



# ENSJØPARKEN

GLADENGEN

# SALGSOPPGAVE

BYGG A/B/C/D



# PRISLISTE BYGG A

| HUS | ETASJE | LEILIGHET | ROM      | BRA | P-ROM | BALKONG | TERRASSE | GASSPEIS | PRIS       |
|-----|--------|-----------|----------|-----|-------|---------|----------|----------|------------|
| A   | 1      | A101      | 2 Roms   | 38  | 38    |         | 15       |          | 4 090 000  |
| A   | 1      | A102      | 3 Roms   | 62  | 62    |         | 15       | Ja       | 5 690 000  |
| A   | 1      | A103      | 3 Roms   | 56  | 56    | 7       |          | Ja       | 4 980 000  |
| A   | 1      | A104      | 3 Roms   | 75  | 75    | 6       | 20       | Ja       | 6 950 000  |
| A   | 1      | A105      | 4 Roms   | 80  | 77    | 6       | 20       | Ja       | 7 150 000  |
| A   | 1      | A106      | 2 Roms   | 30  | 30    | 5       |          |          | 3 330 000  |
| A   | 1      | A107      | 4 Roms   | 75  | 75    | 15      |          | Ja       | 6 660 000  |
| A   | 1      | A108      | 4 Roms   | 94  | 91    |         | 24       | Ja       | 8 690 000  |
| A   | 2      | A201      | 3+1 Roms | 91  | 91    | 16      |          | Ja       | 8 750 000  |
| A   | 2      | A202      | 3 Roms   | 59  | 59    | 9       |          | Ja       | 5 690 000  |
| A   | 2      | A204      | 3 Roms   | 75  | 75    | 14+6    |          | Ja       | 7 250 000  |
| A   | 2      | A205      | 3 Roms   | 71  | 68    | 14+6    |          | Ja       | 6 990 000  |
| A   | 2      | A206      | 2 Roms   | 30  | 30    | 5       |          |          | 3 550 000  |
| A   | 2      | A208      | 4 Roms   | 84  | 82    | 23      |          | Ja       | 8 980 000  |
| A   | 2      | A209      | 2 Roms   | 36  | 36    | 11      |          |          | 4 040 000  |
| A   | 3      | A301      | 3+1 Roms | 91  | 91    | 16      |          | Ja       | 8 880 000  |
| A   | 3      | A302      | 3 Roms   | 59  | 59    | 9       |          | Ja       | 5 980 000  |
| A   | 3      | A303      | 3 Roms   | 56  | 56    | 7       |          | Ja       | 5 550 000  |
| A   | 3      | A304      | 3 Roms   | 75  | 75    | 14+6    |          | Ja       | 7 490 000  |
| A   | 3      | A305      | 3 Roms   | 71  | 68    | 14+6    |          | Ja       | 7 200 000  |
| A   | 3      | A306      | 2 Roms   | 30  | 30    | 5       |          |          | 3 690 000  |
| A   | 3      | A308      | 4 Roms   | 84  | 82    | 23      |          | Ja       | 9 350 000  |
| A   | 3      | A309      | 2 Roms   | 36  | 36    | 11      |          |          | 4 190 000  |
| A   | 4      | A401      | 3+1 Roms | 91  | 91    | 16      |          | Ja       | 9 290 000  |
| A   | 4      | A402      | 3 Roms   | 59  | 59    | 9       |          | Ja       | 6 060 000  |
| A   | 4      | A404      | 3 Roms   | 75  | 75    | 14+6    |          | Ja       | 7 650 000  |
| A   | 4      | A405      | 3 Roms   | 71  | 68    | 14+6    |          | Ja       | 7 400 000  |
| A   | 4      | A406      | 2 Roms   | 30  | 30    | 5       |          |          | 3 790 000  |
| A   | 4      | A407      | 4 Roms   | 75  | 75    | 15      |          | Ja       | 8 080 000  |
| A   | 4      | A409      | 2 Roms   | 36  | 36    | 11      |          |          | 4 330 000  |
| A   | 5      | A501      | 3+1 Roms | 91  | 91    | 16      |          | Ja       | 9 490 000  |
| A   | 5      | A502      | 3 Roms   | 59  | 59    | 9       |          | Ja       | 6 290 000  |
| A   | 5      | A504      | 3 Roms   | 75  | 75    | 14+6    |          | Ja       | 7 850 000  |
| A   | 5      | A505      | 3 Roms   | 71  | 68    | 14+6    |          | Ja       | 7 600 000  |
| A   | 5      | A506      | 2 Roms   | 30  | 30    | 5       |          |          | 3 880 000  |
| A   | 5      | A508      | 4 Roms   | 84  | 82    | 23      |          | Ja       | 9 850 000  |
| A   | 5      | A509      | 2 Roms   | 36  | 36    | 11      |          |          | 4 440 000  |
| A   | 6      | A601      | 3 Roms   | 76  | 76    |         | 28       | Ja       | 8 850 000  |
| A   | 6      | A602      | 2 Roms   | 41  | 41    |         | 25       |          | 5 350 000  |
| A   | 6      | A603      | 3 Roms   | 72  | 72    |         | 19+10    | Ja       | 8 290 000  |
| A   | 6      | A604      | 4 Roms   | 85  | 85    |         | 16+11    | Ja       | 10 490 000 |
| A   | 6      | A605      | 4 Roms   | 112 | 112   |         | 69       | Ja       | 14 400 000 |

# PRISLISTE BYGG B

| HUS | ETASJE | LEILIGHET | ROM    | BRA | P-ROM | BALKONG | TERRASSE | GASSPEIS | PRIS      |
|-----|--------|-----------|--------|-----|-------|---------|----------|----------|-----------|
| B   | 1      | B101      | 2 Roms | 33  | 33    |         | 14       |          | 3 440 000 |
| B   | 1      | B102      | 2 Roms | 45  | 45    |         | 16       |          | 4 290 000 |
| B   | 1      | B103      | 3 Roms | 52  | 52    |         | 15       |          | 4 980 000 |
| B   | 1      | B104      | 3 Roms | 57  | 57    |         | 14       |          | 5 050 000 |
| B   | 1      | B105      | 3 Roms | 58  | 58    |         | 21       | Ja       | 5 290 000 |
| B   | 1      | B106      | 4 Roms | 84  | 84    |         | 24       | Ja       | 7 990 000 |
| B   | 1      | B107      | 4 Roms | 81  | 78    |         | 38       | Ja       | 7 590 000 |
| B   | 1      | B108      | 2 Roms | 45  | 45    |         | 15       |          | 4 390 000 |
| B   | 2      | B201      | 2 Roms | 33  | 33    | 10      |          |          | 3 590 000 |
| B   | 2      | B203      | 4 Roms | 71  | 71    | 16      |          | Ja       | 6 850 000 |
| B   | 2      | B204      | 3 Roms | 57  | 57    | 11      |          |          | 5 350 000 |
| B   | 2      | B205      | 3 Roms | 58  | 58    | 12      |          | Ja       | 5 550 000 |
| B   | 2      | B206      | 4 Roms | 84  | 84    | 21      |          | Ja       | 8 490 000 |
| B   | 2      | B207      | 4 Roms | 81  | 78    | 20      |          | Ja       | 8 250 000 |
| B   | 2      | B208      | 2 Roms | 45  | 45    | 10      |          |          | 4 690 000 |
| B   | 3      | B301      | 2 Roms | 33  | 33    | 10      |          |          | 3 770 000 |
| B   | 3      | B302      | 2 Roms | 46  | 46    | 14      |          |          | 4 790 000 |
| B   | 3      | B303      | 4 Roms | 71  | 71    | 16      |          | Ja       | 6 990 000 |
| B   | 3      | B304      | 3 Roms | 57  | 57    | 11      |          |          | 5 490 000 |
| B   | 3      | B306      | 4 Roms | 84  | 84    | 21      |          | Ja       | 8 980 000 |
| B   | 3      | B307      | 4 Roms | 81  | 78    | 20      |          | Ja       | 8 550 000 |
| B   | 3      | B308      | 2 Roms | 45  | 45    | 10      |          |          | 4 850 000 |
| B   | 4      | B401      | 2 Roms | 33  | 33    | 10      |          |          | 3 890 000 |
| B   | 4      | B402      | 2 Roms | 46  | 46    | 14      |          |          | 4 980 000 |
| B   | 4      | B404      | 3 Roms | 57  | 57    | 11      |          |          | 5 590 000 |
| B   | 4      | B406      | 4 Roms | 84  | 84    | 21      |          | Ja       | 8 980 000 |
| B   | 4      | B407      | 4 Roms | 81  | 78    | 20      |          | Ja       | 8 690 000 |
| B   | 4      | B408      | 2 Roms | 45  | 45    | 10      |          |          | 4 980 000 |
| B   | 5      | B501      | 2 Roms | 33  | 33    | 10      |          |          | 4 040 000 |
| B   | 5      | B502      | 2 Roms | 46  | 46    | 14      |          |          | 5 090 000 |
| B   | 5      | B503      | 4 Roms | 71  | 71    | 16      |          | Ja       | 7 450 000 |
| B   | 5      | B504      | 3 Roms | 57  | 57    | 11      |          |          | 5 850 000 |
| B   | 5      | B505      | 3 Roms | 58  | 58    | 12      |          | Ja       | 6 050 000 |
| B   | 5      | B506      | 4 Roms | 84  | 84    | 21      |          | Ja       | 9 290 000 |
| B   | 5      | B507      | 4 Roms | 81  | 78    | 20      |          | Ja       | 8 980 000 |
| B   | 5      | B508      | 2 Roms | 45  | 45    | 10      |          |          | 5 090 000 |
| B   | 6      | B601      | 2 Roms | 33  | 33    | 10      |          |          | 4 120 000 |
| B   | 6      | B602      | 2 Roms | 46  | 46    | 14      |          |          | 5 290 000 |
| B   | 6      | B603      | 4 Roms | 71  | 71    | 16      |          | Ja       | 7 590 000 |
| B   | 6      | B604      | 3 Roms | 57  | 57    | 11      |          |          | 6 000 000 |
| B   | 6      | B605      | 3 Roms | 58  | 58    | 12      |          | Ja       | 6 200 000 |
| B   | 6      | B606      | 4 Roms | 84  | 84    | 21      |          | Ja       | 9 690 000 |
| B   | 6      | B607      | 4 Roms | 81  | 78    | 20      |          | Ja       | 9 350 000 |
| B   | 6      | B608      | 2 Roms | 45  | 45    | 10      |          |          | 5 250 000 |
| B   | 7      | B702      | 3 Roms | 72  | 72    |         | 40       | Ja       | 8 490 000 |
| B   | 7      | B703      | 2 Roms | 39  | 39    |         | 19       |          | 5 290 000 |

