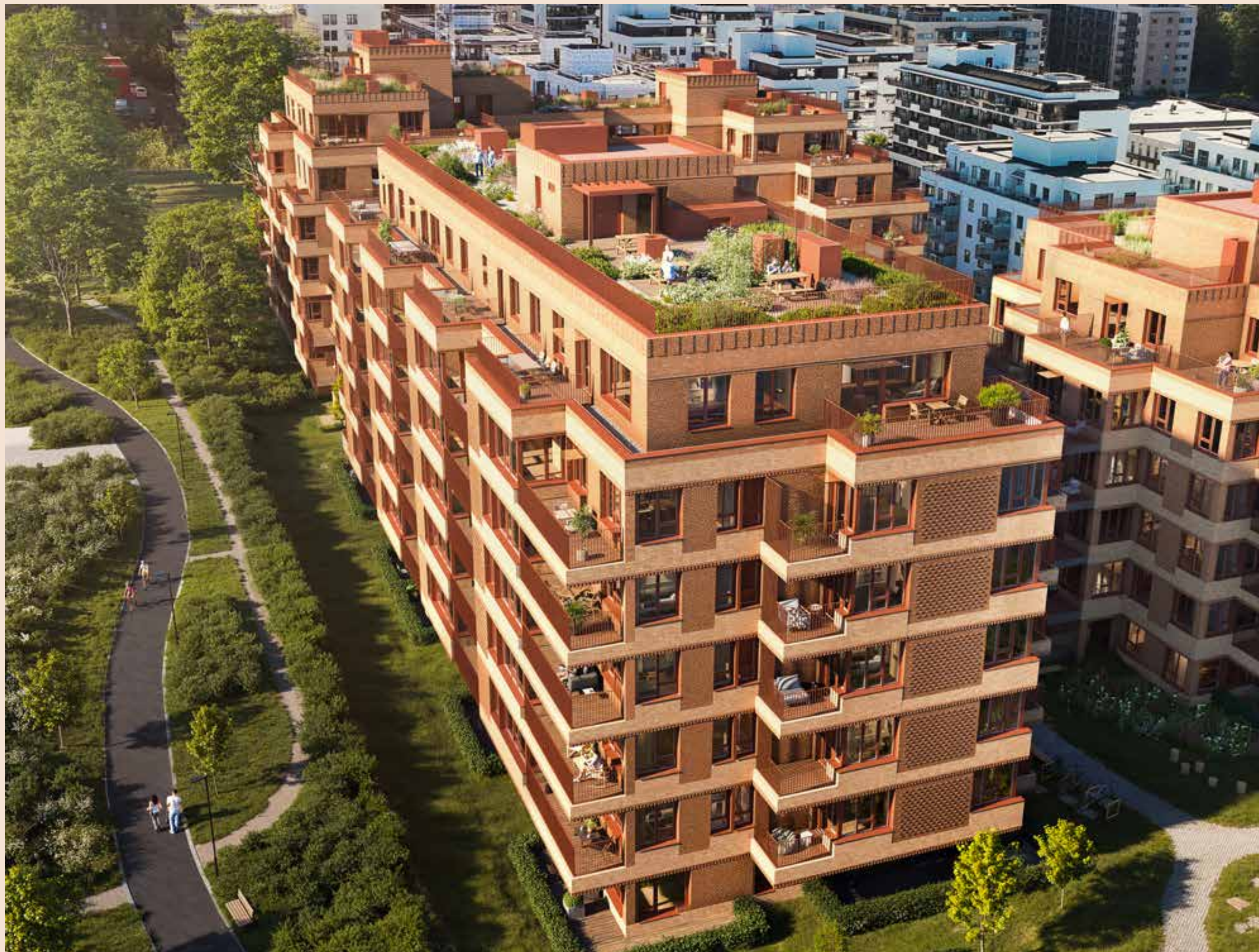


LENSCHOWS



Trinn 1 — bygg B — 70 leiligheter

LENSCHOWS
ENSJØ





Innhold



Illustrasjon av bygg B. Avvik vil forekomme.

1 Oversikt og plantegninger

Landskapsplan.....	12
Leilighetsoversikt	14
Plantegninger	16

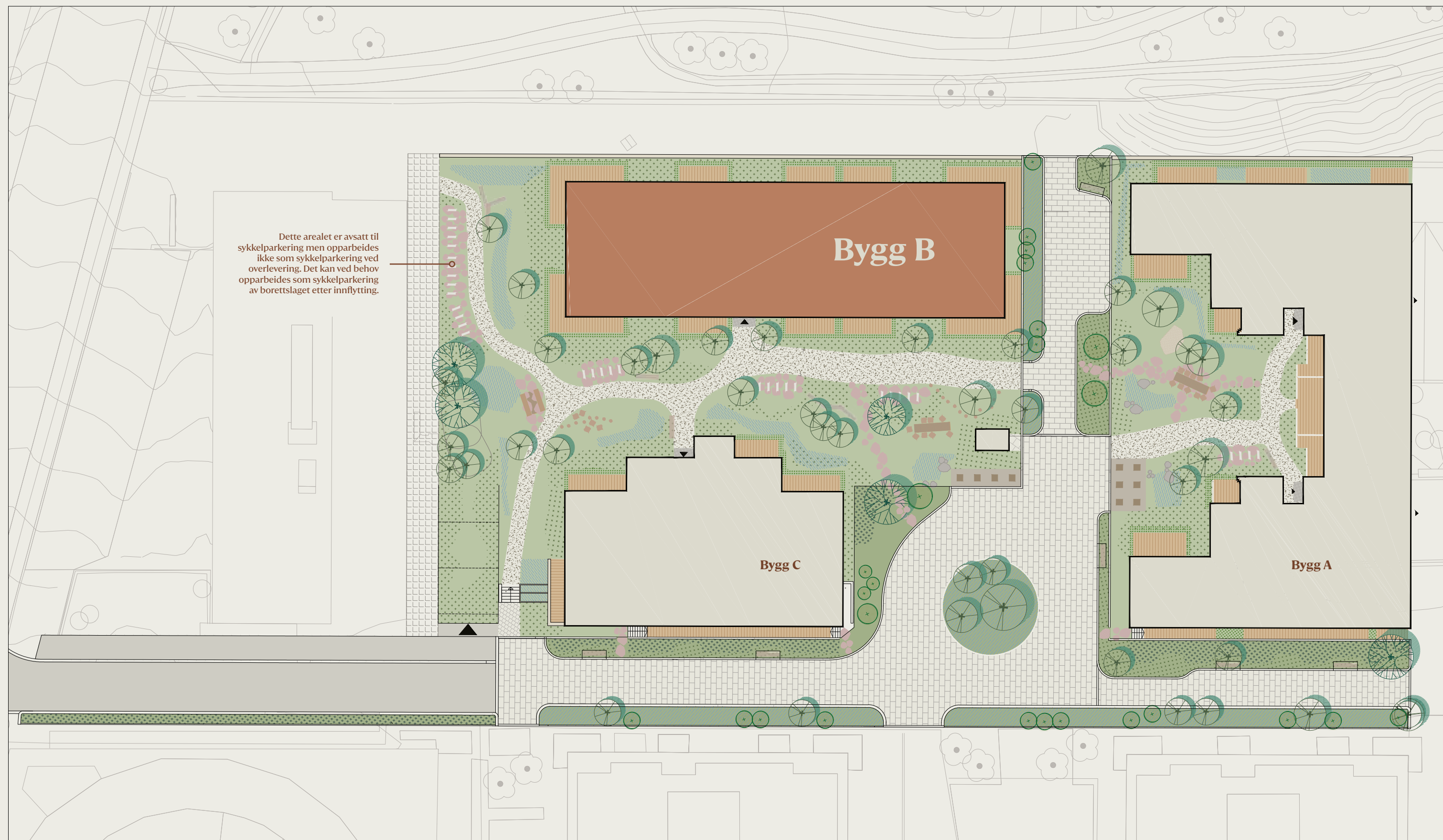
2 Viktige opplysninger

Leveransebeskrivelse	158
Salgsoppgave	166
Megler	176

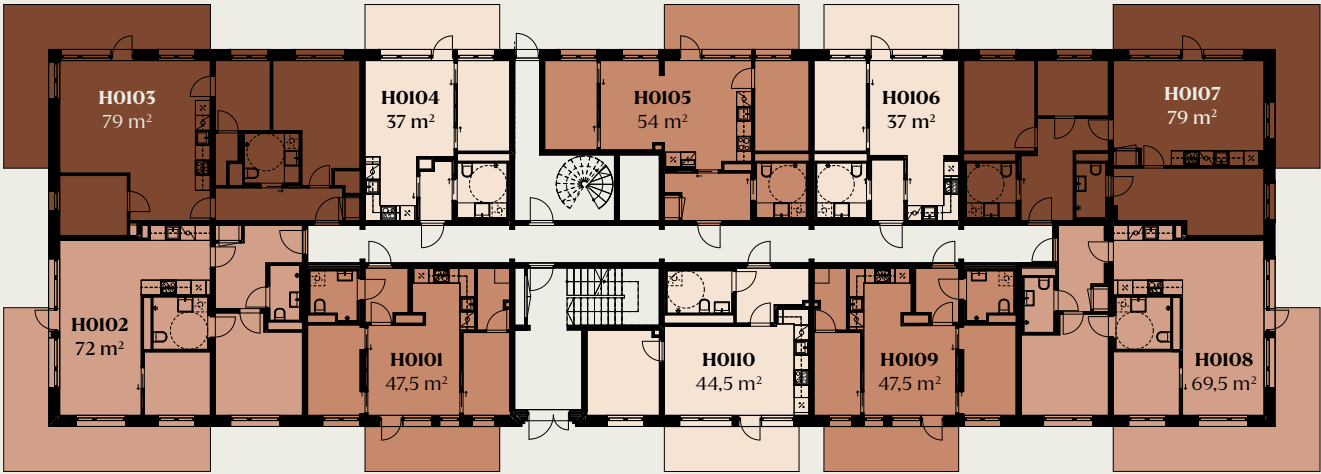
Oversikt og plantegninger



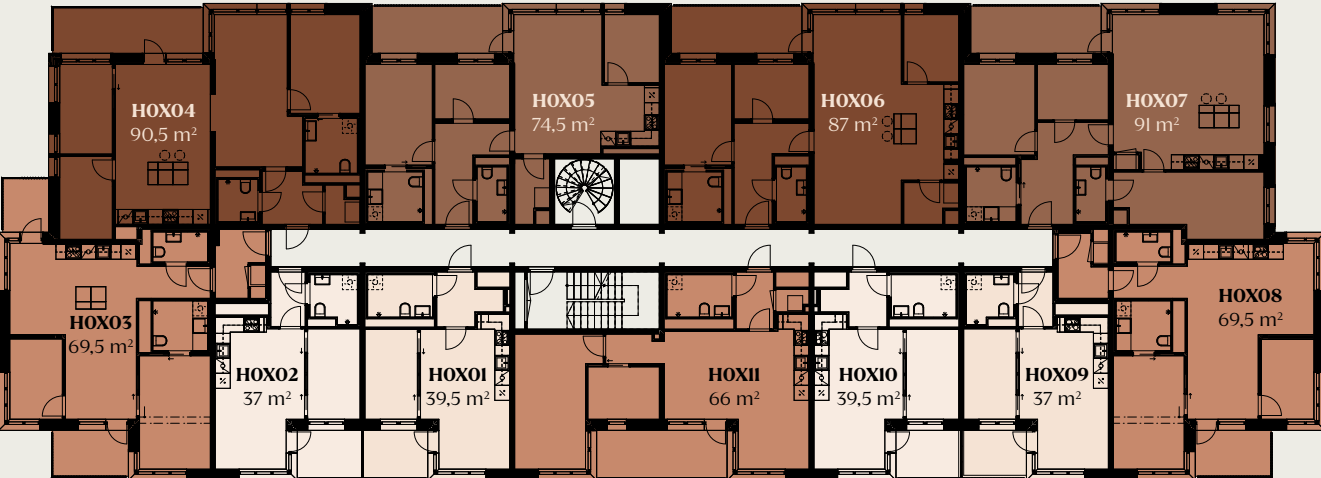
Landskapsplan



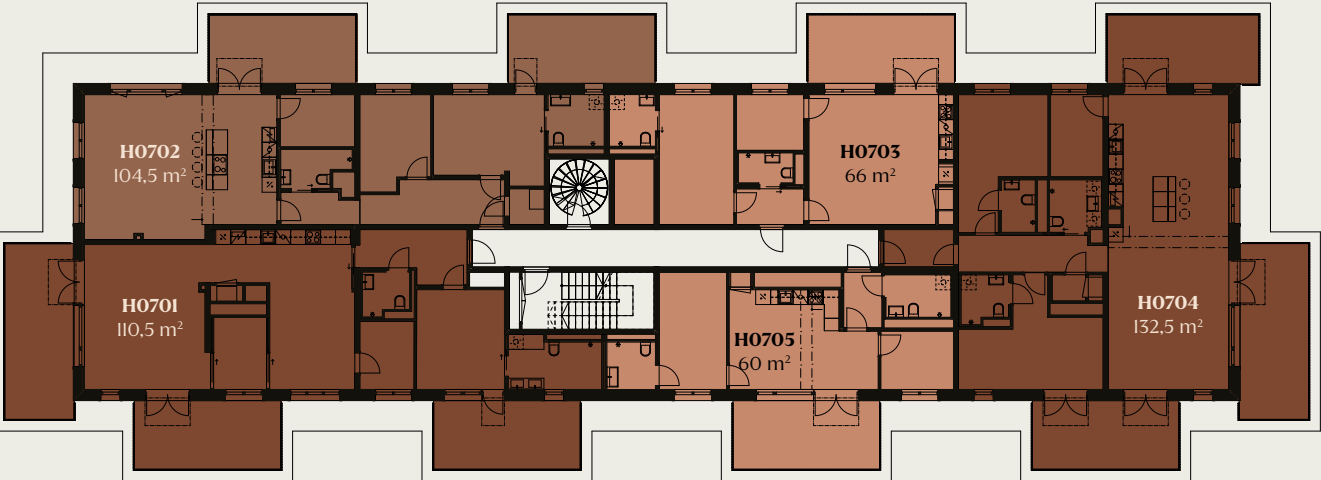
1. etasje



2. – 6. etasje



7. etasje



Leilighetsoversikt

Leilighetene er tegnet med smarte planløsninger, luftige oppholdsrom og nøye utvalgte materialer. Den gode takhøyden sørger for at lyset strømmer fritt inn, og bygningene er planlagt slik at de skaper vakre omgivelser rundt tunet, gårdsrommet og parken.

1. etasje

H0101 / 3-roms / BRA-i 47,5 m²	side 16
H0102 / 3-roms / BRA-i 72 m²	side 18
H0103 / 4-roms / BRA-i 79 m²	side 20
H0104 / 2-roms / BRA-i 37 m²	side 22
H0105 / 3-roms / BRA-i 54 m²	side 24
H0106 / 2-roms / BRA-i 37 m²	side 26
H0107 / 4-roms / BRA-i 79 m²	side 28
H0108 / 3-roms / BRA-i 69,5 m²	side 30
H0109 / 3-roms / BRA-i 47,5 m²	side 32
H0110 / 2-roms / BRA-i 44,5 m²	side 34

2. etasje

H0201 / 2-roms / BRA-i 39,5 m²	side 36
H0202 / 2-roms / BRA-i 37 m²	side 38
H0203 / 3-roms / BRA-i 69,5 m²	side 40
H0204 / 4-roms / BRA-i 90,5 m²	side 42
H0205 / 4-roms / BRA-i 74,5 m²	side 44
H0206 / 4-roms / BRA-i 87 m²	side 46
H0207 / 4-roms / BRA-i 91 m²	side 48
H0208 / 3-roms / BRA-i 69,5 m²	side 50
H0209 / 2-roms / BRA-i 37 m²	side 52
H0210 / 2-roms / BRA-i 39,5 m²	side 54
H0211 / 3-roms / BRA-i 66 m²	side 56

3. etasje

H0301 / 2-roms / BRA-i 39,5 m²	side 58
H0302 / 2-roms / BRA-i 37 m²	side 60
H0303 / 3-roms / BRA-i 69,5 m²	side 62
H0304 / 4-roms / BRA-i 90,5 m²	side 64
H0305 / 4-roms / BRA-i 74,5 m²	side 66
H0306 / 4-roms / BRA-i 87 m²	side 68
H0307 / 4-roms / BRA-i 91 m²	side 70
H0308 / 3-roms / BRA-i 69,5 m²	side 72
H0309 / 2-roms / BRA-i 37 m²	side 74
H0310 / 2-roms / BRA-i 39,5 m²	side 76
H0311 / 3-roms / BRA-i 66 m²	side 78

4. etasje

H0401 / 2-roms / BRA-i 39,5 m²	side 80
H0402 / 2-roms / BRA-i 37 m²	side 82
H0403 / 3-roms / BRA-i 69,5 m²	side 84
H0404 / 4-roms / BRA-i 90,5 m²	side 86
H0405 / 4-roms / BRA-i 74,5 m²	side 88
H0406 / 4-roms / BRA-i 87 m²	side 90
H0407 / 4-roms / BRA-i 91 m²	side 92
H0408 / 3-roms / BRA-i 69,5 m²	side 94
H0409 / 2-roms / BRA-i 37 m²	side 96
H0410 / 2-roms / BRA-i 39,5 m²	side 98
H0411 / 3-roms / BRA-i 66 m²	side 100

5. etasje

H0501 / 2-roms / BRA-i 39,5 m²	side 102
H0502 / 2-roms / BRA-i 37 m²	side 104
H0503 / 3-roms / BRA-i 69,5 m²	side 106
H0504 / 4-roms / BRA-i 90,5 m²	side 108
H0505 / 4-roms / BRA-i 74,5 m²	side 110
H0506 / 4-roms / BRA-i 87 m²	side 112
H0507 / 4-roms / BRA-i 91 m²	side 114
H0508 / 3-roms / BRA-i 69,5 m²	side 116
H0509 / 2-roms / BRA-i 37 m²	side 118
H0510 / 2-roms / BRA-i 39,5 m²	side 120
H0511 / 3-roms / BRA-i 66 m²	side 122

6. etasje

H0601 / 2-roms / BRA-i 39,5 m²	side 124
H0602 / 2-roms / BRA-i 37 m²	side 126
H0603 / 3-roms / BRA-i 69,5 m²	side 128
H0604 / 4-roms / BRA-i 90,5 m²	side 130
H0605 / 4-roms / BRA-i 74,5 m²	side 132
H0606 / 4-roms / BRA-i 87 m²	side 134
H0607 / 4-roms / BRA-i 91 m²	side 136
H0608 / 3-roms / BRA-i 69,5 m²	side 138
H0609 / 2-roms / BRA-i 37 m²	side 140
H0610 / 2-roms / BRA-i 39,5 m²	side 142
H0611 / 3-roms / BRA-i 66 m²	side 144

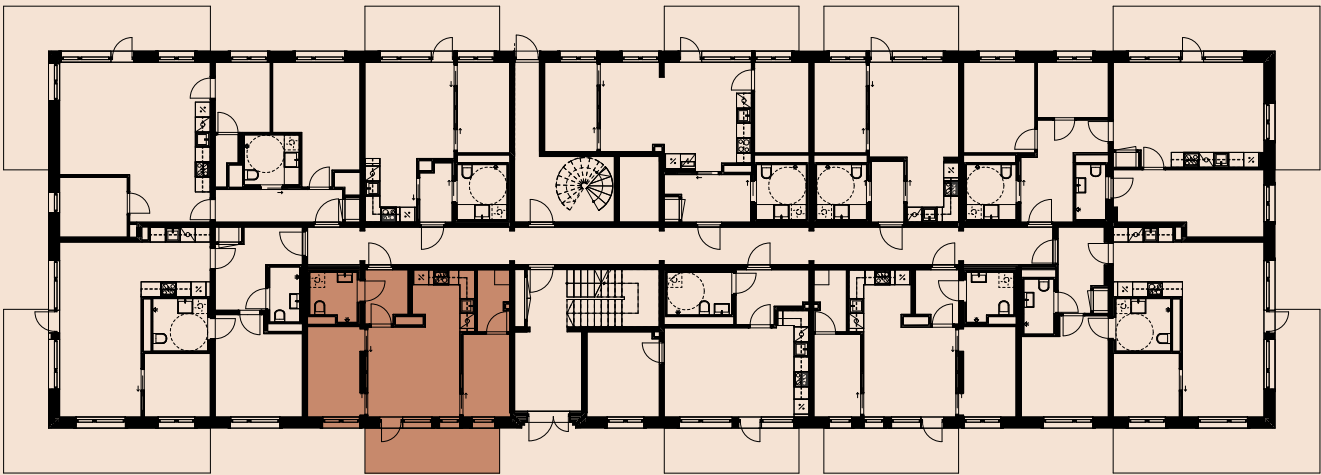
7. etasje

H0701 / 4-roms / BRA-i 110,5 m²	side 146
H0702 / 4-roms / BRA-i 104,5 m²	side 148
H0703 / 3-roms / BRA-i 66 m²	side 150
H0704 / 4-roms / BRA-i 132,5 m²	side 152
H0705 / 3-roms / BRA-i 60 m²	side 154

H0101

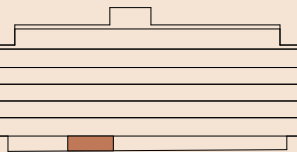
3-roms / 1. etasje
BRA 50 m² / BRA-i 47,5 m² / BRA-e 2,5 m²
Markterrasse 9,5 m²

Etasjeplan

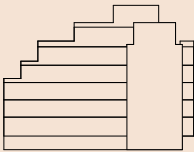


Fasade sør-øst

Bygg B



Bygg A

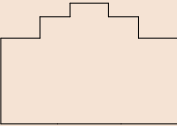


Plan I

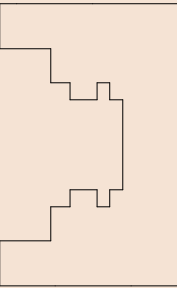
Bygg B



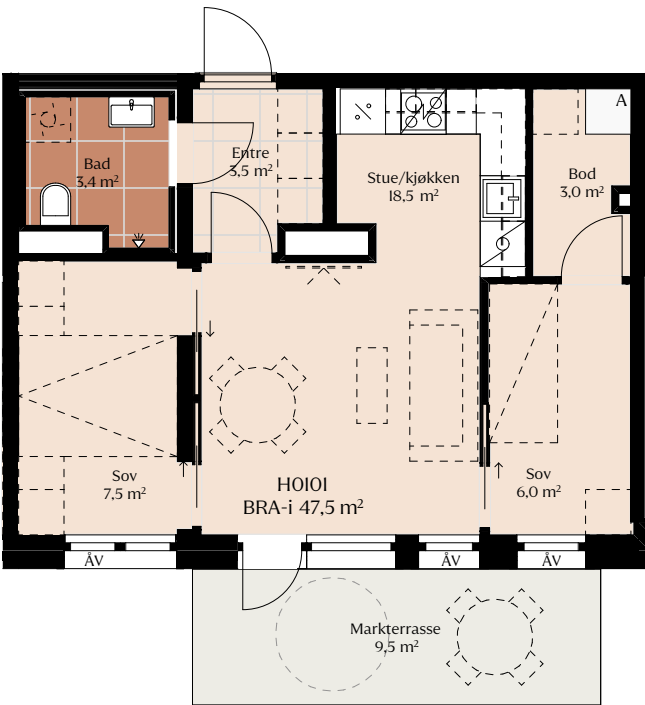
Bygg C



Bygg A



H0101



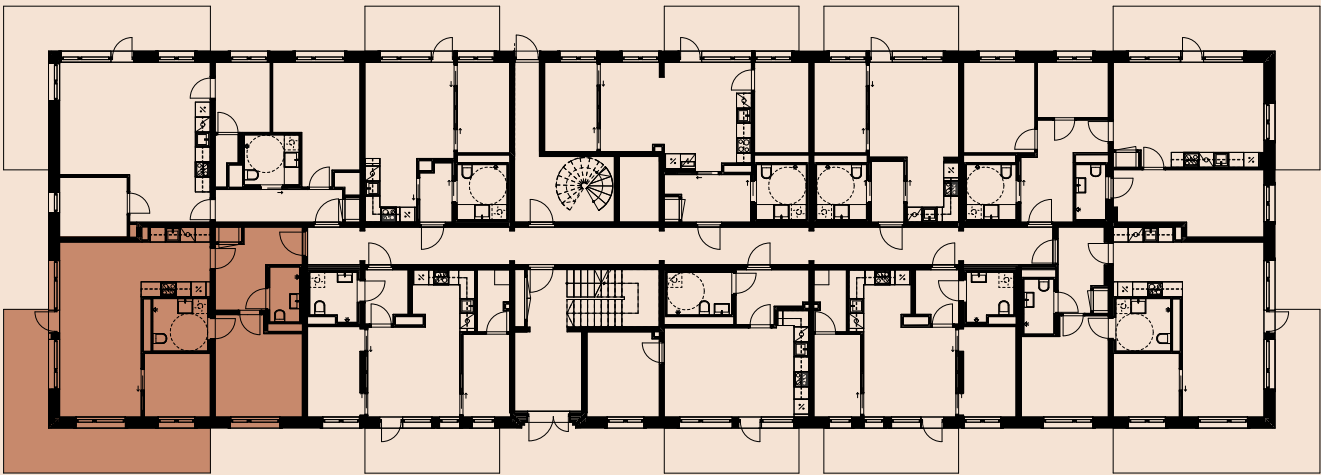
0 1 2 3 4 5 m



H0102

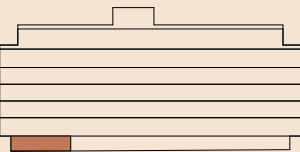
3-roms / 1. etasje
BRA 77 m² / BRA-i 72 m² / BRA-e 5 m²
Markterrasse 23 m²

Etasjeplan

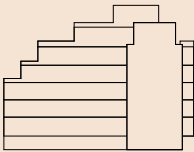


Fasade sør-øst

Bygg B

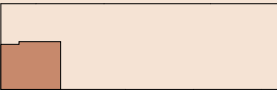


Bygg A

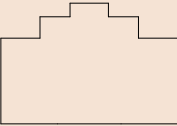


Plan I

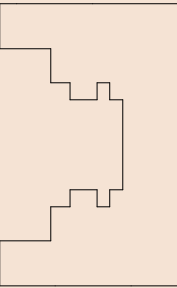
Bygg B



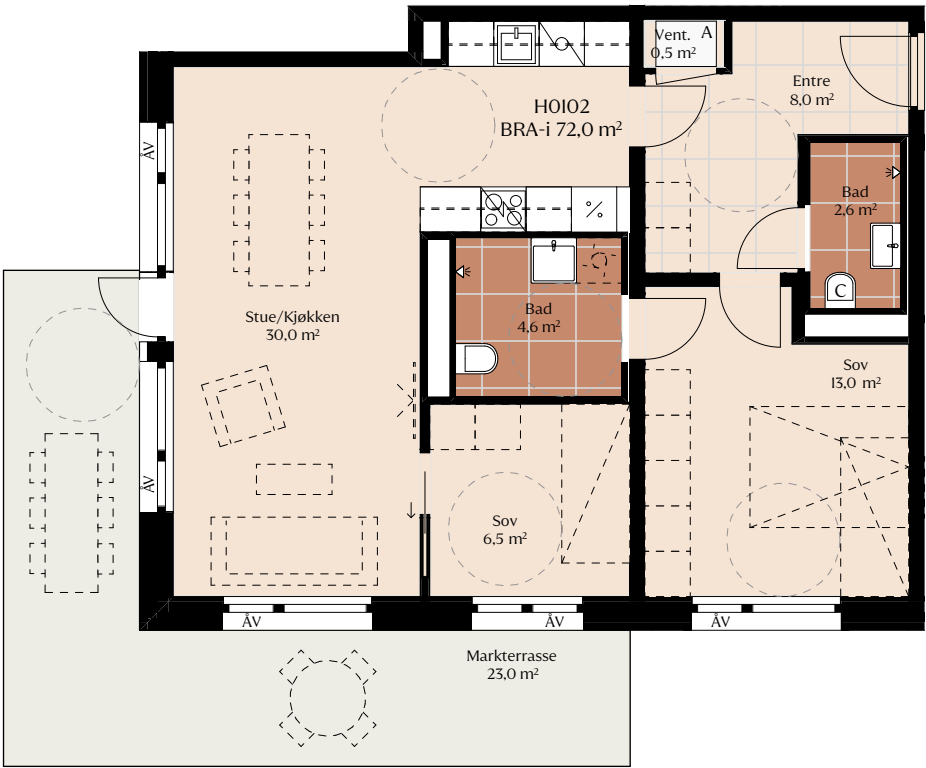
Bygg C



Bygg A



H0102



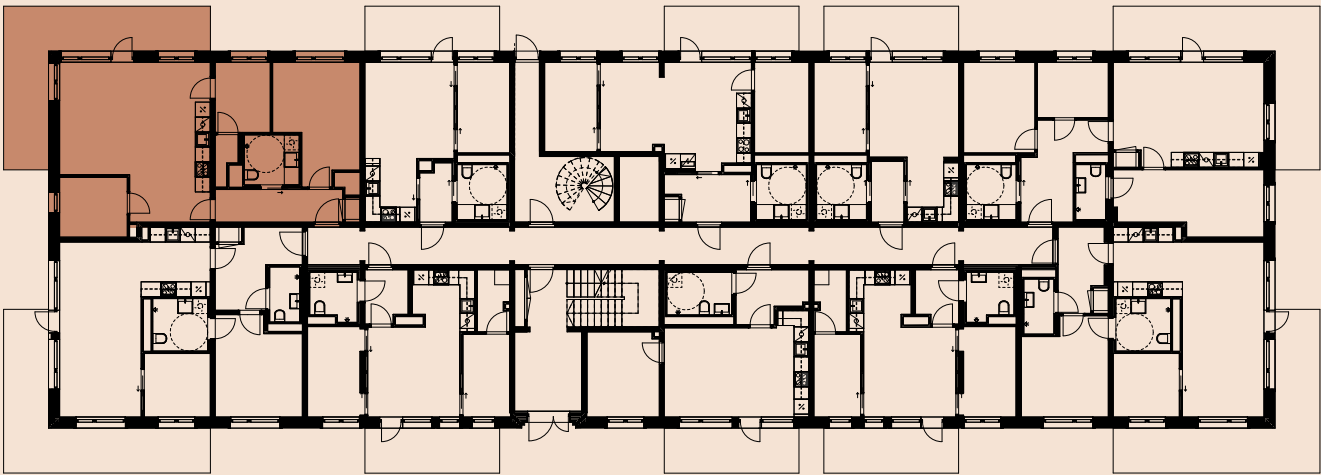
0 1 2 3 4 5 m



H0103

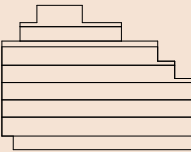
4-roms / 1. etasje
BRA 84 m² / BRA-i 79 m² / BRA-e 5 m²
Markterrasse 23 m²

Etasjeplan

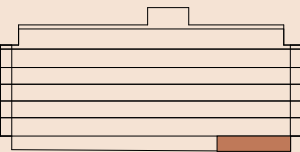


Fasade nord-vest

Bygg A

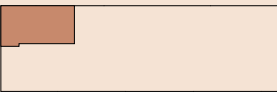


Bygg B

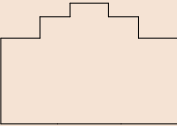


Plan I

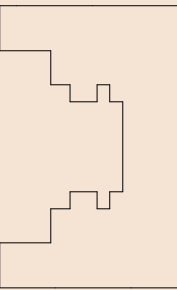
Bygg B



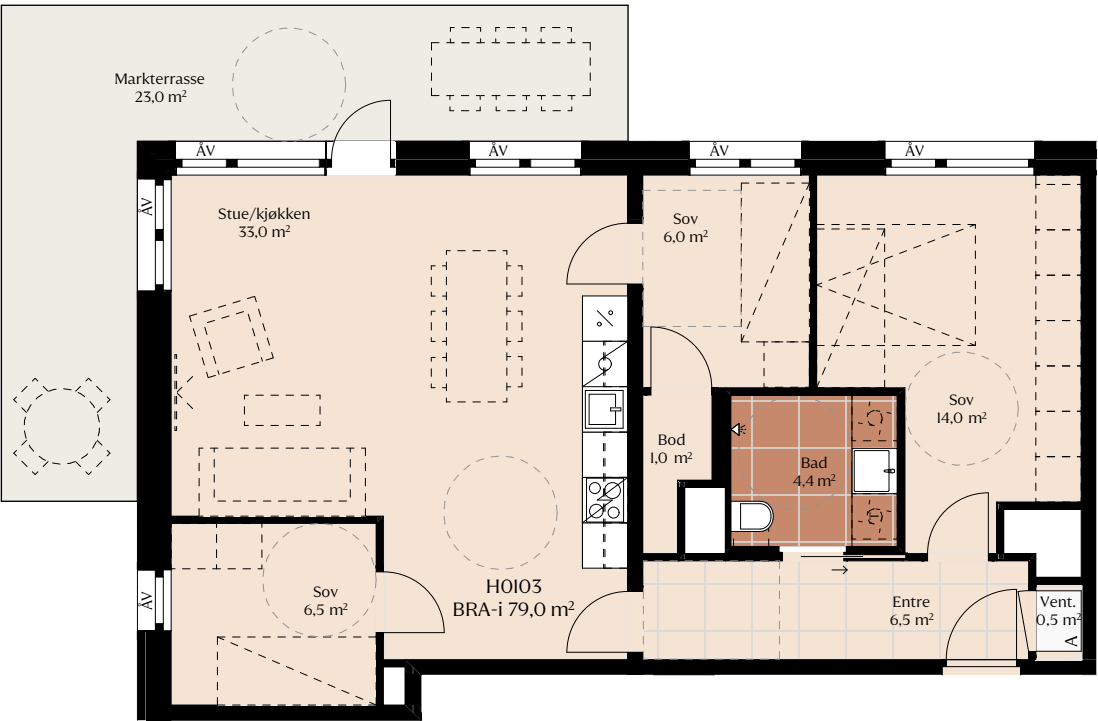
Bygg C



Bygg A



H0103



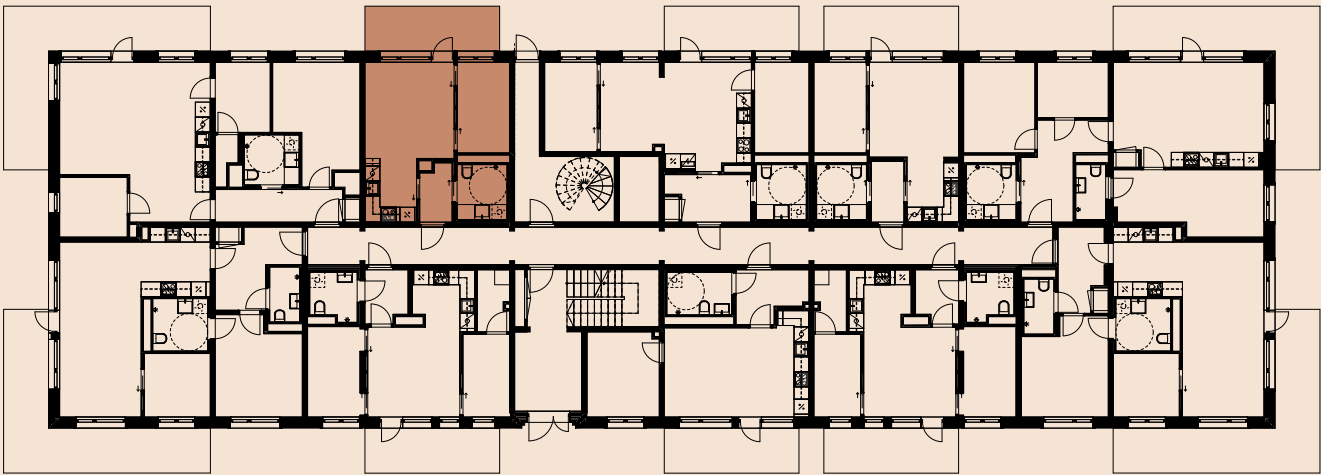
0 1 2 3 4 5 m



H0104

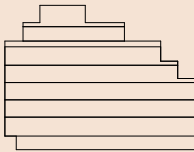
2-roms / 1. etasje
BRA 39,5 m² / BRA-i 37 m² / BRA-e 2,5 m²
Markterrasse 9,5 m²

Etasjeplan

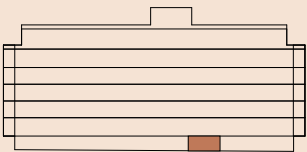


Fasade nord-vest

Bygg A



Bygg B

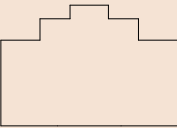


Plan I

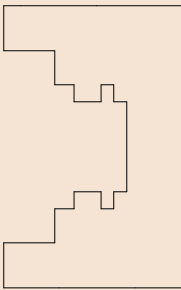
Bygg B



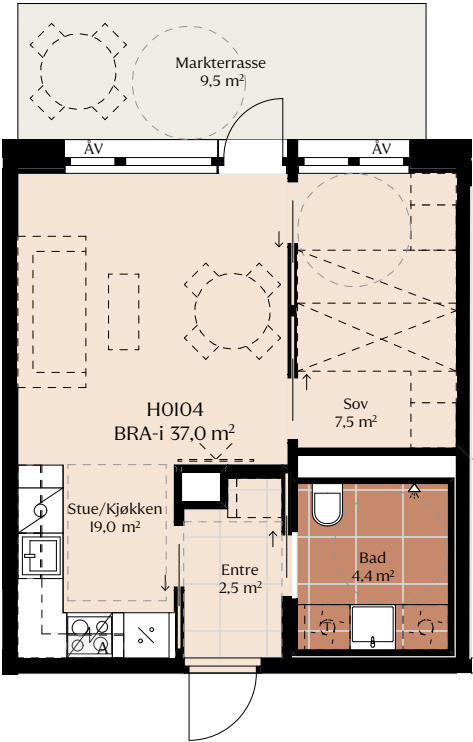
Bygg C



Bygg A



H0104



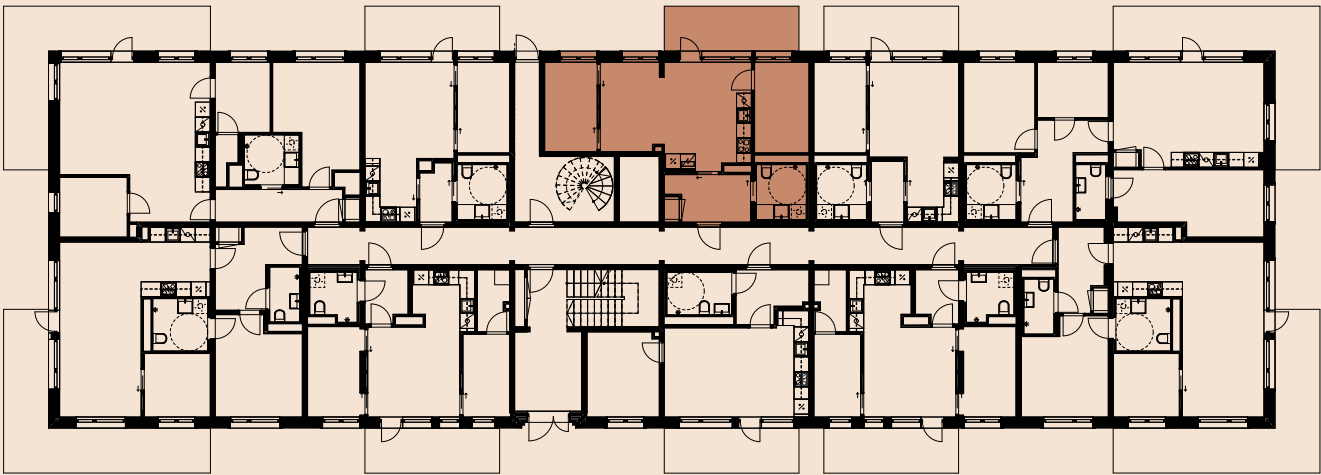
0 1 2 3 4 5 m



H0105

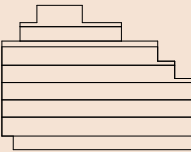
3-roms / 1. etasje
BRA 59 m² / BRA-i 54 m² / BRA-e 5 m²
Markterasse 9,5 m²

