.2023. Dette gjelder som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.

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.

Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd.

Generelt om Borettslag
Et borettslag er et boligselskap som eies av andelseierne og som organiseres og driftes av andelseierne i fellesskap. Til hver andel er det knyttet en bruksrett med tilhørende borett til en leilighet og borettslagets fellesarealer. Hovedregelen er at kun fysiske personer kan eie en andel i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie.

Borettslag plikter å avholde årlig generalforsamling. Generalforsamlingen velger styre og behandler regnskap og budsjett, og tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeider og påkostninger. Hver andel har en stemme i generalforsamlingen.

Forkjøpsrett.
Det er ikke forkjøpsrett på boliger solgt av utbygger. Det er heller ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Utleie
Det vises til borettslagslovens § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven § 5-4 til § 5-6. Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet i opptil 30 døgn i løpet av året. Dette er en utvidelse av tidligere lov. For nærmere informasjon kan megler kontaktes.

Eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål
Boligen har ingen egen utleieenhet/separat hybel. Utleie reguleres av Lov om Borettslag (jfr. Kap. 5). Frem til overlevering vil Selger kunne tilrettelegge for mulighet til å leie ut boligen i inntil tre (3) år fra ferdigstillelse etter søknad. Selger vil i god tid før ferdigstillelse/overtagelse oversende søknadsskjema til kjøper med nærmere angitt søknadsfrist. I forbindelse med salg som skjer etter at borettslaget er overtatt av andelseierne, og nytt (endelig) styre er etablert vil kjøper ikke kunne påregne at dette vil være mulig.

Borett
Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. borettslagsloven § 2-13 slik at Kjøper får overdratt en borett og ikke hjemmel til andelen ved overtagelsen. En borett gir Kjøper full råderett over leiligheten 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.

Innskudd
Innskuddet er den del av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som del av borettslagets finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital. Dersom Selger endrer prisene på usolgte enheter etter at borettslagets finansieringsplan er vedtatt, vil økningen ikke inngå som del av innskuddet, men omtales som kontantdel. Denne verdien vil ikke være sikret med pant i borettslagets eiendom.

Kapitalkostnader/Fellesgjeld
Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget finansieres med 30 % fellesgjeld og 70 % innskudd. Fellesgjelden er planlagt etablert som et annuitetslån med 40 års løpetid hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Nominell rente er pt. 1,5 % pa. iht. indikativt tilbud fra OBOS-banken datert 29.05.20 og det er denne rentesatsen som er lagt til grunn i de stipulerte felleskostnadene. Dersom renten endres før overtagelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisten. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Rentene er p.t. historisk lave og det må påregnes at disse vil øke i løpet av lånets løpetid.

Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler for 2019, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt.

Borettslaget eier eiendommen og står ansvarlig for å betjene felleslånet. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Dette innebærer at andelseiere kan holdes ansvarlig for manglende betaling av fellesutgifter fra øvrige andelshavere med mindre borettslaget er tilknyttet en Husleiegarantiforsikring.

Eiendommens faste, løpende kostnader:

1) Felleskostnader

Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget og kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld. Felleskostnader vil avhenge av rente- og avdragsvilkår på felleslånet samt hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi. Kostnadene fordeles i henhold til bestemmelser i vedtektene. Månedlige felleskostnader inkl. renter og evt. avdrag er stipulert for første driftsår og fremgår av prislisten. Det er lagt til grunn at kommunale avgifter, forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, forretningsførsel, premie for husleiegarantiforsikring, vaktmestertjenester som snømåking og renhold, vedlikehold og andre driftskostnader er inkludert. Drifts- og vedlikeholdskostnader er stipulert til gjennomsnittlig kr 36,- pr kvm BRA pr mnd. I tillegg betales det akonto fjernvarme på kr 10,- pr kvm BRA pr mnd. Sistnevnte er å anse som et akonto beløp som vil bli avregnet etter kjøpers faktiske forbruk. TV/Bredbånd er budsjettert med kr 500,- pr mnd. Endelig budsjett fastsettes på generalforsamlingen.