# PRISLISTE BYGG C

| HUS | ETASJE | LEILIGHET | ROM      | BRA | P-ROM | BALKONG | TERRASSE | GASSPEIS | PRIS       |
|-----|--------|-----------|----------|-----|-------|---------|----------|----------|------------|
| C   | 1      | C101      | 2 Roms   | 38  | 38    |         | 15       |          | 4 040 000  |
| C   | 1      | C102      | 3 Roms   | 62  | 62    |         | 15       | Ja       | 5 690 000  |
| C   | 1      | C103      | 3 Roms   | 56  | 56    |         |          | Ja       | 4 690 000  |
| C   | 1      | C104      | 3 Roms   | 75  | 75    |         | 20       | Ja       | 6 690 000  |
| C   | 1      | C105      | 4 Roms   | 80  | 77    |         | 20       | Ja       | 6 890 000  |
| C   | 1      | C106      | 2 Roms   | 30  | 30    |         |          |          | 3 330 000  |
| C   | 1      | C107      | 4 Roms   | 75  | 75    |         | 15       | Ja       | 6 550 000  |
| C   | 1      | C108      | 4 Roms   | 94  | 91    |         | 27       | Ja       | 8 490 000  |
| C   | 2      | C201      | 3+1 Roms | 91  | 91    | 16      |          | Ja       | 8 690 000  |
| C   | 2      | C202      | 3 Roms   | 59  | 59    | 9       |          | Ja       | 5 790 000  |
| C   | 2      | C204      | 3 Roms   | 75  | 75    | 14+6    |          | Ja       | 6 980 000  |
| C   | 2      | C205      | 3 Roms   | 71  | 68    | 14+6    |          | Ja       | 6 750 000  |
| C   | 2      | C206      | 2 Roms   | 30  | 30    | 5       |          |          | 3 690 000  |
| C   | 2      | C207      | 4 Roms   | 75  | 75    | 15      |          | Ja       | 7 190 000  |
| C   | 2      | C208      | 4 Roms   | 84  | 82    | 23      |          | Ja       | 8 650 000  |
| C   | 3      | C301      | 3+1 Roms | 91  | 91    | 16      |          | Ja       | 8 880 000  |
| C   | 3      | C302      | 3 Roms   | 59  | 59    | 9       |          | Ja       | 5 980 000  |
| C   | 3      | C303      | 3 Roms   | 56  | 56    | 7       |          | Ja       | 5 590 000  |
| C   | 3      | C304      | 3 Roms   | 75  | 75    | 14+6    |          | Ja       | 7 350 000  |
| C   | 3      | C305      | 3 Roms   | 71  | 68    | 14+6    |          | Ja       | 7 070 000  |
| C   | 3      | C306      | 2 Roms   | 30  | 30    | 5       |          |          | 3 850 000  |
| C   | 3      | C307      | 4 Roms   | 75  | 75    | 15      |          | Ja       | 7 450 000  |
| C   | 3      | C308      | 4 Roms   | 84  | 82    | 23      |          | Ja       | 8 980 000  |
| C   | 4      | C401      | 3+1 Roms | 91  | 91    | 16      |          | Ja       | 9 090 000  |
| C   | 4      | C402      | 3 Roms   | 59  | 59    | 9       |          | Ja       | 6 150 000  |
| C   | 4      | C403      | 3 Roms   | 56  | 56    | 7       |          | Ja       | 5 750 000  |
| C   | 4      | C404      | 3 Roms   | 75  | 75    | 14+6    |          | Ja       | 7 490 000  |
| C   | 4      | C405      | 3 Roms   | 71  | 68    | 14+6    |          | Ja       | 7 190 000  |
| C   | 4      | C406      | 2 Roms   | 30  | 30    | 5       |          |          | 3 990 000  |
| C   | 4      | C408      | 4 Roms   | 84  | 82    | 23      |          | Ja       | 9 190 000  |
| C   | 4      | C409      | 2 Roms   | 36  | 36    | 11      |          |          | 4 440 000  |
| C   | 5      | C501      | 3+1 Roms | 91  | 91    | 16      |          | Ja       | 9 290 000  |
| C   | 5      | C502      | 3 Roms   | 59  | 59    | 9       |          | Ja       | 6 290 000  |
| C   | 5      | C503      | 3 Roms   | 56  | 56    | 7       |          | Ja       | 5 890 000  |
| C   | 5      | C504      | 3 Roms   | 75  | 75    | 14+6    |          | Ja       | 7 690 000  |
| C   | 5      | C505      | 3 Roms   | 71  | 68    | 14+6    |          | Ja       | 7 390 000  |
| C   | 5      | C506      | 2 Roms   | 30  | 30    | 5       |          |          | 4 090 000  |
| C   | 5      | C508      | 4 Roms   | 84  | 82    | 23      |          | Ja       | 9 550 000  |
| C   | 5      | C509      | 2 Roms   | 36  | 36    | 11      |          |          | 4 550 000  |
| C   | 6      | C601      | 3 Roms   | 76  | 76    |         | 28       | Ja       | 8 690 000  |
| C   | 6      | C602      | 2 Roms   | 42  | 42    |         | 25       |          | 5 390 000  |
| C   | 6      | C603      | 3 Roms   | 72  | 72    |         | 19+10    | Ja       | 8 290 000  |
| C   | 6      | C604      | 4 Roms   | 85  | 85    |         | 16+11    | Ja       | 10 490 000 |

# PRISLISTE BYGG D

| HUS | ETASJE | LEILIGHET | ROM    | BRA | P-ROM | BALKONG | TERRASSE | GASSPEIS | PRIS       |
|-----|--------|-----------|--------|-----|-------|---------|----------|----------|------------|
| D   | 1      | D101      | 2 Roms | 33  | 33    |         | 14       |          | 3 450 000  |
| D   | 1      | D103      | 3 Roms | 52  | 52    |         | 15       | Ja       | 4 890 000  |
| D   | 1      | D104      | 3 Roms | 57  | 57    |         | 14       | Ja       | 5 250 000  |
| D   | 1      | D105      | 3 Roms | 58  | 58    |         | 22       | Ja       | 5 650 000  |
| D   | 1      | D106      | 4 Roms | 84  | 84    |         | 25       | Ja       | 7 490 000  |
| D   | 1      | D107      | 4 Roms | 81  | 78    |         | 38       | Ja       | 7 190 000  |
| D   | 1      | D108      | 2 Roms | 45  | 45    |         | 16       |          | 4 550 000  |
| D   | 2      | D201      | 2 Roms | 33  | 33    | 11      |          |          | 3 720 000  |
| D   | 2      | D202      | 2 Roms | 47  | 47    | 15      |          |          | 4 790 000  |
| D   | 2      | D203      | 4 Roms | 71  | 71    | 16      |          | Ja       | 6 690 000  |
| D   | 2      | D204      | 3 Roms | 57  | 57    | 11      |          | Ja       | 5 490 000  |
| D   | 2      | D205      | 3 Roms | 58  | 58    | 13      |          | Ja       | 5 750 000  |
| D   | 2      | D206      | 4 Roms | 84  | 84    | 21      |          | Ja       | 7 990 000  |
| D   | 2      | D207      | 4 Roms | 81  | 78    | 20      |          | Ja       | 7 790 000  |
| D   | 2      | D208      | 2 Roms | 45  | 45    | 11      |          |          | 4 820 000  |
| D   | 3      | D301      | 2 Roms | 33  | 33    | 11      |          |          | 3 850 000  |
| D   | 3      | D302      | 2 Roms | 47  | 47    | 15      |          |          | 4 930 000  |
| D   | 3      | D303      | 4 Roms | 71  | 71    | 16      |          | Ja       | 6 790 000  |
| D   | 3      | D304      | 3 Roms | 57  | 57    | 12      |          | Ja       | 5 660 000  |
| D   | 3      | D305      | 3 Roms | 58  | 58    | 13      |          | Ja       | 6 060 000  |
| D   | 3      | D306      | 4 Roms | 84  | 84    | 21      |          | Ja       | 8 190 000  |
| D   | 3      | D307      | 4 Roms | 81  | 78    | 20      |          | Ja       | 7 980 000  |
| D   | 3      | D308      | 2 Roms | 45  | 45    | 11      |          |          | 4 980 000  |
| D   | 4      | D401      | 2 Roms | 33  | 33    | 11      |          |          | 3 980 000  |
| D   | 4      | D402      | 2 Roms | 47  | 47    | 15      |          |          | 5 050 000  |
| D   | 4      | D403      | 4 Roms | 71  | 71    | 16      |          | Ja       | 6 890 000  |
| D   | 4      | D404      | 3 Roms | 57  | 57    | 12      |          | Ja       | 5 770 000  |
| D   | 4      | D405      | 3 Roms | 58  | 58    | 13      |          | Ja       | 6 150 000  |
| D   | 4      | D406      | 4 Roms | 84  | 84    | 21      |          | Ja       | 8 390 000  |
| D   | 4      | D407      | 4 Roms | 81  | 78    | 20      |          | Ja       | 8 190 000  |
| D   | 4      | D408      | 2 Roms | 45  | 45    | 11      |          |          | 5 050 000  |
| D   | 5      | D501      | 2 Roms | 33  | 33    | 11      |          |          | 4 070 000  |
| D   | 5      | D502      | 2 Roms | 47  | 47    | 15      |          |          | 5 150 000  |
| D   | 5      | D503      | 4 Roms | 71  | 71    | 16      |          | Ja       | 7 070 000  |
| D   | 5      | D504      | 3 Roms | 57  | 57    | 12      |          | Ja       | 5 980 000  |
| D   | 5      | D505      | 3 Roms | 58  | 58    | 13      |          | Ja       | 6 290 000  |
| D   | 5      | D506      | 4 Roms | 84  | 84    | 21      |          | Ja       | 8 880 000  |
| D   | 5      | D507      | 4 Roms | 81  | 78    | 20      |          | Ja       | 8 390 000  |
| D   | 5      | D508      | 2 Roms | 45  | 45    | 11      |          |          | 5 150 000  |
| D   | 6      | D601      | 2 Roms | 33  | 33    | 11      |          |          | 4 250 000  |
| D   | 6      | D602      | 2 Roms | 47  | 47    | 15      |          |          | 5 330 000  |
| D   | 6      | D603      | 4 Roms | 71  | 71    | 16      |          | Ja       | 7 190 000  |
| D   | 6      | D604      | 3 Roms | 57  | 57    | 12      |          | Ja       | 6 060 000  |
| D   | 6      | D605      | 3 Roms | 58  | 58    | 13      |          | Ja       | 6 420 000  |
| D   | 6      | D606      | 4 Roms | 84  | 84    | 21      |          | Ja       | 8 980 000  |
| D   | 6      | D607      | 4 Roms | 81  | 78    | 20      |          | Ja       | 8 550 000  |
| D   | 6      | D608      | 2 Roms | 45  | 45    | 11      |          |          | 5 250 000  |
| D   | 7      | D701      | 2 Roms | 30  | 8     |         | 7        |          | 3 790 000  |
| D   | 7      | D702      | 3 Roms | 72  | 68    |         | 40       | Ja       | 8 490 000  |
| D   | 7      | D703      | 2 Roms | 39  | 39    |         | 20       |          | 5 250 000  |
| D   | 7      | D704      | 4 Roms | 87  | 87    |         | 38       | Ja       | 10 660 000 |
| D   | 7      | D705      | 4 Roms | 93  | 93    |         | 24       | Ja       | 11 990 000 |