Etasjeplan

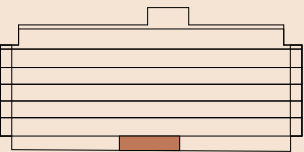


Fasade nord-vest

Bygg A

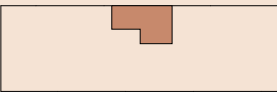


Bygg B

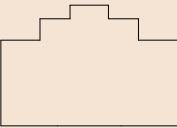


Plan I

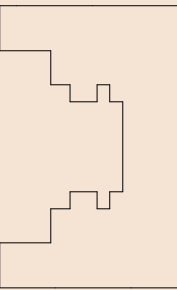
Bygg B



Bygg C



Bygg A



H0105



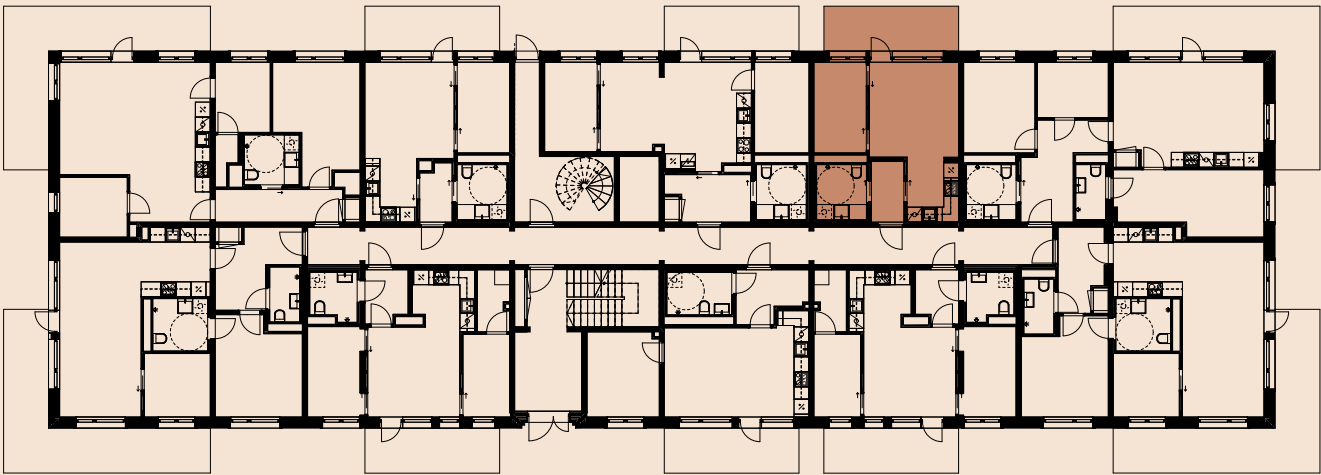
0 1 2 3 4 5 m



H0106

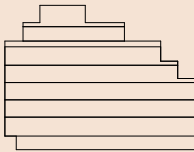
2-roms / 1. etasje
BRA 39,5 m² / BRA-i 37 m² / BRA-e 2,5 m²
Markterrasse 9,5 m²

Etasjeplan

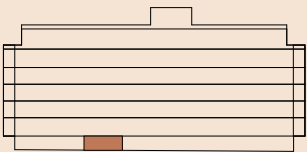


Fasade nord-vest

Bygg A

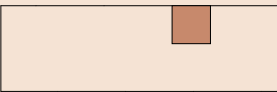


Bygg B

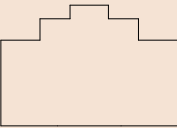


Plan I

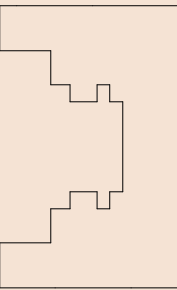
Bygg B



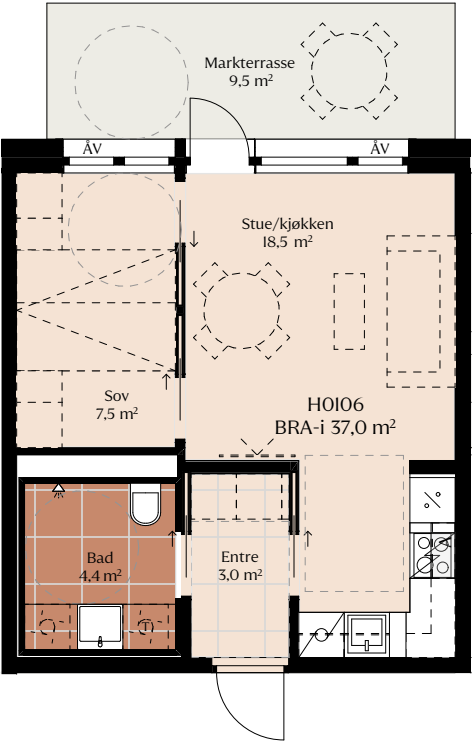
Bygg C



Bygg A



H0106



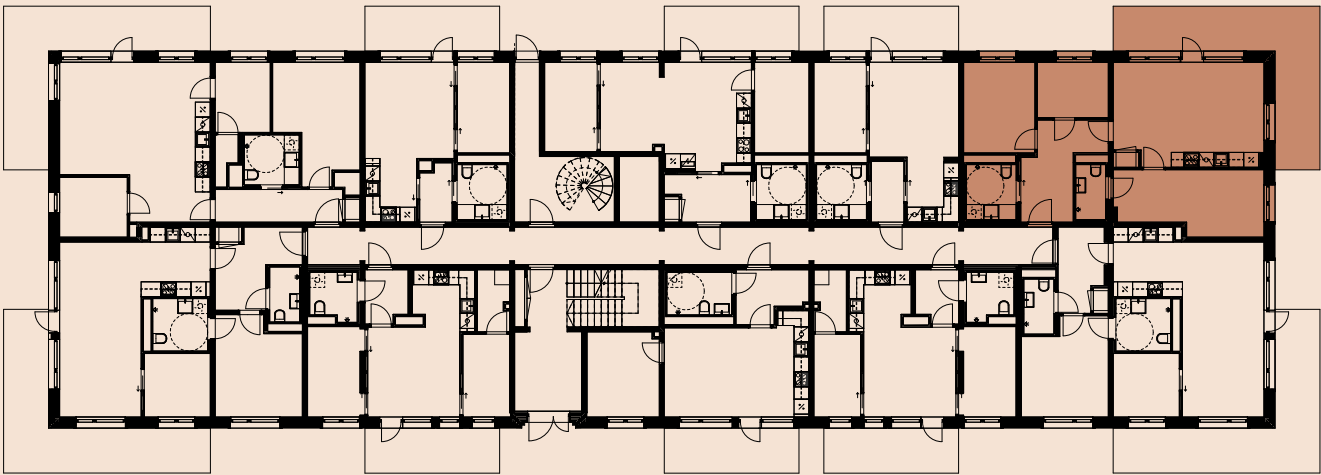
0 1 2 3 4 5 m



H0107

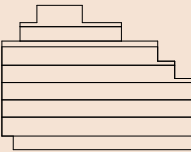
4-roms / 1. etasje
BRA 84 m² / BRA-i 79 m² / BRA-e 5 m²
Markterrasse 23 m²

Etasjeplan

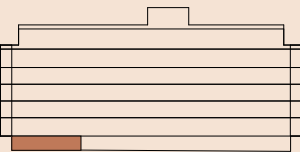


Fasade nord-vest

Bygg A

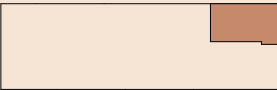


Bygg B

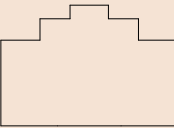


Plan I

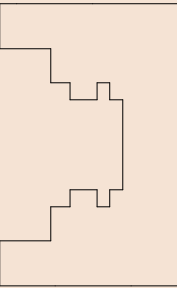
Bygg B



Bygg C



Bygg A



H0107



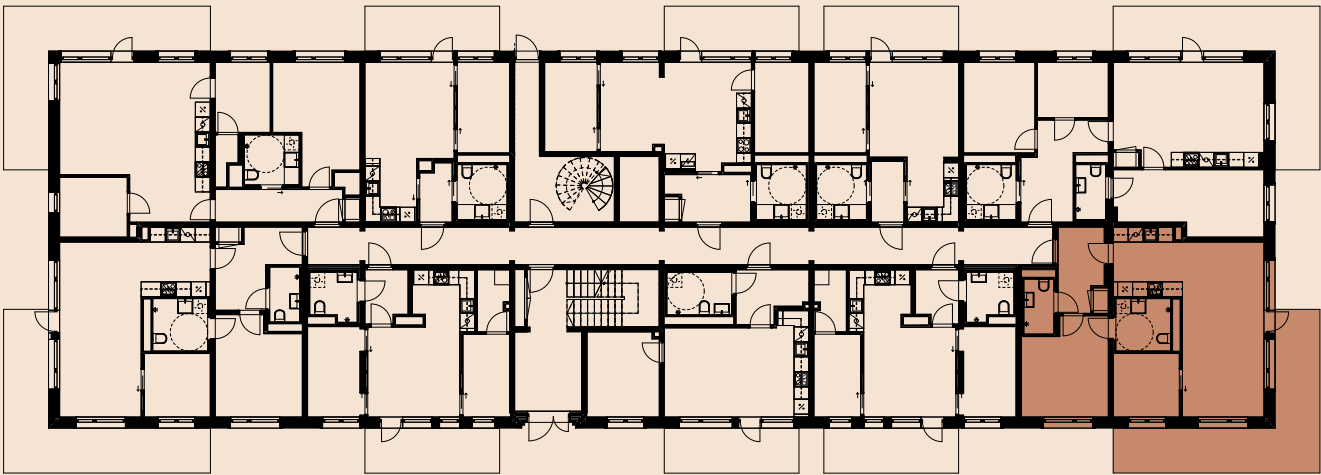
0 1 2 3 4 5 m



H0108

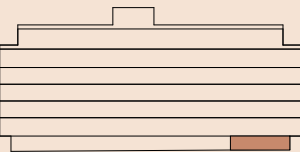
3-roms / 1. etasje
BRA 74,5 m² / BRA-i 69,5 m² / BRA-e 5 m²
Markterrasse 23 m²

Etasjeplan

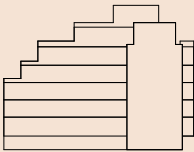


Fasade sør-øst

Bygg B

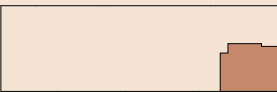


Bygg A

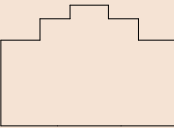


Plan I

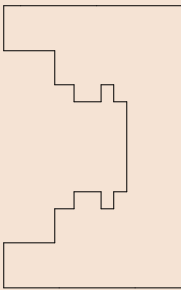
Bygg B



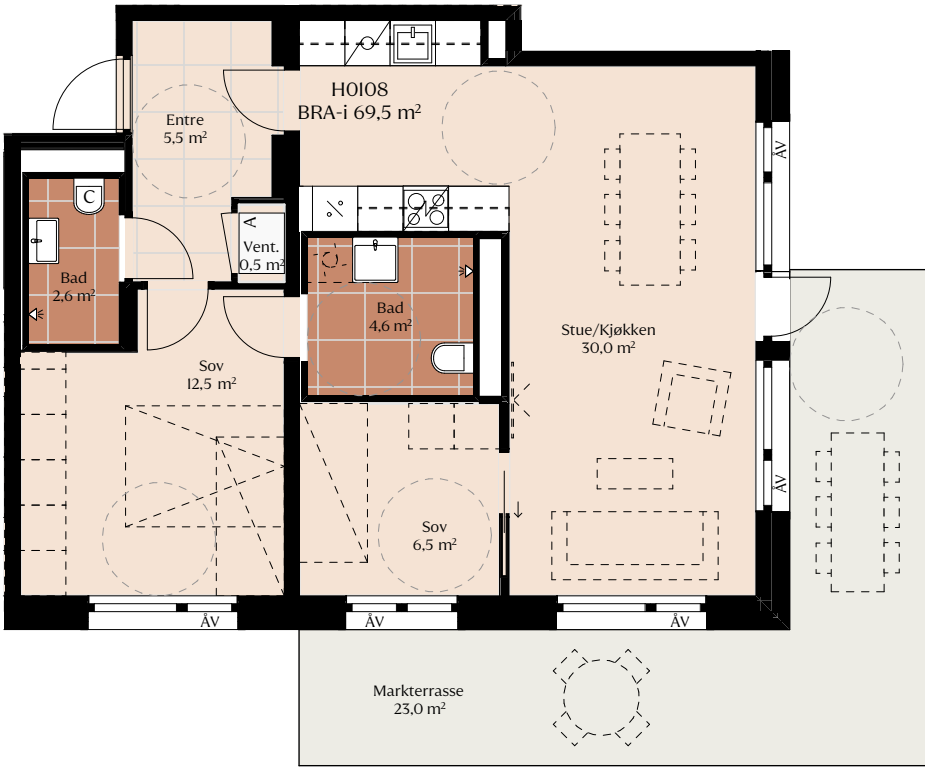
Bygg C



Bygg A



H0108

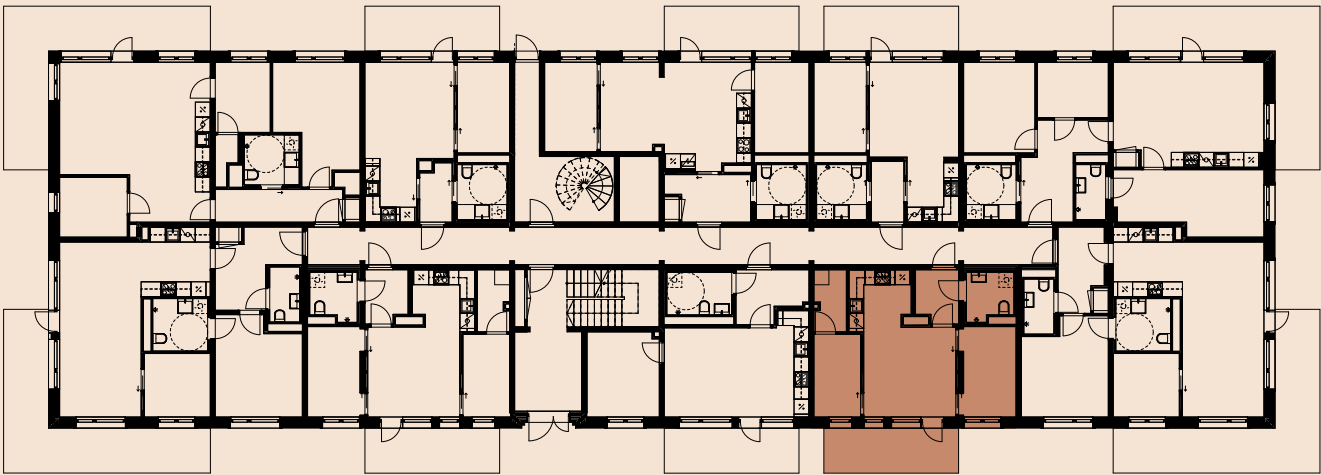


0 1 2 3 4 5 m

H0109

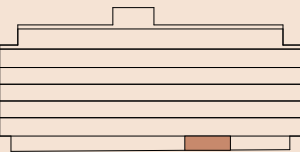
3-roms / 1. etasje
BRA 50 m² / BRA-i 47,5 m² / BRA-e 2,5 m²
Markterrasse 9,5 m²

Etasjeplan

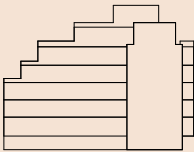


Fasade sør-øst

Bygg B



Bygg A

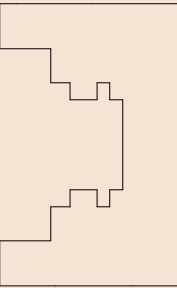


Plan I

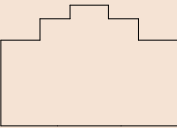
Bygg B



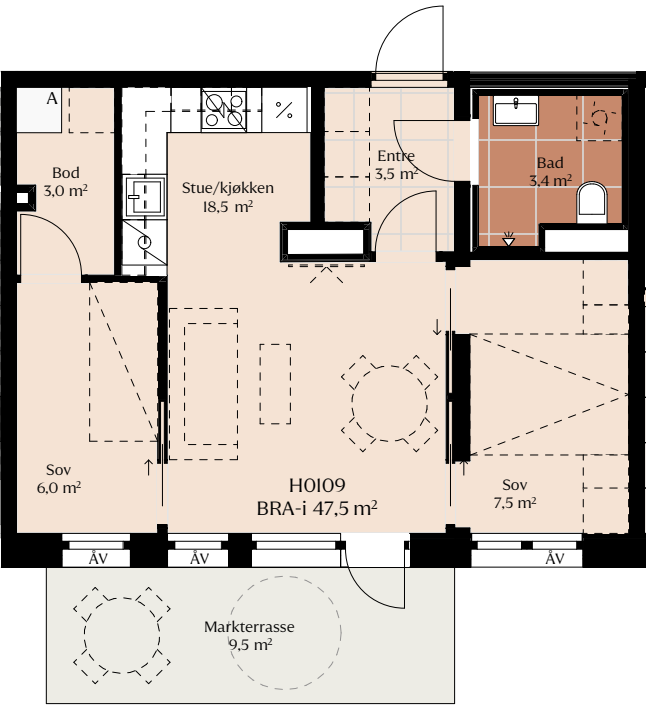
Bygg A



Bygg C



H0109



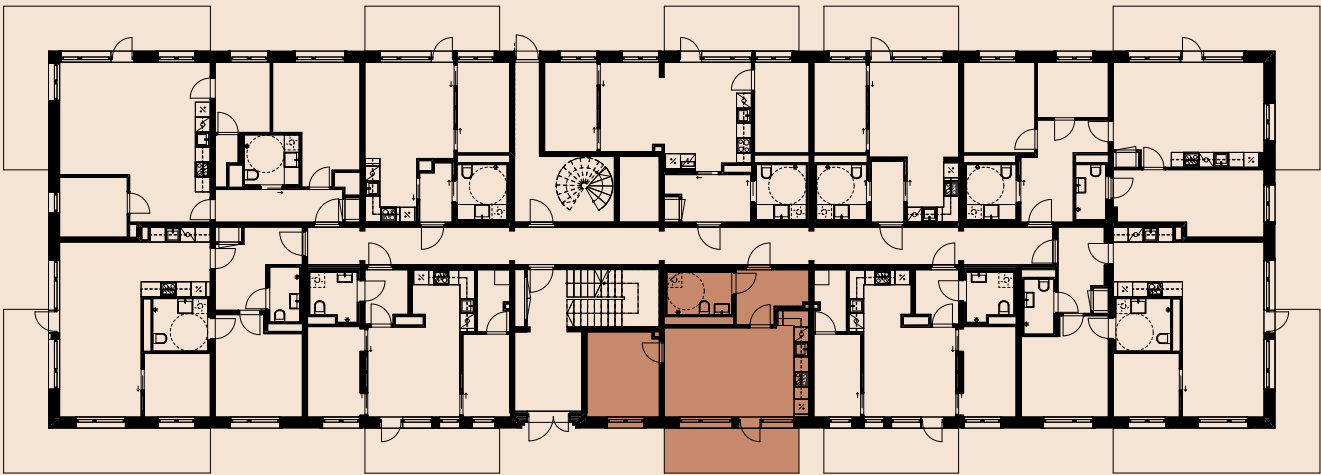
0 1 2 3 4 5 m



H0110

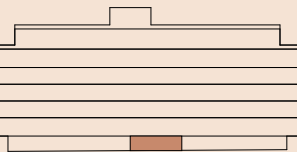
2-roms / 1. etasje
BRA 47 m² / BRA-i 44,5 m² / BRA-e 2,5 m²
Markterrasse 9,5 m²

Etasjeplan

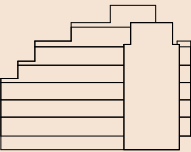


Fasade sør-øst

Bygg B



Bygg A

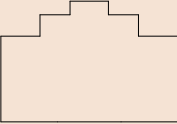


Plan I

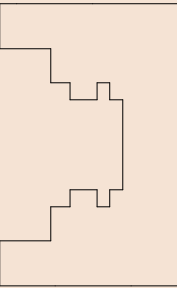
Bygg B



Bygg C



Bygg A



H0110



0 1 2 3 4 5 m



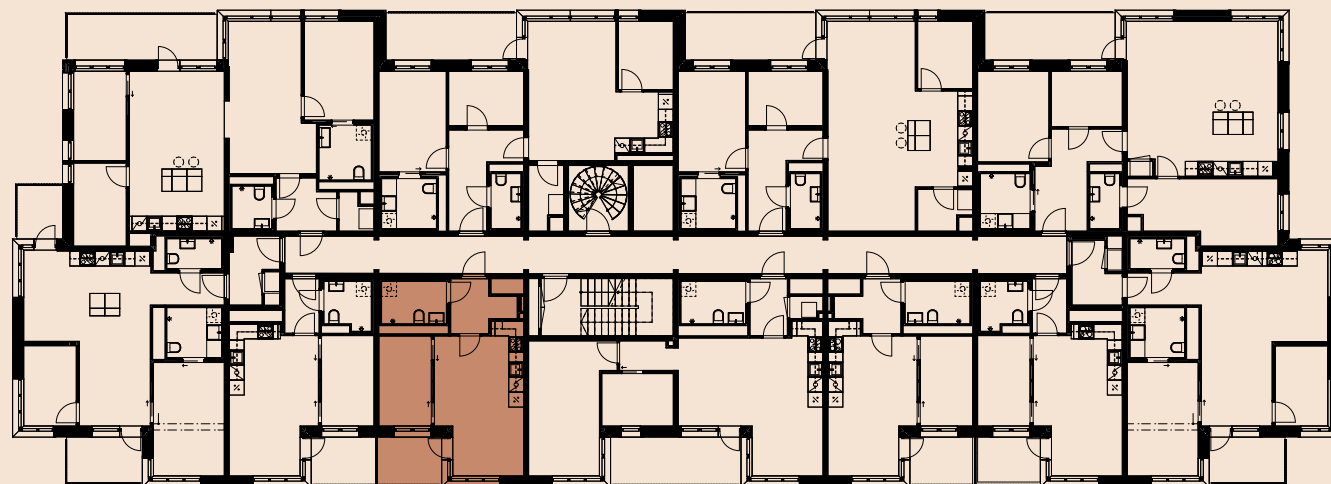
H0201

2-roms / 2. etasje

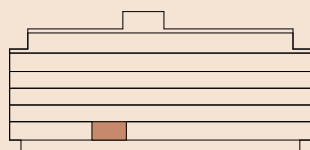
BRA 42 m² / BRA-i 39,5 m² / BRA-e 2,5 m²

Balkong 4,5 m²

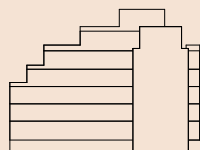
Etasjeplan



Fasade sør-øst

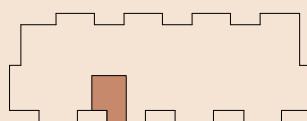


Bygg A

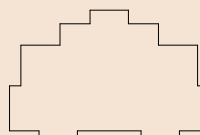


Plan 2

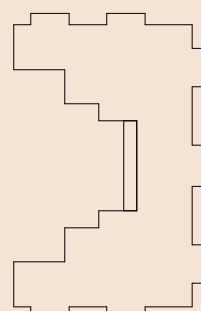
Bygg B



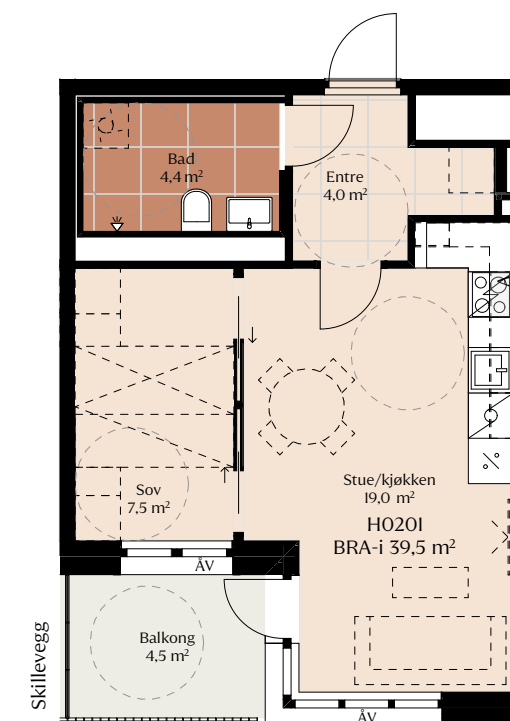
Bygg C



Bygg A



H0201

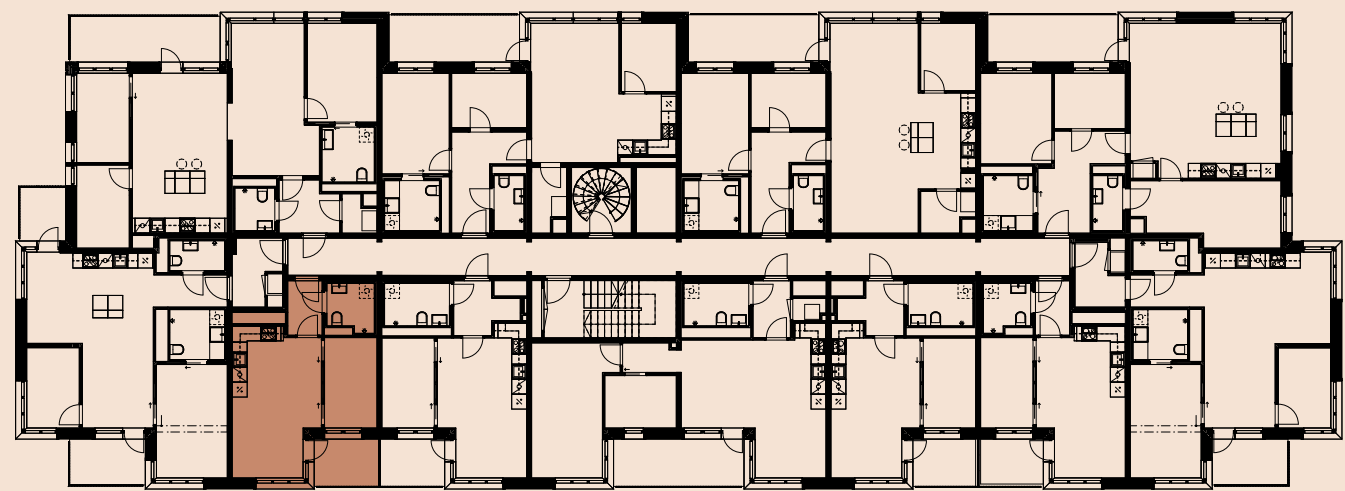


0 1 2 3 4 5 m

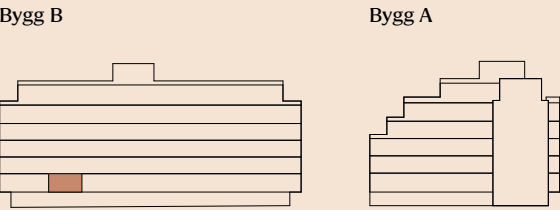
H0202

2-roms / 2. etasje
BRA 39,5 m² / BRA-i 37 m² / BRA-e 2,5 m²
Balkong 4,5 m²

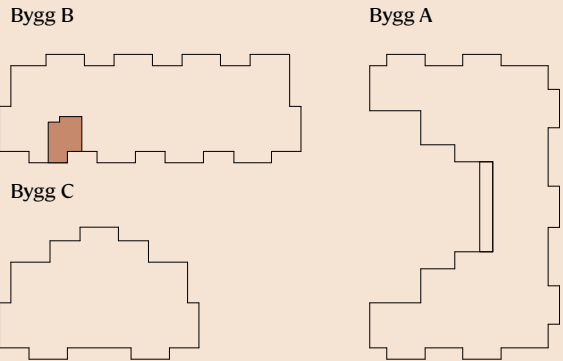
Etasjeplan



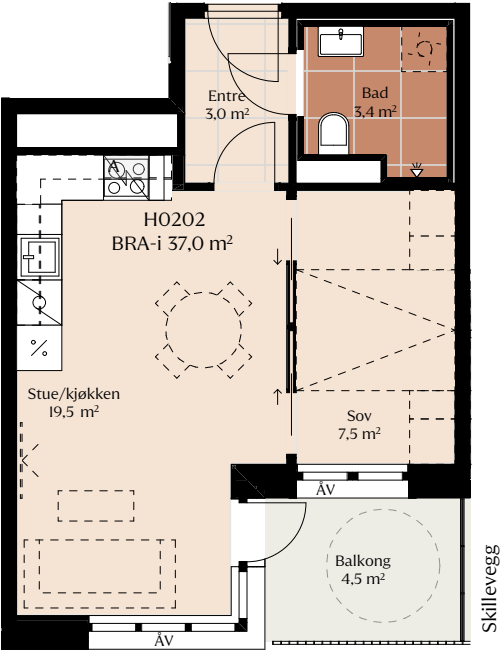
Fasade sør-øst



Plan 2



H0202



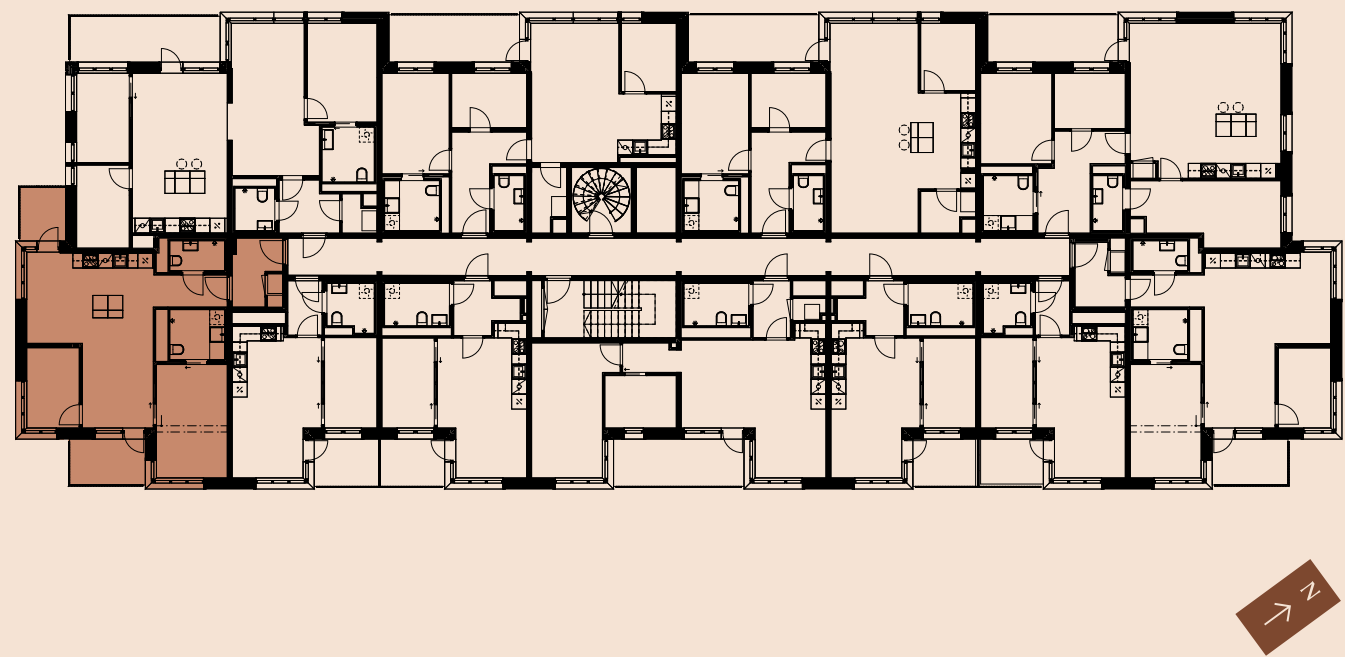
0 1 2 3 4 5 m



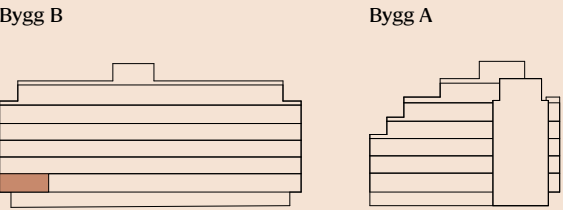
H0203

3-roms / 2. etasje
BRA 74,5 m² / BRA-i 69,5 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9 m²

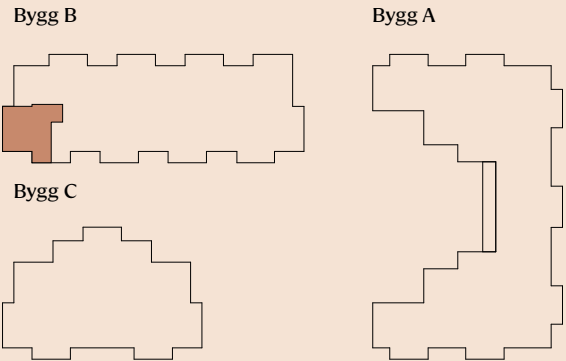
Etasjeplan



Fasade sør-øst



Plan 2



H0203

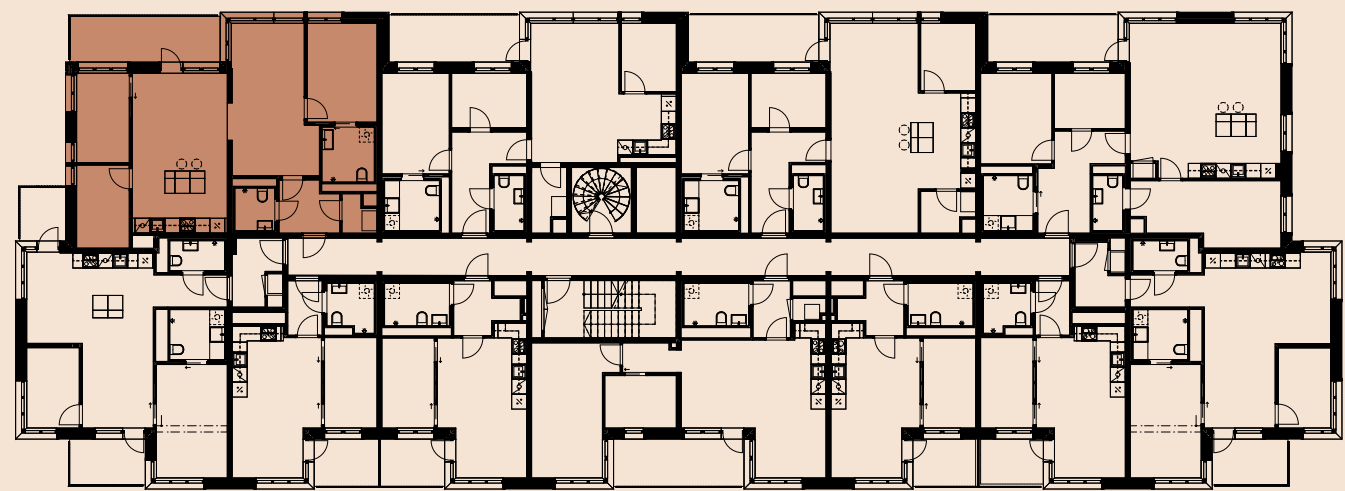


0 1 2 3 4 5 m

H0204

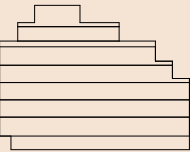
4-roms / 2. etasje
BRA 95,5 m² / BRA-i 90,5 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 11 m²

Etasjeplan

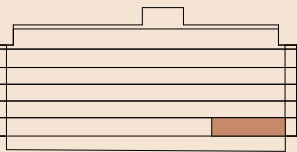


Fasade nord-vest

Bygg A

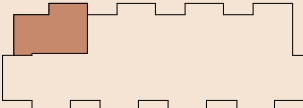


Bygg B

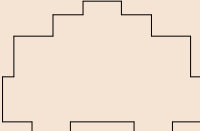


Plan 2

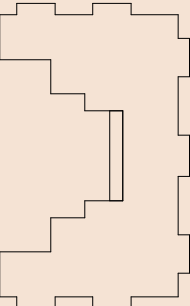
Bygg B



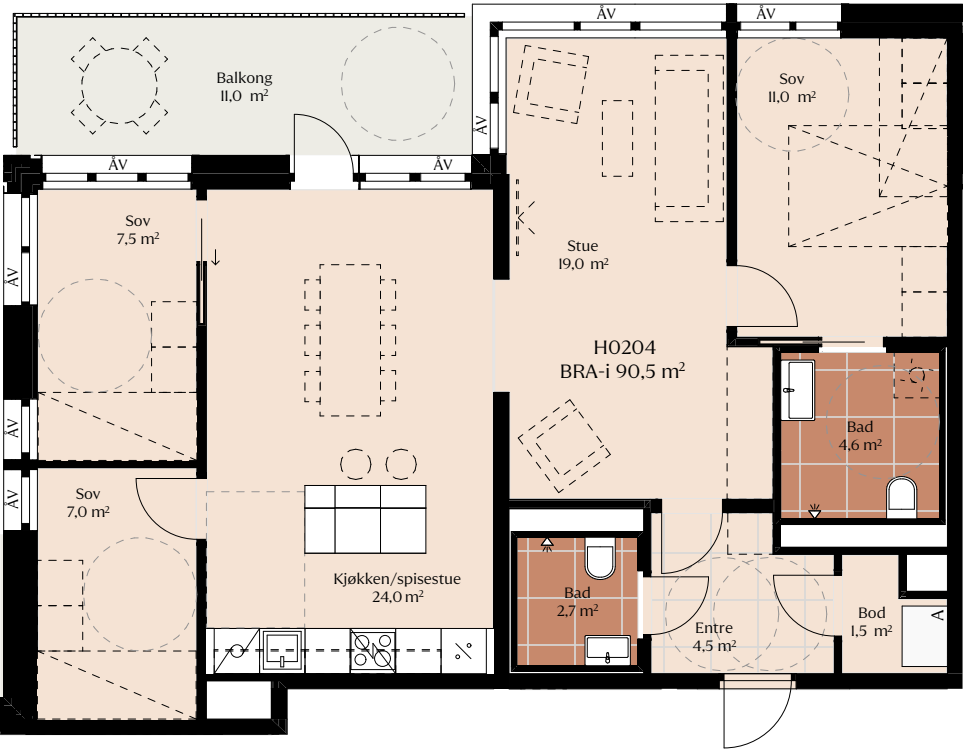
Bygg C



Bygg A



H0204



0 1 2 3 4 5 m



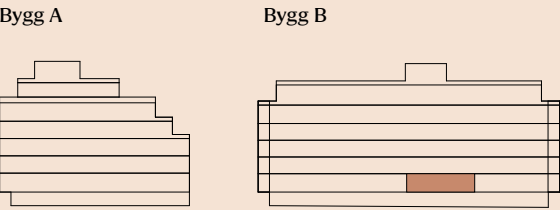
H0205

4-roms / 2. etasje
BRA 79,5 m² / BRA-i 74,5 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9,5 m²