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

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i borettslagets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på areal. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle andeler, eller etter forbruk.

2) Forretningsfører
Selger har engasjert OBOS Eiendomsforvaltning som forretningsfører for borettslaget for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

3) Kommunal eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen. Dette er ikke inkludert i felleskostnadene.

Sikring av felleskostnader - Husleiegarantiforsikring
Borettslagets krav på fellesutgifter vil bli sikret i OBOS sin sikringsordning GBF (Garantert betaling av felleskostnader). Den årlige premien for sikringen utgjør i budsjettet kr 70 000,- og er hensyntatt i felleskostnadene for borettslaget. Borettslaget er, etter den til enhver tid gjeldende bestemmelser fastsatt av forsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at øvrige andelseiere unnlater å betale sine felleskostnader. Sikringsordningens varighet er frem til oppsigelse. Oppsigelse vedtas av generalforsamlingen. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Borettslaget vil etablere en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld, såkalt IN-ordning. Dette innebærer at andelseiere kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Dette får innvirkning på de månedlige felleskostnadene som vil bli redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres 2 ganger i året, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån. Minimumsbeløpet er iht avtale. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente og at det er inngått en Husleiegarantiforsikring. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før alle boliger i borettslaget er innflyttet/solgt og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerheten. Det vil påløpe et gebyr for hver innbetaling etter IN-ordningen.

Er det spørsmål til dette eller ønske om ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

Heftelser/tinglyste bestemmelser
Boligen/Andelen selges fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets lovbestemte legalpant som utgjør inntil to ganger Folketrygdens grunnbeløp for hver andelseiers misligholdte forpliktelser, jf. lov om burettslag § 5-20.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som medfølger:

Gnr 129 bnr 25/27:
10.01.1941: Bestemmelse om veg (bnr 25)
05.05.1941 - Bestemmelse om gjerde (bnr 27)
17.03.1941: Bestemmelse om vann/kloakkledning (bnr 25)
12.05.1941 - Best. om vann/kloakkledn. (bnr 27)
04.08.1941 - Dokumentnr: 7875 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser (bnr 27)
Kopi av heftelsene er forsøkt innhentet, men megler har ikke klart å tyde innholdet i disse.

08.10.1963: Bestemmelse om vann/kloakkledning (bnr 25)
09.02.1965: Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement (bnr 25 og 27)
04.05.1979: Best om vann og kloakkledning. Det er uklart hvilke eiendom som har denne rettigheten da bnr 23 ikke lenger eksisterer. (bnr 25)

04.07.2000 -Erklæring/avtale
Bestemmelse om skjermvegg i forbindelse med eventuell gangvei.
Bestemmelse om benyttelse
Bruksrett for Røhne & Selmer (bnr 27)
Selger jobber med å få slettet denne heftelsen.

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:
Tinglysningsgebyr for hjemmelsdokument kr 480,-
Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr 480,-
Pantattest kr 172,-
Andelskapital kr 5 000,-

Det påløper dokumentavgift 2,5 % av boligens reelle andel av tomteverdien. P.t er dette kr 535,- per kvm BRA.
Det påløper dokumentavgift ved kjøp av parkeringsplass med 2,5 % av andel tomteverdi, andelen tomteverdi pr parkeringsplass er antatt å være NOK 75 000,-. Dokumentavgift per p-plass utgjør kr 1 875,-.
Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.
Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.
Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes borettslaget.

Betalingsplan
10 % av den totale 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 kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Meglers vederlag og utlegg (betales av selger)
Meglers 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 tinglysingskostnader: Kr 585,-
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 før overtagelse.

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 tar ingen forbehold for gjennomføring av kontrakten.

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 direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger kr 37 500,-. Kjøpere 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 andeler i borettslaget.