# **SALGSOPPGAVE ENSJØPARKEN**

## **203 LEILIGHETER – BYGG A, B, C OG D**

### **UTSTEDELSESDATO: 10.03.2022**

#### **SELGER/OPPDRAKSGIVER**

Utbygger og eier er Gladengveien 8 Utvikling AS,  
org.nr. 924 969 849.  
c/o Profier AS  
Postboks 485  
1373 Asker.

#### **MEGLER**

Eie Nybygg AS, orgnr. 926 376 292  
Bærumsveien 210, 1357 Bekkestua.

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler Karoline Cecilie Michelsen.  
E-post: kcm@eie.no. Mobil: 951 83 057.

#### **MEGLER**

Partner / Eiendomsmegler Jørgen Kjendlie.  
E-post: jk@eie.no. Mobil: 95 18 45 04.

Partner/ Eiendomsmegler Lene Rasmussen.  
E-post: lr@eie.no. Mobil: 991 64 636.

Meglerkoordinator Marte Olea Skjæret.  
E-post: msk@eie.no. Mobil: 977 24 295.

#### **ENTREPRENØR**

Boligprosjektet vil bli oppført i totalentreprise med en anerkjent entreprenør. Entreprenør er foreløpig ikke valgt.

#### **ADRESSE, EIENDOMSBETEGNELSE OG ORGANISERING**

Eiendommen ligger i Gladengveien 8 på Ensjø i Oslo kommune. I gjeldende reguleringsplan S-4317-20.06.2007 har eiendommen benevnelsen felt C11 og felt D11. Eiendommen ligger på gnr. 129, bnr. 18. Eiendommen vil bli fradelt og målt opp med kartforretning etter formålsgrensen bolig i reguleringsplanen, og vil få egne gårds- og bruksnummer. Tomten før fradeling har et samlet areal på ca. 11.560 m<sup>2</sup>. Endelige grenser og tomtestørrelser vil fremkomme etter kommunal oppmåling, fradeling og eventuell sammenslåing. Del av tomt skal fradeles til Oslo kommune og bli opparbeidet som park-/friområde og gatetun.

For sameiet vil tomten bli et fellesareal, med unntak av deler som eventuelt vil tillegges den enkelte seksjon, eller organiseres som et realsameie og/eller anleggseiendom.

Prosjektet omfatter totalt 203 leiligheter. Denne salgsoppgaven omfatter hele prosjektet med 203 leiligheter fordelt på 4 bygg, bygg A, B, C og D, felles parkeringskjeller og utearealer.

Kjøper blir som eier av boligen medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameie og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser. I forbindelse med gjennomføring av seksjonering vil selger utarbeide vedtekter for sameiet iht. lov om eierseksjoner, krav fra kommunen, samt nærværende salgsoppgave. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer og felles installasjoner innenfor eiendommen.

Leilighetene i prosjektet kan alternativt bli inndelt i et eller flere boligsameier slik utbygger finner det hensiktsmessig. Sameiene vil i tilfelle ha delt eierskap gjennom realsameiet til felles leke- og uteoppholdsareal samt andre fellesarealer.

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes ved seksjonering. Endelig seksjonsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse. Utbygger forbeholder seg retten til å tildele og organisere parkering, boder, utearealer, terrasser og andre rettigheter på den måte som anses hensiktsmessig, f.eks. som realsameie/del av sameiets fellesareal, som bruksretter eller tilleggsdel til seksjonene eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom.

Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan eies av en og samme fysiske/juridiske person.

## OFFENTLIG BEHANDLING

Selger tar forbehold om endringer og forsinkelser som måtte oppstå som følge av offentlig saksbehandling. Selger vil varsle kjøperne om eventuelle forsinkelser, og løpende orientere om fremdriften.

Eiendommen er regulert til boligformål, med tilhørende anlegg, gatetun og fortau. Selger har innsendt rammesøknad for prosjektet til Oslo Kommune i oktober 2021. Det foreligger ved salgsstart ikke ferdigbehandlet rammetillatelse. Dette vil kunne innebære risiko for endringer og at selger vil måtte påberope seg forbehold knyttet til forhold som måtte oppstå som følge av endringer fra omsøkt rammetillatelse. Disse er nærmere beskrevet andre steder i denne salgsoppgaven.

## SERVITUTTER/HEFTELSE

Grunnboksutskrifter er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler. Boligene vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet på 2G. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privatrettslige eller offentligrettslige interesser. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk, vann- og avløpsnett e.l. Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.

Slike servitutter/erklæringer kan også være nødvendig for å sikre sameiets behov for tilgang til boligseksjoner for nødvendig inspeksjon og vedlikehold av felles installasjoner og funksjoner som heis, rømningsveier, ventilasjonssjakter, tak mv.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold, infrastruktur eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet.

## LOVANVENDELSE

Boligene selges etter bestemmelsene i bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43). Loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. §3.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er profesjonell/investor, eller etter at boligen er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Profesjonell kjøper/investor vil i disse tilfellene måtte innbetale forskudd uten at dette blir sikret ved garanti. Selger står likevel fritt til å selge etter Bustadoppføringslova. Kjøpekontrakt vil bli inngått iht. standard kjøpekontrakt, som kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud.

# LEVERANSEBESKRIVELSE

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

De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift, TEK 17. Under detaljprosjektering kan det bli mindre endringer ved prosjektet. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Illustrasjoner i salgsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med standardleveransen, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, innkassing av tekniske føringer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting etc. 3D-tegninger, film av prosjektet og enkeltleiligheter er kun av illustrativ art og det er leveransebeskrivelsen som inngår i salgsoppgaven som er gjeldende. Kjøper bes gjøre seg kjent med innholdet i leveransebeskrivelsen.

Vinduenes plassering, format og mål i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer og fasader, som følge av blant annet den arkitektoniske utforming og/eller tekniske løsninger og avhengigheter.

## KONSTRUKSJON OG FASADE

Byggene vil bli utført med bærekonstruksjon i stål og betong. Fasadevegger vil bli utført som isolerte stenderverksvegger av tre med dampspærre, mineralullisolasjon, vindspærre og med trekledning og fasadeplater av tegl.

Nedenfor beskrives byggenes hovedelementer med angivelse av typer og kvalitet:

### STILPAKKER

Som kjøper av leilighet i Ensjøparken kan det velges mellom 2 fastsatte stilpakker uten tillegg i pris. Stilpakke 1, Urban eller Stilpakke 2, Nordisk. Stilpakkene er utarbeidet i samarbeid med interiørarkitekt og gis et nærmere innhold i denne beskrivelsen.

### GULV

Gulv i gang/entre, bod og stue/kjøkken og soverom leveres med 1-stavs eikeparkett, Tarkett Creame white Robust plank, bredde: 162 mm hvit mattlakkert eller tilsvarende kvalitet. Man kan også velge varianter som er hvitlasert oljet eller natur mattlakkert uten pristillegg.

Rettkant eikelist, 15x50 mm i lakkert utførelse tilpasses parkettvalget mht. farge. Mot tillegg i pris (tilvalg) kan et utvalg av andre parkettyper og gulvlistprofiler velges.

Det leveres gulvfliser på bad og wc i format 30x60. Det leveres fliser nedfelt i dusjonen i tilsvarende kvalitet og farge i format 5x5. Sementbasert fuge i farge tilpasset flisvalg. Standard settemåte er rettlagt liggende format.