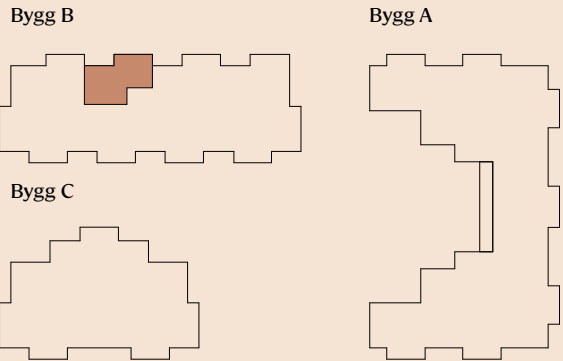
Etasjeplan



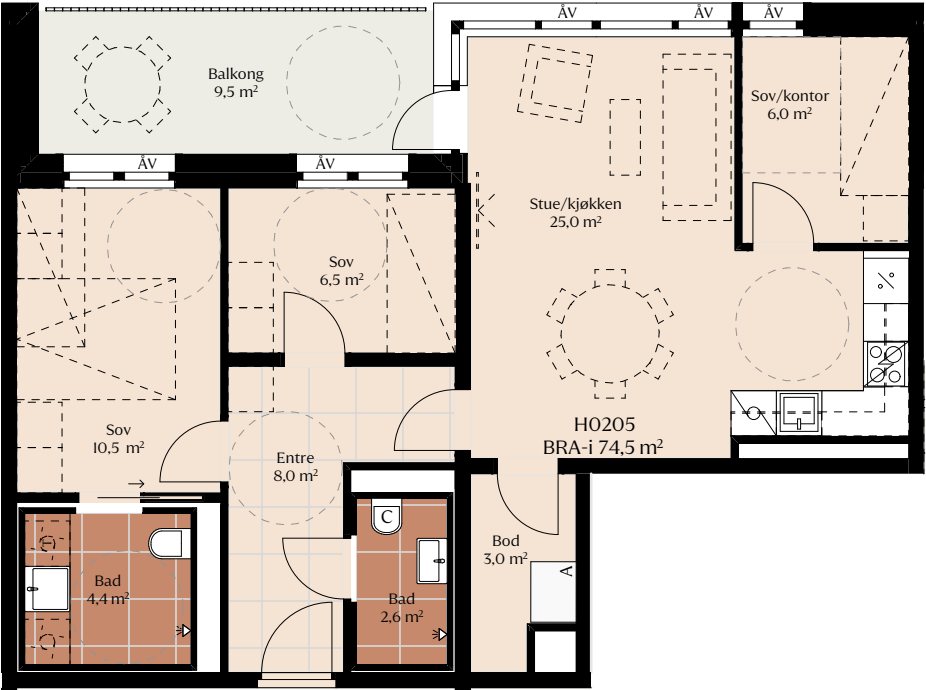
Fasade nord-vest



Plan 2



H0205



0 1 2 3 4 5 m



H0206

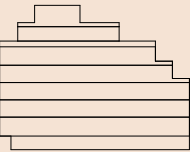
4-roms / 2. etasje
BRA 92 m² / BRA-i 87 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9,5 m²

Etasjeplan

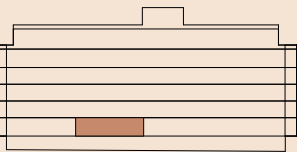


Fasade nord-vest

Bygg A

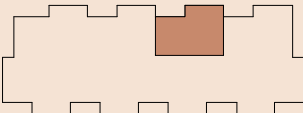


Bygg B

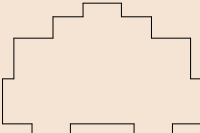


Plan 2

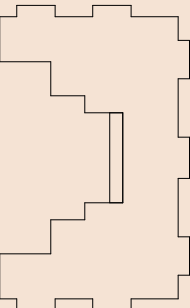
Bygg B



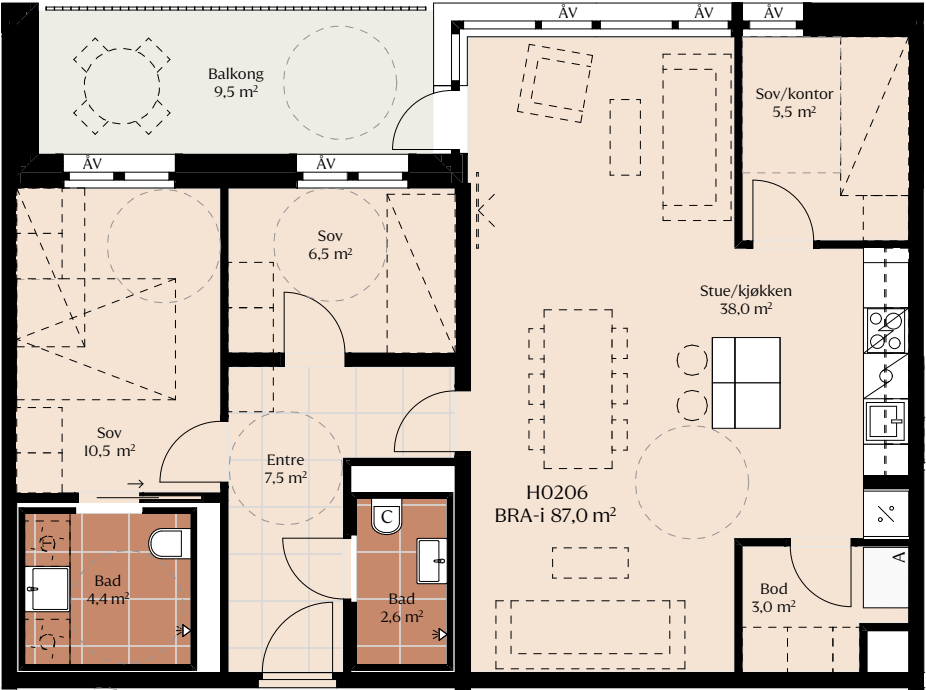
Bygg C



Bygg A



H0206



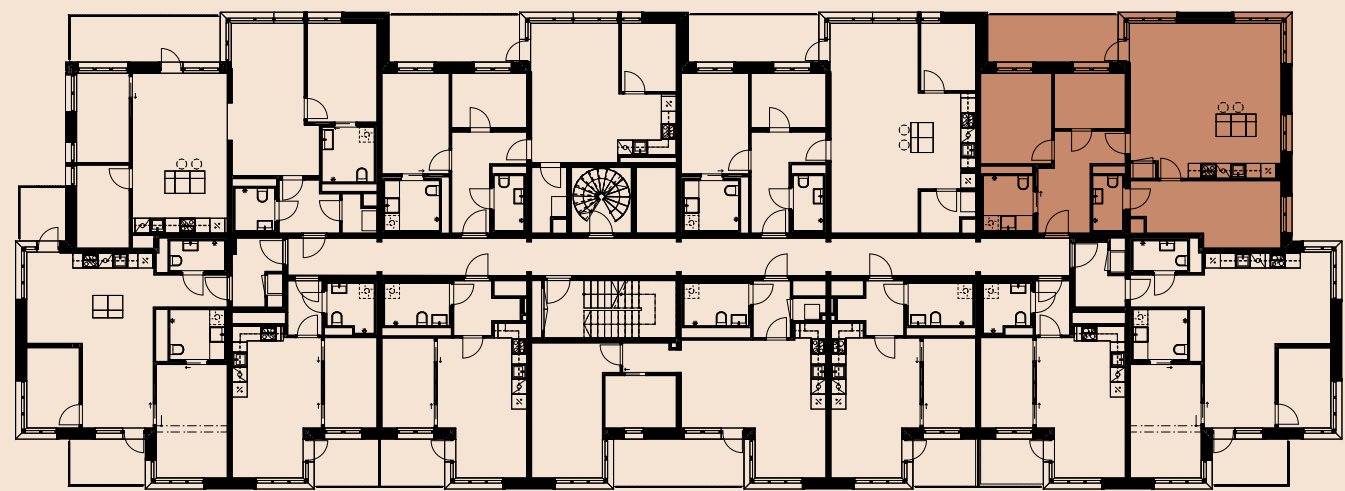
0 1 2 3 4 5 m



H0207

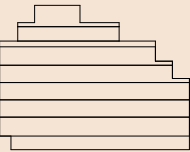
4-roms / 2. etasje
BRA 96 m² / BRA-i 91 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9,5 m²

Etasjeplan

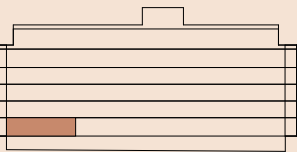


Fasade nord-vest

Bygg A



Bygg B

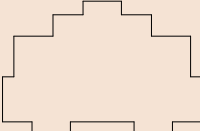


Plan 2

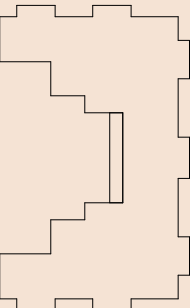
Bygg B



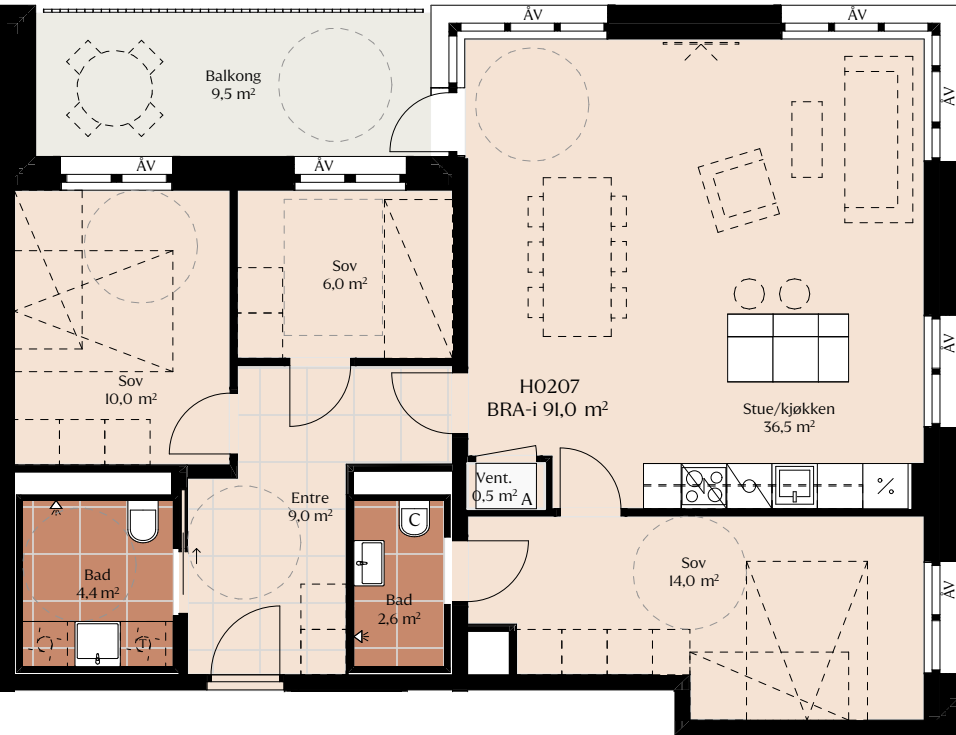
Bygg C



Bygg A



H0207



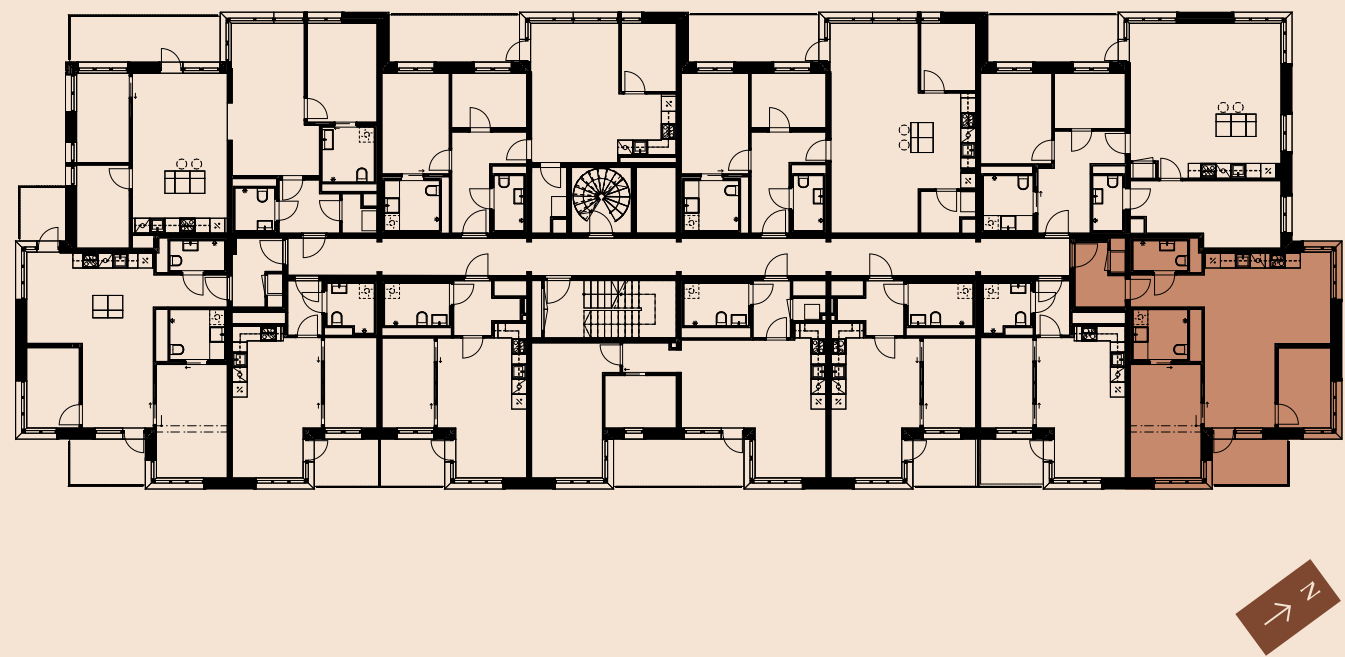
0 1 2 3 4 5 m



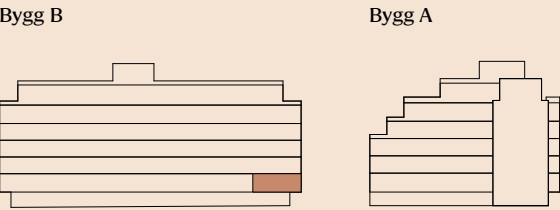
H0208

3-roms / 2. etasje
BRA 74,5 m² / BRA-i 69,5 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 5,5 m²

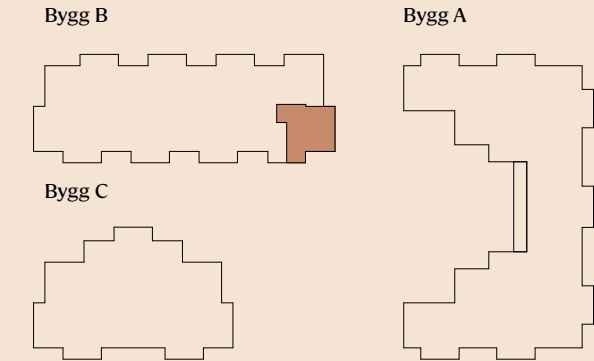
Etasjeplan



Fasade sør-øst



Plan 2



H0208

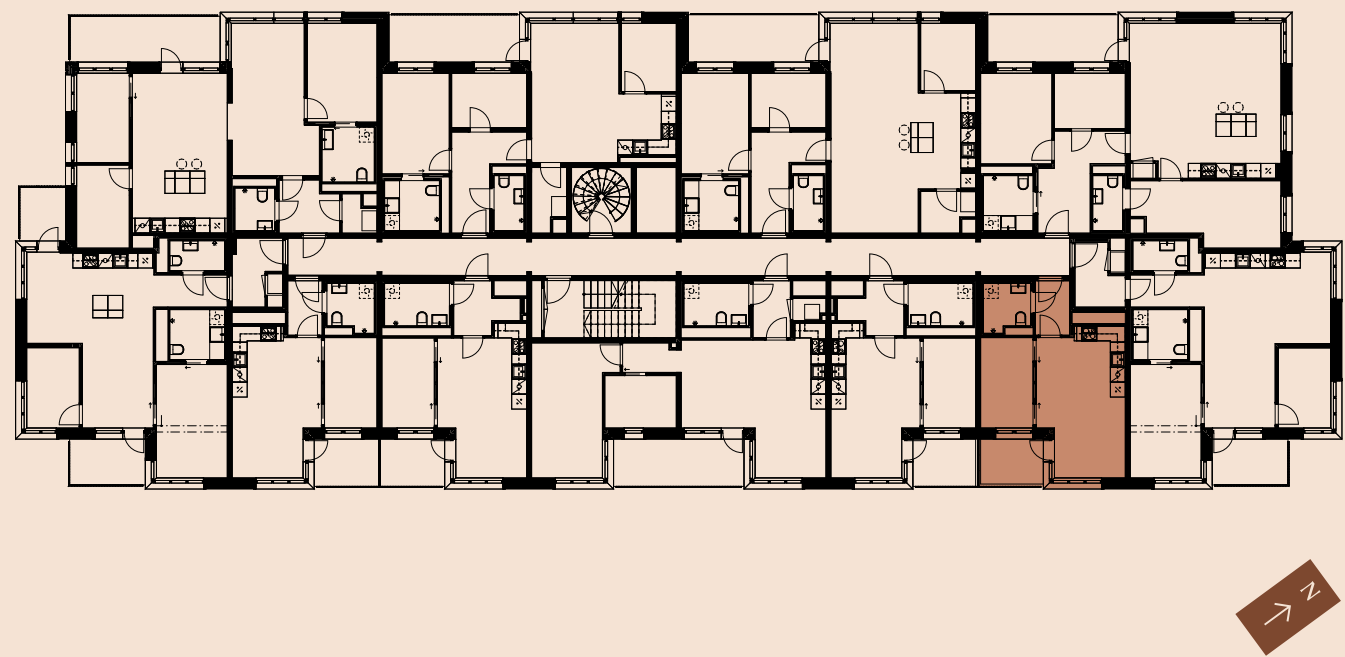


0 1 2 3 4 5 m

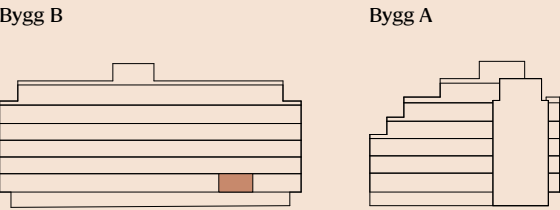
H0209

2-roms / 2. etasje
BRA 39,5 m² / BRA-i 37 m² / BRA-e 2,5 m²
Balkong 4,5 m²

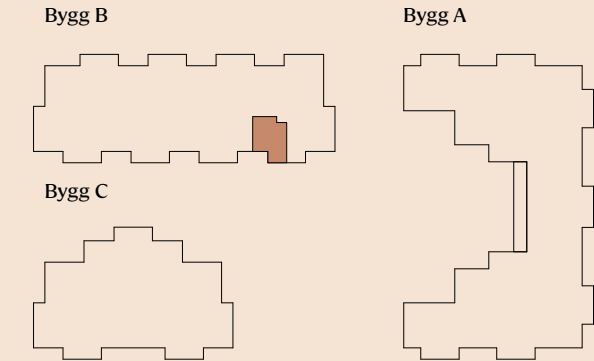
Etasjeplan



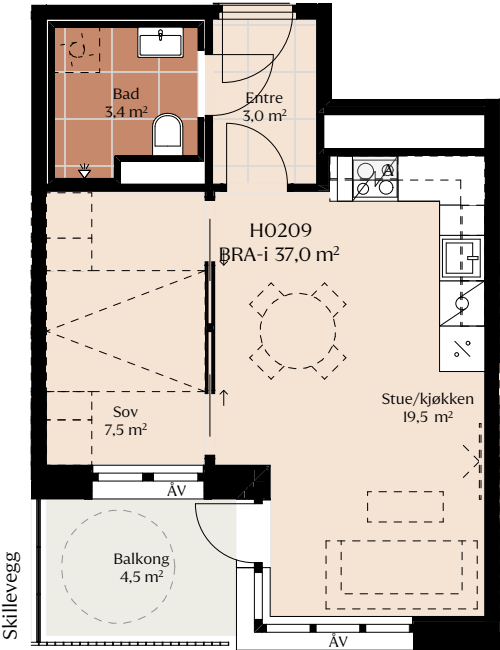
Fasade sør-øst



Plan 2



H0209



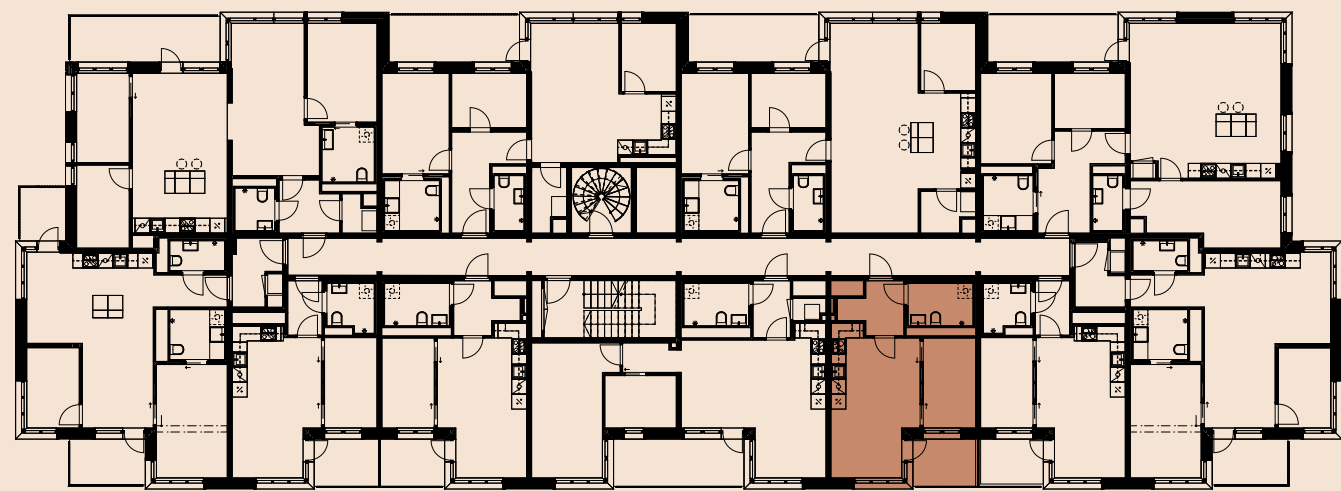
0 1 2 3 4 5 m



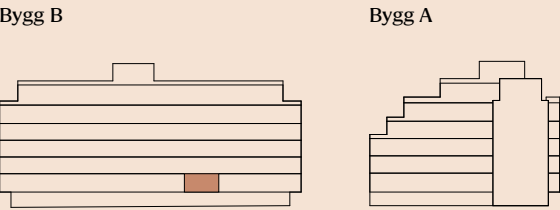
H0210

2-roms / 2. etasje
BRA 42 m² / BRA-i 39,5 m² / BRA-e 2,5 m²
Balkong 4,5 m²

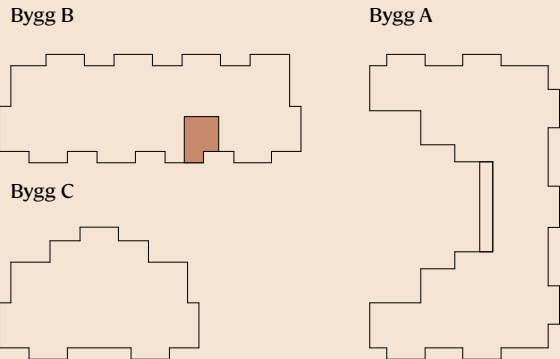
Etasjeplan



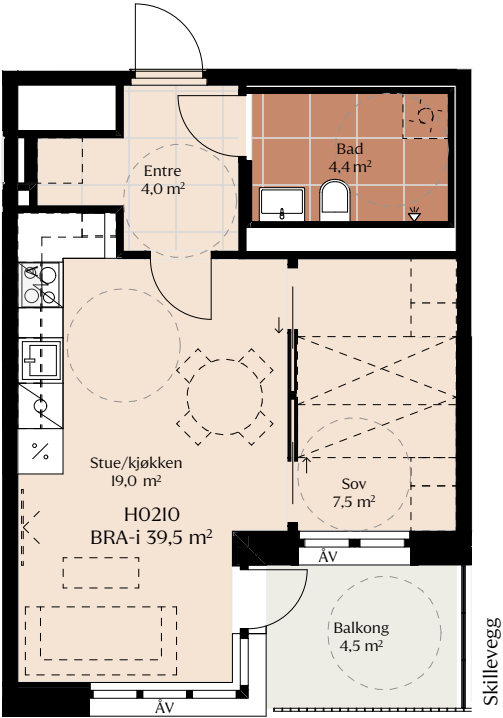
Fasade sør-øst



Plan 2



H0210



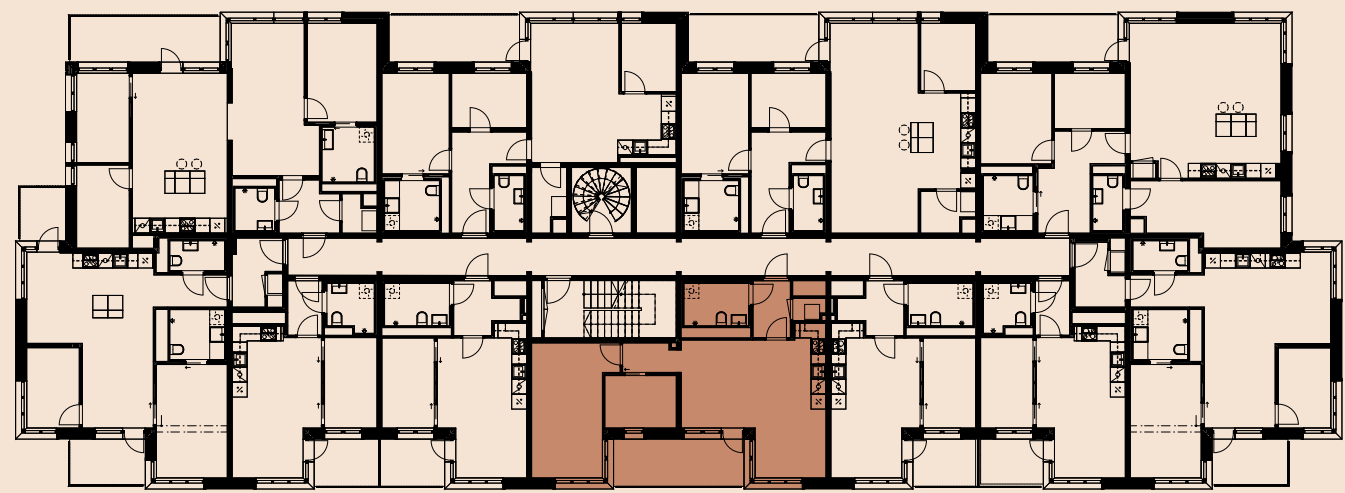
0 1 2 3 4 5 m



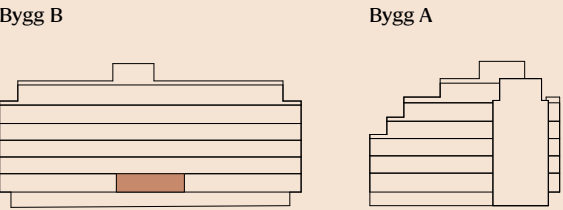
H0211

3-roms / 2. etasje
BRA 71 m² / BRA-i 66 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9,5 m²

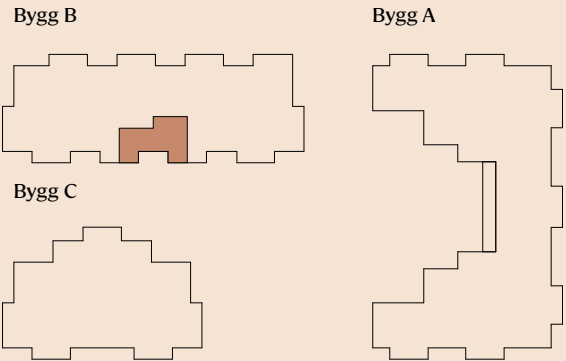
Etasjeplan



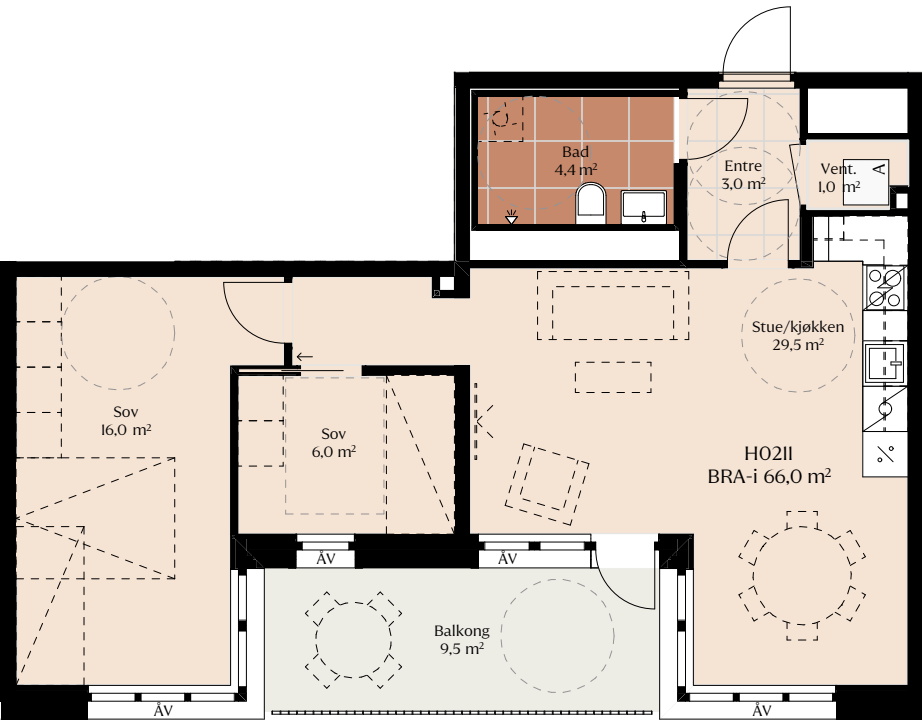
Fasade sør-øst



Plan 2



H0211



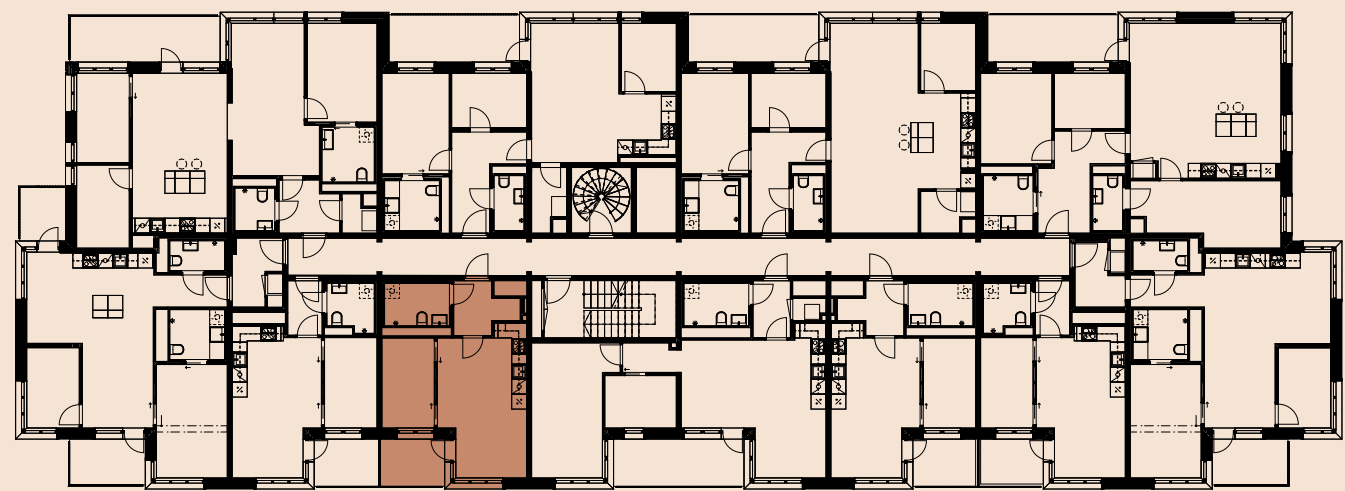
0 1 2 3 4 5 m



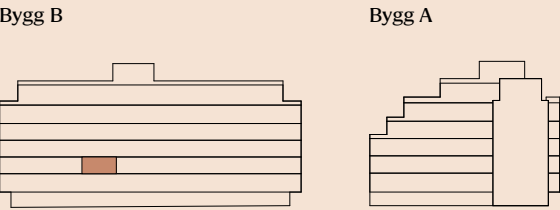
H0301

2-roms / 3. etasje
BRA 42 m² / BRA-i 39,5 m² / BRA-e 2,5 m²
Balkong 4,5 m²

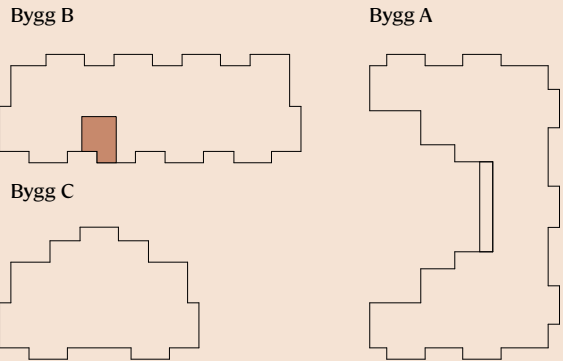
Etasjeplan



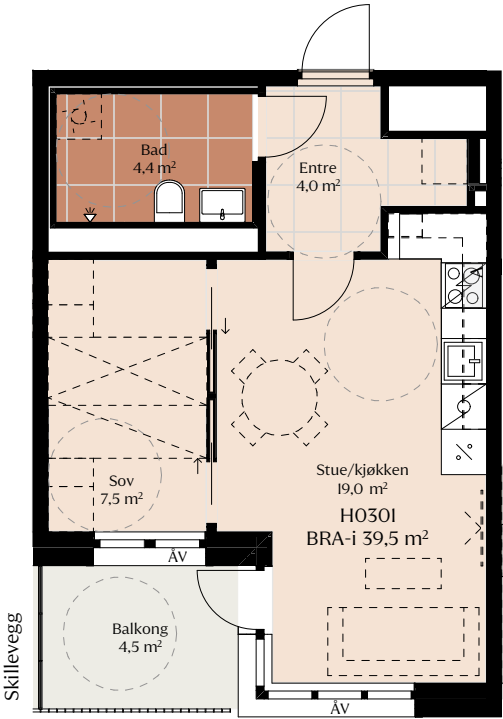
Fasade sør-øst



Plan 3



H0301



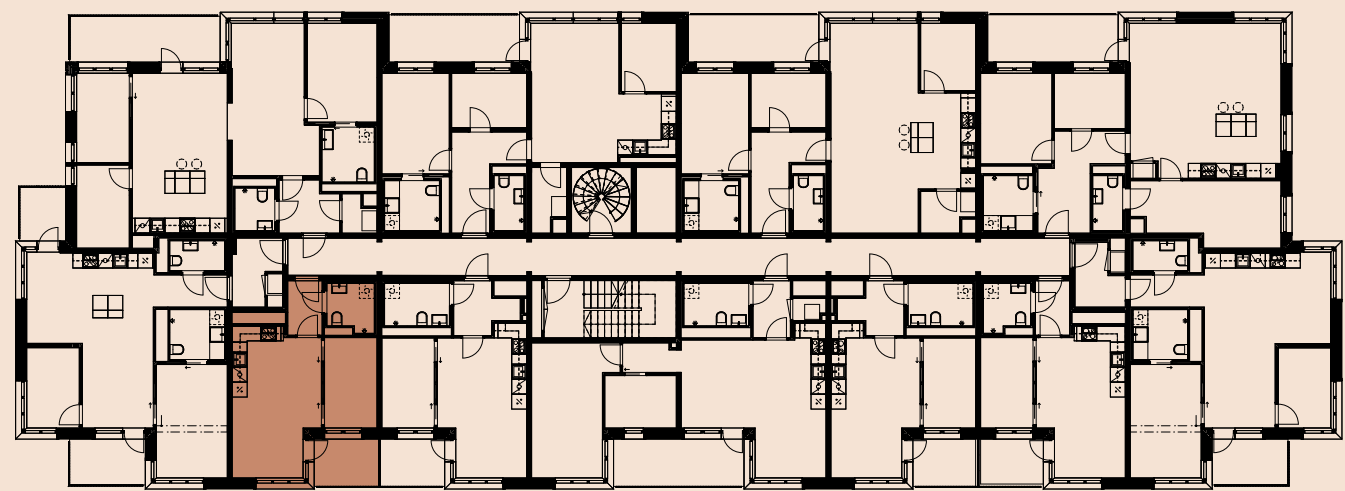
0 1 2 3 4 5 m



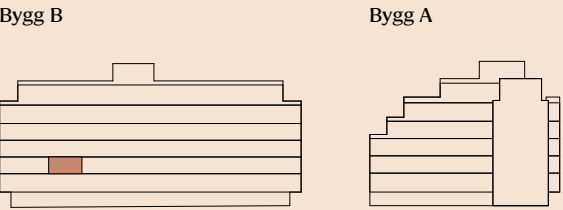
H0302

2-roms / 3. etasje
BRA 39,5 m² / BRA-i 37 m² / BRA-e 2,5 m²
Balkong 4,5 m²

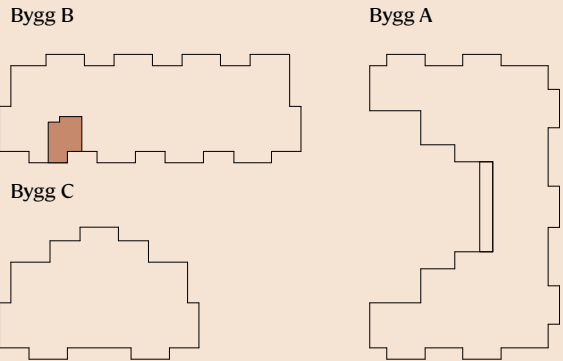
Etasjeplan



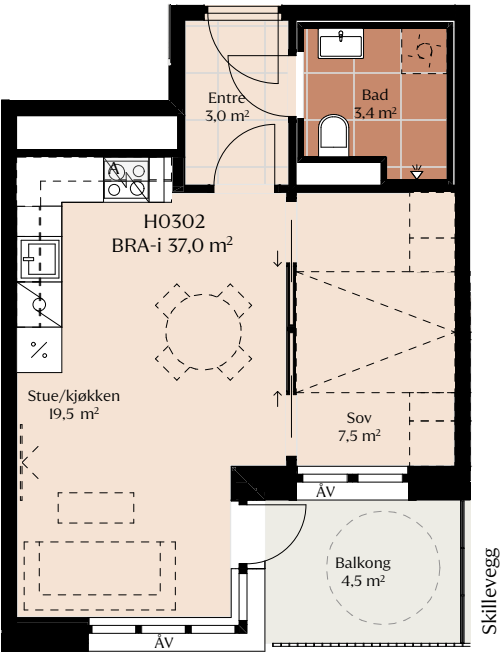
Fasade sør-øst



Plan 3



H0302



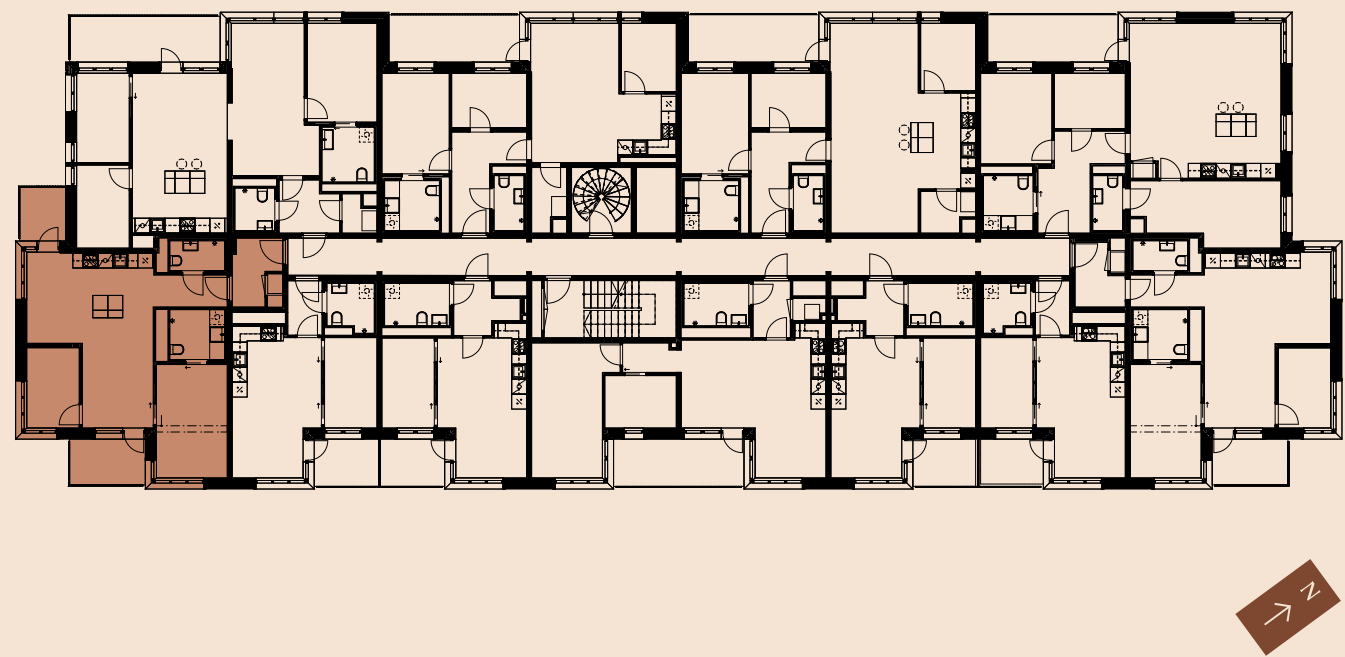
0 1 2 3 4 5 m



H0303

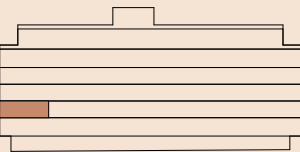
3-roms / 3. etasje
BRA 74,5 m² / BRA-i 69,5 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9 m²