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, borettslaget og den enkelte andelseier 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. Borettslaget er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Borettslagets 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
2) Leveransebeskrivelse datert 03.06.20
3) Plantegning datert 12.06.20
4) Landskapsplan datert 10.09.19
5) Foreløpige vedtekter for borettslaget (fås ved henvendelse til megler)
6) Foreløpige vedtekter for Locus Ensjø Nord Eierseksjonssameie (fås ved henvendelse til megler)
7) Utkast budsjett BRL datert 08.04.20 (fås ved henvendelse til megler)
8) Selgers prospekt

9) Reguleringsplan m/bestemmelser (fås ved henvendelse til megler)
10) Grunnboksutskrifter og servitutter (fås ved henvendelse til megler)

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 dokumentet er sist revidert dato: 07.01.21

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket
Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. bustadoppføringslova § 12.
I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

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

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

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

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 daglig-vareforretning. 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 nærings-seksjoner 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 plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne prosjektbeskrivelsen og romskjemaet som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegnings-/salgsmaterialet 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 avvente 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 prefabrikkerte betongelementer. Det kan bli synlige V-fuger i himlingen der det er betong. Bæresystem blir stålsøyler og betongvegger/søyler.

For bygg B og C er enkelte av fasadeveggene i hovedsakelig lys tegl i kombinasjon med malt panel på balkonger. Andre fasadevegger i hovedsakelig lyse plater. 7. etg i bygg B, 8. etg i bygg C samt trappe-/heishus, er i hovedsak kledd med lyse plater.

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 2.-6. etg i bygg B og 2.-7. etg i bygg C. Inntrukket terrasse i øverste etasje, samt 3.etg mot vest i bygg B, får glassrekkverk over brystning.

Balkongdekker leveres i støvbundet sklisikker 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.

Overstliggende 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 nærmere beskriver overflatebehandling av gulv, vegg og tak i de ulike rommene.

Nedforet himling/innkassing
I entré/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 stiplet linje vist eksempel på hvor garderobeskap kan plasseres.

Innvendige dører
Hvite dører fra Swedoor, eller tilsvarende type, med hvite karmer 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 tørketrom-mel. 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 impregnert trevirke og med 2 eller 3 lags energiglass, med U-verdi maks 1,0 W/m2 K. Vinduene leveres ferdig malt fra fabrikk. Det vil være synlige spikerhoder i gerik-tene. 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 glasskjerm 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 kikkehull. 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 gjestetoalett/ 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 tilfredsstiller krav i teknisk forskrift, TEK17. Det vil plasseres sprinklerhoder i tak i leilighetene, med rørføringer i hovesak 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 desom 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 plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

Fellesareal inngangsforhold
Hovedinngang til leiligheter vil være på plan 1. 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 1. I øvrige etasjer og trappeløp 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.

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 næringslokalene i hus A /D med rullebånd.

Gulv: Betong eller evt asfalt med oppmerkede biloppstillingsplasser.

Vegger: Støvbundet/malt betong, leca eller gipsplater.

Himling: Hvitmalt 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 butikkens 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 detaljprosjektert. 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, plasstøpt 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 tverrforbindelse 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 m^2 sportsbod i ett av bodrommene 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 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 innrednings-arbeidene 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 boligenes 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 baderom må tekniske installasjoner beholde sine opprinnelige plasseringer.