### Gulvfliser bad:

Flistype Stilpakke 1 – Urban: Grespor Minos Vulcanic eller tilsvarende kvalitet.

Flistype Stilpakke 2 – Nordisk: Grespor Minos Dawn eller tilsvarende kvalitet.

### VEGGER

Vegger utføres som sparklet og malt betong og/eller malte gipsvegger estetisk klasse K2. Veggene oppfyller forskriftskrav med hensyn til lydreduksjon og brannspredning. Vegger i baderom og wc-rom er isolerte. Innvendige vegger mellom leilighetene og mot korridorer er isolerte mht. lyd- og brann i tråd med gjeldende krav.

### Farge vegger:

Stilpakke 1 – Urban:

Veggfarge stue/kjøkken/gang/wc: Mørk Strandsand, Jotun 1563

Veggfarge soverom/bod: Silke, Jotun 0486

Stilpakke 2 – Nordisk

Veggfarge stue/kjøkken/gang/wc: Tidløs, Jotun 1024

Veggfarge soverom/bod: Tidløs, Jotun 1024

### Veggfliser bad:

Flistype Stilpakke 1 – Urban: Grespor Minos Vulcanic 30x60 eller tilsvarende kvalitet.

Flistype Stilpakke 2 – Nordisk: Grespor Minos Dawn 30x60 eller tilsvarende kvalitet.

Sementbasert fuge i farge tilpasset flisvalg. Standard settemåte er rettsatt liggende format. Samme flis som på gulv, kan velges som veggflis, mot tillegg i pris i forbindelse med tilvalg. Andre flistyper og settemåter vil kunne bestilles som tilvalg. WC har malte vegger.

### HIMLING

Himling leveres som sparklet og malt betonghimling stue/kjøkken, soverom og evt. andre oppholdsrom uten synlige V-fuger. Mellom kjøkkenets overskap og tak leveres nedforet/innkasset sparklet og malt gips i samme farge som vegg.

Det kan forkomme ekstra nedforing som følge av teknisk løsninger.

Det leveres nedsenket, heldekkende, sparklet og malt himling i wc-rom og gang/entré med netto takhøyde ca. 2,30 m. Systemhimling med t-profiler eller gips leveres i himling i bod. Himling på bad leveres i gips eller stål med downlights. Under takmontert ventilasjonsaggregat i bod, gang/entre og bad vil høyde bli ca. 2,2-2,3 m. Alle leiligheter leveres med downlights med dimmer i nedforet gipshimling i WC-rom og i gang/entre. Det leveres minimum 3 stk. LED downlights i baderom og i gang/entre og minimum 2 stk. LED downlights i WC-rom.

LED downlights i stue og soverom kan bestilles som tilvalg (forutsetter også nedforing av himling bestilt som tilvalg). Uten tilvalg leveres et enkelt takpunkt per rom.

Overgangene mellom tak/vegg i oppholdsrom leveres listløse, sparklet, fuget og malt. Taket males i farge hvit takmatt NCS S-0500N med 05 glans som males ca. 2 cm ned på vegg.

Himlingshøyden i stue/kjøkken, soverom og evt. andre oppholdsrom er ca. 2,52-2,60 m.

### ENTRÉDØRER/BALKONG-TERRASSEDØRER

Entrédørene til leilighetene leveres i utførelse iht. arkitektens valg i samme farge på begge sider, med dørkikkert og FG-godkjent



låskasse og i henhold til gjeldende krav mht. lyd og brann. Slagdør til balkonger og terrasser blir levert i tre med utvendig aluminiumsbeslag i samme mørke farge innvendig og utvendig etter arkitektens valg. Smyg rundt balkong/terrassedører leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing i samme farge som vegg.

### **VINDUER OG INNVENDIGE DØRER**

Vinduer leveres som fabrikkmalte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag i samme mørke farge innvendig og utvendig etter arkitektens valg. Vindussmyg leveres listfritt med sparklet og malt gipsforing i samme farge som vegg. Der det er vist vinduer ned til gulv, kan disse leveres opp til 10 cm over ferdig gulv. Vinduer og balkongdører bygger i overkant 2,4 m over gulv med eventuelle unntak der romtypen og innredning krever det. Det leveres energiglass iht. TEK 17 og prosjektets energiramme-beregning.

Innvendige dører leveres som 1-speils fyllingsdør type Swedoor Unique 01L eller tilsvarende kvalitet, fabrikkmalt i fargen NCS S 0500-N klassisk hvit. Dør mellom gang og stue/kjøkken leveres som Swedoor Unique GW01L eller tilsvarende kvalitet med glass og med karm/ramme i fargen NCS S 0500-N klassisk hvit. Dørvidere i børstet stål, type Habo A13164-19 mm eller tilsvarende. Listverk og utforing rundt innvendige dører leveres i fargen NCS S 0500-N klassisk hvit og med synlig stift. Dørene leveres med flat terskel tilpasset parkett og luftespalte for ventilasjon.

Det er minimum 1 åpningsbart vindu og/eller balkong/terrassedør pr. oppholdsrom.

Grunnet byggets arkitektur og utforming må deler av vindusvasken påregnes som rutinemessig fellesvask for sameiet håndtert fra utsiden med egnet utstyr for tilkomst.

### **KJØKKEN**

Kjøkkeninnredning leveres av Sigdal kjøkken i type Horisont med benkeplate i sort laminat med svevekant. Andre typer benkeplate kan velges som tilvalg, mot tillegg i pris.

Kjøkkenfarge Stilpakke 1 – Urban: NCS S 7005-G80Y, Mose.

Kjøkkenfarge Stilpakke 2 – Nordisk: NCS S 2005-Y20R, Korn.

#### **I leveransen inngår:**

- Benkelengde og plassering iht. plantegning.
- Plassering og omfang av hvitevarer iht. plantegning, ferdig tilkoblet.
- 2 underskap som skuffeseksjon, minimum en skuffeseksjon på 40 cm. Minimum 2 skuffeseksjoner på leiligheter over 60 kvm.
- Takhøye overskap med høyde ca. 230 cm fra gulv, iht. plantegning.
- «Høyskap» og benkeskap forberedt for integrerte hvitevarer, med kjøkkenfronter.
- Det leveres 1-2 høyskap pr. kjøkken avhengig av leilighetstype og kjøkkenutforming.
- I leiligheter med 2 høyskap er kjøøl/frys kombiskap i det ene og stekeovn i det andre.
- Integrerte hvitevarer fra Siemens som medfølger, ferdig montert:
  - Induksjon platetopp.
  - Stekeovn i sort utførelse med display.
  - Helintegrert oppvaskmaskin.
  - Helintegrert kjøøl/frys kombiskap.
- Innfelte LED spotter i overskap med dimmer montert på vegg.
- Ventilator Slimline Røros 602-12 Safe med lys og integrert komfyrvakt med smarthusfunksjoner for måling av inneklimate.

Kjøkkenleveranse som er spesielt for Stilpakke 1 – Urban:

- Kjøkkenvask: Komposittvask sort nedfelt.
- Kjøkkenkran: Tapwell ARM184 Matt Sort, eller tilsvarende kvalitet.

Kjøkkenleveranse som er spesielt Stilpakke 2 – Nordisk:

- Kjøkkenvask: Stålvask nedfelt.
- Kjøkkenkran: Tapwell ARM184 Krom, eller tilsvarende kvalitet.

Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner, avløp, vanntilførsel eller ventilasjon. Dette gjelder dermed plassering av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøøl/frys og kjøkkenventilator.

Som tilvalg kan det tilbys andre hvitevarer innenfor samme målbegrensninger. Det vil bli utarbeidet egne pristilbud på slike tilvalg. Som tilvalg kan det også velges blant andre typer kjøkkenbatterier.

Kjøper vil motta kjøkkentegninger i god tid før tilvalgsmøte med entreprenør. Dersom kjøkkentegninger foreligger ved kontraktsinngåelse, vil disse være kontraktsvedlegg.

Kjøkkenomfanget på de minste leilighetene, enkelte andre leiligheter og utleiedel kan på grunn av tilgjengelig plass være redusert i forhold til minimumsleveransen som står beskrevet i listen over. Slike unntak fra overnevnte kjøkkenleveranse fremgår av den enkelte leilighets plan- og kjøkkentegninger. Det utarbeides egne kjøkkentegninger for den enkelte leilighetstype.

## **GARDEROBE**

Det leveres ikke garderobeskap som standard.

Der salgstegningene viser stiplede skap, er dette kun å regne som en illustrasjon av mulighet for skap i boligen.

Garderobeskap/skyvedørsgarderober kan bestilles som tilvalg, mot tillegg i pris.

## **BAD**

På bad leveres baderomsinnredning fra Foss bad type Variant Natur servant square med skuffer og heldekkende vask i bredde 60, 90 eller 120 cm. Det kan velges blant flere standard farger på fronter på baderomsinnredning, mot tillegg i pris. Speilskap i samme bredde som underskapene leveres med lys og stikk-kontakt. På grunn av krav til tilgjengelighet og plassbehov til dusj, toalett, vaskemaskin/kondenstørketrommel, vil bredde på baderomsinnredningen først fremkomme av endelig plantegning av leiligheten.

Vegghengt toalett fra Villeroy & Boch subway 2.0 med Softclose toalett sete eller tilsvarende, med Geberit innbyggingssisterne eller tilsvarende.