Etasjeplan

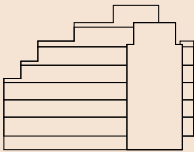


Fasade sør-øst

Bygg B

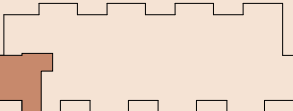


Bygg A

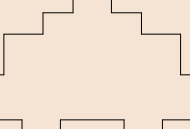


Plan 3

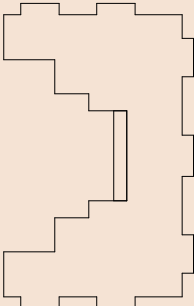
Bygg B



Bygg C



Bygg A



H0303



0 1 2 3 4 5 m



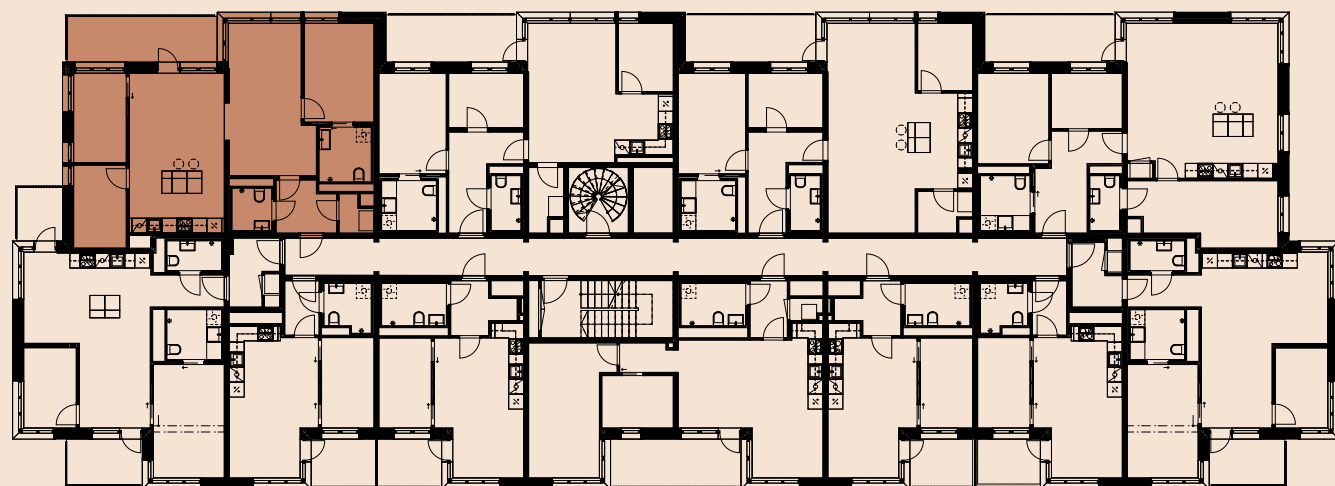
H0304

4-roms / 3. etasje

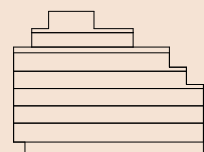
BRA 95,5 m² / BRA-i 90,5 m² / BRA-e 5 m²

Balkong 11 m²

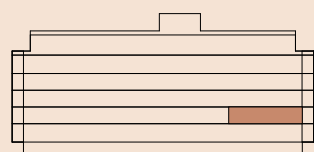
Etasjeplan



Fasade nord-vest

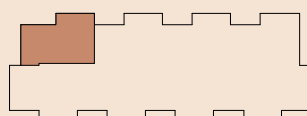


Bygg B

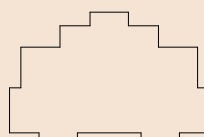


Plan 3

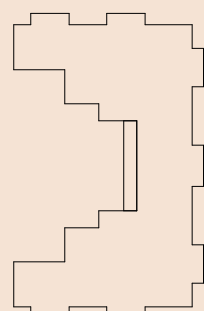
Bygg B



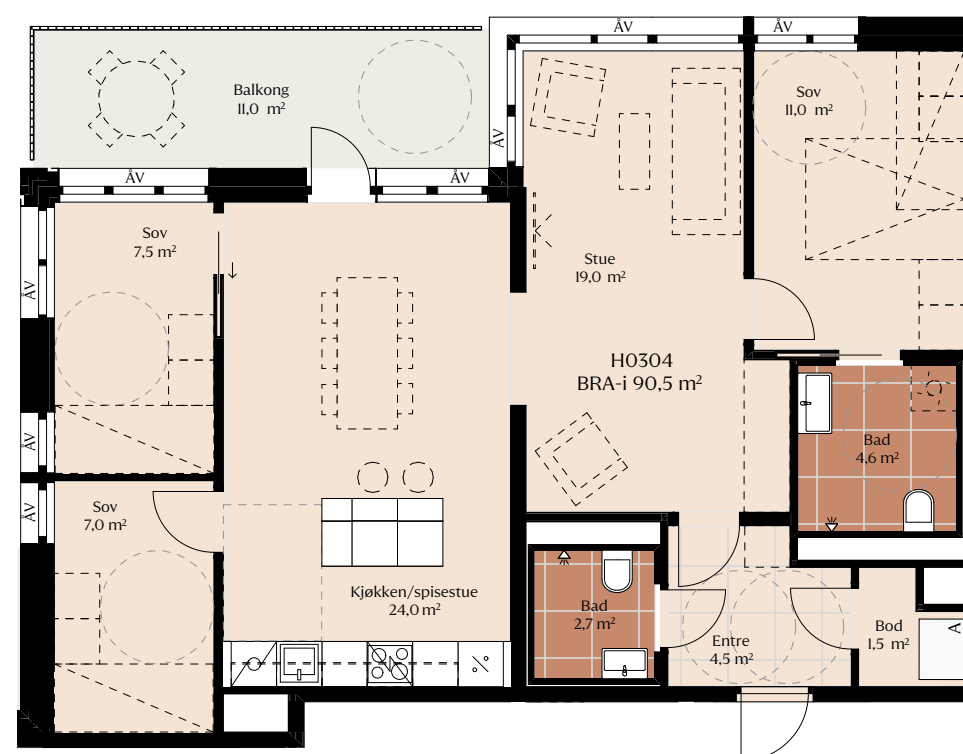
Bygg C



Bygg A



H0304



0 1 2 3 4 5 m



H0305

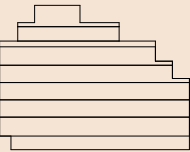
4-roms / 3. etasje
BRA 79,5 m² / BRA-i 74,5 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9,5 m²

Etasjeplan

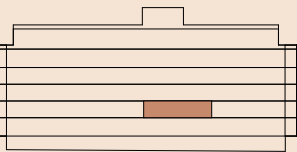


Fasade nord-vest

Bygg A

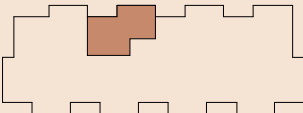


Bygg B

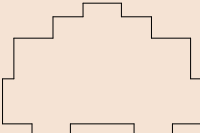


Plan 3

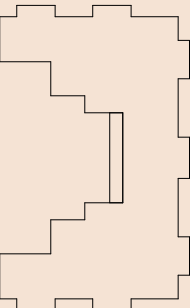
Bygg B



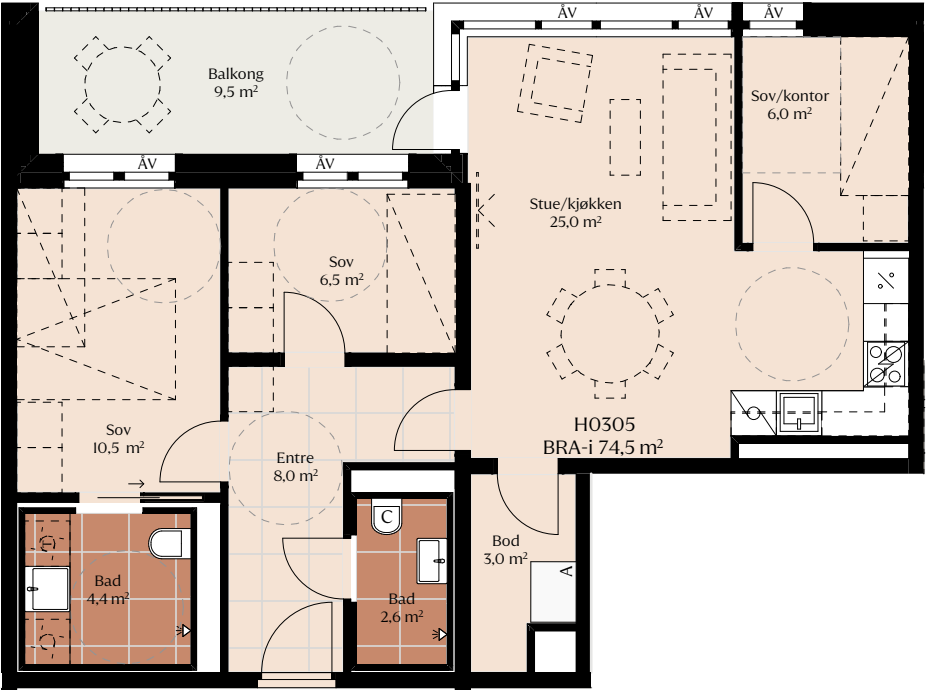
Bygg C



Bygg A



H0305



0 1 2 3 4 5 m



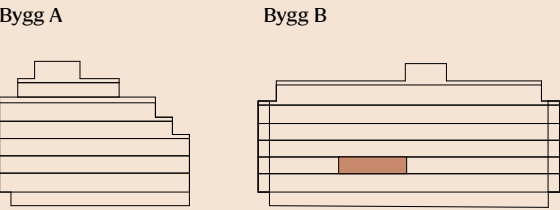
H0306

4-roms / 3. etasje
BRA 92 m² / BRA-i 87 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9,5 m²

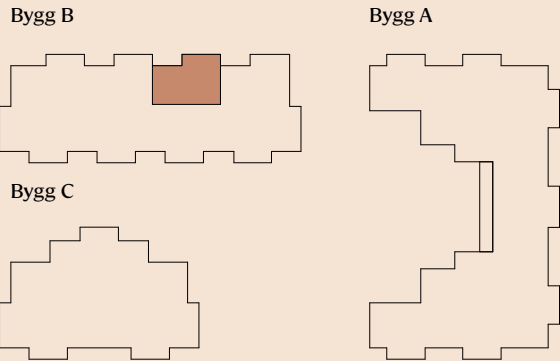
Etasjeplan



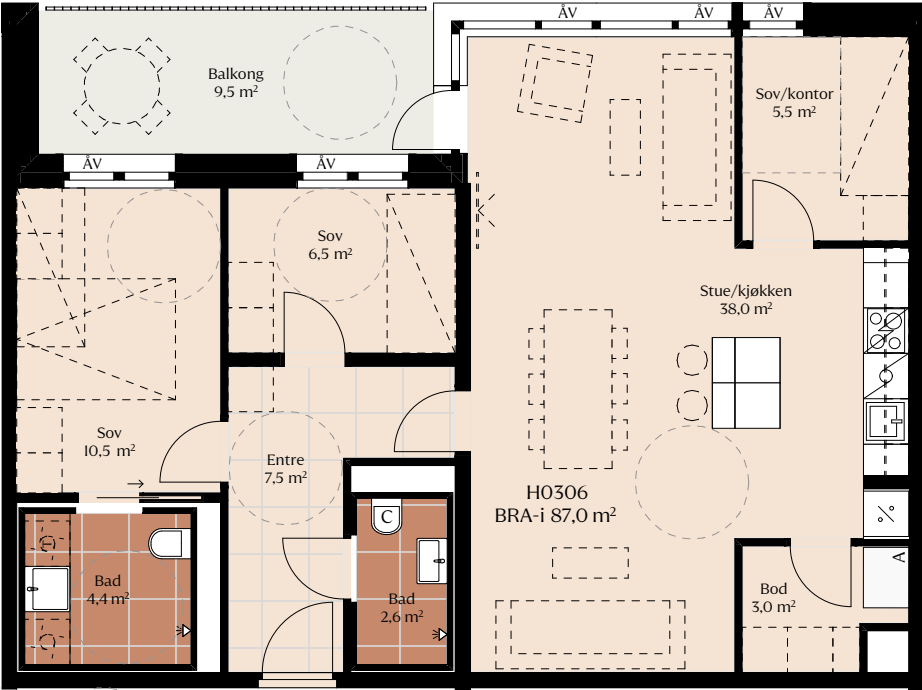
Fasade nord-vest



Plan 3



H0306



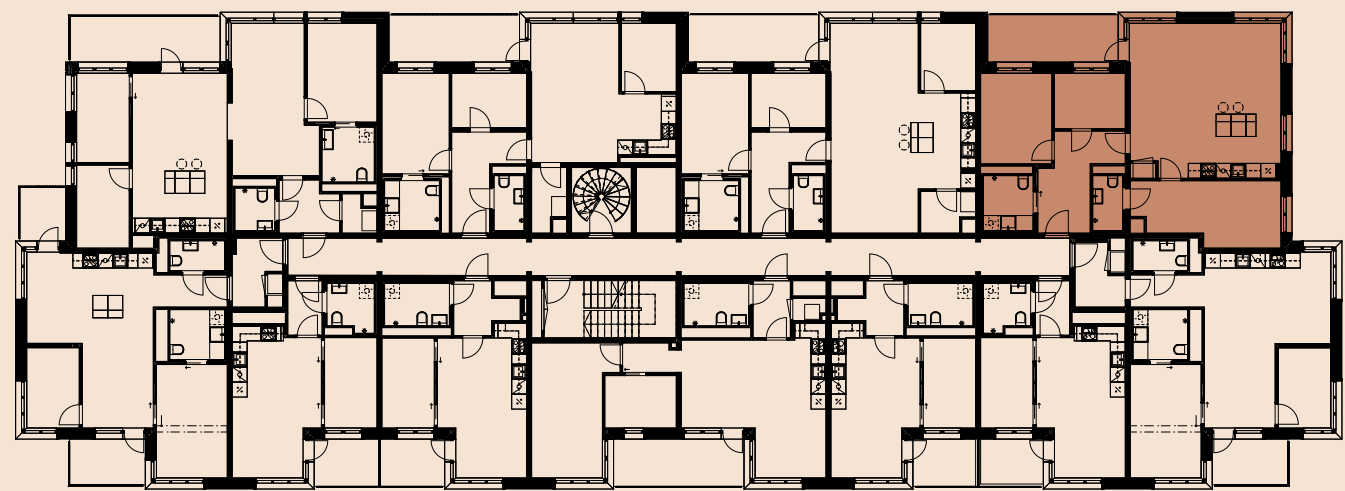
0 1 2 3 4 5 m



H0307

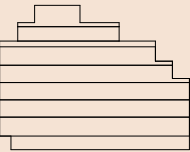
4-roms / 3. etasje
BRA 96 m² / BRA-i 91 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9,5 m²

Etasjeplan

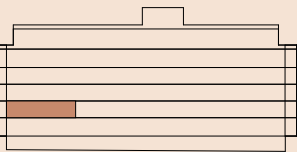


Fasade nord-vest

Bygg A

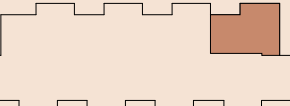


Bygg B

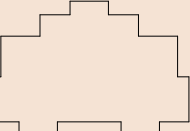


Plan 3

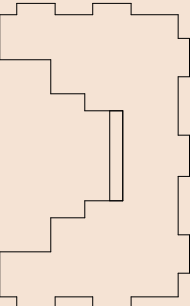
Bygg B



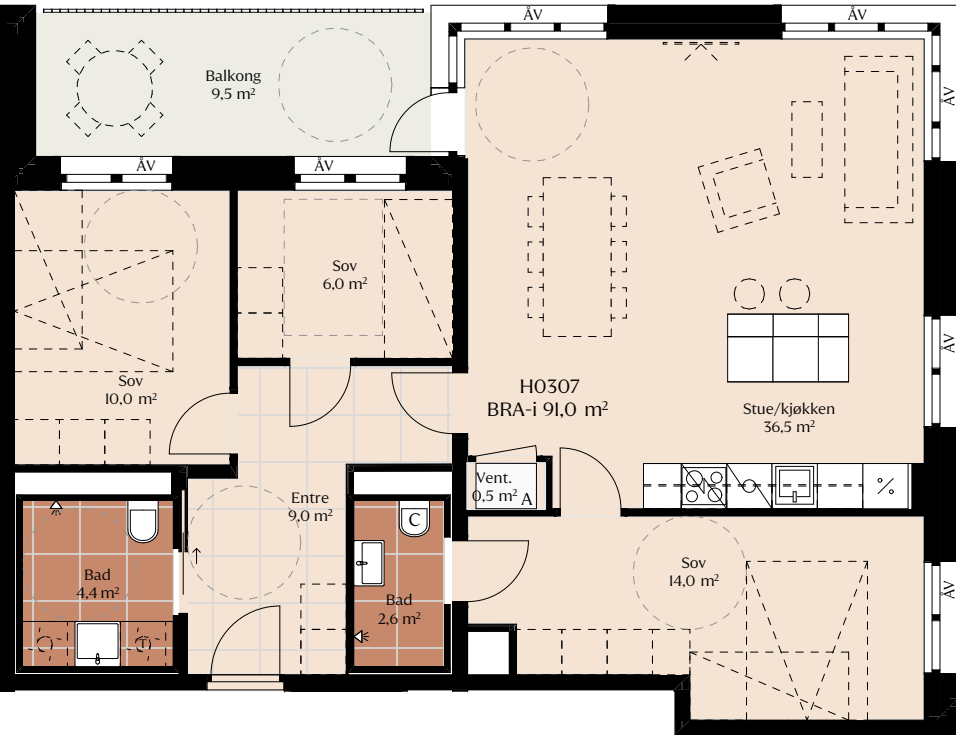
Bygg C



Bygg A



H0307



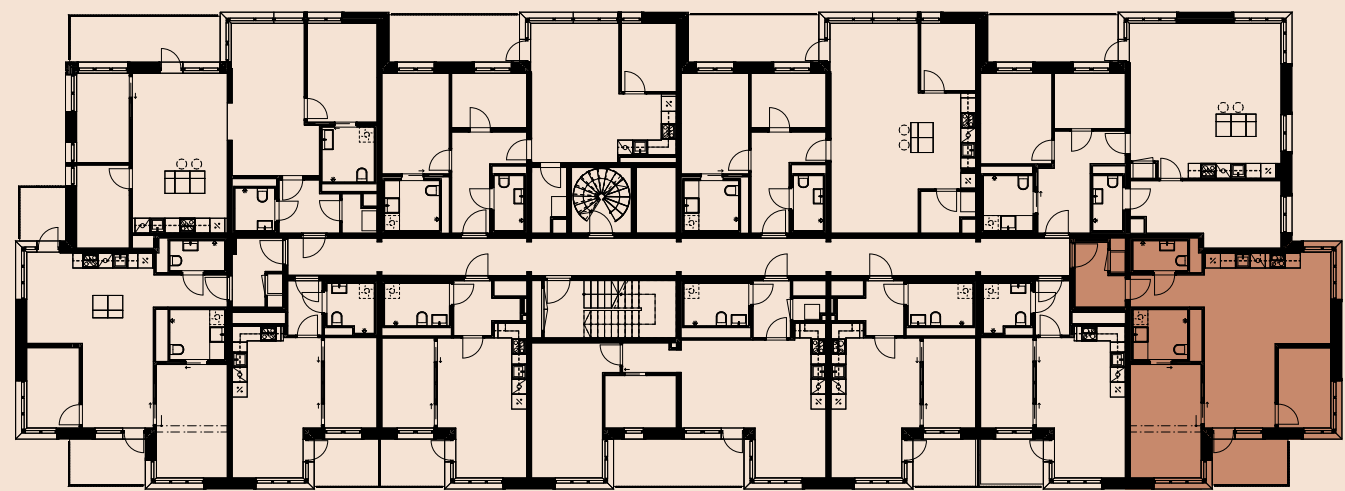
0 1 2 3 4 5 m



H0308

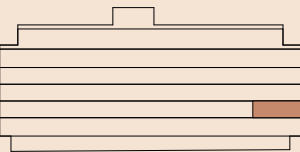
3-roms / 3. etasje
BRA 74,5 m² / BRA-i 69,5 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 5,5 m²

Etasjeplan

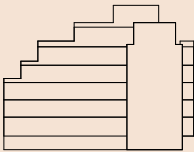


Fasade sør-øst

Bygg B

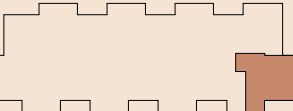


Bygg A

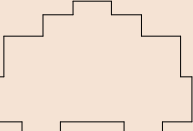


Plan 3

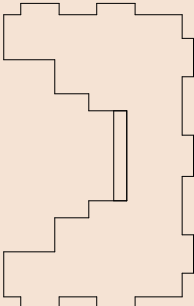
Bygg B



Bygg C



Bygg A



H0308



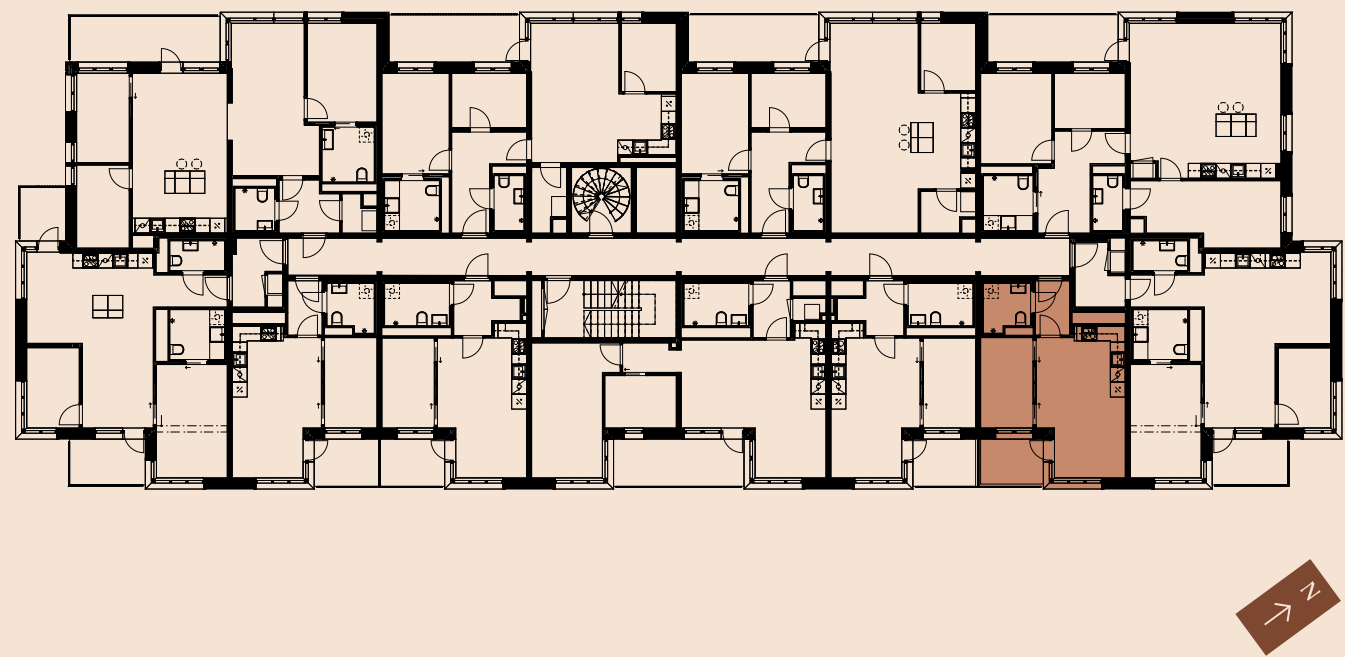
0 1 2 3 4 5 m



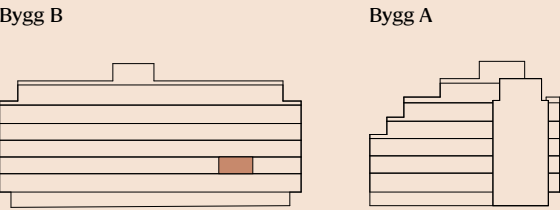
H0309

2-roms / 3. etasje
BRA 39,5 m² / BRA-i 37 m² / BRA-e 2,5 m²
Balkong 4,5 m²

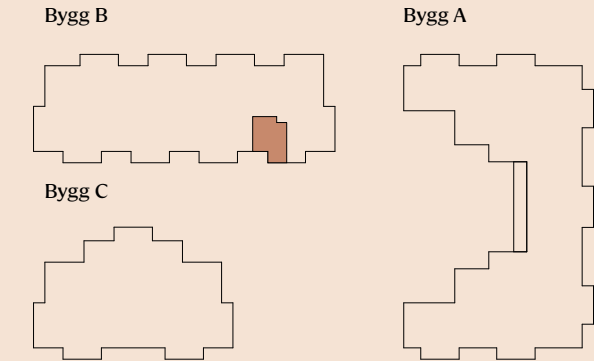
Etasjeplan



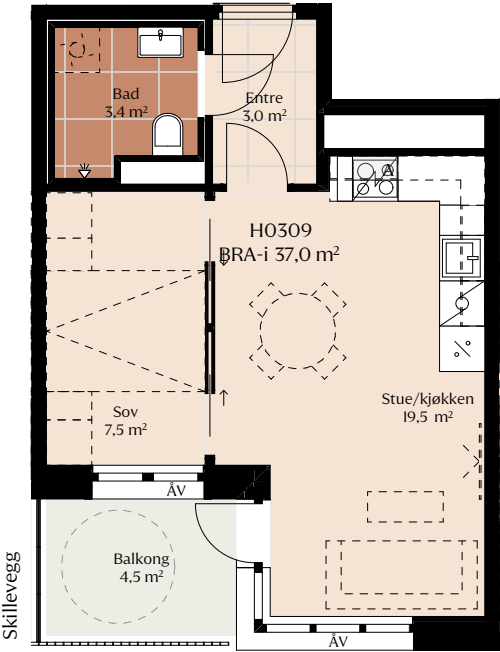
Fasade sør-øst



Plan 3



H0309



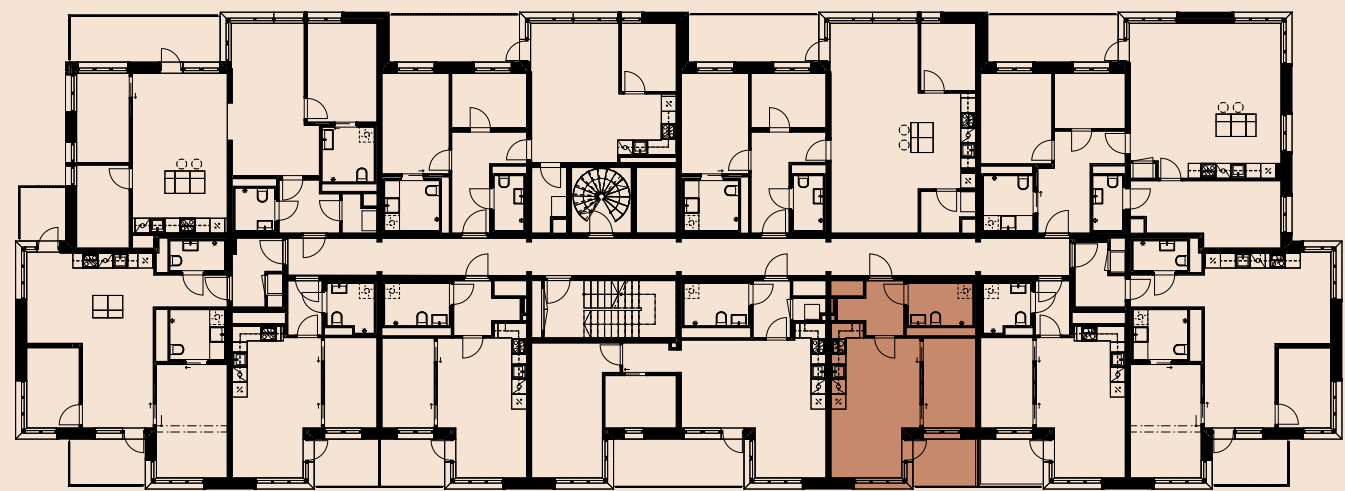
0 1 2 3 4 5 m



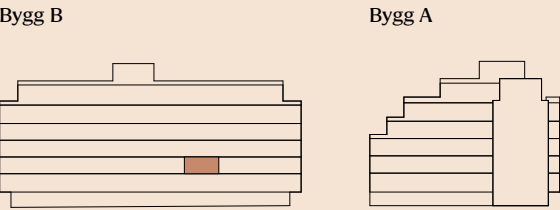
H0310

2-roms / 3. etasje
BRA 42 m² / BRA-i 39,5 m² / BRA-e 2,5 m²
Balkong 4,5 m²

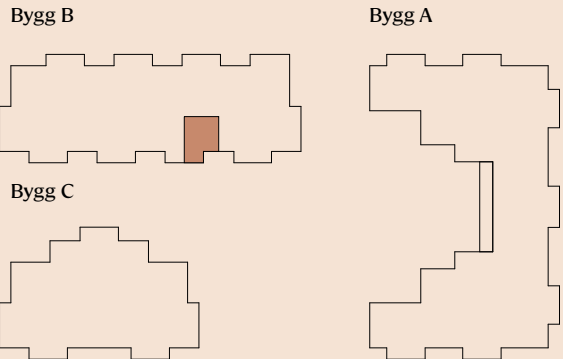
Etasjeplan



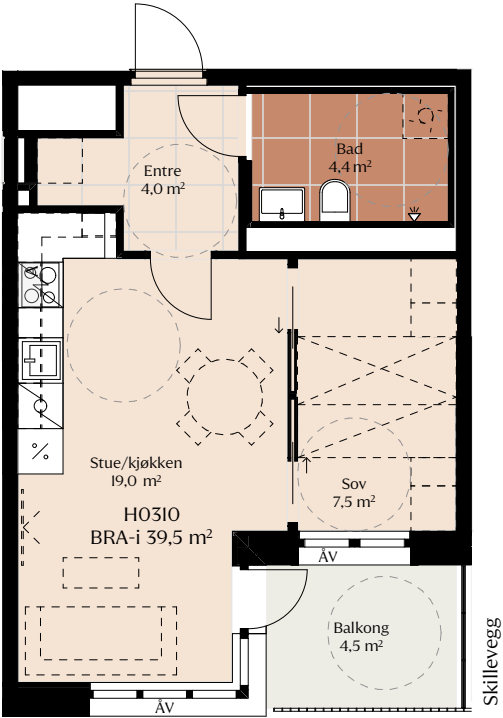
Fasade sør-øst



Plan 3



H0310



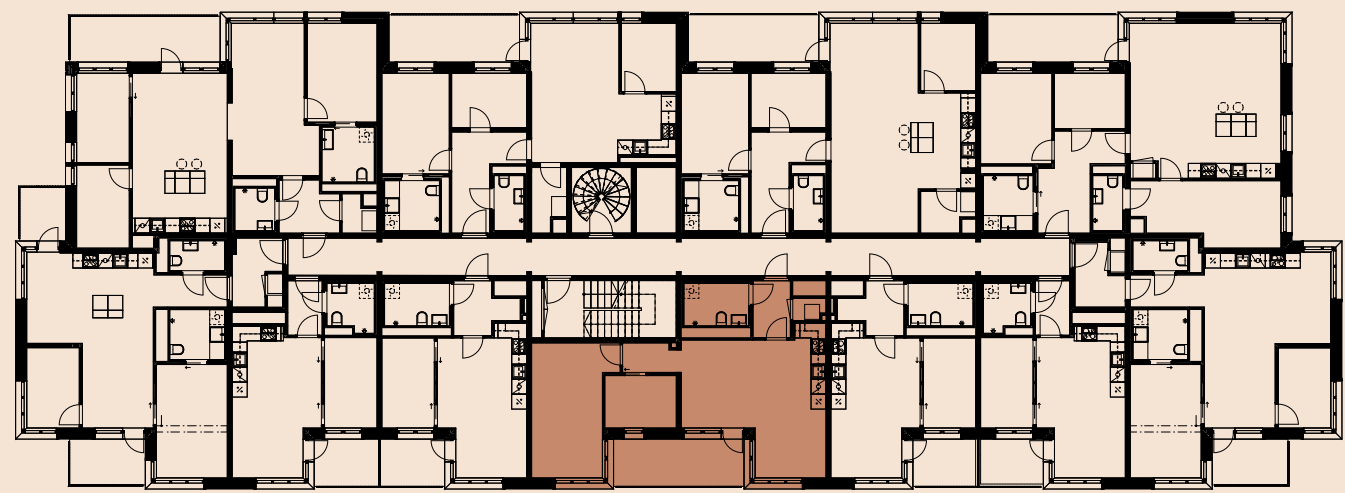
0 1 2 3 4 5 m



H0311

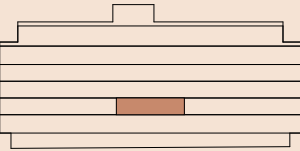
3-roms / 3. etasje
BRA 71 m² / BRA-i 66 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9,5 m²