Oslo, 03. juni 2020

Romskjema – Gladengveien felles, rev 03.06.2020

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DIVERSE
Hovedinngangsparti	Fliser m/ skiferlook 300 x 300 eller 300 x 600	Malt	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.
Trapper	Trinnlydsdempende vinylbelegg	Malt	Malt	Lamper type Glorie 5050, eller tilsvarende, i tak.	Malt underside, vanger og opptrinn på trappeløpene og repos. Lys styres av bevegelsesfølere.
Innvendig korridor	Trinnlydsdempende vinylbelegg	Malt	Malt, ev T-profil himling	Lamper type Glorie 5050, eller tilsvarende, i tak. 1 dobbelt stikk pr etg plassert ved heis.	
Tekniske rom	Betong med epoxy maling, inkl. 20 cm oppkant på vegg	Malt.	Malt	Belysning og stikk etter behov.	
Bøttekott	Banebelegg, eventuelt epoxy maling	Malt	Malt	Bøttevask. Belysning og stikk.	
Fellesboder og andre fellesrom	Betong med epoxy maling	Kvistet, sårbehandlet og hvitmalt betong, leca eller gipsplater.	Kvistet, sårbehandlet og hvitmalt, ev himling	Enkel belysning pluss stikk.	
Garasje	Betong, ev asfalt	Kvistet, sårbehandlet og hvitmalt. Se under Gulv.	Garasjehimling etter behov og beregninger. Se under Gulv.	Belysning pluss 1 stikk pr oppgang.	Nøkkelbryter utvendig og sensor innvendig. 1 fjernkontroll pr p-plass. eller telefonløsning. Aquadren m/varmekabel på utsiden foran port. Lys på bevegelsesføler.
Boder	Betong med epoxy maling	Kvistet, sårbehandlet og hvitmalt betong, leca eller gipsplater. Nettingvegg/dør.	Kvistet, sårbehandlet og hvitmalt, ev himling	Enkel belysning.	Boder med nettingvegger

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

Romskjema – Gladengveien felles, rev 03.06.2020

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DIVERSE
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	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.
Kjøkken	14 mm parkett 1-stavs, eik natur/ eik hvitlasert, hvitmalt gulvlist med synlige spikerhoder.	Vegger, sparklet og malt, farge S-0502-Y	Hvitmalt m/synlig v-fuge, glans 03	HTH Type KP Mono, eller tilsvarende. Laminat benkeplate med rettkant 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. Overhylle i de tilfeller det er vist på kontraktstegning. 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 oppsamlingsskjerm, hvit farge. Spotter under overskap (ca. 1 pr overskap).
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.	Hvitmalt m/ synlig v-fuge, glans 03	Ingen innredning. Hvitmalt innerdør, type Easy fra Swedoor el. tilsvarende med matt krom vrider	
Hovedsoverom	14 mm parkett 1-stavs, eik natur/ eik hvitlasert, hvitmalt gulvlist med synlige spikerhoder.	Vegger, sparklet og malt, farge S-0502-Y	Hvitmalt m/synlig v-fuge, glans 03	Det leveres ikke garderobeskap. Hvitmalt innerdør, type Easy fra Swedoor el. tilsvarende med matt krom vrider.	
Soverom ellers	14 mm parkett 1-stavs, eik natur/ eik hvitlasert, hvitmalt gulvlist med synlige spikerhoder.	Vegger, sparklet og malt, farge S-0502-Y.	Hvitmalt m/synlig v-fuge, glans 03	Det leveres ikke garderobeskap. 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.

Romskjema – Gladengveien felles, rev 03.06.2020

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DIVERSE
Stue	14 mm parkett 1-stavs, eik natur/ eik hvitlasert, hvitmalt gulvlist med synlige spikerhoder.	Vegger, sparklet og malt, farge S-0502-Y.	Hvitmalt m/synlig v-fuge, glans 03	Ingen innredning. Hvitmalt innerdør, type Easy fra Swedoor el. tilsvarende med matt krom vrider	
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.	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.
Gjestetoalett/ WC	Gulvflis VIT-097354 Vitra Kinetic 97x97 Lys Grå Matt eller tilsvarende.	Vegger, sparklet og malt, farge S-0502-Y.	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.
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	Betong, malt i lys farge ut til dryppnese, gjelder for de balkonger som har tak.		Rekkverk på balkong leveres i klart glass eller spilerekkverk i metall. Utelampe type Pirat Visor 18W TC i alu. farge, eller tilsvarende, og dobbelt stikk.

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

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

DNB Eiendom · Selmer Eiendom · AF GRUPPEN

O U

L C

S

Tekst, design, trykk

NXT/A2N Reklame & Digitalbyrå

3D illustrasjoner

Oxivisuals

Foto

Benjamin Aleksander Ward

Stockphoto

Getty Images