### **Baderomsleveranse som er spesielt for Stilpakke 1 – Urban:**

- Baderomskran: Tapwell TAP071 Matt Sort, eller tilsvarende kvalitet
- Bunnventil: Tapwell 74400 pop up ventil matt sort, eller tilsvarende kvalitet
- Dusjbatteri: Tapwell TVM7200, Matt Sort, eller tilsvarende kvalitet
- Dusjvegger (dusjhjørne): Vihtan Puro 3+3 sort aluminium 90x90, eller tilsvarende kvalitet
- Betjeningsplate toalett (spyleknapp): Flush button Sigma 30 Matt Sort, eller tilsvarende kvalitet

### **Baderomsleveranse som er spesielt Stilpakke 2 – Nordisk:**

- Baderomskran: Tapwell TAP071 Krom, eller tilsvarende kvalitet
- Bunnventil: Tapwell 74400 pop up ventil krom, eller tilsvarende kvalitet
- Dusjbatteri: Tapwell TVM7200, Krom, eller tilsvarende kvalitet
- Dusjvegger (dusjhjørne): Vihtan Puro 3+3 matt aluminium 90x90, eller tilsvarende kvalitet
- Betjeningsplate toalett (spyleknapp): Flush button Sigma 30, Krom, eller tilsvarende kvalitet

I de minste leilighetene og enkelte andre leiligheter kan det bli levert dusjhjørne 80 x 80 cm på grunn av plassbegrensninger. Enkelte dusjvegger kan være fast uten hengsling.

Det er avsatt plass til og leveres strøm, vann- og avløpsopplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel, der tørketrommel plasseres oppe på vaskemaskin (tårn) i ett bad.

I WC-rom leveres vegghengt toalett av samme type som på bad. I WC-rom leveres et enkelt baderomsmøbel som vist på salgstegning i farge hvit med håndvask og blandebeholder tilpasset størrelsen på skap. Speil på vegg over håndvask, enkel stikkontakt og el.uttak for lys leveres iht. kontraktstegning.

Som tilvalg er det mulig å velge blant andre toalettveggskafer, dusjvegger, dusjbatterier/-garnityr, servantbatterier og servantmøbler innenfor plassbegrensningene og gjeldende regler.

## **TEKNISKE INSTALLASJONER**

Tekniske anlegg, rør, føringsveier, sjakter og nedforinger/innkassinger/himlinger blir i hovedsak tegnet inn på tegninger som omfattes av kjøpekontrakten. Avvik fra inntegnet plassering kan forekomme og disse skal begrunnes særskilt fra selger etter hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det vil være nedsenket heldekkende himling på bad, WC-rom, i gang/entre og i bod på grunn av tekniske føringer.

## **BALANSERT VENTILASJON MED VARMEGJENVINNING**

Leilighetene skal ha balansert mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad, WC-rom, bod, bod/vask, vaskerom og kjøkken. Tilluft på soverom og stue/kjøkken. Det vil bli levert ett ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinning og med ettervarming av tilluft fra elektrisk eller fjernvarmelevert ettervarmebatteri i aggregatet. Aggregatet vil i hovedsak bli plassert i tak i bod eller gang/entre der det er teknisk mulig. Dersom det ikke er teknisk mulig, vil aggregat bli veggmontert i bod. I leiligheter uten innvendig bod eller der det ikke er teknisk mulig, vil aggregat bli plassert i himling gang/entre, WC-rom eller bad i denne prioriterte rekkefølge. Det vil bli tilluft i alle oppholdsrom og avtrekk fra våtrommene, bod, bod/vask og kjøkken.

## **SPRINKLERANLEGG**

Hele bygget med fellesarealer, leiligheter og garasje blir fullsprinklet iht. gjeldende brannforskrifter ved igangsettingstillatelse (IG). Unntak kan være garasjeetasjen dersom den i brannkonseptet brannseksjoneres fra resten av bygget. Sprinklerhoder kan bli plassert både i tak/himling og i vegg oppunder tak, samt på balkong/terrasser hvis nødvendig.

## OPPVARMING

Energibehovet til romoppvarming og varmt tappevann dekkes ved leveranse av fjernvarme fra Fortum Oslo Varme AS. Fjernvarmen føres inn i prosjektets energisentral (varmesentral) plassert i tilknytning til parkeringskjeller. I varmesentralen fordeles fjernvarmen via en varmeveksler til gulvvarme og til varmt tappevann. Romoppvarming i leilighetene dekkes ved termostatstyrt vannbåren gulvvarme i alle rom, unntatt bod.

I hver leilighet blir det et kombinert, evt. to separate rør i rørskap for fordeling av varmt tappevann, kaldtvann og gulvvarmevann som plasseres på bad/bod eller i entre/gang.

Det leveres gasspeis type Vision Line Superior 55 L, i leiligheter der det fremkommer av salgstegningene. Peisen leveres med sort innramming med Visionline S40-3 grå steiner som standard. Det kan velges mellom andre alternative omramminger som tilvalg, uten pristillegg. Prosjektet får felles gasstankanlegg og det leveres individuelle fordelerskap med forbruksmålere på balkong/terrasse for de aktuelle leilighetene med gasspeis. Det blir mulighet for å bestille gassuttak på balkong/terrasse mot tillegg i pris.

Om ikke mange år vil det kreves at all boligoppvarming i Norge skal skje uten bruk av fossilt brennstoff. Derfor er alle gasspeiser i prosjektet forberedt for å benytte biopropan, en miljøvennlig gasstype som er laget av biologisk materiale. De nye gasspeisene vil også kunne regulere flammehøyde og har et nytt tiltalende design.

## ENERGIMÅLERE

Alle leilighetene utstyres med målere med fjernavlest automatisk registrering av strømforbruk.

For energiforbruk til varmt tappevann og vannbåren gulvvarme leveres det energimålere for manuell avlesning, men anlegget er forberedt for at sameiet på et senere tidspunkt kan bestille fjernavlesning ved å bytte ut målerne (mot tillegg) til målere med fjernavlesning.

Forbruk av gass avleses manuelt på gassforbruksmåler for hver leilighet, og forbruket fordeles i sameiet sammen med driftskostnader knyttet til gassanlegget for de som har gasspeis.

Energiforbruk til fellesarealer inngår i felleskostnadene som fordeles i sameiet.

## STRØM OG LYS

Alle leiligheter utstyres i samsvar med gjeldende forskrifter og normer for elektro på tidspunkt for prosjektering og anmeldelse. På grunn av at leilighetene får store vinduer, vil muligheten for plassering av kontakter mot yttervegg være begrenset.

Antall EI-punkter vil være i henhold til gjeldende regelverk (NEK 400). I tillegg til lyspunkter inne i leilighetene, leveres lyspunkt inklusiv lysarmatur og dobbelt stikk på balkong. Sikringsskap og skap til fiberboks for bredbåndskabel og WIFI plasseres i gang/entre eller bod i hver enkelt leilighet og leveres enten som kombinert skap eller 2 separate skap. Annen plassering kan forekomme der det er hensiktsmessig eller nødvendig.

Elko Pluss brytere og kontakter kan leveres som tilvalg i leiligheten.

Det leveres avstillingsknapp for brannalarm i felles korridor i hver etasje og i boligparkeringsetasjen som hovedprinsipp.

## INTERNETT, TV OG TLF

Utbygger vil fremforhandle avtale med anerkjent fiberleverandør, om opplegg for leveranse av internett/bredbånd.

Avtalen vil sikre leveranse av signaler til TV og bredbånd. Fremforhandlet avtale vil bli overført til sameiet.

## PORTTELEFON

Det leveres porttelefon med kamera ved utvendig hovedinngangsdør til hvert leilighetsbygg. I hver leilighet leveres det porttelefon. Porttelefon med monitor i leiligheten kan leveres på tilvalg.

## BALKONGER/TERRASSER

Terrasser utføres med tregulv i standard royalimpregnert trevirke. Balkongene er utført i plasstøpt betong eller betongelementer med tredekke i royalimpregnert trevirke og skjult dekkeforkant. Balkonger/terrasser har trinnfri adkomst. Balkongrekkverk leveres med klart glass og stolper/håndløpere i lakkert metall. Der det eventuelt er skillevegger leveres dette som spilekledning avhengig av forskriftskrav og arkitektens valg.

Balkongenes underside vil bli levert med slett trekledning i gran eller tilsvarende beiset i en lys farge etter arkitektens valg. Det vil bli synlige nedløpsrør montert på fasade med avrenning fra hver balkong.

Det leveres utvendig belysning på balkong/terrasse av type Spike 1100 LED eller tilsvarende + dobbel stikkontakt. Det forberedes for solskjerming på solutsatte vinduer/dører som går direkte mot stueterassen med ett tomt trekkerør skjult bak kledningen med hensiktsmessig plassering på yttervegg mot balkong/terrasse.

Balkong/terrassenes brutto areal fremkommer av salgstegning og i salgsoppgave. Størrelse, arrondering og utførelse kan måtte endres i detaljprosjektering. Kjøper må akseptere et arealavvik inntil 7% uten at dette kan påberopes som en mangel.

Som følge av terrengtilpasninger og høydeforskjeller på omkringliggende infrastruktur, vil terrassearealer noen steder bli levert som balkongareal.

## **PARKERING**

Det er felles parkeringsanlegg under leilighetsbyggene hvor det vil bli anledning til å kjøpe parkeringsplass. Pris for parkeringsplasser og ladepunkt følger av prislisen og må bestilles særskilt, kfr. skjema for kjøpetilbud. Det er begrenset antall parkeringsplasser i prosjektet. Det kan ikke påregnes kjøp av parkeringsplass til 2-roms leiligheter. Med kjøp av parkeringsplass medfølger EL-bil ladeboks med infrastruktur for el-ladesystem med dynamisk strømdeling som sikrer optimal ytelse av ladekapasiteten. El-bil ladeboks vil som hovedprinsipp bli plassert på parkeringsplassens endevegg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ved organisering av parkeringsanlegg kan, på grunn av organisasjonsform og/eller bygge-løsning, gis rett for styret eller sameiemøte til å kunne omfordele plasser dersom dette er nødvendig pga. funksjonshemning eller andre særlige grunner.