Etasjeplan

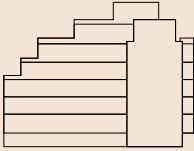


Fasade sør-øst

Bygg B

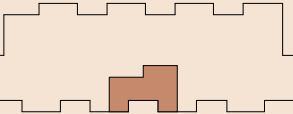


Bygg A

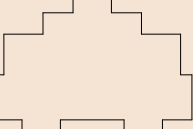


Plan 3

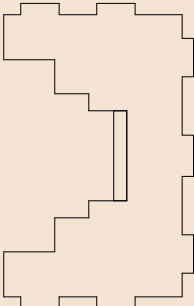
Bygg B



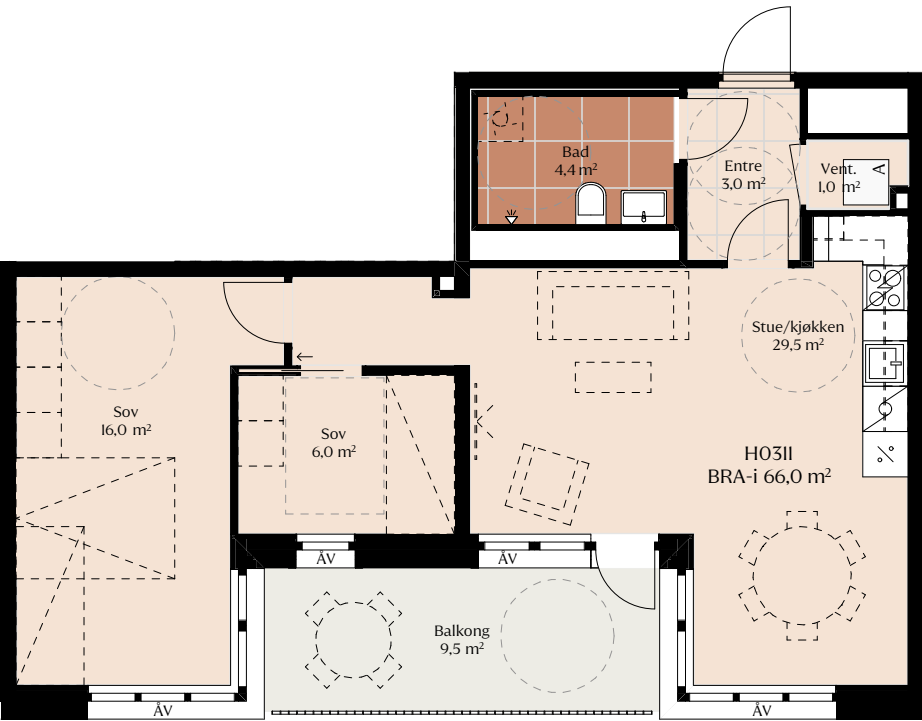
Bygg C



Bygg A



H0311



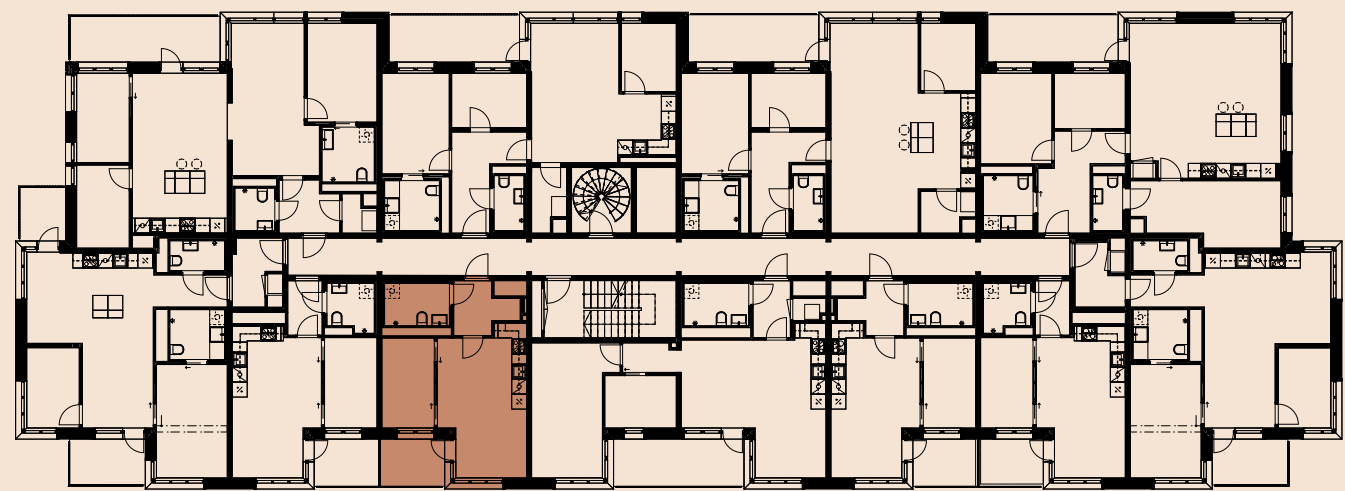
0 1 2 3 4 5 m



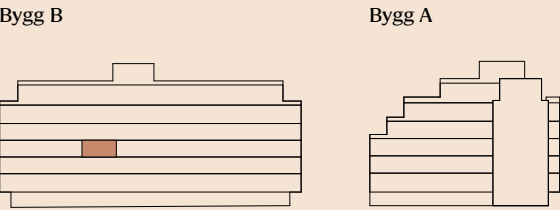
H0401

2-roms / 4. etasje
BRA 42 m² / BRA-i 39,5 m² / BRA-e 2,5 m²
Balkong 4,5 m²

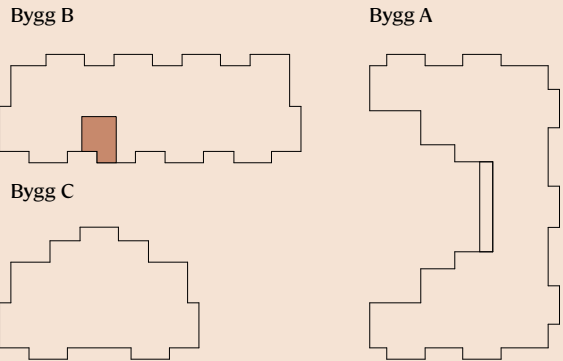
Etasjeplan



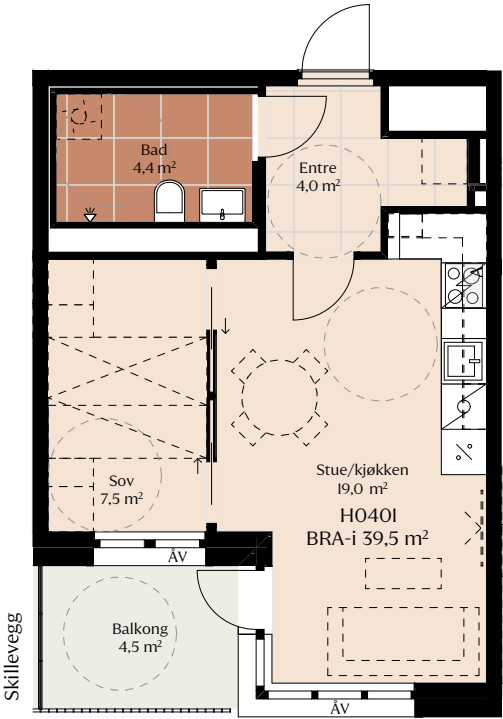
Fasade sør-øst



Plan 4



H0401



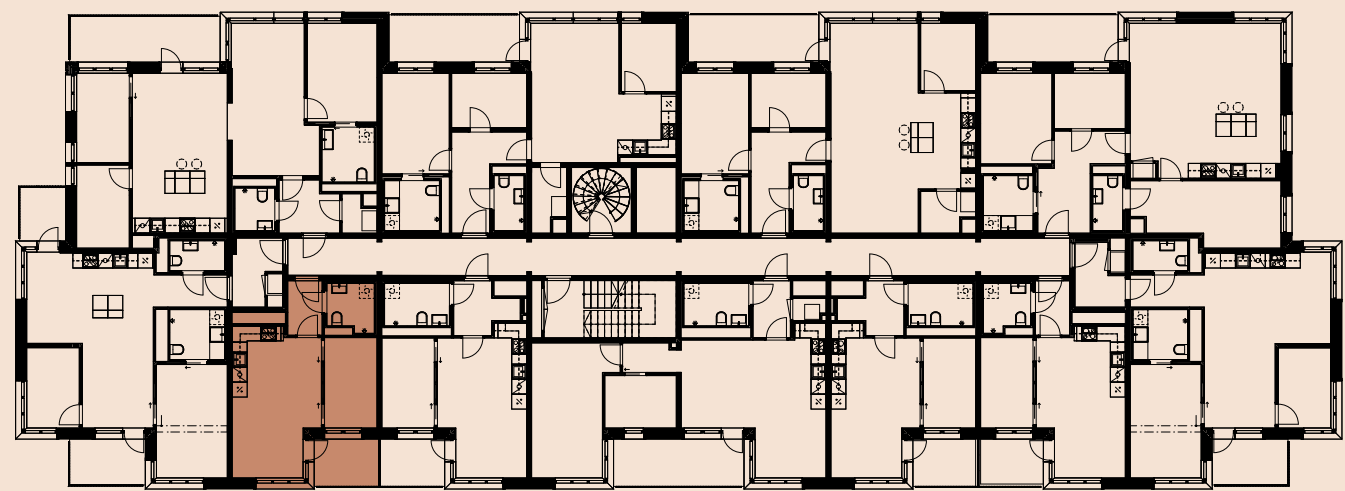
0 1 2 3 4 5 m



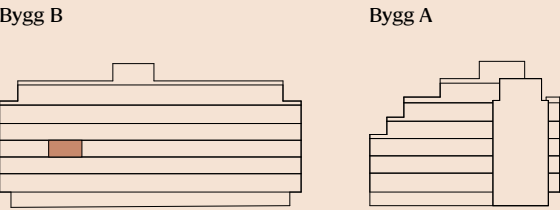
H0402

2-roms / 4. etasje
BRA 39,5 m² / BRA-i 37 m² / BRA-e 2,5 m²
Balkong 4,5 m²

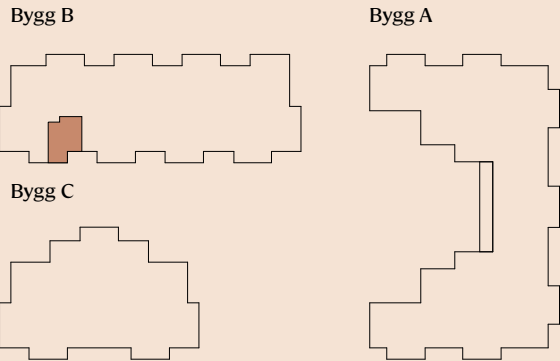
Etasjeplan



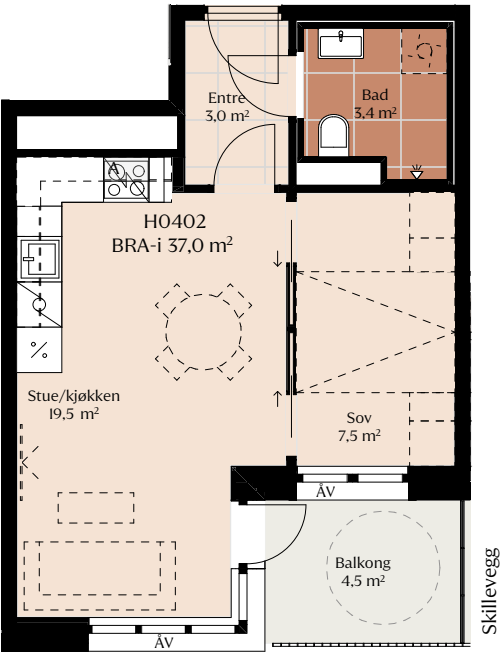
Fasade sør-øst



Plan 4



H0402



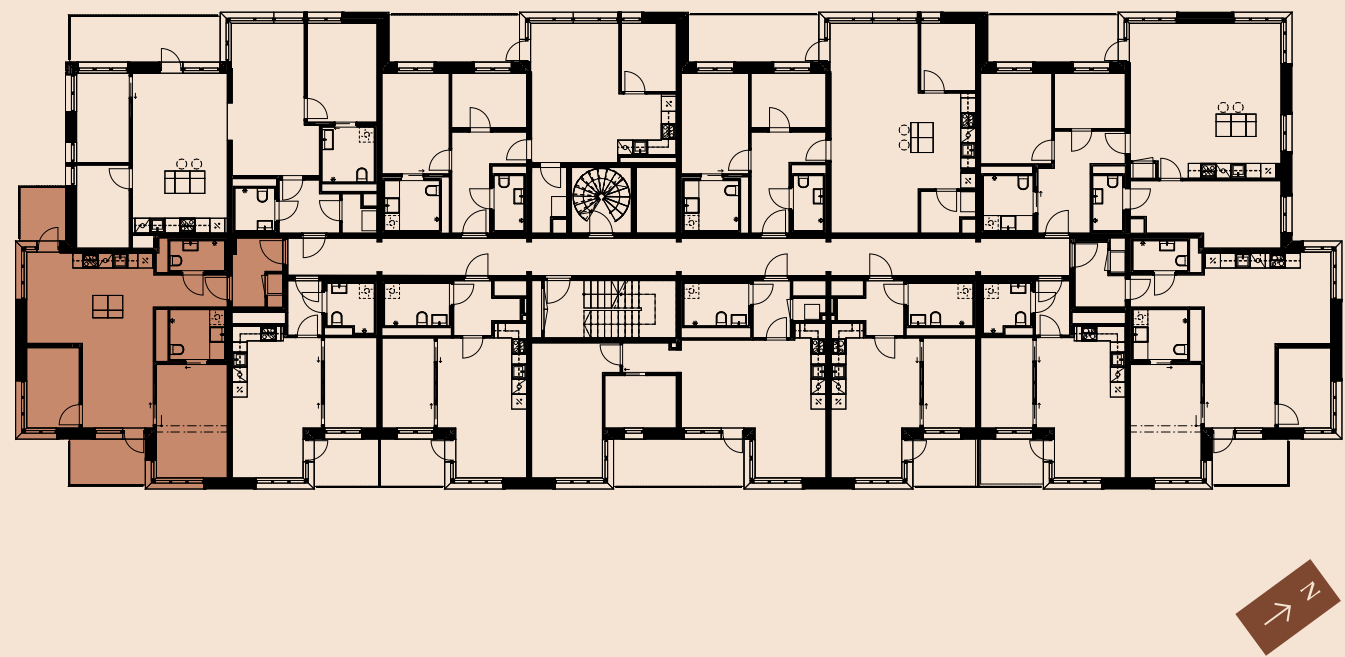
0 1 2 3 4 5 m



H0403

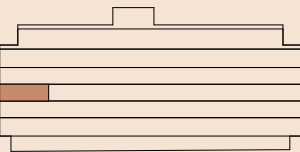
3-roms / 4. etasje
BRA 74,5 m² / BRA-i 69,5 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9 m²

Etasjeplan

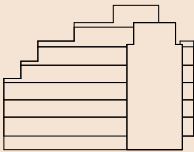


Fasade sør-øst

Bygg B

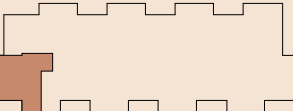


Bygg A

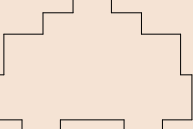


Plan 4

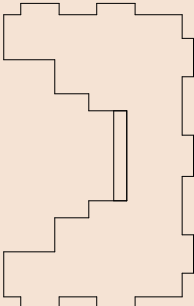
Bygg B



Bygg C



Bygg A



H0403



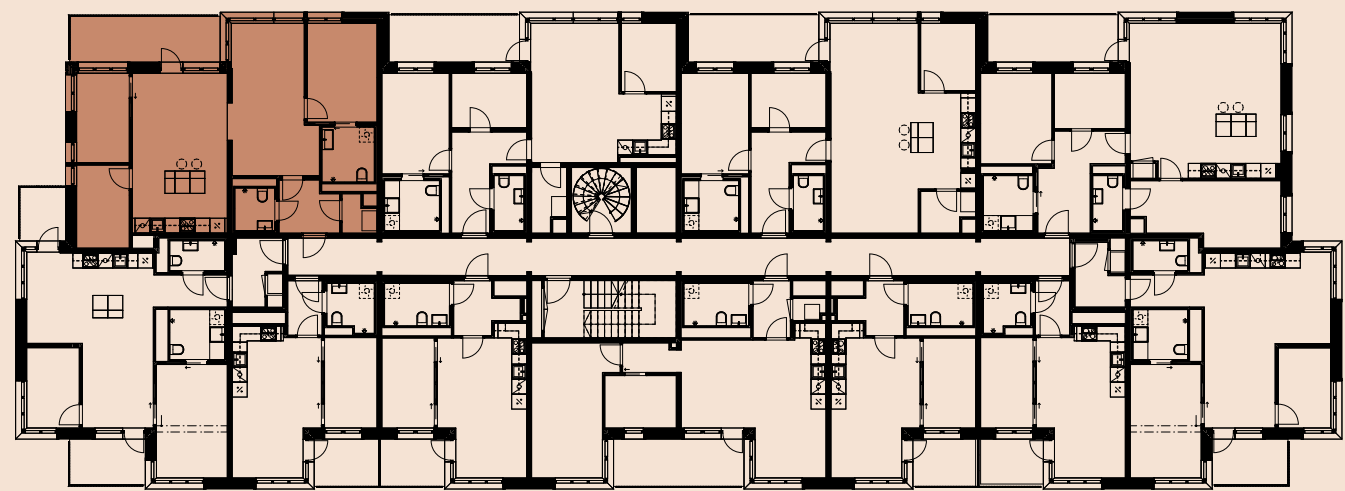
0 1 2 3 4 5 m



H0404

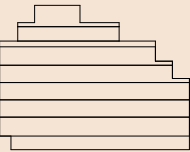
4-roms / 4. etasje
BRA 95,5 m² / BRA-i 90,5 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 11 m²

Etasjeplan

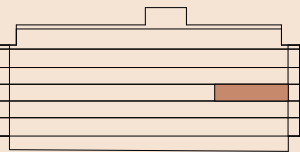


Fasade nord-vest

Bygg A

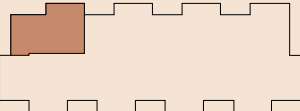


Bygg B

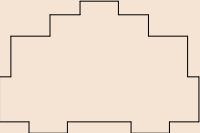


Plan 4

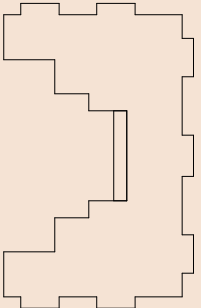
Bygg B



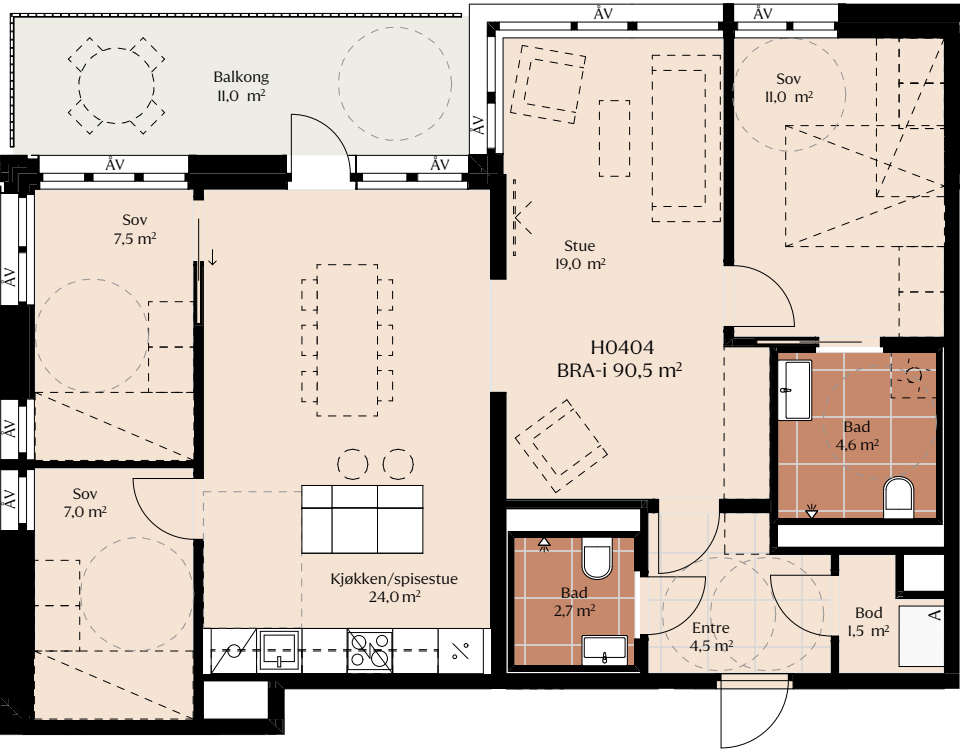
Bygg C



Bygg A



H0404



0 1 2 3 4 5 m



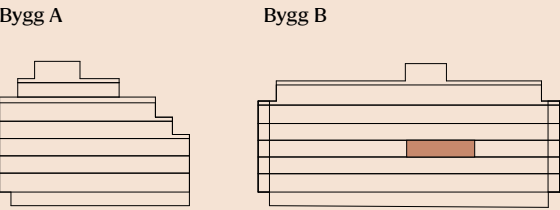
H0405

4-roms / 4. etasje
BRA 79,5 m² / BRA-i 74,5 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9,5 m²

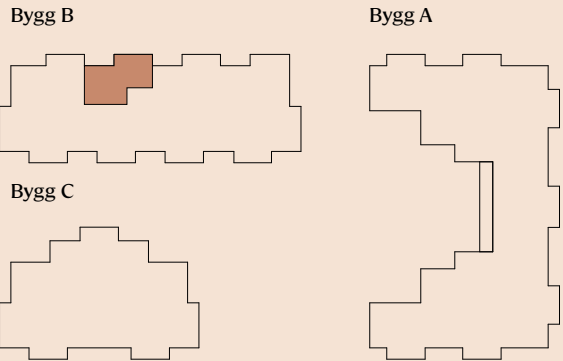
Etasjeplan



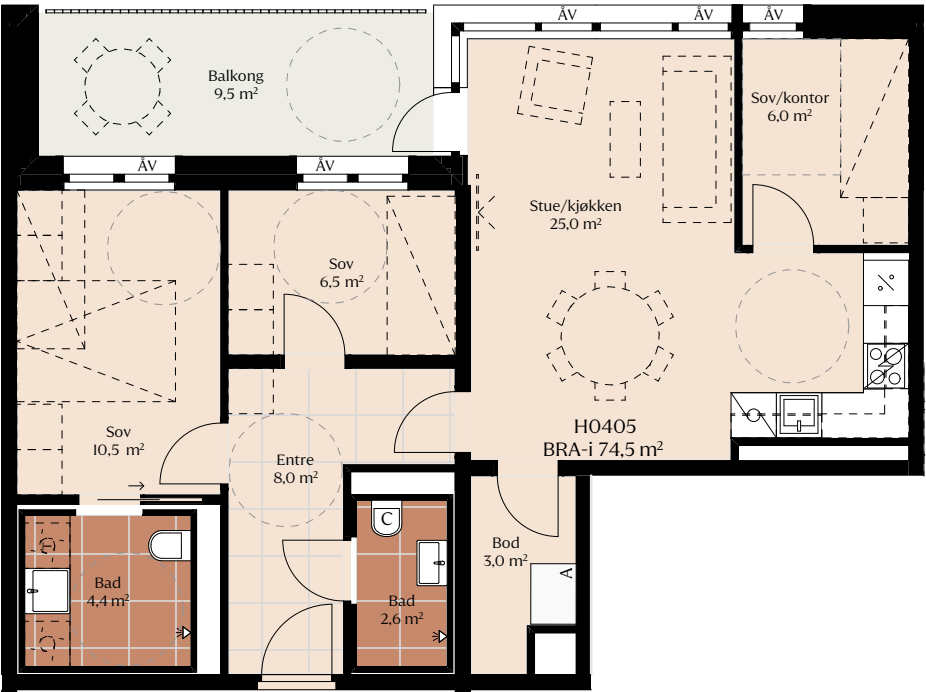
Fasade nord-vest



Plan 4



H0405



0 1 2 3 4 5 m



H0406

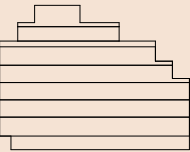
4-roms / 4. etasje
BRA 92 m² / BRA-i 87 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9,5 m²

Etasjeplan

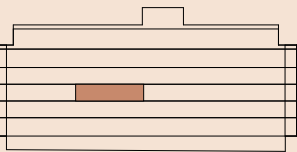


Fasade nord-vest

Bygg A

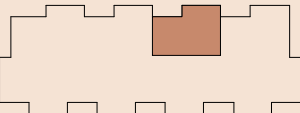


Bygg B

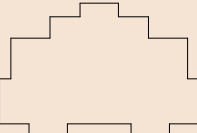


Plan 4

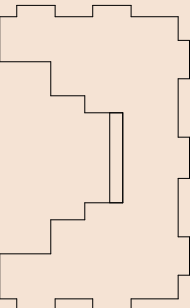
Bygg B



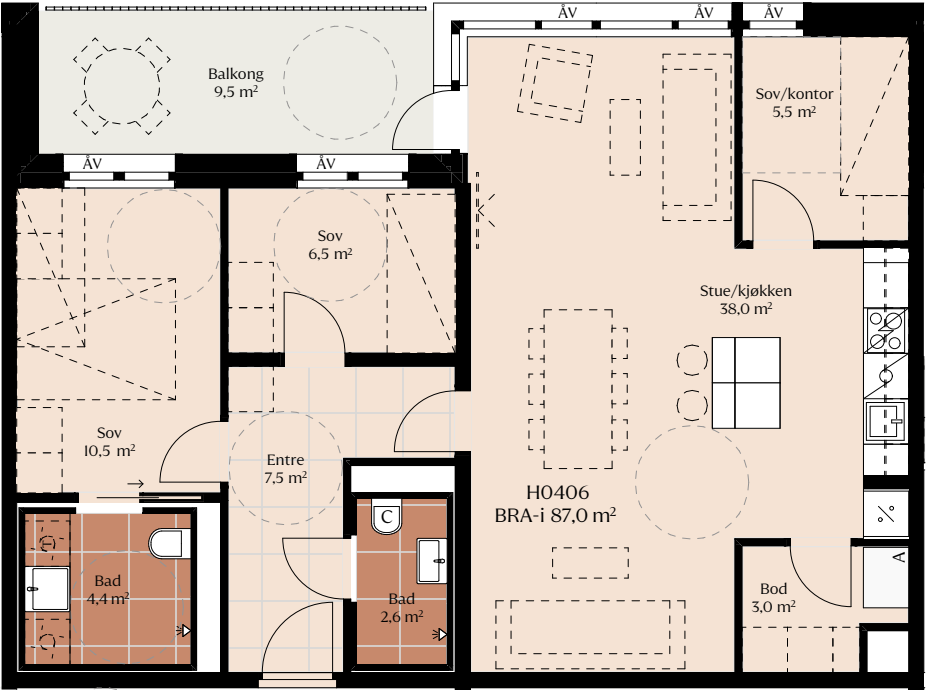
Bygg C



Bygg A



H0406



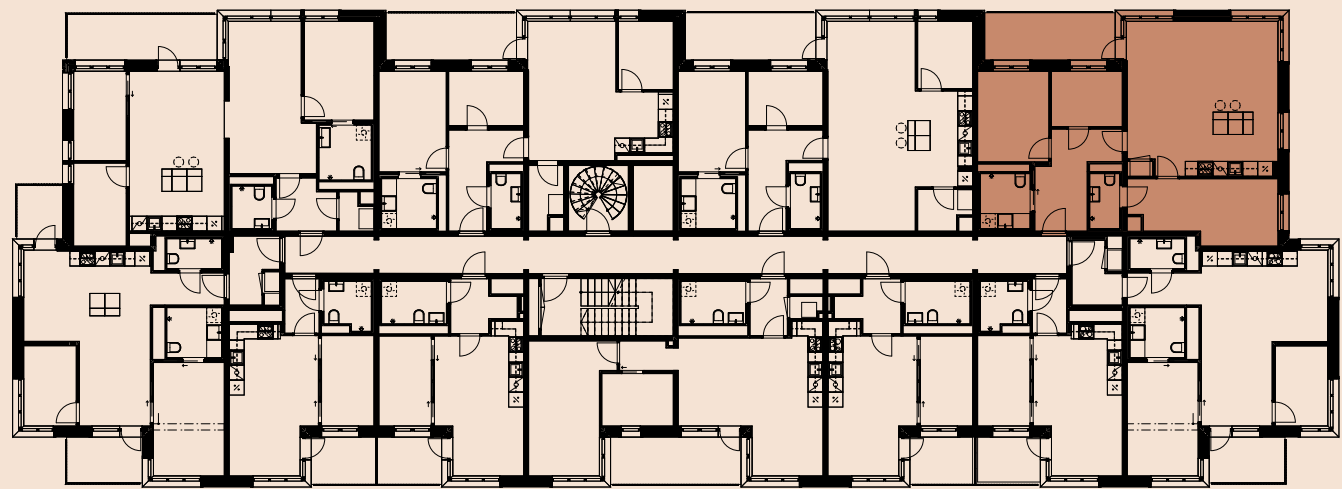
0 1 2 3 4 5 m



H0407

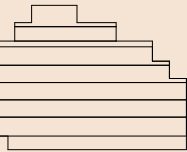
4-roms / 4. etasje
BRA 96 m² / BRA-i 91 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9,5 m²

Etasjeplan

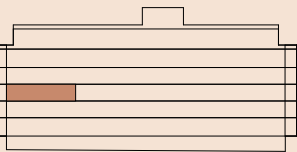


Fasade nord-vest

Bygg A



Bygg B

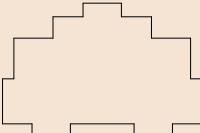


Plan 4

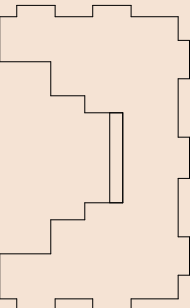
Bygg B



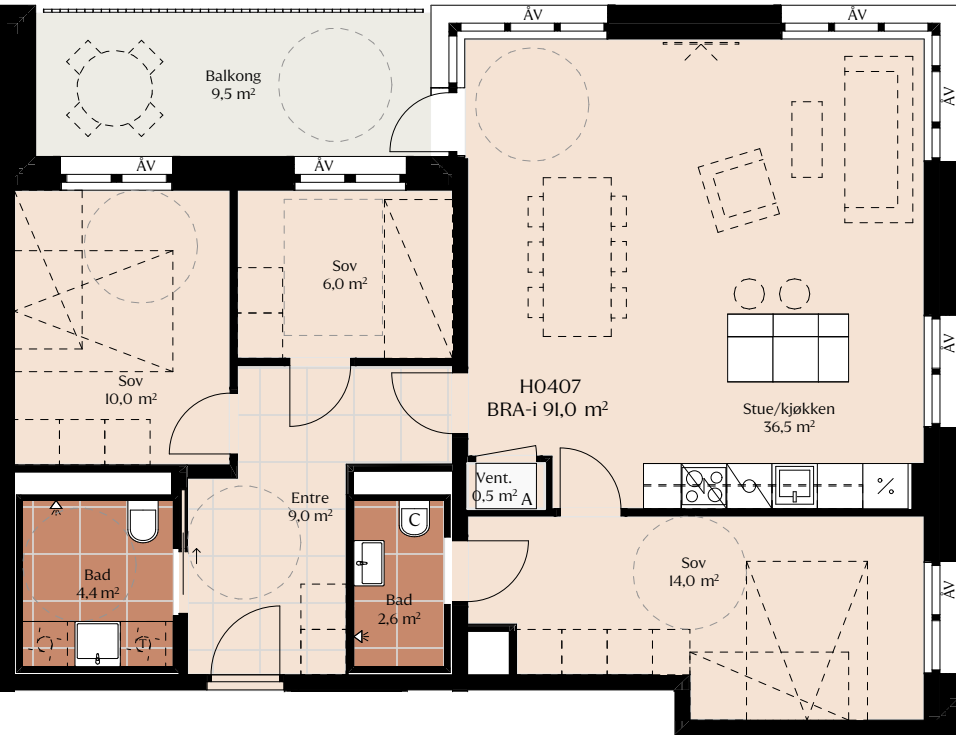
Bygg C



Bygg A



H0407



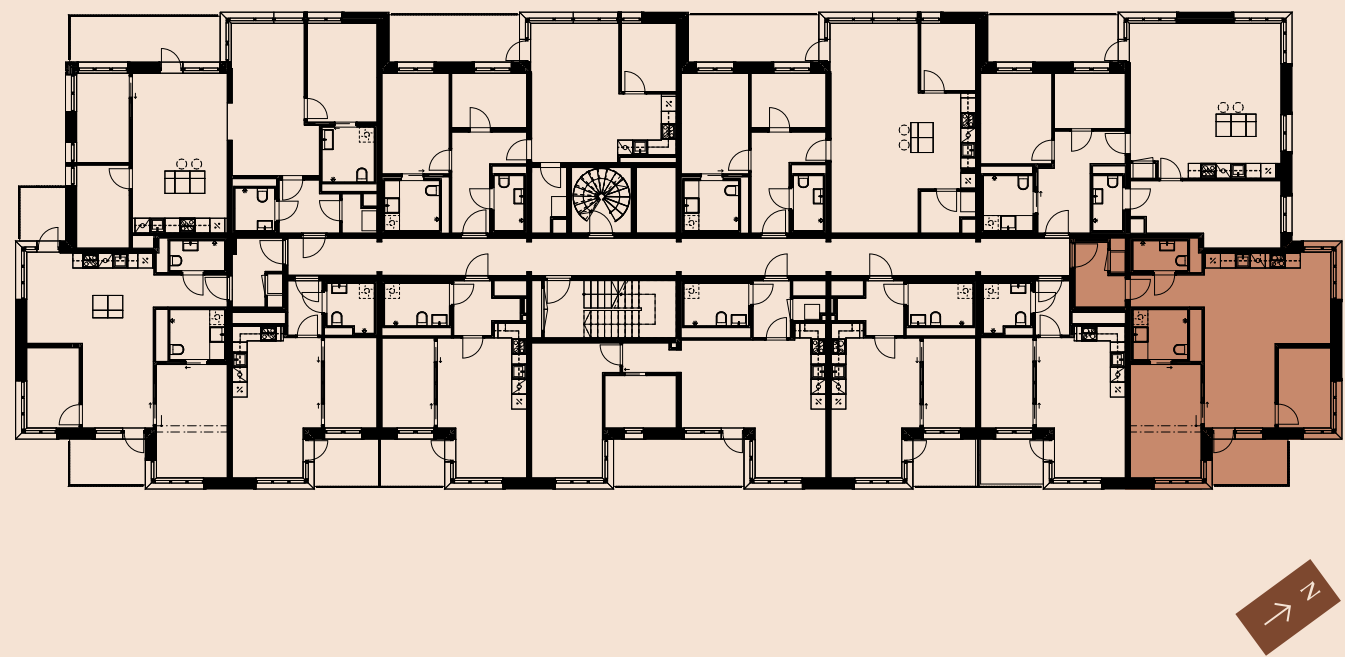
0 1 2 3 4 5 m



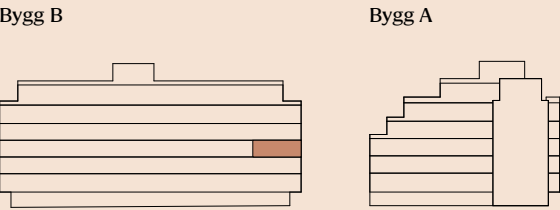
H0408

3-roms / 4. etasje
BRA 74,5 m² / BRA-i 69,5 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 5,5 m²

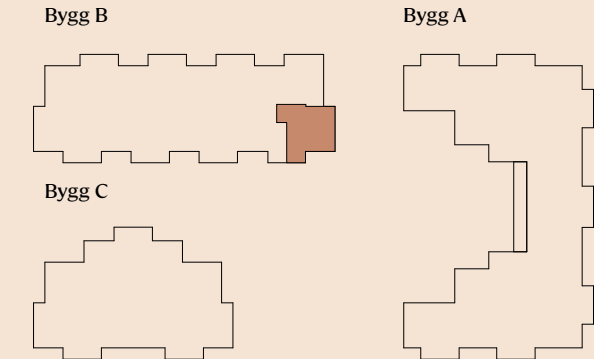
Etasjeplan



Fasade sør-øst



Plan 4



H0408

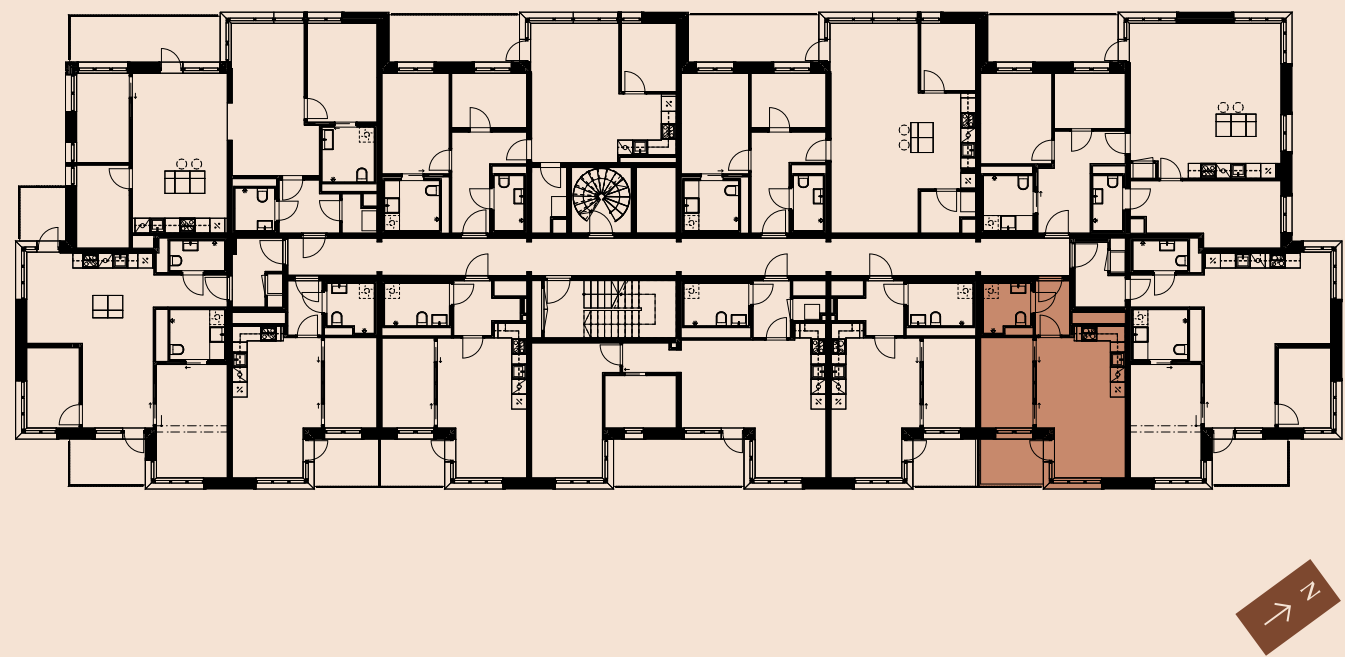


0 1 2 3 4 5 m

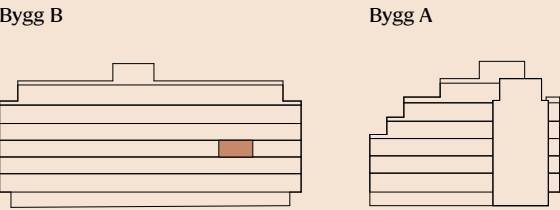
H0409

2-roms / 4. etasje
BRA 39,5 m² / BRA-i 37 m² / BRA-e 2,5 m²
Balkong 4,5 m²

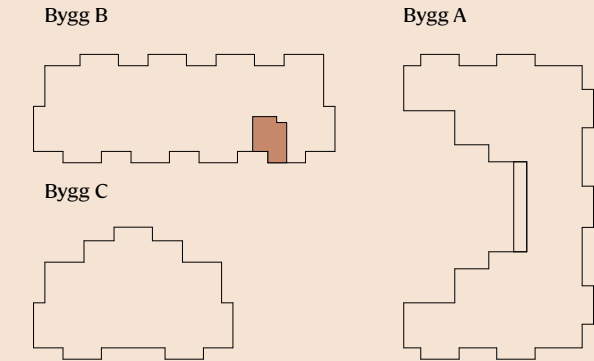
Etasjeplan



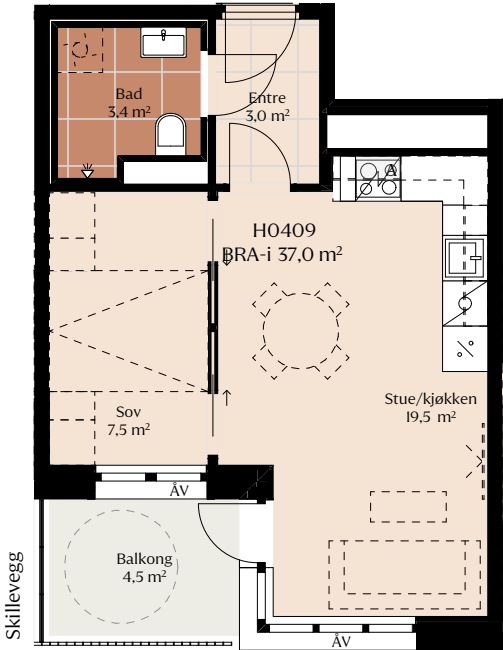
Fasade sør-øst



Plan 4



H0409

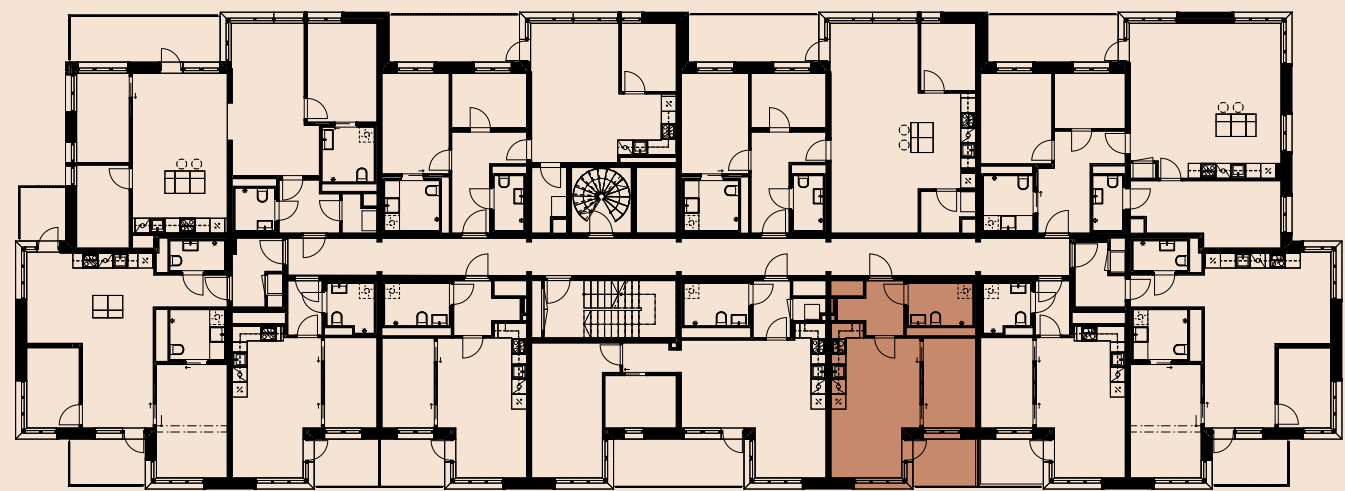


0 1 2 3 4 5 m

H0410

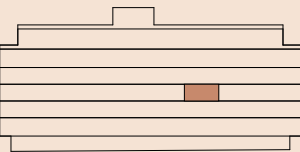
2-roms / 4. etasje
BRA 42 m² / BRA-i 39,5 m² / BRA-e 2,5 m²
Balkong 4,5 m²

Etasjeplan

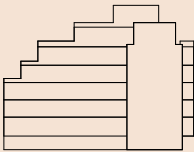


Fasade sør-øst

Bygg B

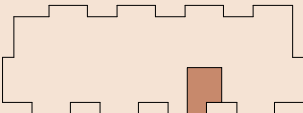


Bygg A

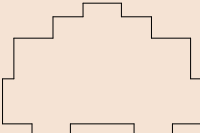


Plan 4

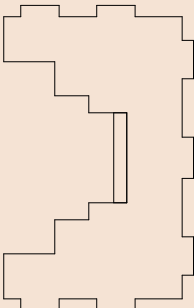
Bygg B



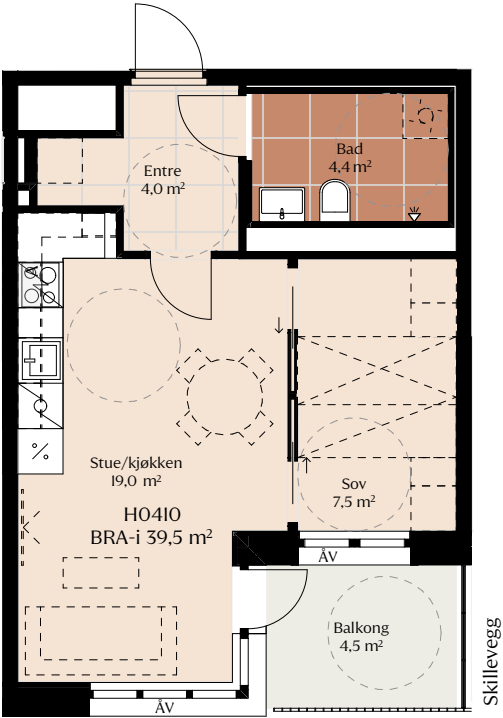
Bygg C



Bygg A



H0410



Skillevegg

0 1 2 3 4 5 m



H0411

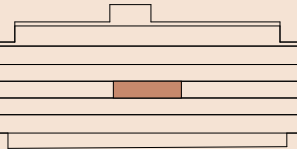
3-roms / 4. etasje
BRA 71 m² / BRA-i 66 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9,5 m²