Dekke av betong eller asfalt i kjørebane i parkeringsanlegget. Vegger og tak i plasttøpt eller prefabrikkert betong, støvbundet hvit. Netto høyde blir ca. 2,15 m. Parkeringsplasser vil så langt det er mulig ha en bredde på ca. 250 cm, basert på bruk av faste brukere. Det må påregnes en bæresøyle som begrenser bredden i skillet mellom parkeringsplassene. Dersom parkeringsplassen er plassert ved mindre hensiktsmessig kjøre/vendeareal, vil selger bestrebe å kompensere dette med større bredde på selve parkeringsplassen. Fri høyde på p-plasser vil normalt være ca. 2,15 m dog kan det forekomme tekniske installasjoner på vegg som kan begrense høyden i taket på parkeringsplassens innerste del.

Tilbudte plasser kan fravike anbefalinger i NBI/SINTEFs blad 312.130 eller senere utgaver.

Selger vil også kunne tilby parkeringsplasser med redusert bredde eller med flere begrensninger enn nevnt over. Dette vil i så fall bli særskilt avtalt med kjøper, i de tilfeller der dette gjelder.

Det leveres 1 stk. portåpner pr. garasjeplass for automatisk åpning av garasjeport, eventuelt leveres det med appstyring.

Parkeringsplasser vil bli tildelt av selger i forbindelse med seksjonering.

## **SYKKELPARKERING**

Areal til sykkelparkering avsettes i parkeringskjeller og utomhus iht. til kommunale krav.

## **BODER**

Sportsbodene leveres med himling og gulv av støvbundet betong, systemvegger av lakkerte stållammer med nettingdør. Skillevegger mellom sportsbodene vil bli utført med nettingvegger for gjennomgående branndetektering, belysning, kabelføring og sprinkling, samt balansert ventilasjon. Felles bodbelysning, sprinkling og branndetektering fra bodkorridortak.

Boder vil bli tildelt av selger i forbindelse med seksjonering.

## **LEILIGHETER MED Utleiedel**

Kjøkkeninnredning leveres med samme type og stilpakke som hoveddel med integrerte hvitevarer. Kjøkkenets omfang fremgår av salgstegning.

Separat kjøkkenavtrekk med kullfilterløsning.

Opplegg for vaskemaskin leveres kun dersom det er plass og dette er inntegnet på salgstegning.

Mellom leilighetens hoved- og utleiedel er det lyd- og brannisolerende vegger. Entrédørene i gangen inne i leiligheten som leder til hoveddelen og utleiedelen har samme lydisolerende utførelse (og brannkrav som entrédøren fra felles korridor).

For leiligheter med utleiedel leveres det som hovedprinsipp separat ventilasjonsaggregat for utleiedelen med avtrekk fra bad og tilluft til stue/kjøkken og soverom. Aggregatet plasseres i himling som hovedprinsipp.

Utleiedelens oppvarming skjer med vannbåren varme.

Felles strømanlegg med leilighetens hoveddel, men med egen seriemåler (undermåler) for utleiedel, dvs. kun ett abonnement. Utleiedelen skal ha adkomst til egne sikringer, dvs. sikringsskap må stå i felles gang/hall, evt. lages et lite skap i utleiedel.

Felles opplegg for internett/TV med hoveddel. Leveres med ett ekstra vegguttak, RJ45, i utleiedel. Ekstra modem/router og dekoder i utleiedel må bestilles direkte av kunde fra signalleverandør.

Det inngår ikke egen sportsbod for utleiedel.

Det leveres separate porttelefonanlegg og ringeknapper for utleiedel. Lydsignal og åpnerknapp plasseres hensiktsmessig inne i hhv. hoved- og utleiedel.



Utførelse for utleiedelen forøvrig følger hoveddels standardleveranse. Overflater, skap og tekniske anlegg følger de øvrige punktene i denne leveransebeskrivelse så langt det passer (pga. utleidelens begrensede plass).

Utleiedelen er ikke en egen seksjon, men inngår som en del av hovedleiligheten/seksjonen.

#### **FELLESAREALER, INNGANSPARTI, TRAPPER OG GANGER**

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg samt fasader, herunder balkonger og terrasser mv, ferdigstilles samtidig med boligene og etableres med representativ utførelse i samråd med prosjektets interiørarkitekt.

Fellesganger og trapper leveres med keramiske fliser og sparklede, malte vegger i farger utvalgt av interiørarkitekt. Spilerekkeværk og håndløper i metall, sort farge.

Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

Felles el-skap med strømmålere plasseres i fellesarealene eller parkeringskjeller iht. energinetteiers gjeldende bestemmelser.

#### **HEIS**

Heis til alle boligetasjer fra parkeringsetasje. Byggene får maskinromløse wireheiser av anerkjent fabrikat til samtlige leilighetsetasjer. Heisen er godkjent som bæreheis og har heisstol med grunnmål ca. 1,1 x 2,1m.

#### **FELLES UTEOMRÅDE**

Det opparbeides felles uteområde på eiendommen iht. gjeldende reguleringsplan for lek og rekreasjon. Det leveres utendørsbelysning iht. utomhusplanen. Endelig utomhusplan er ikke ferdig behandlet. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming, materialvalg og valg av belysning.

#### **AVFALLSHÅNDTERING**

Det er avsatt plass ute til felles nedgravde containerløsninger for restavfall, papp/papir og plast med nedkast og tilkomst for tømmebil fra renovasjonsetaten. Forbehold om endelig valg og plassering av avfallsløsning etter avklaring med renovasjonsetaten.

#### **KJØPERS ENDRINGER OG TILVALG**

Det vil innenfor gitte rammer og tidsfrister være mulig å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Mulighet for tilvalg og endringer kan medføre tillegg i pris. Selger/totalentreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning og bestilling vil fremkomme, samt om tilvalget vil kunne ha betydning for overtakelsestidspunktet. Etter at byggingen har startet, tas det forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres da innkjøpene og byggingen kan ha kommet for langt. Det kan ikke gjøres endringer på byggenes tak, fasade, vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og fellesarealer inne og ute. Det kan ikke bestilles innredning som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, vann og avløp. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger og totalentreprenør har valgt for prosjektet. Kjøper vil bli kontaktet for tilvalgsmeny på et senere tidspunkt, etter at kjøpekontrakt er inngått.

Dersom kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av selger eller den selger måtte oppnevne. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av selger eller den selger måtte oppnevne. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. bustadoppføringslovas §44. Selger har ikke rett eller plikt til å utføre endringer/tilleggsbestillinger (tilvalg) som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

Endringer og tilvalg må bestilles skriftlig innen de frister selger eller den selger måtte oppnevne av hensyn til prosjektets fremdrift. Endringer og tilvalg faktureres iht. entreprenørens bestemmelser.

#### **TILVALG VED KJØPETILBUD (PRETILVALG)**

Noen enkle pretilvalg kan velges av kjøper ved inngåelse av kjøpetilbud. Disse tilvalgene vil skje til fast pris uten ytterligere påslag til leverandøren. Selger tar forbehold om at prisene på disse tilvalg vil kunne bli høyere dersom disse tilvalgene etterbestilles eller ikke fremkommer av kjøpetilbudet. Se skjema for kjøpetilbud eller konferer megler for ytterligere informasjon.

## **BYGGESTART/OVERTAKELSE**

Antatt ferdigstillelse/innflytting vil være 1. kvartal 2025. Dette under forutsetning av byggestart 4. kvartal 2022. Byggestart er avhengig av at nødvendig offentlig godkjenning vil bli gitt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen, skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmuktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom oppstart endres, forskyves planlagt overtakelsestidspunkt tilsvarende, uten at dette utløser noe krav på dagmukt, se forøvrig bestemmelsene i Bustadoppføringslova §18. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider som påvirker byggetiden, eller dersom vilkårene nevnt i Bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Det kan bli varierende ferdigstillelse av de ulike byggene/leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy og evt. støv fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering, eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen. Kjøpesummen vil i slike tilfeller bli stående på meglers klientkonto inntil kjøper er sikret hjemmel.

Boligen leveres i alminnelig rengjort stand.

## **FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD (FDV)**

Ved overtakelse vil det bli overlevert en leilighetstilpasset FDV-dokumentasjon (brukerveiledning) til hver enkel boenhet. FDV-dokumentasjon kan leveres web basert.

Det vil også bli overlevert en prosjekttilpasset FDV-dokumentasjon for eiendommens fellesarealer og tekniske anlegg til sameiets styre. For tekniske anlegg kreves det inngått drifts- og serviceavtaler for å oppnå tilfredsstillende drift og ivaretagelse av garantiforutsetninger. Slike avtaler vil derfor bli fremforhandlet og inngått av utbygger på vegne av eierseksjonssameiene med de aktuelle leverandører før overtakelse for å sikre tilfredsstillende drifts- og garantiforutsetninger fra det tidspunkt anleggene tas i bruk. Avtalene inngås med kort oppsigelsesfrist 30 dager gjennom de 3 første måneder fra overtakelse slik at eierseksjonssameiene evt. kan velge å inngå drifts- og serviceavtale med andre leverandører.

## **PÅREGNELIG SVINN OG KRYMPING**

I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av byggematerialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

# **ANDRE OPPLYSNINGER**

## **FELLESUTGIFTER**

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr. 30-40,- pr. kvm. BRA/mnd. Avsetning til vedlikehold vil da normalt ikke være inkludert.

Andre løpende kostnader som dekkes av seksjonseier utover fellesutgiftene er:

- Kostnader ved varmeanlegg som leverer energi til romoppvarming og varmtvann. Disse vil bli fordelt til den enkelte leilighet, se forøvrig avsnitt vedr. Energimålere.
- Øvrig strømforbruk og nettleie.
- Kommunale gebyrer og avgifter, herunder eiendomsskatt. Disse er ikke beregnet for den enkelte boenhet, men vil bli beregnet av kommunen etter ferdigstillelse.
- Abonnement for tv-pakker og internett.
- Drift og vedlikehold av parkeringskjeller.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling.