Etasjeplan

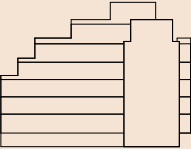


Fasade sør-øst

Bygg B

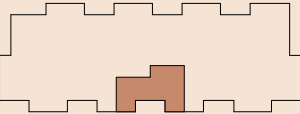


Bygg A

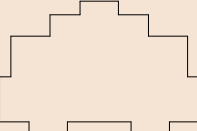


Plan 4

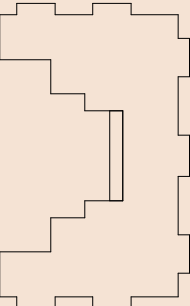
Bygg B



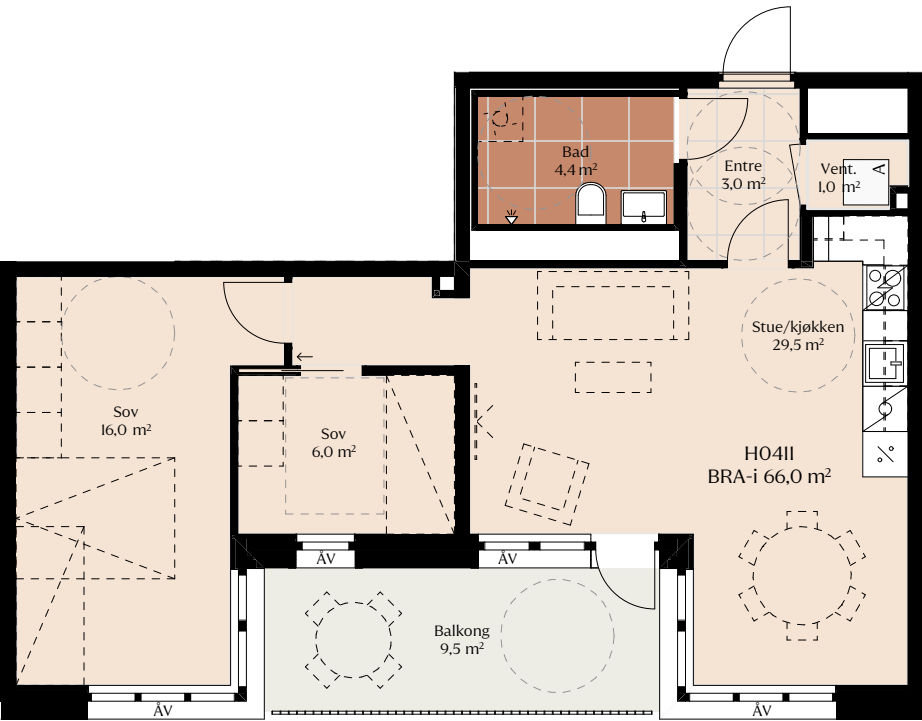
Bygg C



Bygg A



H0411



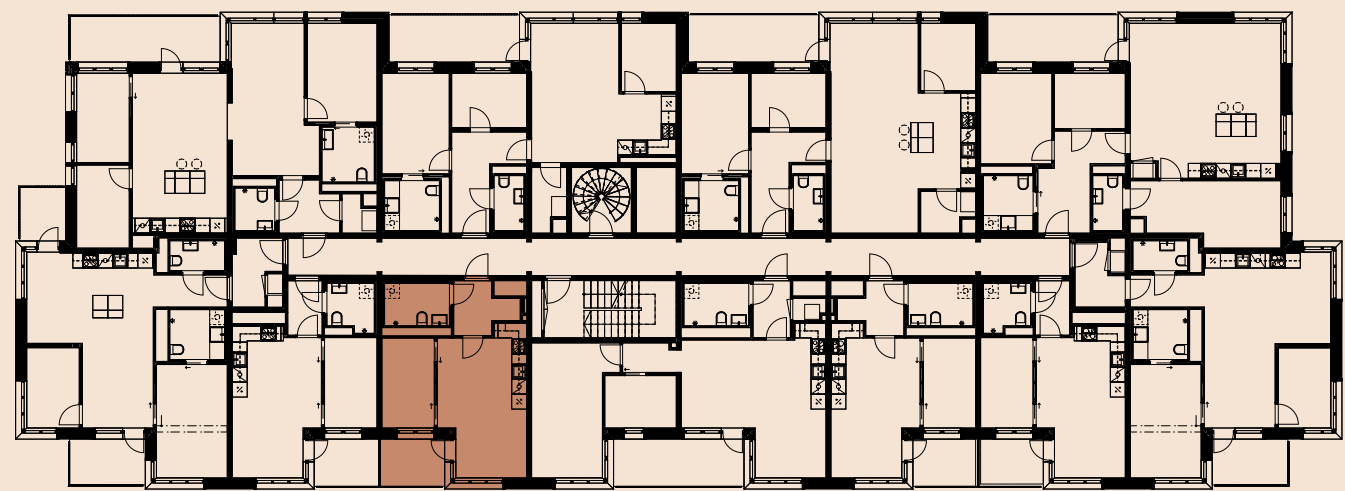
0 1 2 3 4 5 m



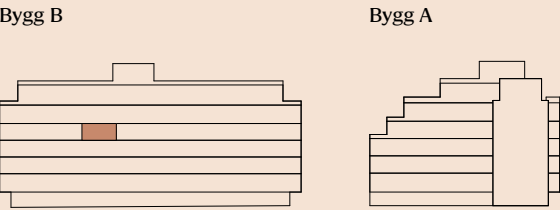
H0501

2-roms / 5. etasje
BRA 42 m² / BRA-i 39,5 m² / BRA-e 2,5 m²
Balkong 4,5 m²

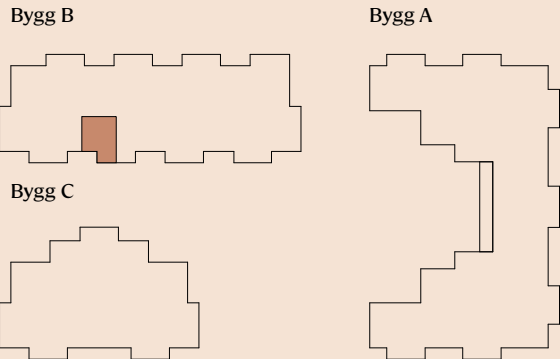
Etasjeplan



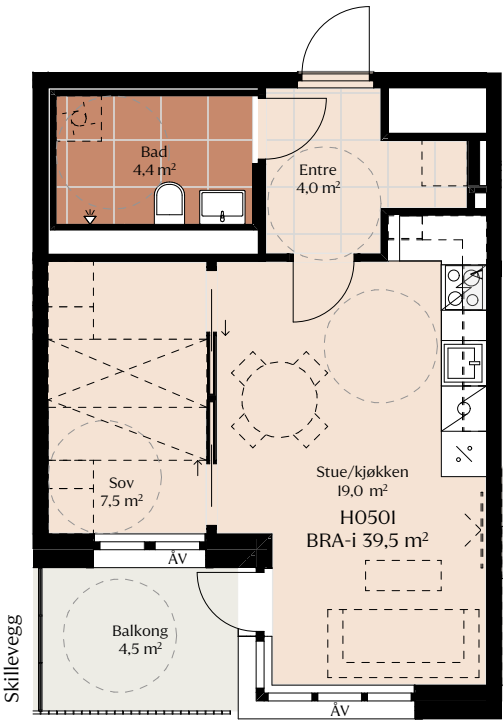
Fasade sør-øst



Plan 5



H0501



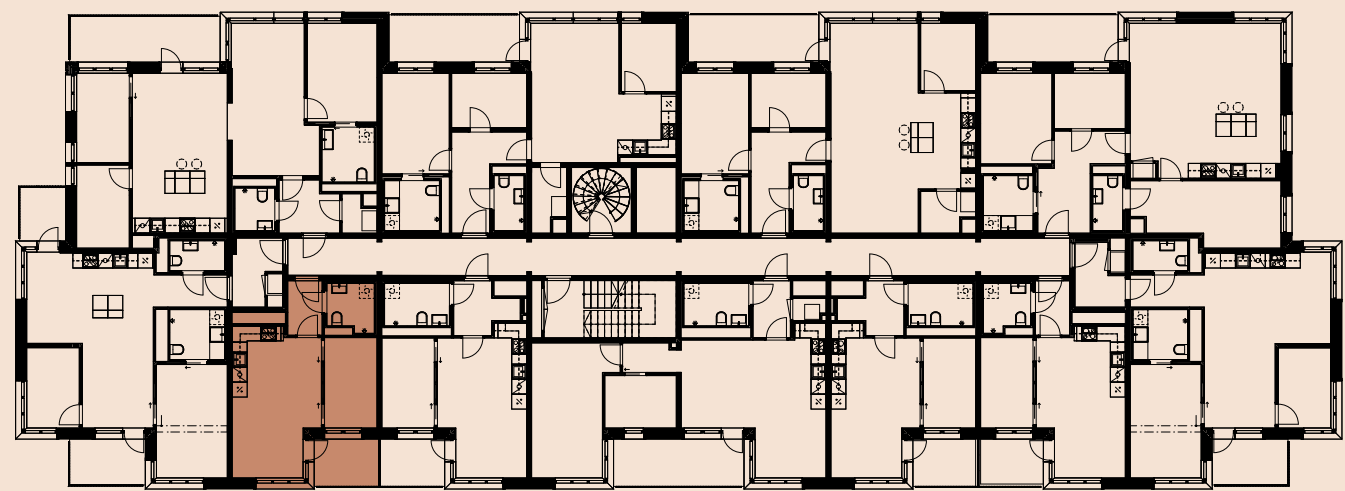
0 1 2 3 4 5 m



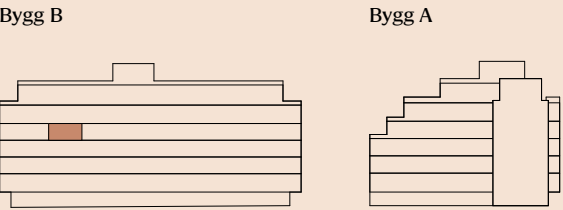
H0502

2-roms / 5. etasje
BRA 39,5 m² / BRA-i 37 m² / BRA-e 2,5 m²
Balkong 4,5 m²

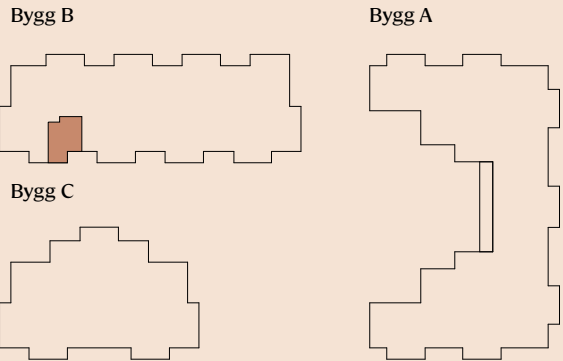
Etasjeplan



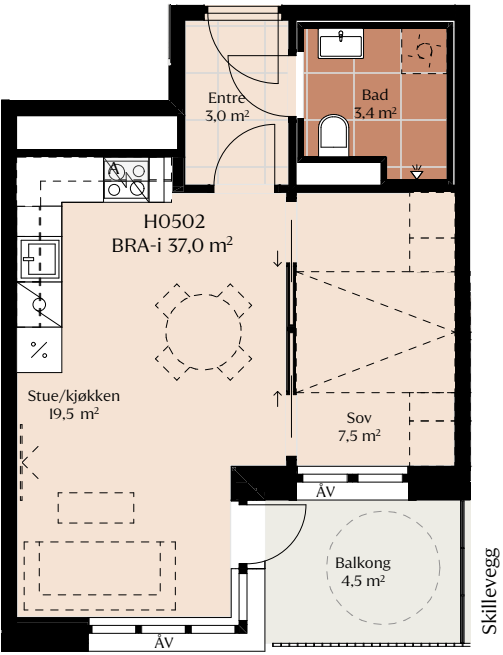
Fasade sør-øst



Plan 5



H0502



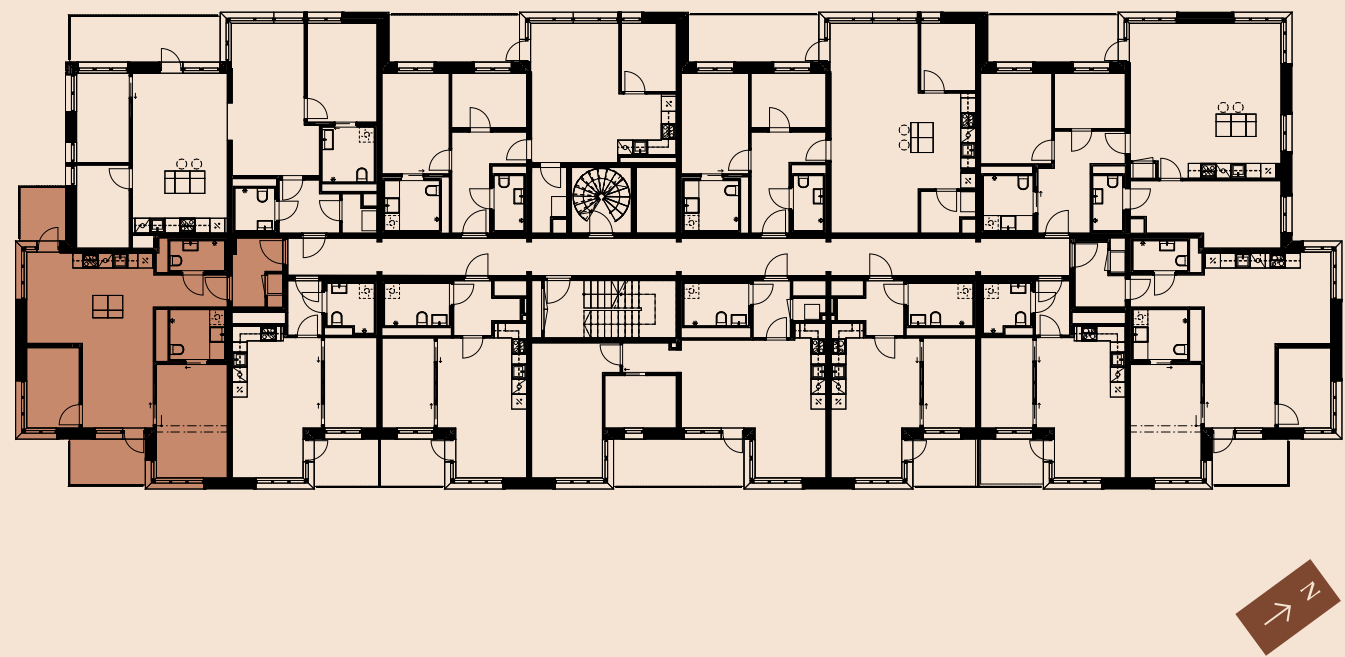
0 1 2 3 4 5 m



H0503

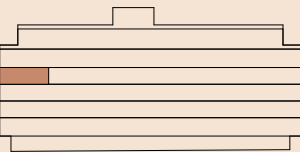
3-roms / 5. etasje
BRA 74,5 m² / BRA-i 69,5 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9 m²

Etasjeplan

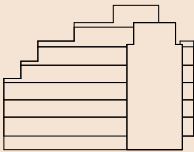


Fasade sør-øst

Bygg B

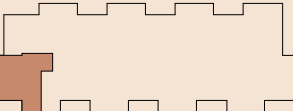


Bygg A

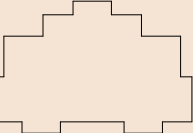


Plan 5

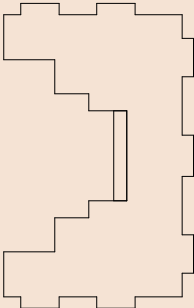
Bygg B



Bygg C



Bygg A



H0503



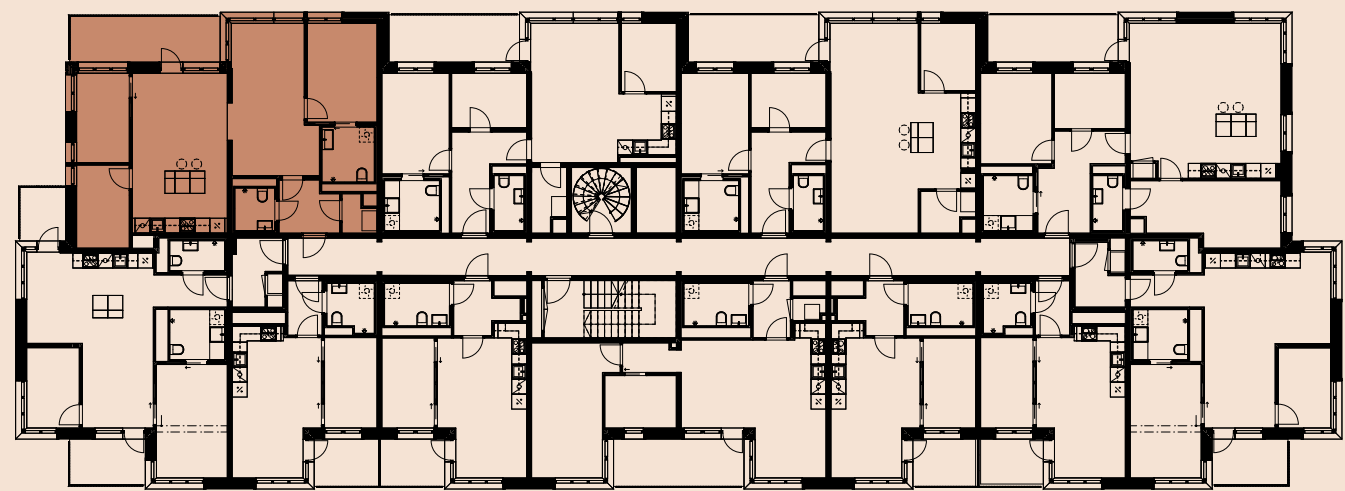
0 1 2 3 4 5 m



H0504

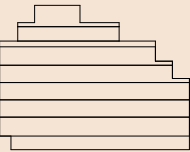
4-roms / 5. etasje
BRA 95,5 m² / BRA-i 90,5 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 11 m²

Etasjeplan

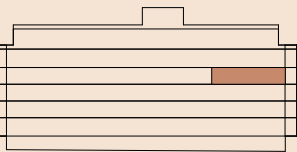


Fasade nord-vest

Bygg A

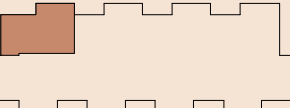


Bygg B

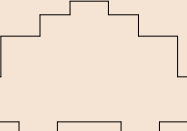


Plan 5

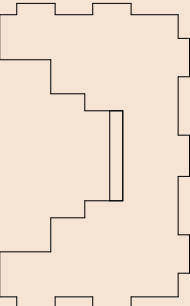
Bygg B



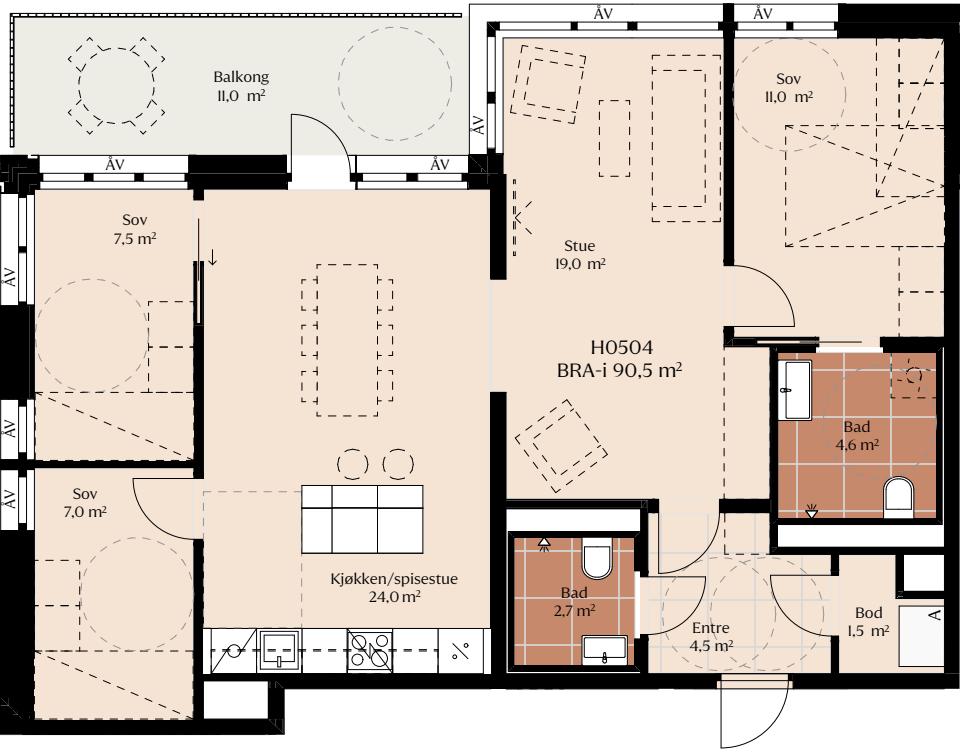
Bygg C



Bygg A



H0504



0 1 2 3 4 5 m



H0505

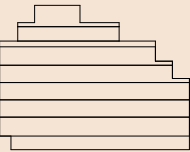
4-roms / 5. etasje
BRA 79,5 m² / BRA-i 74,5 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9,5 m²

Etasjeplan

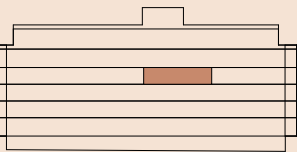


Fasade nord-vest

Bygg A

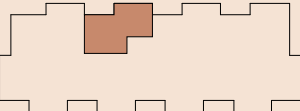


Bygg B

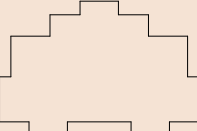


Plan 5

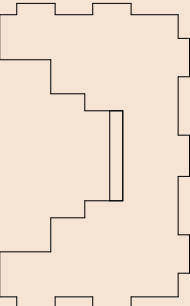
Bygg B



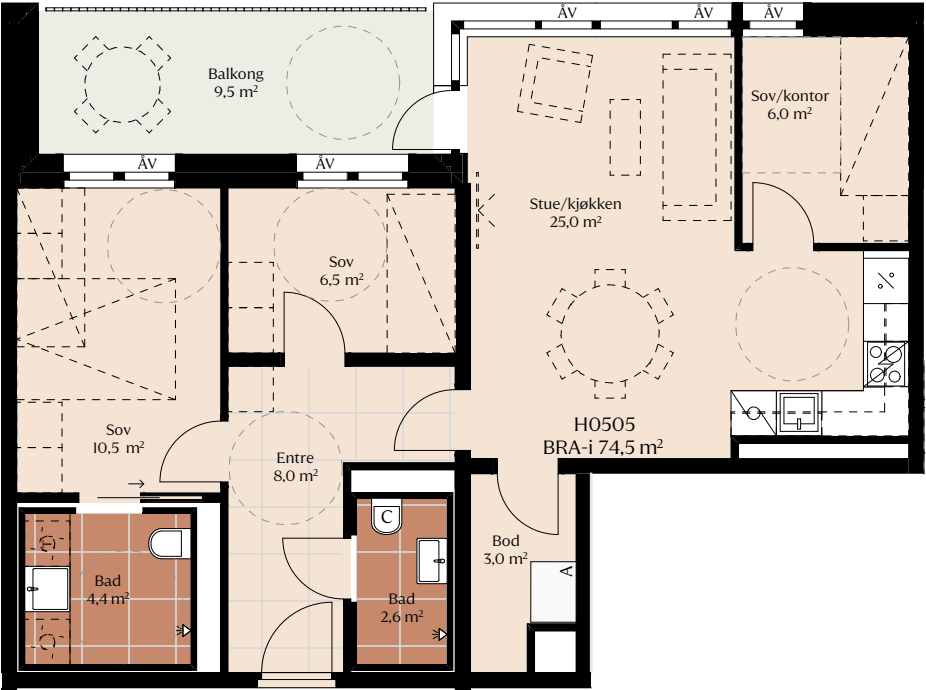
Bygg C



Bygg A



H0505



0 1 2 3 4 5 m



H0506

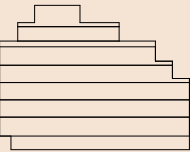
4-roms / 5. etasje
BRA 92 m² / BRA-i 87 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9,5 m²

Etasjeplan

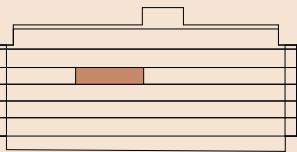


Fasade nord-vest

Bygg A

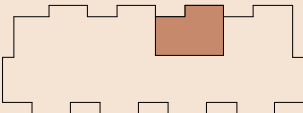


Bygg B

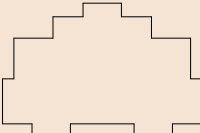


Plan 5

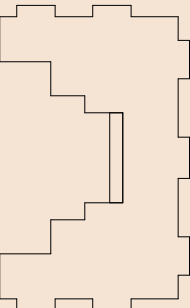
Bygg B



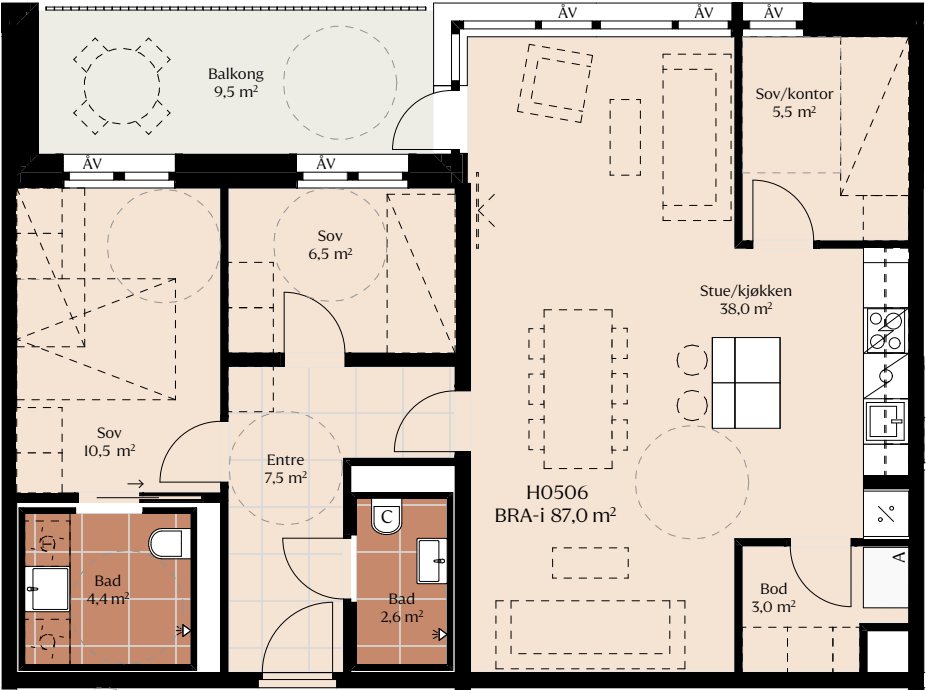
Bygg C



Bygg A



H0506



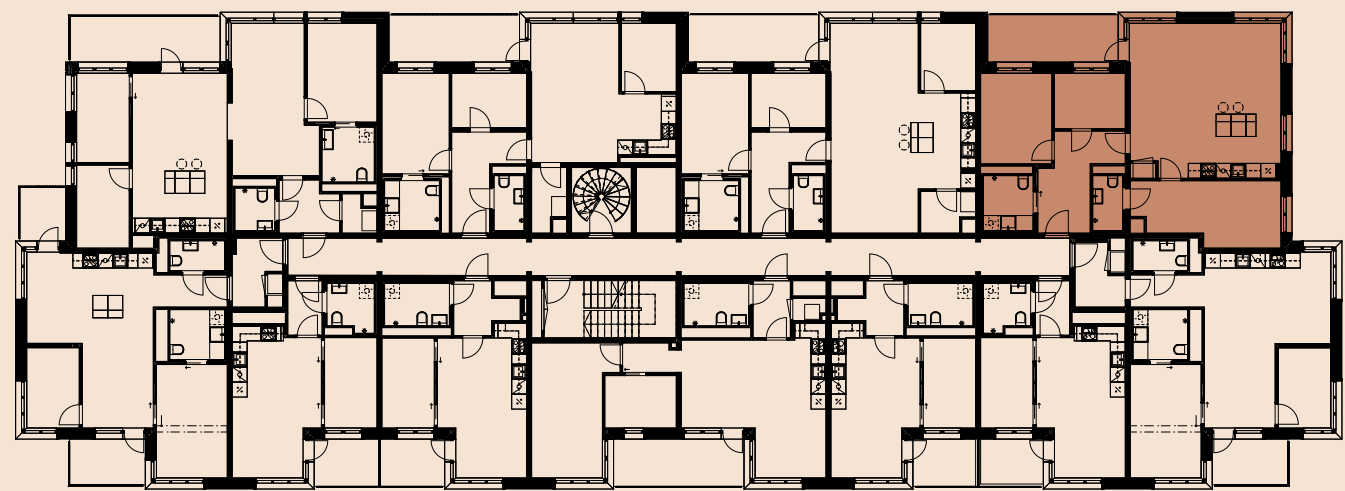
0 1 2 3 4 5 m



H0507

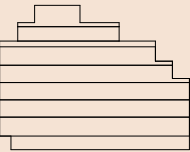
4-roms / 5. etasje
BRA 96 m² / BRA-i 91 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9,5 m²

Etasjeplan

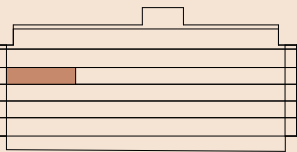


Fasade nord-vest

Bygg A



Bygg B

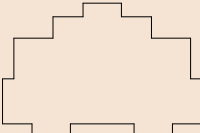


Plan 5

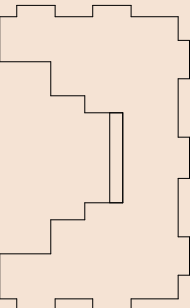
Bygg B



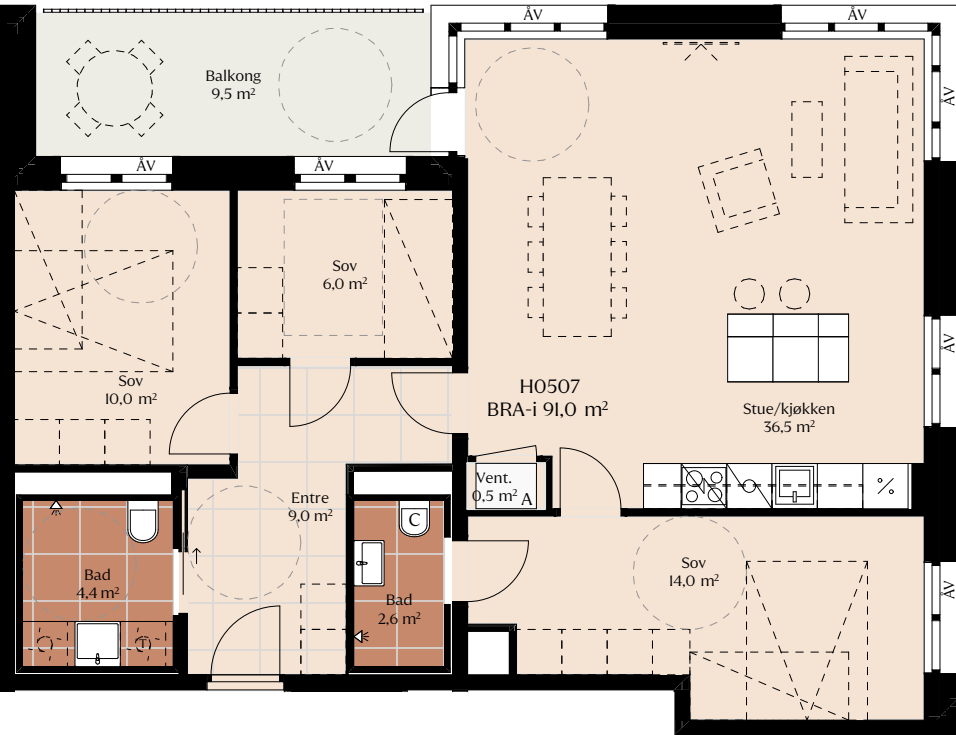
Bygg C



Bygg A



H0507



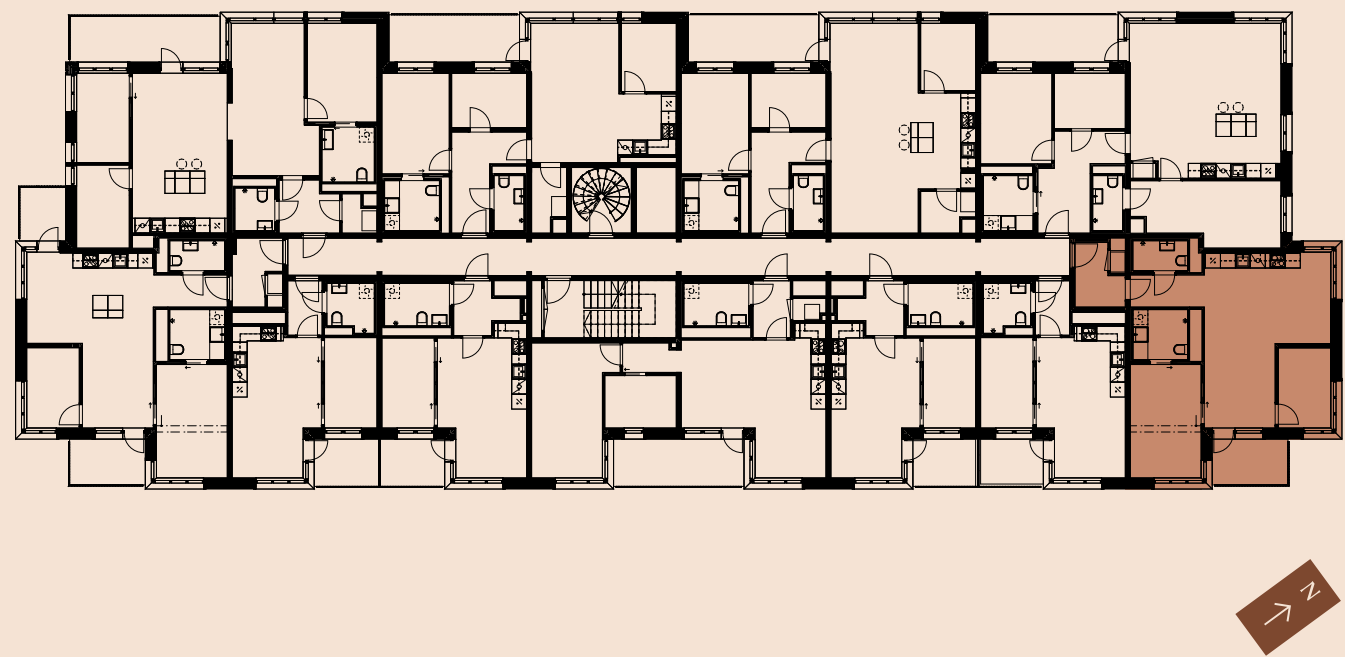
0 1 2 3 4 5 m



H0508

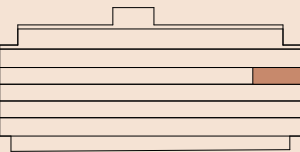
3-roms / 5. etasje
BRA 74,5 m² / BRA-i 69,5 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 5,5 m²

Etasjeplan

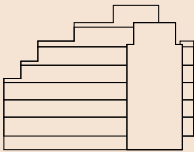


Fasade sør-øst

Bygg B

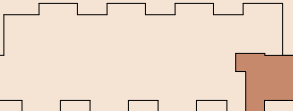


Bygg A

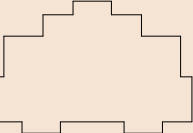


Plan 5

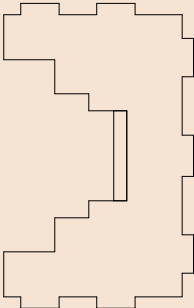
Bygg B



Bygg C



Bygg A



H0508

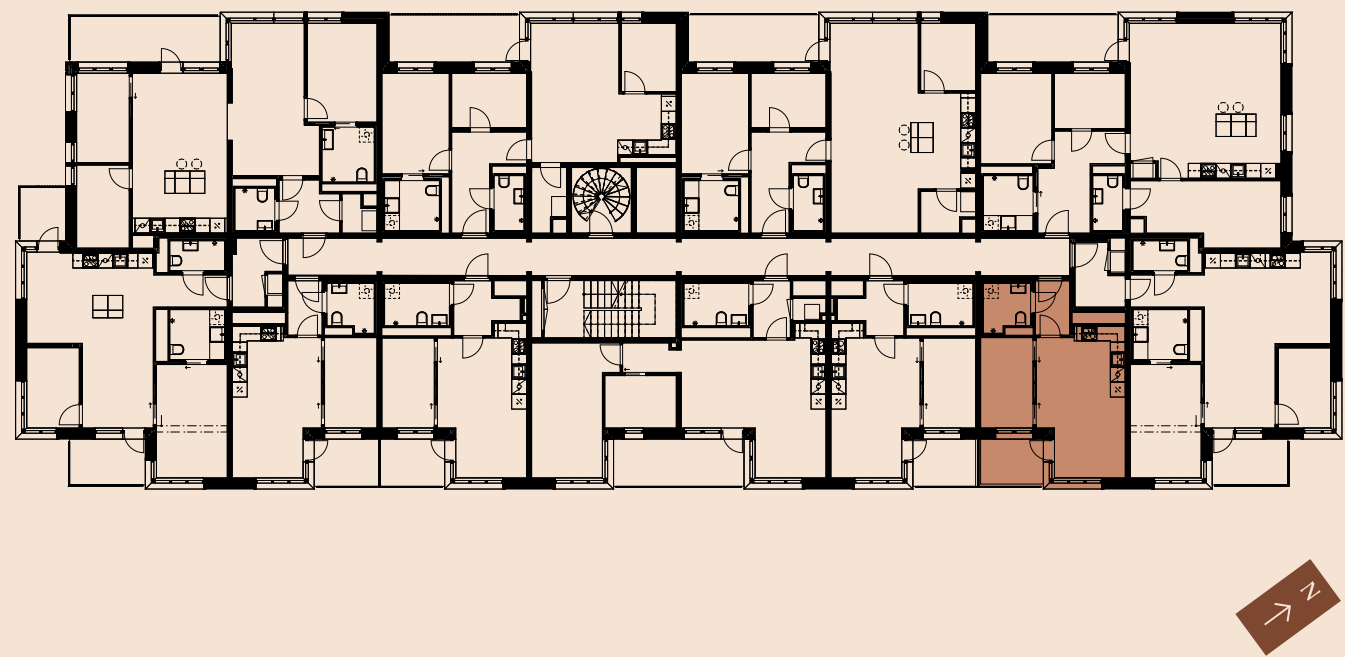


0 1 2 3 4 5 m

H0509

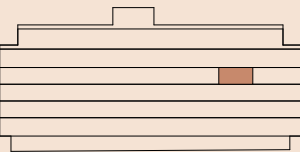
2-roms / 5. etasje
BRA 39,5 m² / BRA-i 37 m² / BRA-e 2,5 m²
Balkong 4,5 m²