### OMKOSTNINGER

Samlet dokumentavgift til staten vil for prosjektet som helhet utgjør 2,5 % av tomteverdien. Dokumentavgiften utgjøre ca. kr. 640,- pr. kvm BRA-S. Gebyret for tinglysning av skjøte er f.t. kr. 585,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjoner i forbindelse med etablering av eventuelle lån er f.t. kr. 785,- pr. obligasjon inkl. attest.

Oppstartskapital for sameiet: I tillegg til ordinære fellesutgifter innbetales å konto kr. 100,- pr. kvm BRA-S til sameiet via forretningsfører for likviditet i oppstartsfasen. Beløpet innbetales til forretningsfører i forbindelse med overtakelse.

Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

### OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fastsettes etter at boligen er ferdigstilt og blir fakturert eier. Kjøper plikter å betale avgifter fra overtakelsen.

### BETALINGSPLAN

Etter kontraktsignering skal det innbetales 10% av kjøpesum, med 14 dagers frist for betaling, så snart garanti iht. bustadoppføringslova §12 er stilt på vegne av selger. Kjøper vil få tilsendt egne varsler om innbetaling av 10% av kjøpesum og restoppgjør. Innbetaling må være fri egenkapital.

Resterende del av kjøpesum, tilleggsarbeider og omkostninger skal innbetales innen overtakelse.

Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetaling til selger, med mindre selger stiller nødvendig bankgaranti iht. bustadoppføringslova §47.

### GARANTIER

Selgeren skal straks etter budaksept stille garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av kontrakten iht. bustadoppføringslova §12. Entreprenør skal stille garanti før byggearbeidet igangsettes.

For perioden frem til overtagelse skal garantien være på minst 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5% av vederlaget. Selger avgjør hvorvidt garantien stilles som samlegaranti eller som individuelle garantier pr. leilighet.

Dersom selger stiller §47 garanti, vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører.

Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

### SIKKERHETSSTILLELSE

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

### AREALANGIVELSER

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er leilighetens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten, dette er leilighetens BRA areal fratrukket innvendige boder og veggene til disse. Arealene angitt i markedsføringsmaterialet er ikke å betrakte som eksakte arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealene skulle bli 5% mindre eller større en det markedsførte.

### AREALANGIVELSER PÅ PRIVATE UTEAREAL

For balkonger, markterrasser og eventuelle private hageparseller tas det et særskilt forbehold om at disse kan endres i proporsjonalitet, utforming, størrelse og arrondering. Det vil bestrebes å gi utearealene et estetisk godt uttrykk.

### FORMUESVERDI

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdi for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 90%. For nærmere info, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

### SAMEIET/SEKSJONERING

Leilighetene kan bli inndelt i flere boligsameier slik utbygger finner det hensiktsmessig. Sameiene vil ha delt eierskap gjennom realsameiet til felles leke- og oppholdsareal.

Eierseksjonen/selveierleiligheten med tilhørende parkeringsplass/bruksrett til parkering og sportsbod vil tilhøre et sameie. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes ved seksjonering. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesareal innenfor eiendommen.

Leilighetene vil bli fradelt som selveierleiligheter/eierseksjoner. Parkeringsplasser, takterrasser, bod og lignende kan bli organisert som bruksretter.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Utbygger vil inngå avtale med anerkjent boligforvalter om forvaltning av sameiet med varighet på 3 år.

#### **UTLEIE**

Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

#### **FORSIKRING**

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

#### **FULLTEGNINGSFORSIKRING**

Gladengveien 8 Utvikling AS har tegnet salgsrisikoforsikring gjennom NBBL Fulltegningsforsikring, som innebærer at prosjektet vil kunne vedtas igangsatt med lavere forhåndssalg enn forutsatt i denne salgsoppgave. I det tilfelle at forsikringen trer i kraft vil Forsikringsselskapet i det vesentligste overta ansvaret for eventuelt usolgte leiligheter i forbindelse med overtakelsen. Det gjøres oppmerksom på at usolgte leiligheter kan leies ut frem til de blir solgt. Kontakt megler for detaljer knyttet til salgsrisikoforsikringen. I denne forbindelse har medlemmer av BORI forkjøpsrett til leiligheter i hus C på visse vilkår og tidsfrister. Konf. megler for mer informasjon.

#### **REGULERING**

Tomten er regulert til boligformål, med tilhørende anlegg, gatetun og fortau. Reguleringskart og bestemmelser kan besiktiges hos megler. Utbygger har sendt inn søknad om rammetillatelse i okt. 2021 som er til behandling hos Oslo kommune. Innsendt rammesøknad inneholder dispensasjoner knyttet i det vesentligste til høydetilpasninger til omliggende terreng, gateløp og bebyggelse.

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

#### **MEGLERPROVISJON**

Megler har fast provisjon kr. 40.000,- eks mva pr leilighet solgt i prosjektet. Megler har krav på tilleggsvederlag avhengig av salgsresultater og definerte måloppnåelser. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver.

#### **PRISER**

Leilighetsprisene fremgår av prislister. Omkostninger kommer i tillegg. Det samme gjelder eventuelt erverv av ekstra rettigheter som f.eks. parkering. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på leiligheter og parkeringsplasser som ikke er solgt.

#### **ENERGIATTEST**

Alle boliger som selges etter 1. juli 2010 skal energimerkes iht. energimerkeforskriften. Hver bolig vil senest ved overtagelse få en energiattest som bekrefter energimerket iht TEK 17.

#### **MILJØ OG LOKALSAMFUNN**

Nye leiligheter er underlagt strenge bestemmelser som sikrer gode miljø- og levetidskrav. Sammenhengen mellom stadig strengere tekniske krav, samfunnets forventning om bærekraftige løsninger og lokalsamfunnets stadig mer aktive rolle i plan- og reguleringsarbeid, stiller nye krav og premisser for utbyggers virksomhet.

#### **MILJØKRAV**

Selger ønsker å skape et miljøriktig og fremtidsrettet prosjekt. Selger vil bestrebe miljøvennlige løsninger, og det vil være en egen miljøansvarlig som skal kartlegge hvilke miljøtiltak som vil være gjeldende for prosjektet, utarbeide miljøprogram, samt følge dette opp gjennom hele prosessen, til prosjektet er ferdigstilt.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Brukstillatelse/ferdigattest besørges av selger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge og overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

## **BYGGEFORSKRIFTER**

Alle leiligheten oppføres etter kravene i TEK 17 med unntak av enkelte dispensasjoner.

## **ANDRE FORBEHOLD OG SALGSBETINGELSER**

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- Kommunen gir ramme- og igangsettelsestillatelse på grunnlag av innsendt rammesøknad og at disse ikke blir påklaget.
- Salg av minimum 60 leiligheter.
- Inngått tilfredsstillende totalentreprise.
- Byggelån er innvilget og åpnet.
- Endelig beslutning om igangsetting i utbyggers styre.

De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil 9 måneder fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 31.12.22. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Selger tar forbehold om å foreta endringer/omregulering av omkringliggende bebyggelse, eventuell regulering av enkeltseksjoner til næringsvirksomhet og endringer av utomhusarealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

Det tas dermed generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid, herunder eventuelle prosessuelle steg som måtte forstyrre fremdriften, finansielle forutsetninger og leveranseavtaler. Disse forbeholdene vil også kunne føre til eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring.

Selger vil kunne ha krav på utsettelse av overtakelsestidspunktet etter bestemmelsen i bustadoppføringslova §11. Selger gjør særlig oppmerksom på at manglende arbeidskraft og materialer som følge av Covid-19 eller andre pandemier vil kunne gi krav på frist-uttsettelse.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelse som er gjeldende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige salgsoppgaven med leveransebeskrivelsen vedlagt kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg og rørføringer, mindre endring av boligens areal eller liknende. Selger tar forbehold om endringer pålagt av offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjektets gjennomføring.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering, boder og eventuelle andre rettigheter på den måten som anses mest hensiktsmessig. Dette kan være som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter regulert i vedtekter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som særskilt anleggseiendom med ideelle eierandeler, tinglyste bruksretter eller bruksretter fastsatt i vedtekter.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall seksjoner og sammensetningen av usolgte enheter dersom det vurderes som hensiktsmessig. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at det ikke kan ansees som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse.

Prosjektet grenser til regulerte friområder/parkarealer som skal opparbeides av Oslo kommune. Selger er forpliktet til å betale anleggsbidrag for opparbeidelse av felles infrastruktur på Ensjø. Selger har imidlertid ingen rettigheter eller forpliktelser knyttet til opparbeidelse av de tilgrensende friområder/parkarealer, disses endelige opparbeidelse og tidspunktet for dette.



Selger har etter beste evne illustrert friområder/parkarealer utenfor prosjektets tomtegrenser basert på tilgjengelig informasjon/skisser på områdenes tenkte opparbeidelse.

Selger tar av denne grunn uttrykkelig forbehold om at illustrasjoner brukt i markedsføring av prosjektet som viser arealer utenfor fremtidig fradelt tomtegrense, ikke kan forutsettes opparbeidet før overtakelse av boligen.

Selger står fritt til å endre leilighetsnummer i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall eierseksjoner i bygningene.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/kjøpetilbud på fritt grunnlag. Selger kan velge å tildele leiligheter uten å begrunne tildelingen og uten forutgående varsel til andre som har lagt inn bud på samme leilighet.

Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsette seg å anvende eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i midlertidig kjøpsavtale/bud.

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe et administrasjonsgebyr som innbetales til meglers klientkonto. Eventuell endring krever utbyggers samtykke. Se ellers bestemmelsene knyttet til salg av kontraktsposisjon.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av de som inngir bud.

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser underveis i prosjektet.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospektet forøvrig. Prospektet inneholder flere perspektiver, utsiktsbilder og datagenererte bilder og filmer, som kan avvike fra endelig oppførelse med hensyn til arkitektur, tekniske løsninger, byggenes plassering på tomten og utsiktsforhold. Alle illustrasjoner må dermed betraktes som omtrentlige og skissepregede.

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

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

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 12. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig.

#### **AVBESTILLING/VIDERESALG**

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Lovens utgangspunkt er at utbygger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr som, om det aksepteres av kjøper, vil utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle.

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

Salg av kontraktsposisjoner er kun tillatt etter godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning og overskjøte eiendommen til opprinnelig kjøper. Om slikt samtykke gis, vil selger normalt kreve at opprinnelig kjøper er solidarisk ansvarlig inntil ny kjøper har gjort opp kjøpesummen i sin helhet i forbindelse med endelig overtakelse/ferdigstillelse av boligen. Selger vil fastsette et transportgebyr i de tilfeller hvor samtykke gis. Transportgebyr vil utgjøre minimum kr 100 000,- for dette prosjektet. Utbygger står fritt til å fastsette dette i det enkelte tilfellet. Eventuelle tillatelser til salg av kontraktsposisjon vil kun bli gitt for en begrenset periode og vil uansett trekkes tilbake senest fem uker før varslet overtakelse av leiligheten.

### SALGSPROSESSEN

Boligene selges til faste priser. Innlevert kjøpstilbud er bindende for kjøper. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper. Selger har rett til å endre priser på usolgte boliger til enhver tid.

Vi har tatt forbehold om trykkfeil i salgsprospektet. Vi gjør oppmerksom på at salgsprospektet ikke er et juridisk bindende dokument.

I de tilfeller der salgsprospektet og salgsoppgave avviker fra hverandre, er det salgsoppgaven som er gjeldende. Salgsoppgaven benyttes som vedlegg til bindende kjøpstilbud og er å regne som det bindende juridiske dokumentet.

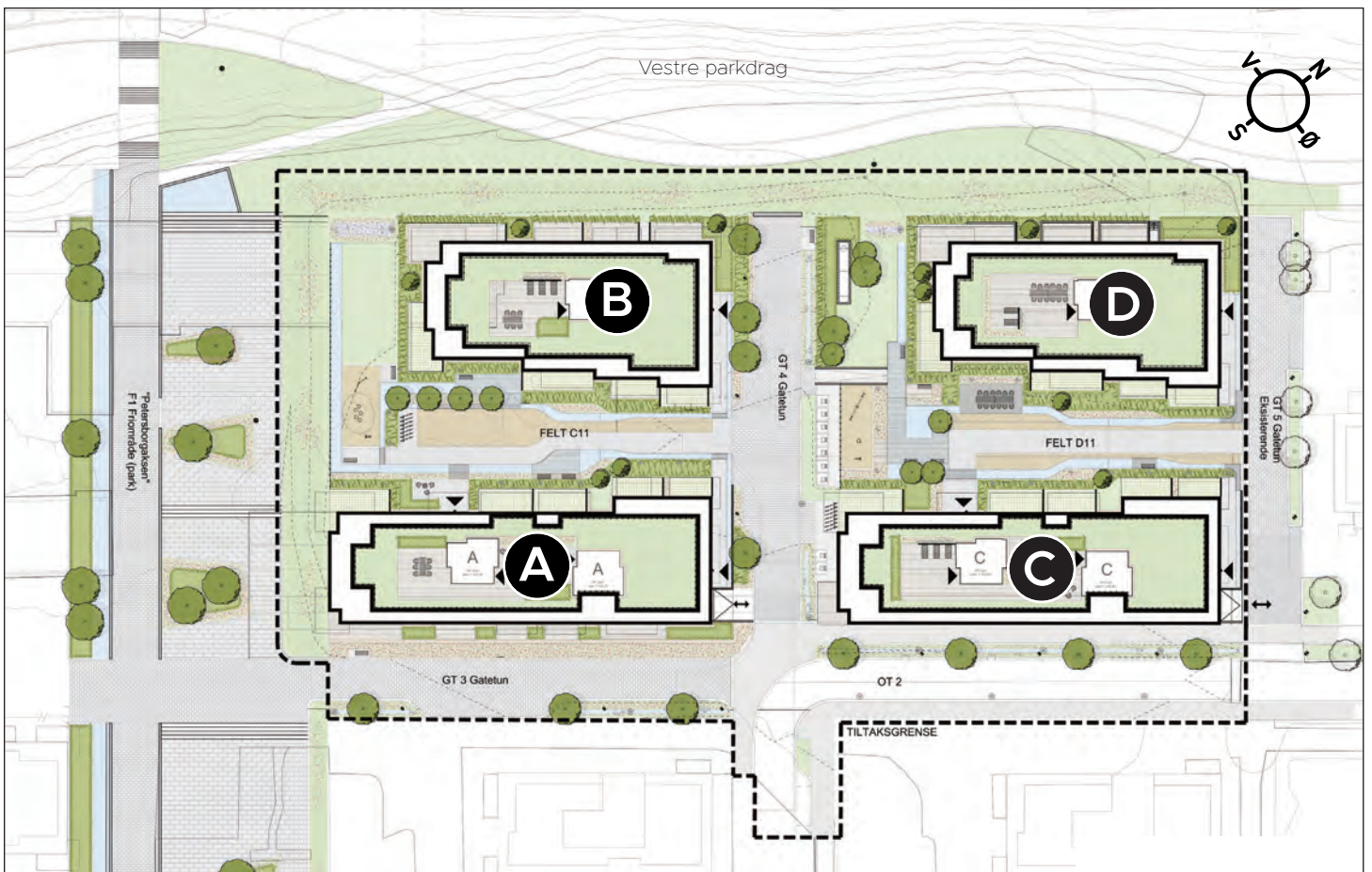
Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme



## OMRÅDESKISSE



Illustrasjonen er ikke å anse som et kart, men kun ment for å orientere om tomtens planlagte opparbeidelse og arrondering. Tomtens opparbeidelse og arrondering er ikke endelig fastsatt og kan bli endret.

# KJØPSTILBUD - Ensjøparken



**ENSJØPARKEN**  
GLADENGGEN

Undertegnede avgir under bindende kjøpstilbud på leilighet i prosjektet Ensjøparken i Oslo kommune, basert på salgsoppgave datert 10.03.2022 som følger:

Alternativ 1: Leilighet nr.: \_\_\_\_\_ med pris kr.: \_\_\_\_\_

Alternativ 2: Leilighet nr.: \_\_\_\_\_ med pris kr.: \_\_\_\_\_

Alternativ 3: Leilighet nr.: \_\_\_\_\_ med pris kr.: \_\_\_\_\_

I tillegg kommer omkostninger i henhold til salgsoppgave datert 10.03.2022 og salgsprospekt gjeldende for prosjektet.

## Dersom tilgjengelig ønsker budgiver:

- ☐ Parkeringsplass i garasjekjeller inkl. ladeboks kr. 525.000,-
- ☐ Oppgradert Siemens hvitevarepakke inkl. Pyrolyseovn, bestikkskuff og ekstra strømkapasitet kr. 25.000,-
- ☐ 6 downlights inkl. nedhimling i stue/kjøkken, fire i hvert soverom, kr 2.500,- pr kvm himling inkl. en dimmer pr. rom.

- ☐ Stilpakke 1 URBAN
- ☐ Stilpakke 2 NORDISK
- ☐ Sigdal standard skyvedørsfront i gang, sort eller hvit kr. 9.900,-.  
(Kun mulig på noen leiligheter. Konf megler)

## Betalingsplan:

10% av kjøpesum skal innbetales til meglers klientkonto innen 14 virkedager etter at selger har stilt \$12 garanti iht. Bustadoppføringsloven, restbeløp betales innen overtagelse. Dersom kjøper er en juridisk person (selskap) betales ytterligere 5% av kjøpesummen ved byggestart.

## Finansieringsplan:

### Forskuddsbeløp gjøres opp som følger:

- Bankinnskudd kr. \_\_\_\_\_

- Lån i egen bolig kr. \_\_\_\_\_

### Restinnbetaling og omkostninger gjøres opp som følger:

Egenkapital

- Bankinnskudd kr. \_\_\_\_\_

- Egenkapitaldel i egen bolig kr. \_\_\_\_\_

## Lån

\_\_\_\_\_ lånebeløp kr. \_\_\_\_\_

Ref. ved lån (oppgi navn og telefonnummer):

\_\_\_\_\_ lånebeløp kr. \_\_\_\_\_

Ref. ved lån (oppgi navn og telefonnummer):

Undertegnede er innforstått med at ovennevnte kjøpstilbud er bindende. Selger vil foreta en kredittsjekk av alle kjøperne i prosjektet og kjøper gir samtykke til dette ved sin signatur.

Kjøper 1: \_\_\_\_\_ Fnr. (11 siffer) \_\_\_\_\_

Kjøper 2: \_\_\_\_\_ Fnr. (11 siffer) \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/Sted: \_\_\_\_\_

Kjøper 1: E-post : \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

Kjøper 2: E-post : \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Underskrift kjøper 1:

\_\_\_\_\_  
Underskrift kjøper 2









Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme









Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme



Kunstnerisk illustrasjonsskisse • Endringer vil forekomme













# ENSJØPARKEN

## GLADENGEN



EIE nybygg

EIE Eiendomsmegling, Eie Nybygg AS  
Bærumsveien 210 • 1357 Bekkestua

Karoline Cecilie Michaelsen  
Partner • Eiendomsmegler  
Tlf: 95 18 30 57 • E-post: kcm@eie.no

Jørgen Kjendlie  
Partner • Eiendomsmegler  
Tlf: 95 18 45 04 • E-post: jk@eie.no

Lene Rasmussen  
Partner • Eiendomsmegler  
Tlf: 99 16 46 36 • E-post: rl@eie.no



**KOLBERG**  
— GRUPPEN —



**profier**

-Stedet du bor blir en del av deg

[WWW.ENSJOPARKEN.NO](http://WWW.ENSJOPARKEN.NO)

Kunstnerisk illustrasjonskisse - Endringer vil forekomme