Etasjeplan

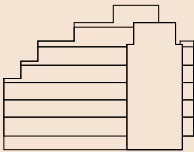


Fasade sør-øst

Bygg B

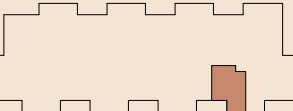


Bygg A

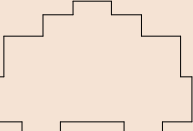


Plan 5

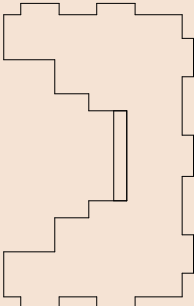
Bygg B



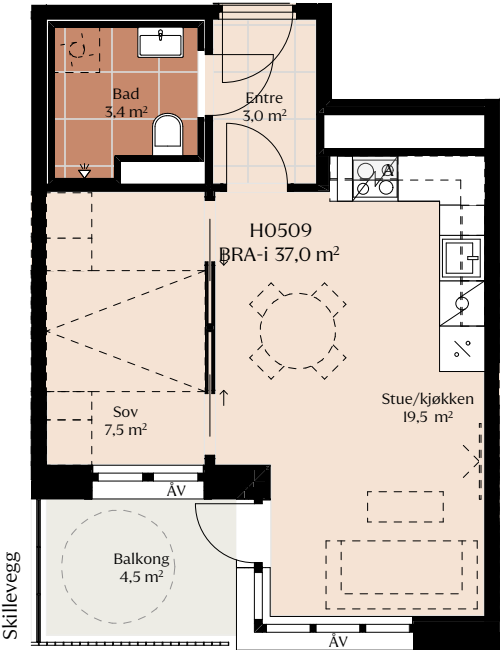
Bygg C



Bygg A



H0509

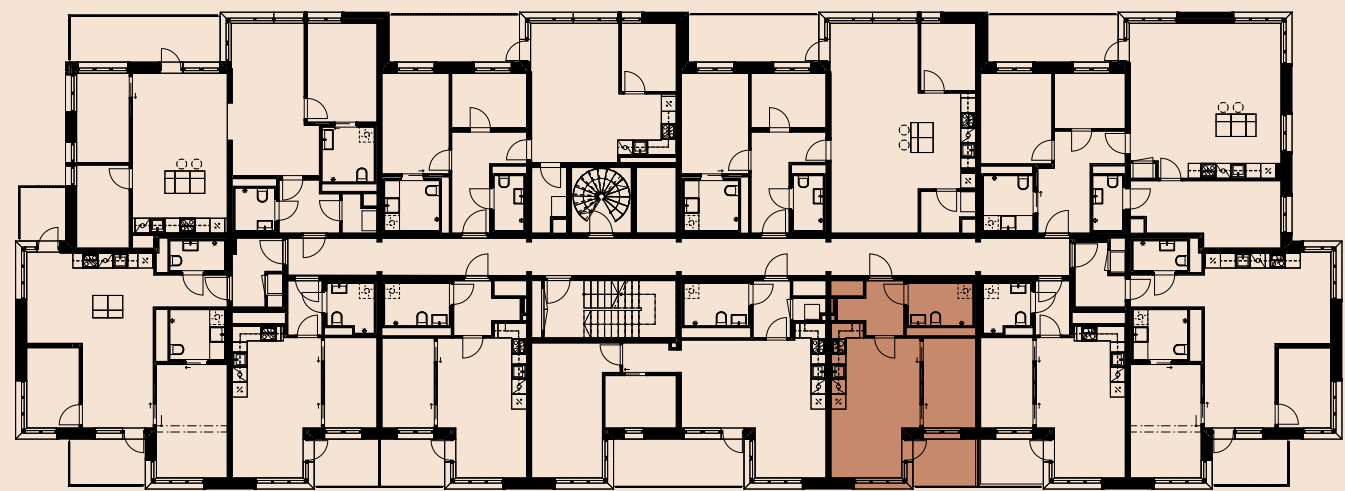


0 1 2 3 4 5 m

H0510

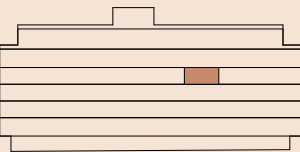
2-roms / 5. etasje
BRA 42 m² / BRA-i 39,5 m² / BRA-e 2,5 m²
Balkong 4,5 m²

Etasjeplan

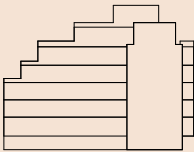


Fasade sør-øst

Bygg B

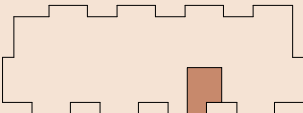


Bygg A

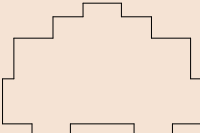


Plan 5

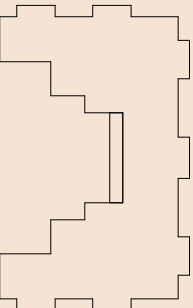
Bygg B



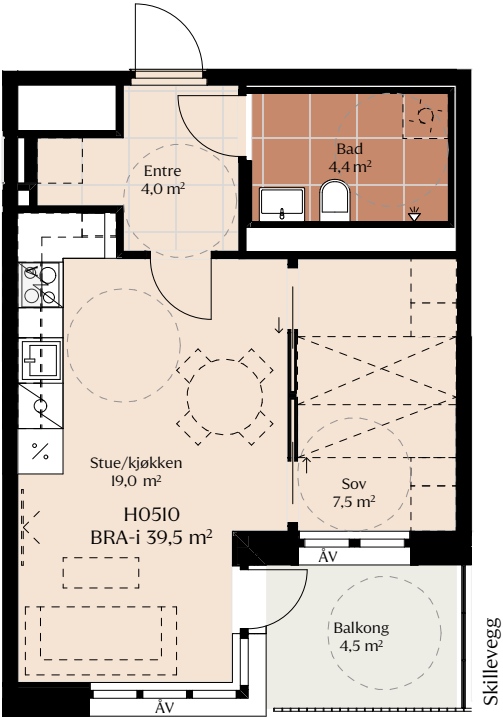
Bygg C



Bygg A



H0510



Skillevegg

0 1 2 3 4 5 m



H0511

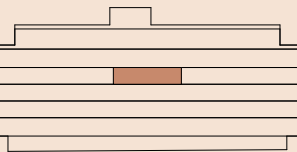
3-roms / 5. etasje
BRA 71 m² / BRA-i 66 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9,5 m²

Etasjeplan

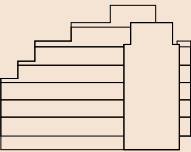


Fasade sør-øst

Bygg B

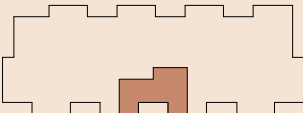


Bygg A

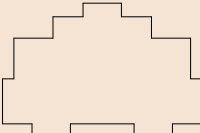


Plan 5

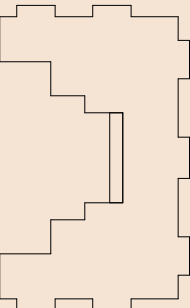
Bygg B



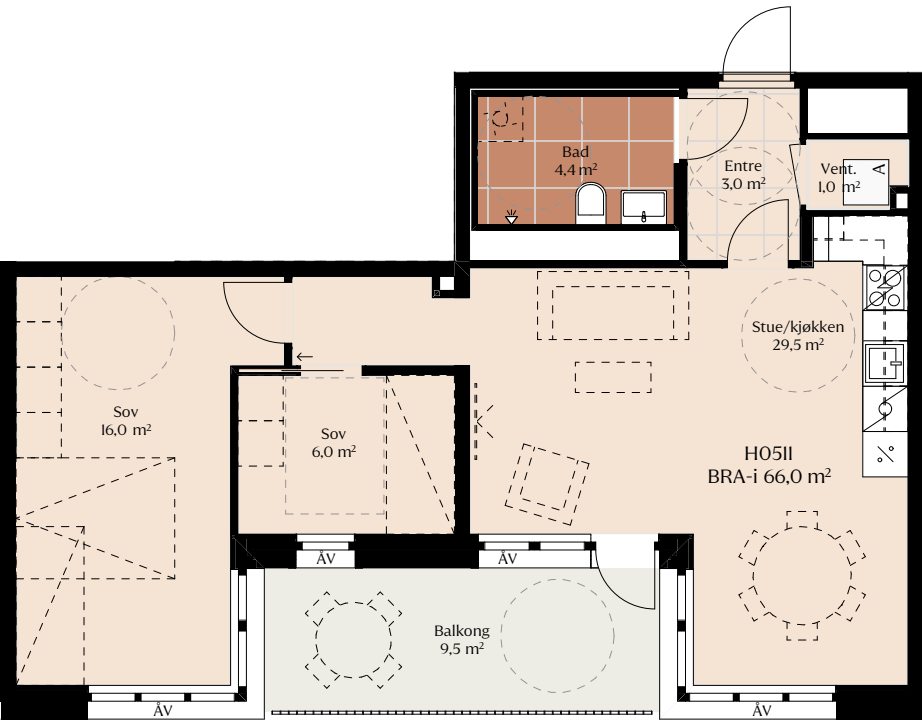
Bygg C



Bygg A



H0511



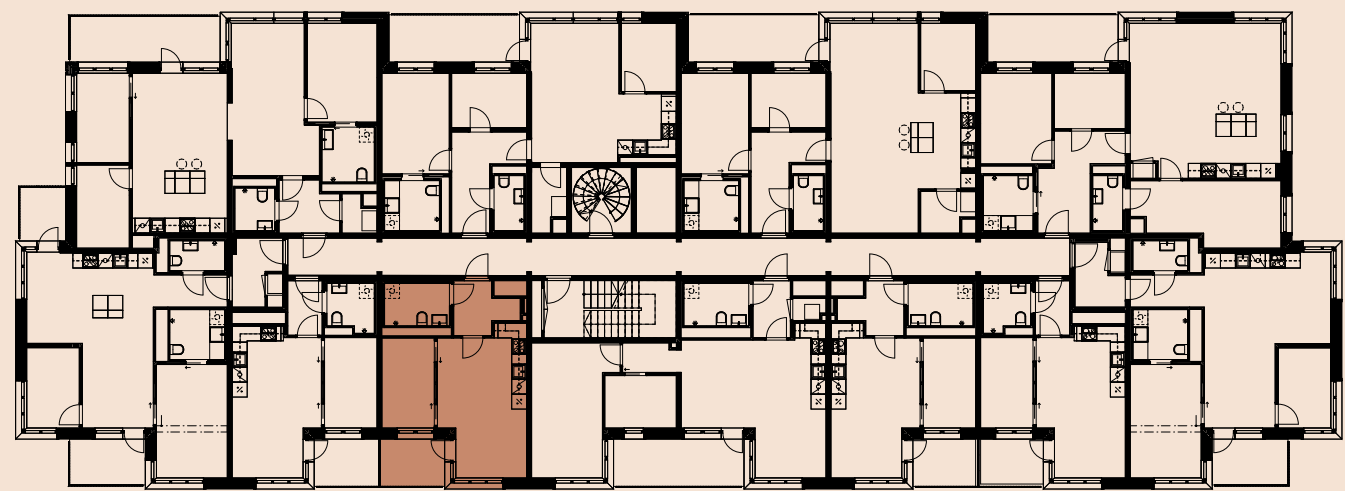
0 1 2 3 4 5 m



H0601

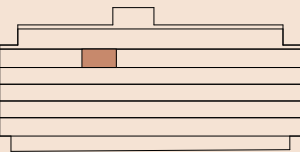
2-roms / 6. etasje
BRA 42 m² / BRA-i 39,5 m² / BRA-e 2,5 m²
Balkong 4,5 m²

Etasjeplan

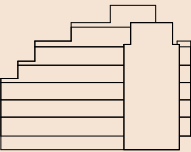


Fasade sør-øst

Bygg B

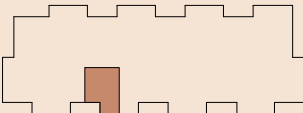


Bygg A

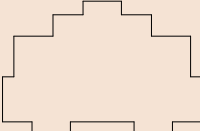


Plan 6

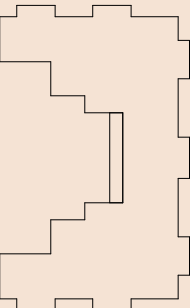
Bygg B



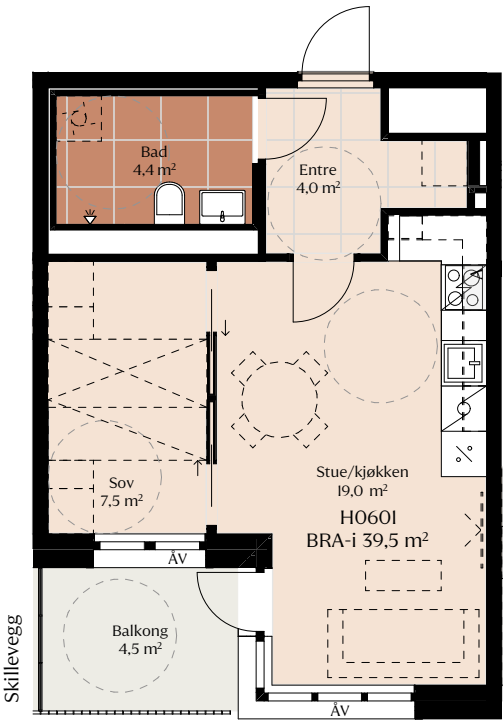
Bygg C



Bygg A



H0601



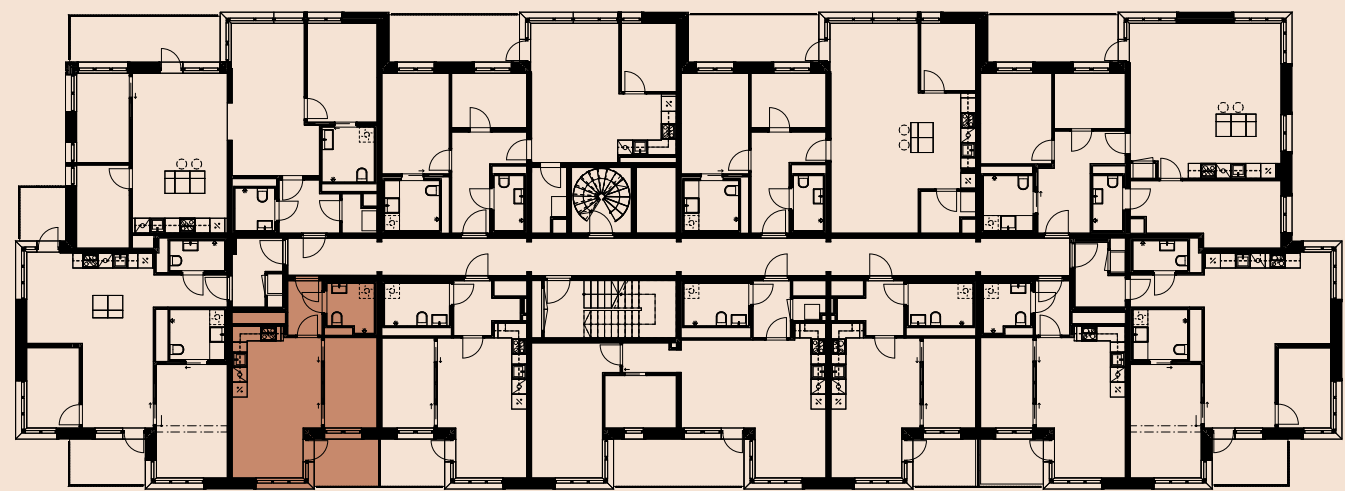
0 1 2 3 4 5 m



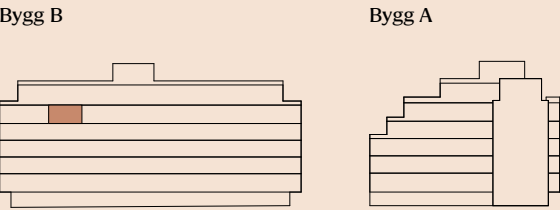
H0602

2-roms / 6. etasje
BRA 39,5 m² / BRA-i 37 m² / BRA-e 2,5 m²
Balkong 4,5 m²

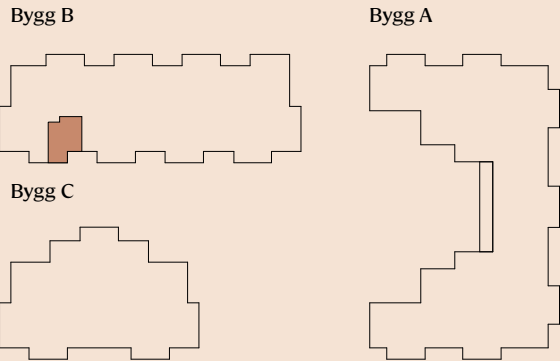
Etasjeplan



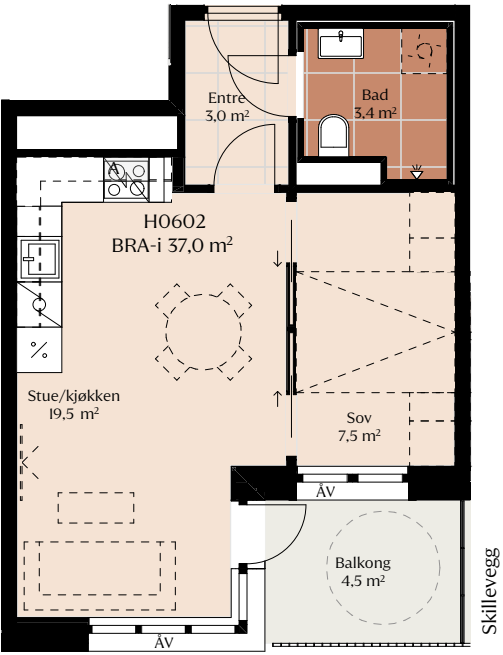
Fasade sør-øst



Plan 6



H0602



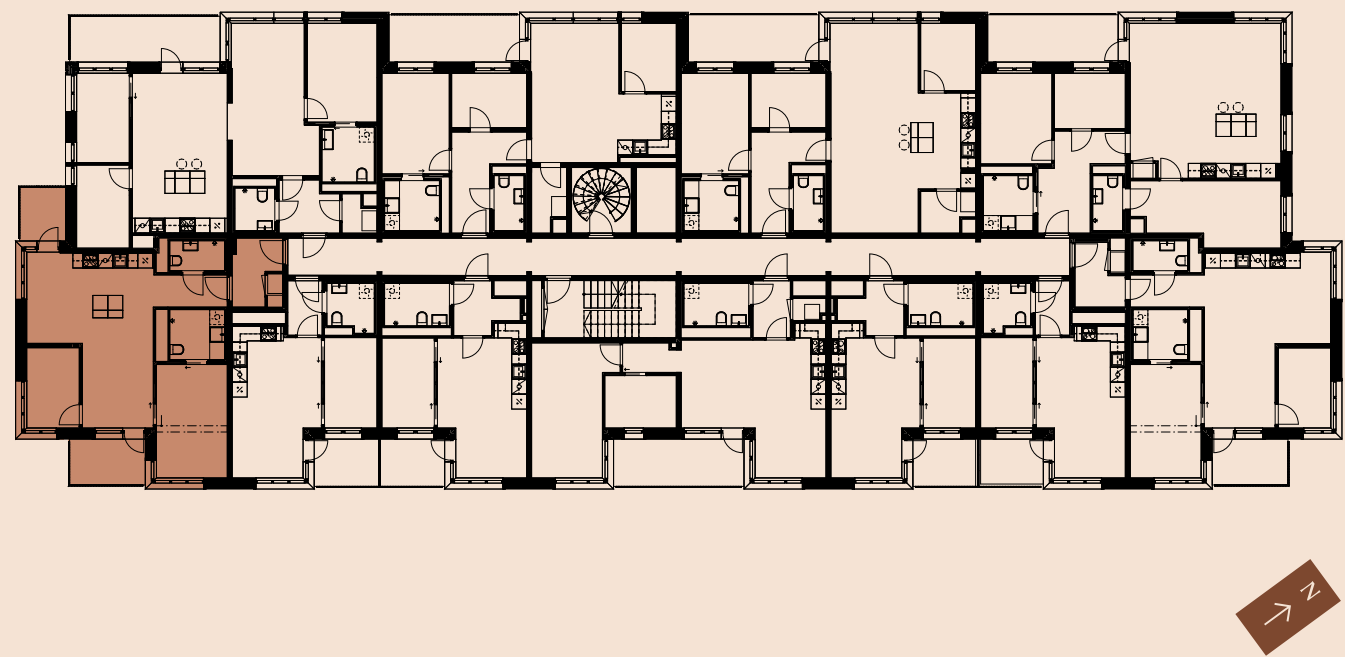
0 1 2 3 4 5 m



H0603

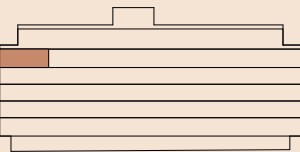
3-roms / 6. etasje
BRA 74,5 m² / BRA-i 69,5 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9 m²

Etasjeplan

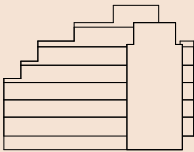


Fasade sør-øst

Bygg B

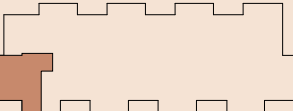


Bygg A

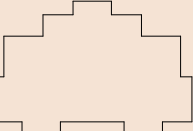


Plan 6

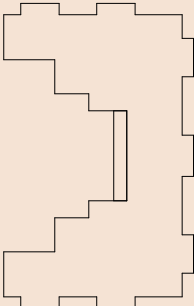
Bygg B



Bygg C



Bygg A



H0603



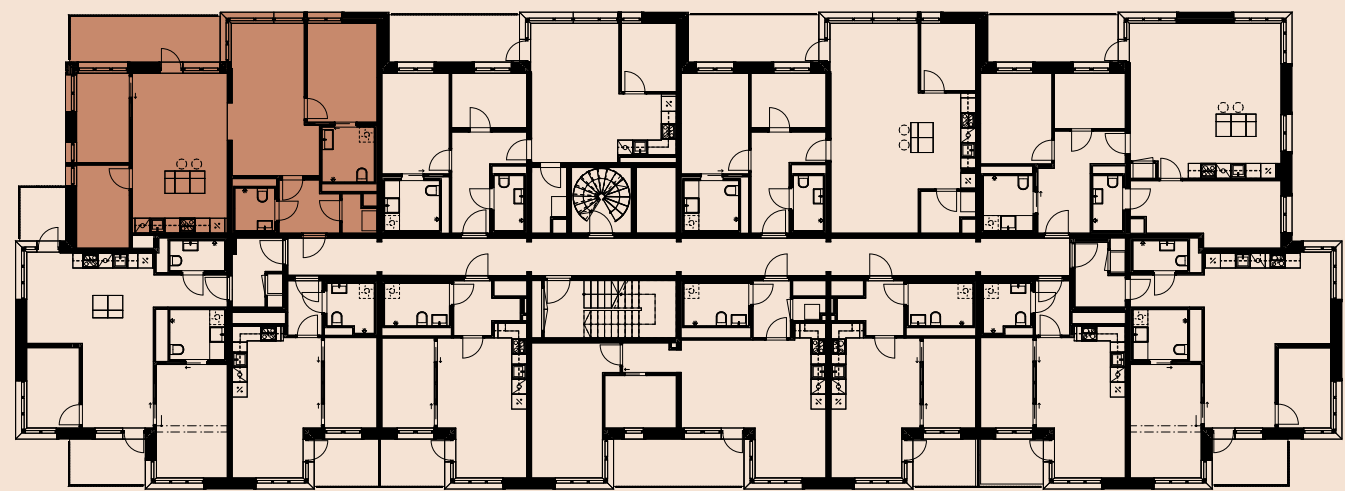
0 1 2 3 4 5 m



H0604

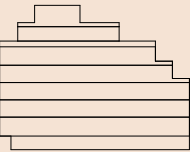
4-roms / 6. etasje
BRA 95,5 m² / BRA-i 90,5 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 11 m²

Etasjeplan

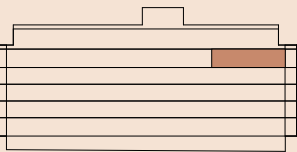


Fasade nord-vest

Bygg A

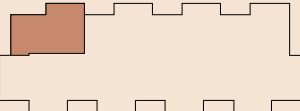


Bygg B

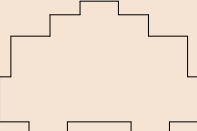


Plan 6

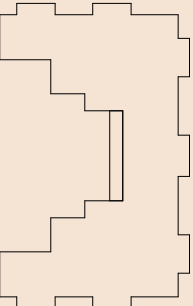
Bygg B



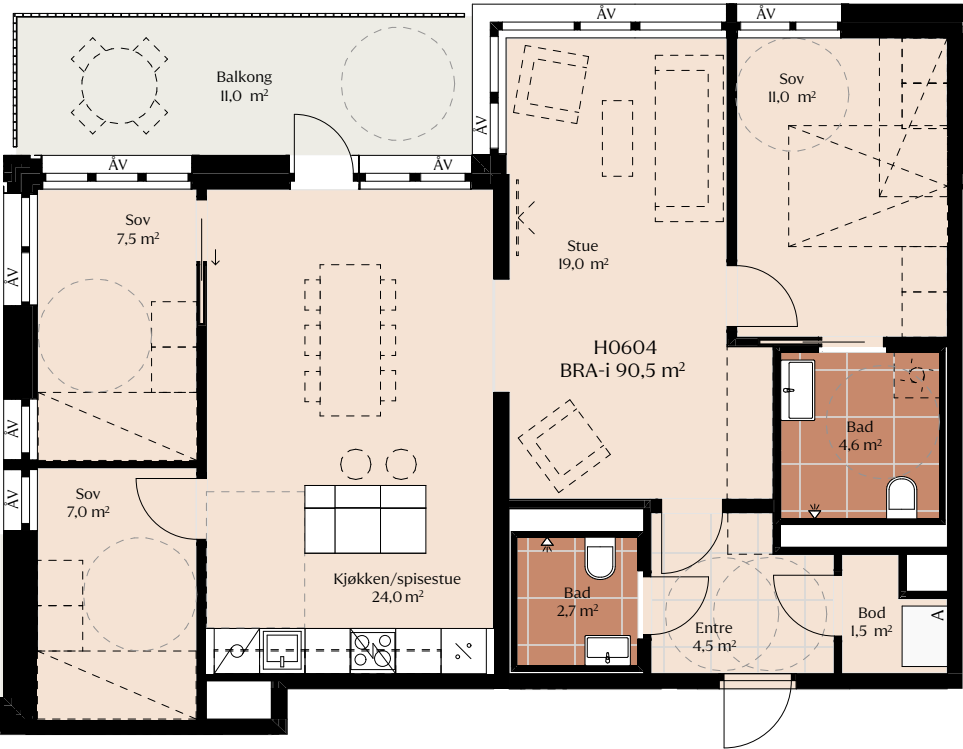
Bygg C



Bygg A



H0604



0 1 2 3 4 5 m



H0605

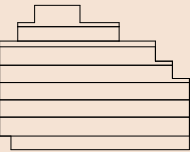
4-roms / 6. etasje
BRA 79,5 m² / BRA-i 74,5 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9,5 m²

Etasjeplan

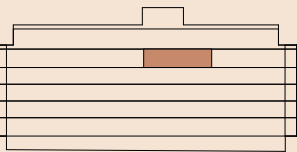


Fasade nord-vest

Bygg A

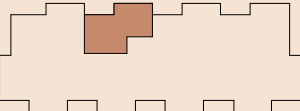


Bygg B

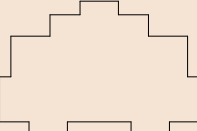


Plan 6

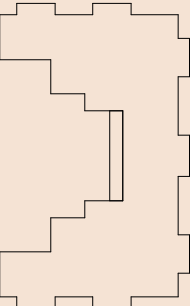
Bygg B



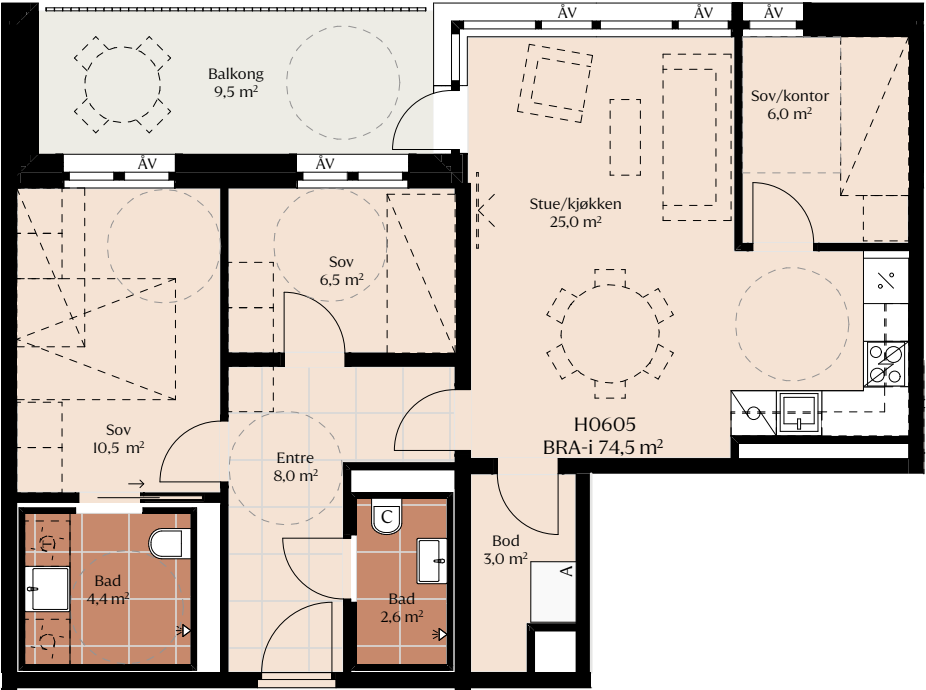
Bygg C



Bygg A



H0605



0 1 2 3 4 5 m



H0606

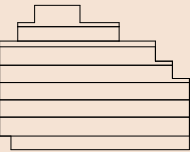
4-roms / 6. etasje
BRA 92 m² / BRA-i 87 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9,5 m²

Etasjeplan

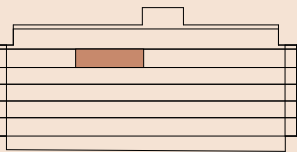


Fasade nord-vest

Bygg A

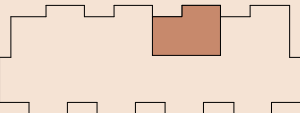


Bygg B

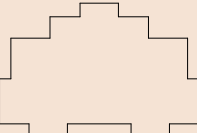


Plan 6

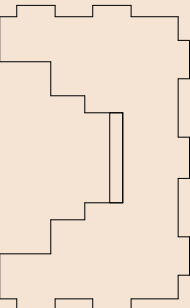
Bygg B



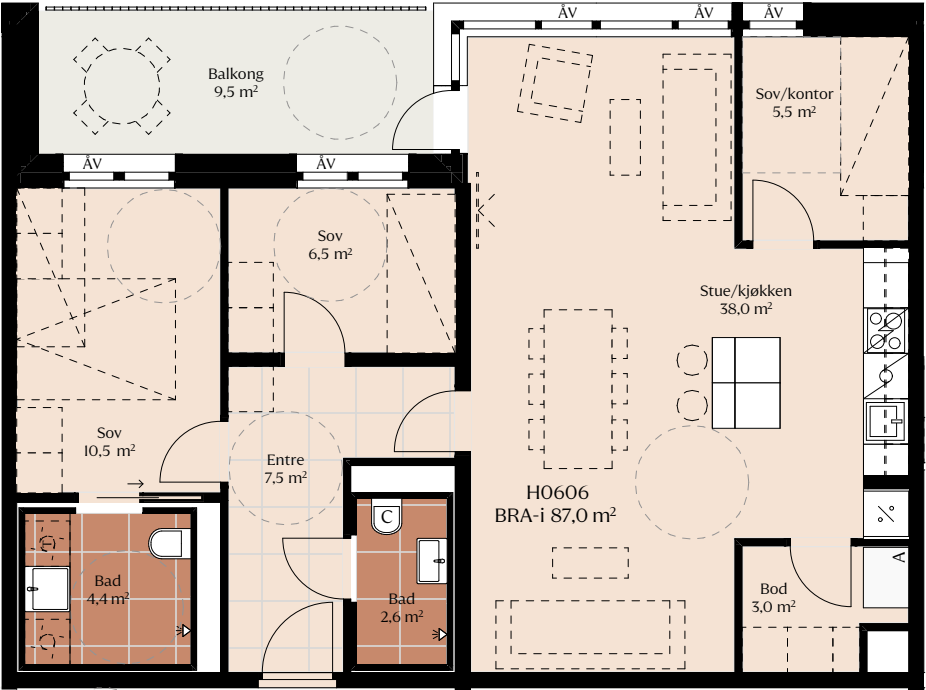
Bygg C



Bygg A



H0606

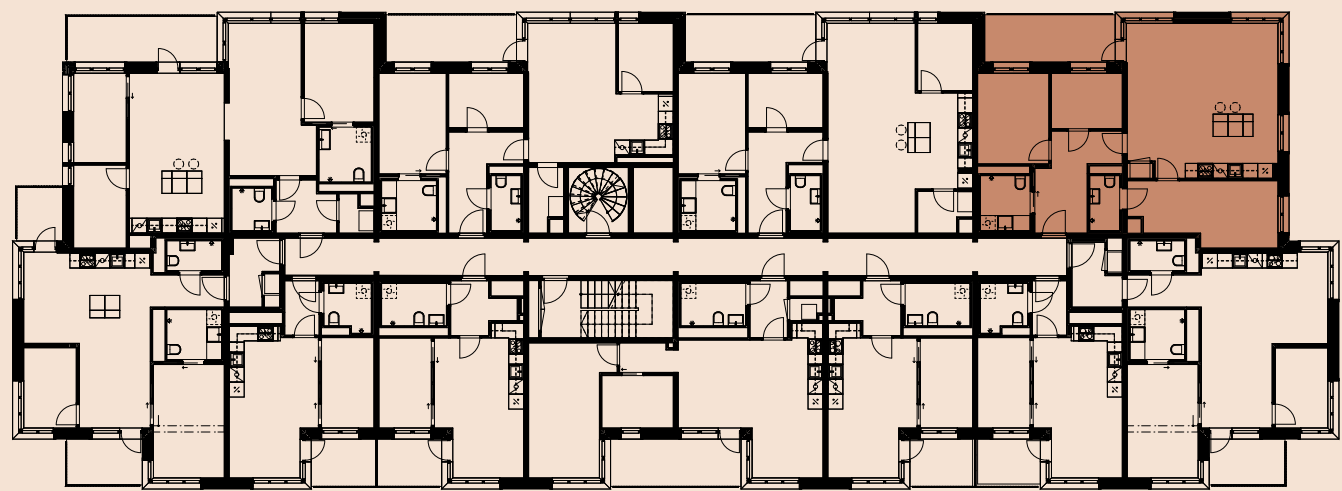


0 1 2 3 4 5 m

H0607

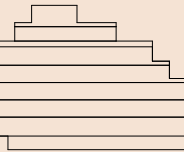
4-roms / 6. etasje
BRA 96 m² / BRA-i 91 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9,5 m²

Etasjeplan

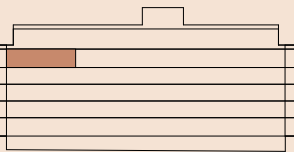


Fasade nord-vest

Bygg A

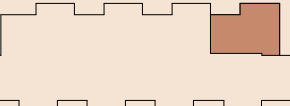


Bygg B

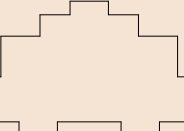


Plan 6

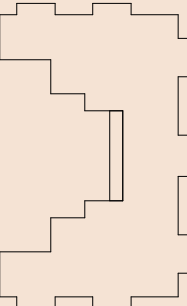
Bygg B



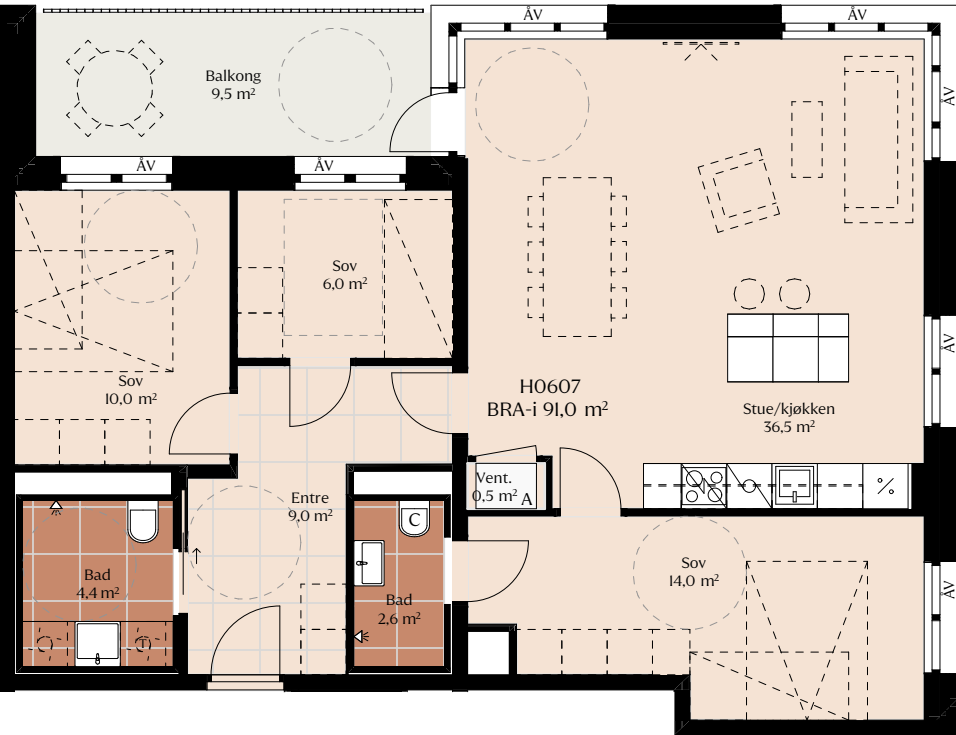
Bygg C



Bygg A



H0607



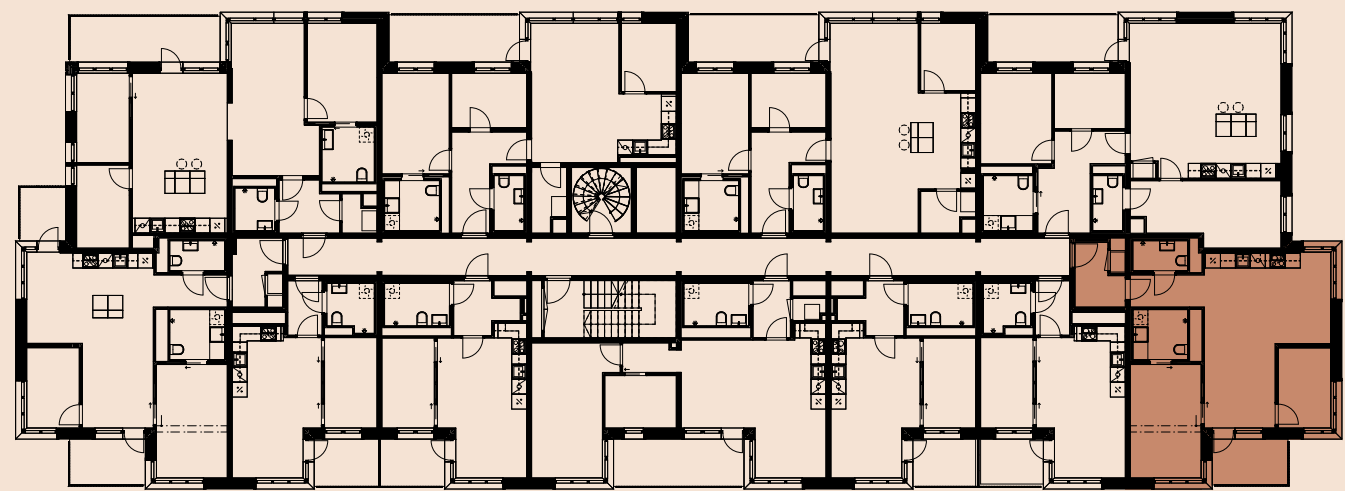
0 1 2 3 4 5 m



H0608

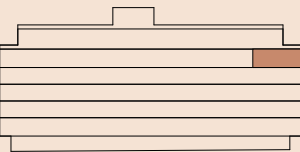
3-roms / 6. etasje
BRA 74,5 m² / BRA-i 69,5 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 5,5 m²

Etasjeplan

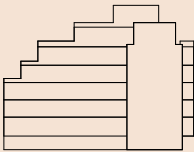


Fasade sør-øst

Bygg B

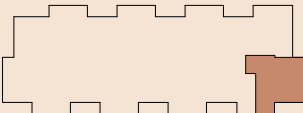


Bygg A

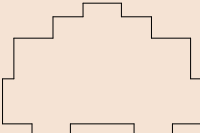


Plan 6

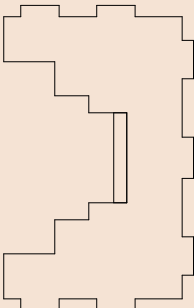
Bygg B



Bygg C



Bygg A



H0608



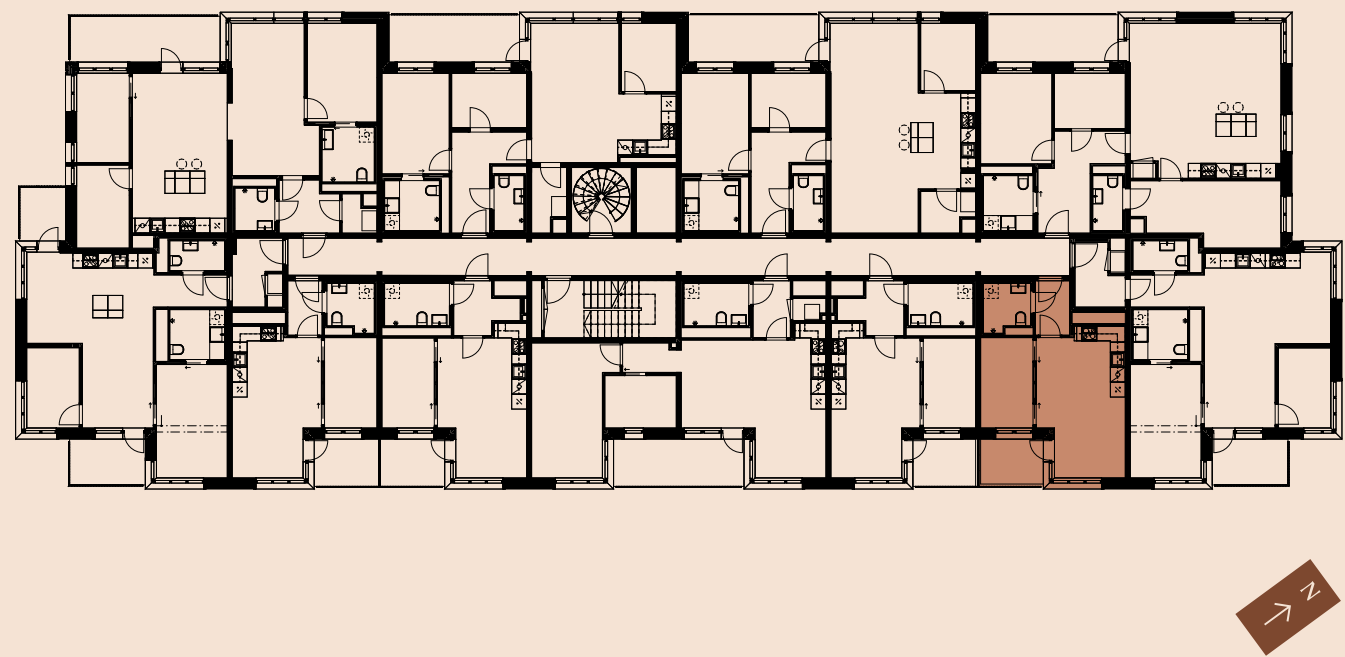
0 1 2 3 4 5 m



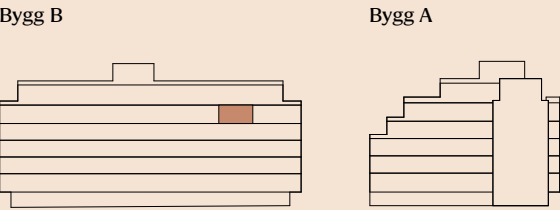
H0609

2-roms / 6. etasje
BRA 39,5 m² / BRA-i 37 m² / BRA-e 2,5 m²
Balkong 4,5 m²

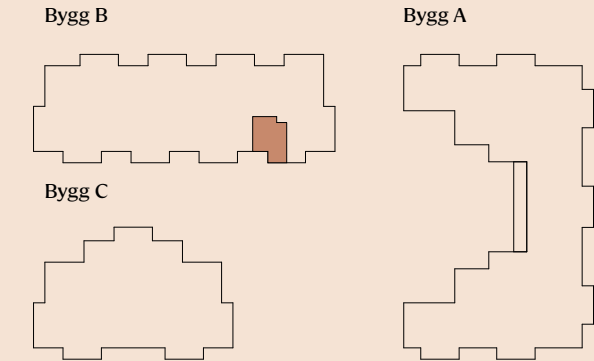
Etasjeplan



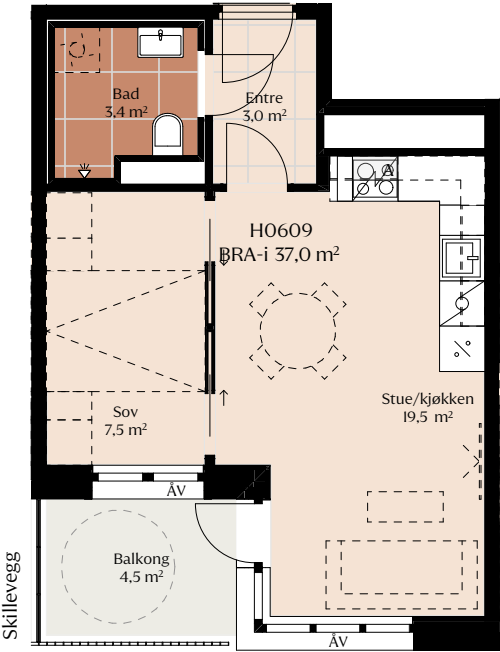
Fasade sør-øst



Plan 6



H0609

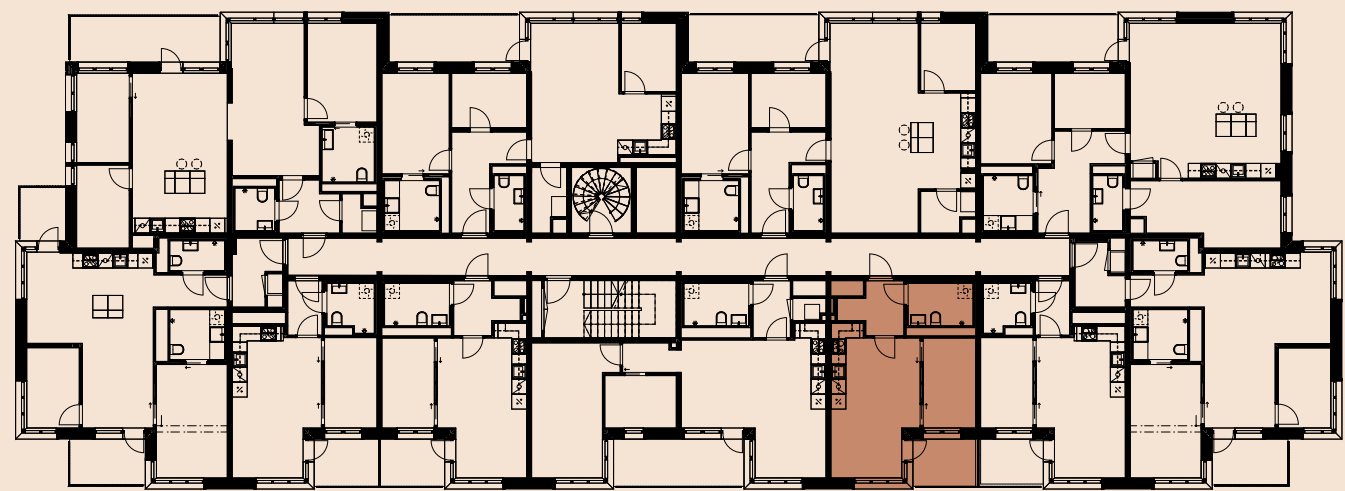


0 1 2 3 4 5 m

H0610

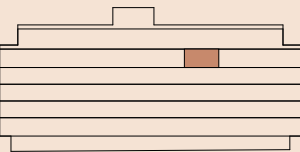
2-roms / 6. etasje
BRA 42 m² / BRA-i 39,5 m² / BRA-e 2,5 m²
Balkong 4,5 m²

Etasjeplan

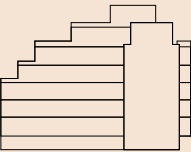


Fasade sør-øst

Bygg B

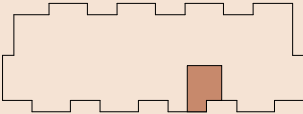


Bygg A

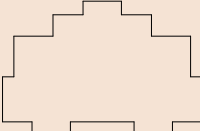


Plan 6

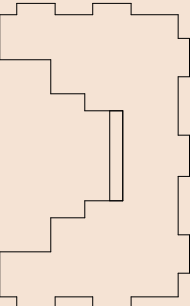
Bygg B



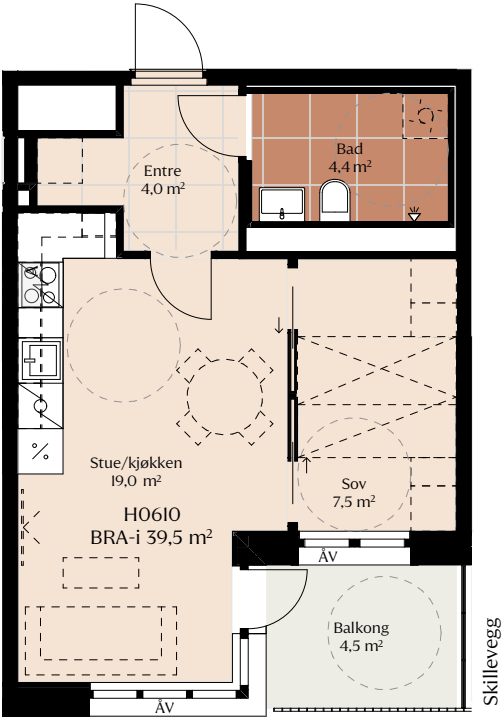
Bygg C



Bygg A



H0610



Skillevegg

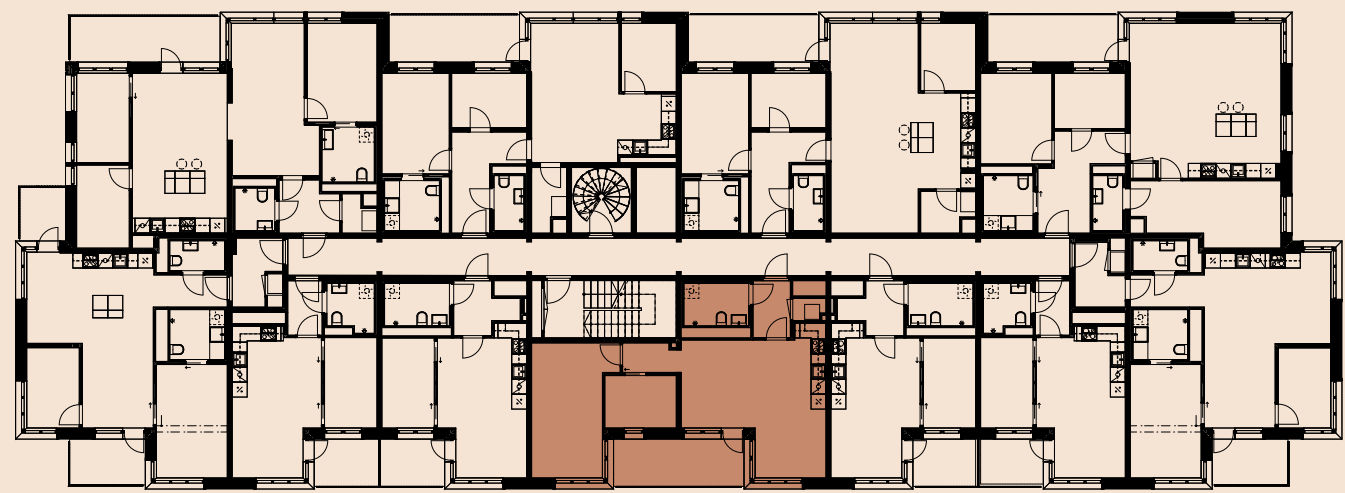
0 1 2 3 4 5 m



H0611

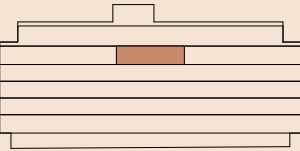
3-roms / 6. etasje
BRA 71 m² / BRA-i 66 m² / BRA-e 5 m²
Balkong 9,5 m²

Etasjeplan

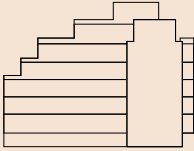


Fasade sør-øst

Bygg B

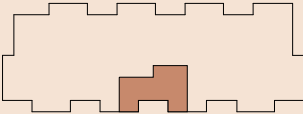


Bygg A

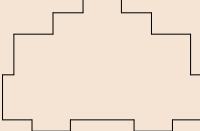


Plan 6

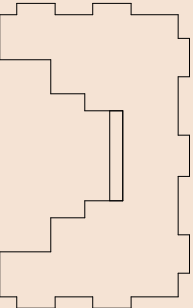
Bygg B



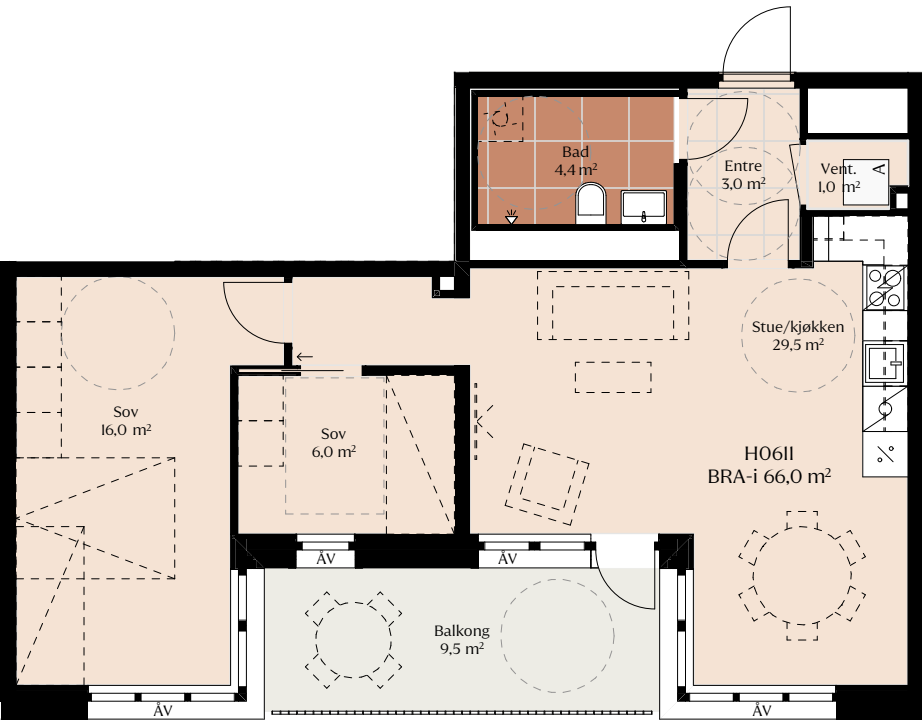
Bygg C



Bygg A



H0611



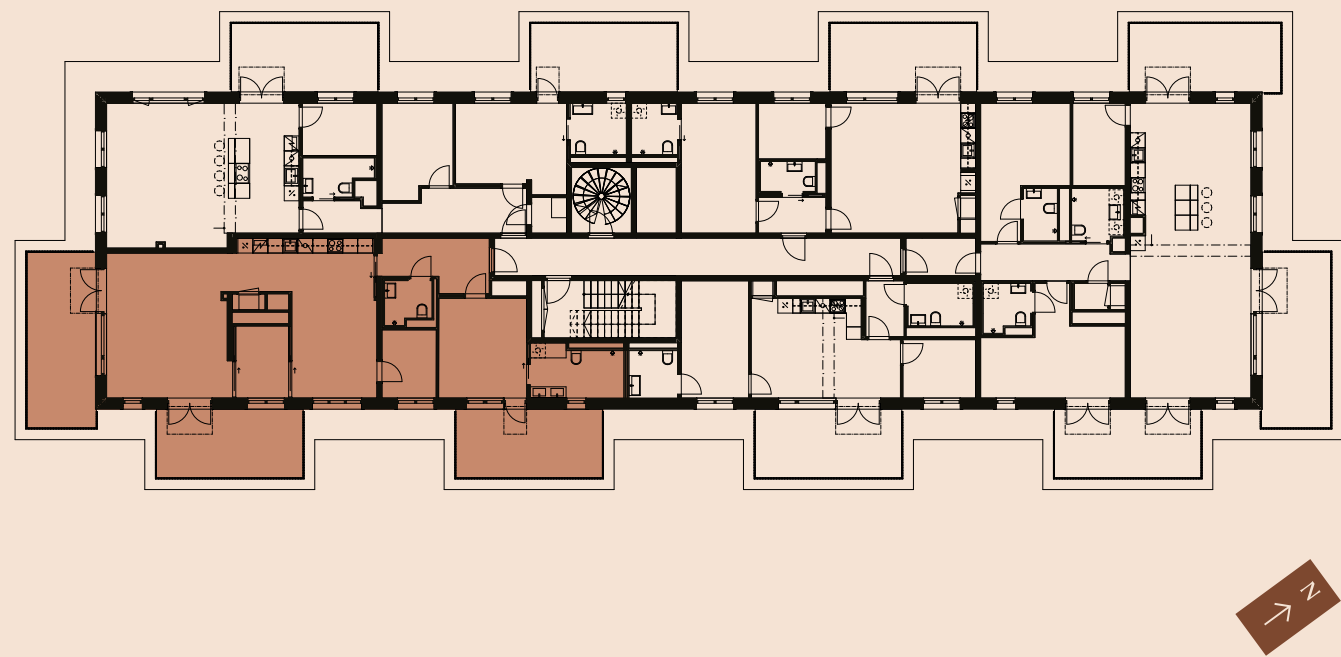
0 1 2 3 4 5 m



H0701

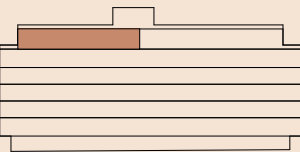
4-roms / 7. etasje
BRA 115,5 m² / BRA-i 110,5 m² / BRA-e 5 m²
Terrasse 51,5 m²

Etasjeplan

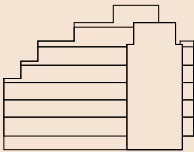


Fasade sør-øst

Bygg B

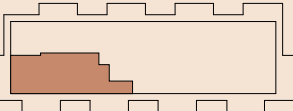


Bygg A

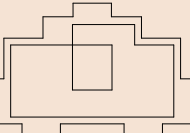


Plan 7

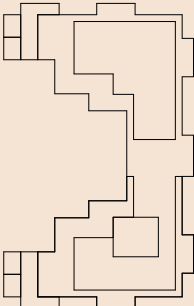
Bygg B



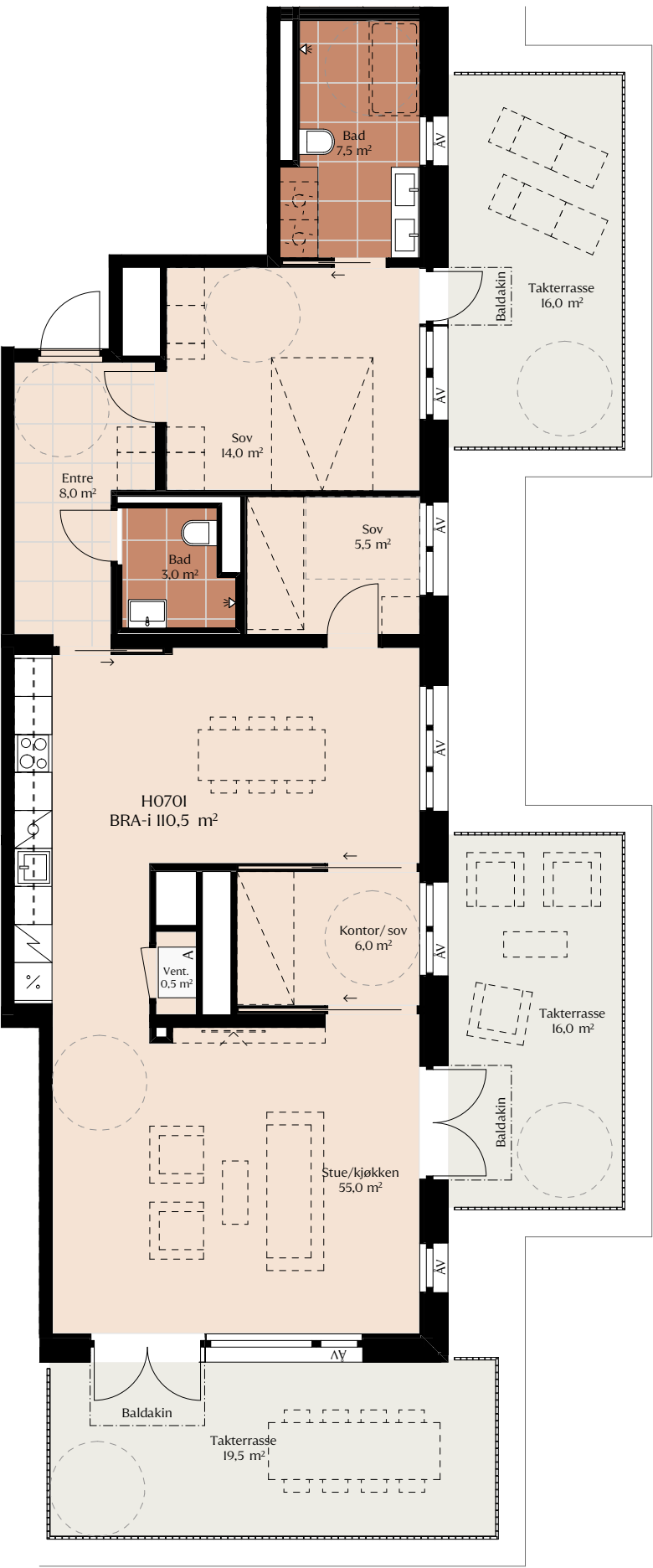
Bygg C



Bygg A



H0701

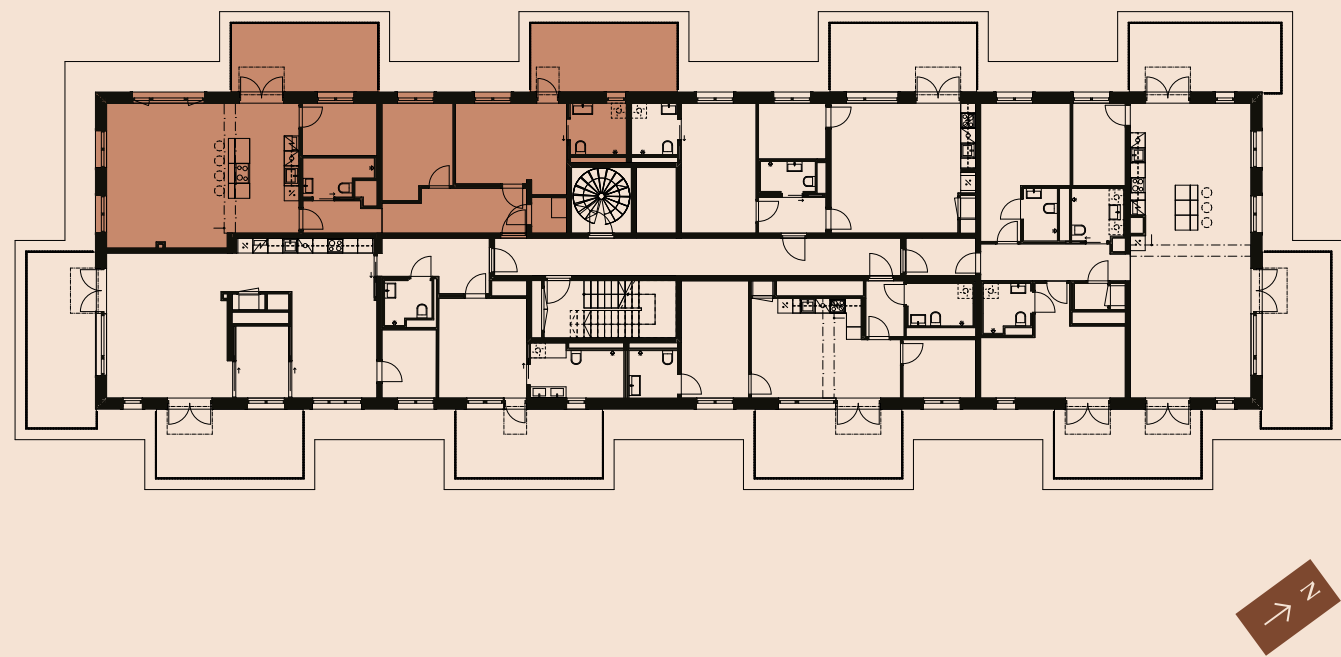


0 1 2 3 4 5 m

H0702

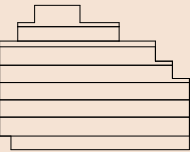
4-roms / 7. etasje
BRA 109,5 m² / BRA-i 104,5 m² / BRA-e 5 m²
Terrasse 32 m²

Etasjeplan

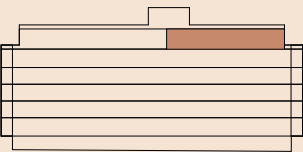


Fasade nord-vest

Bygg A

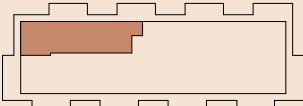


Bygg B

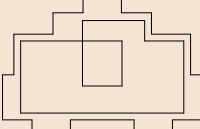


Plan 7

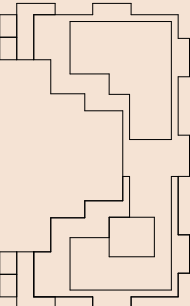
Bygg B



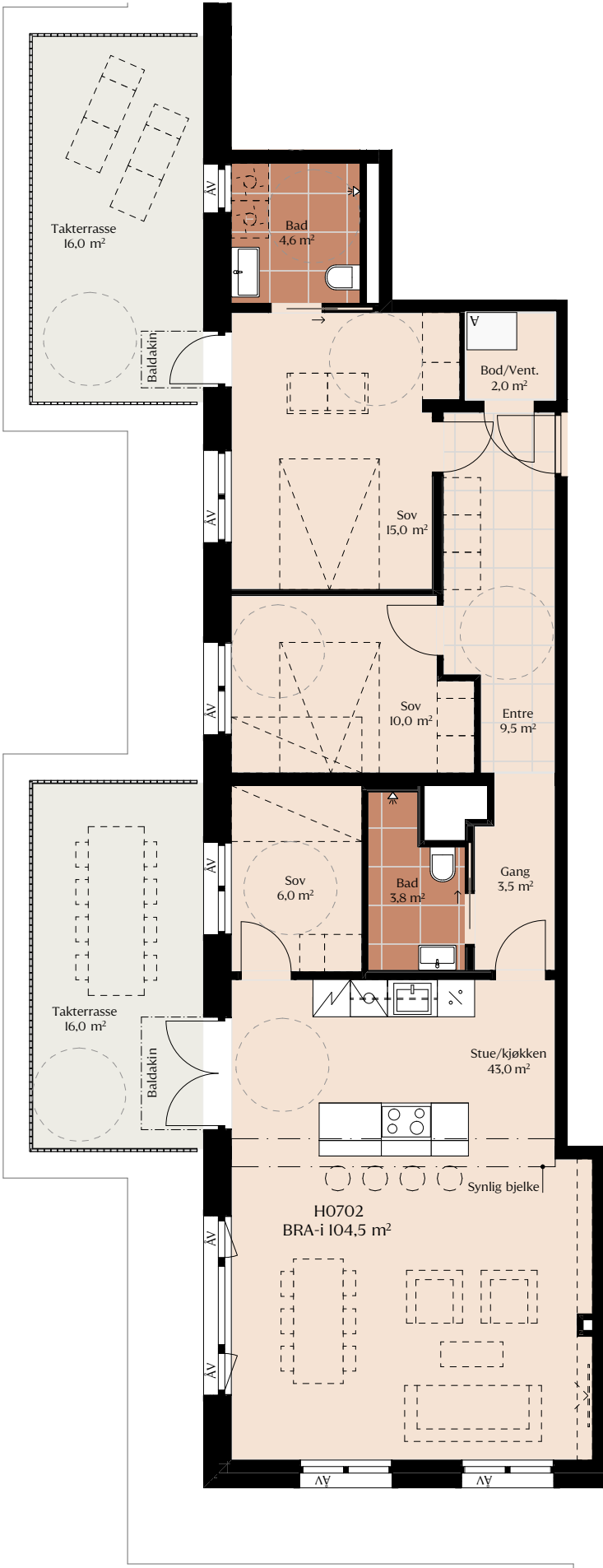
Bygg C



Bygg A



H0702

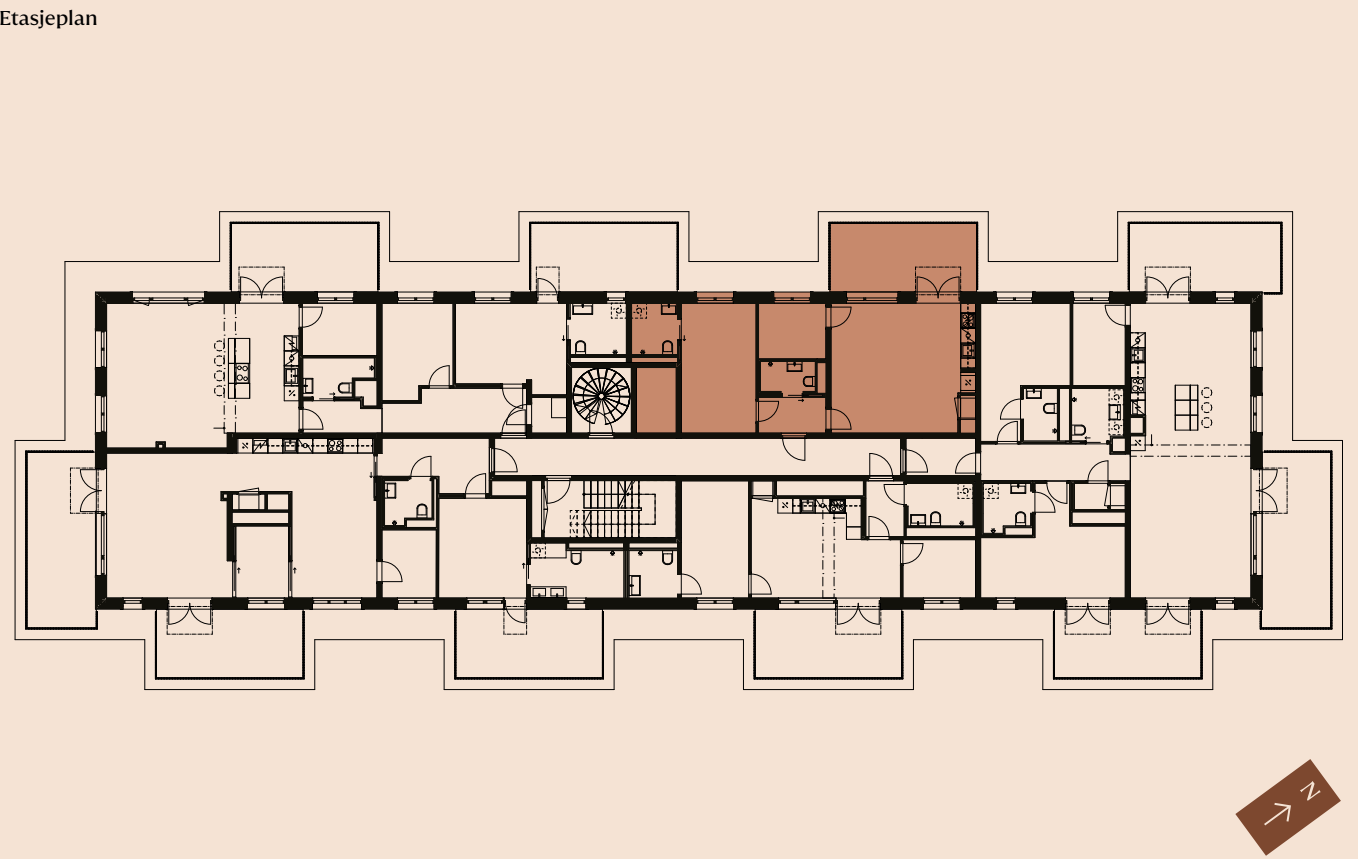


0 1 2 3 4 5 m

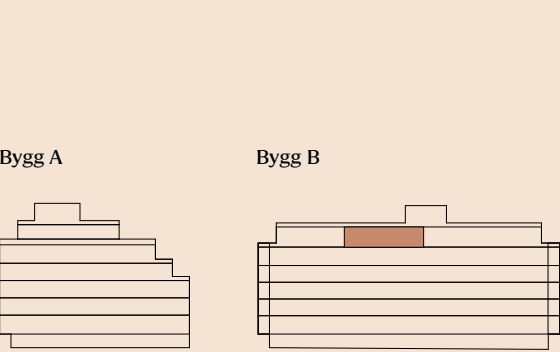
H0703

3-roms / 7. etasje
BRA 71 m² / BRA-i 66 m² / BRA-e 5 m²
Terrasse 16 m²

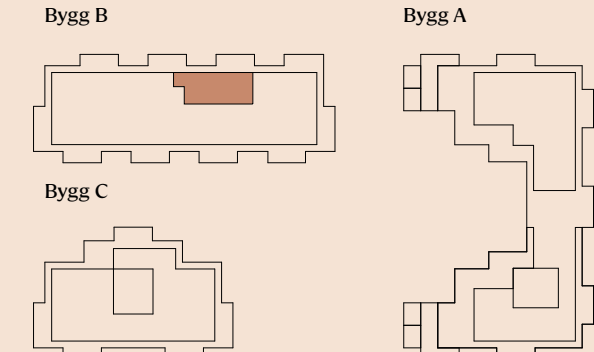
Etasjeplan



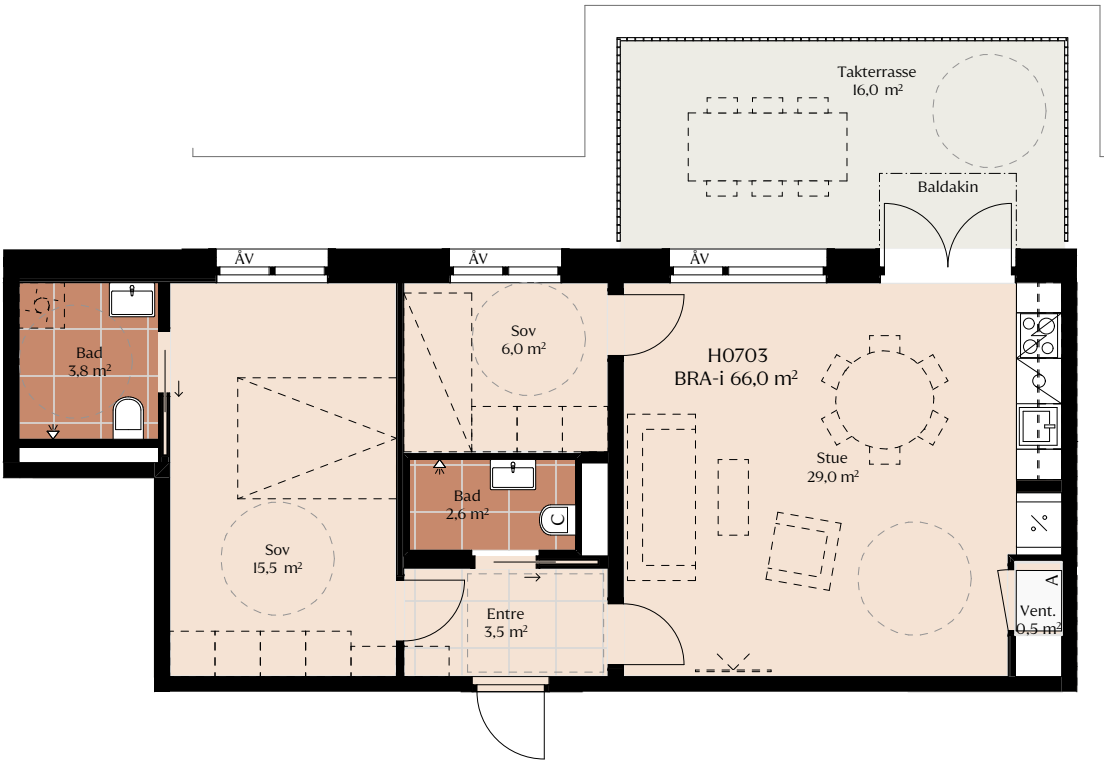
Fasade nord-vest



Plan 7



H0703

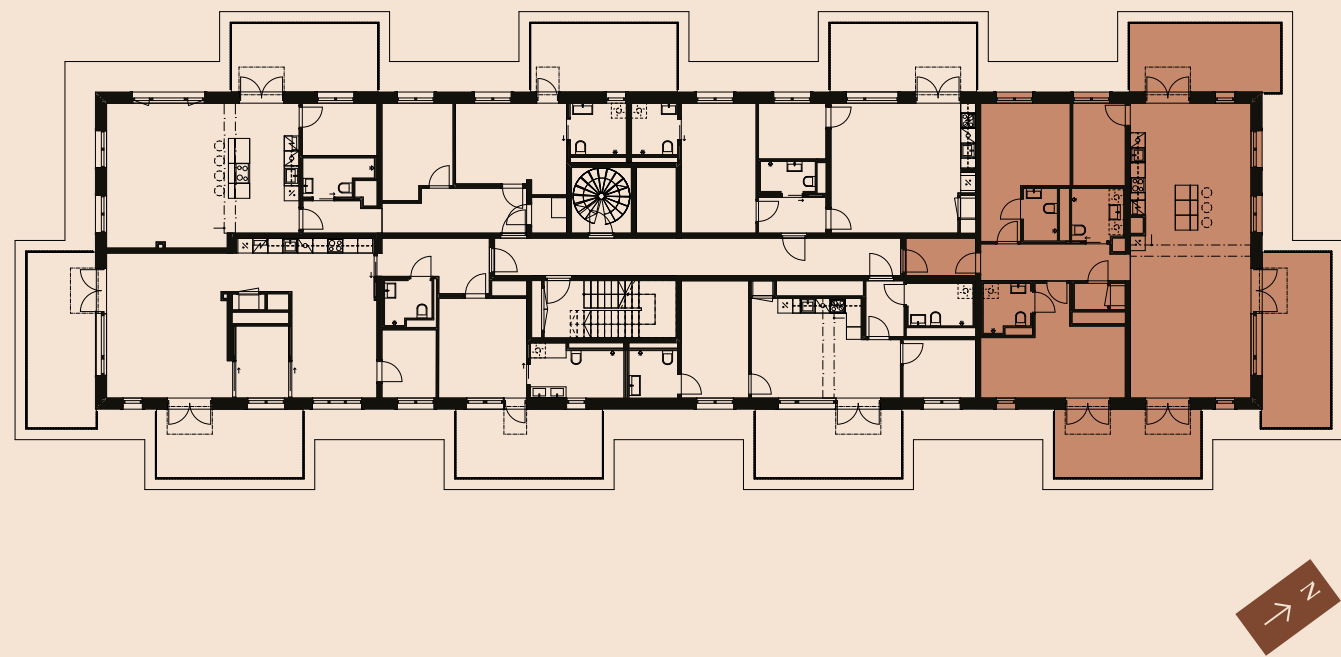


0 1 2 3 4 5 m

H0704

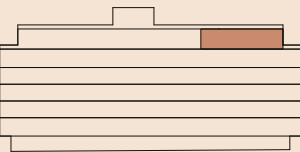
4-roms / 7. etasje
BRA 137,5 m² / BRA-i 132,5 m² / BRA-e 5 m²
Terrasse 51,5 m²

Etasjeplan

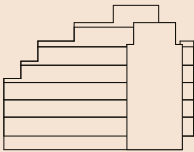


Fasade sør-øst

Bygg B

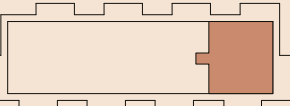


Bygg A

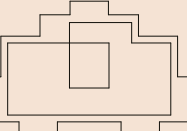


Plan 7

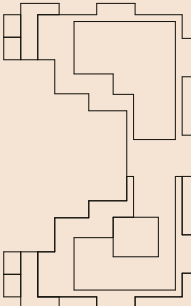
Bygg B



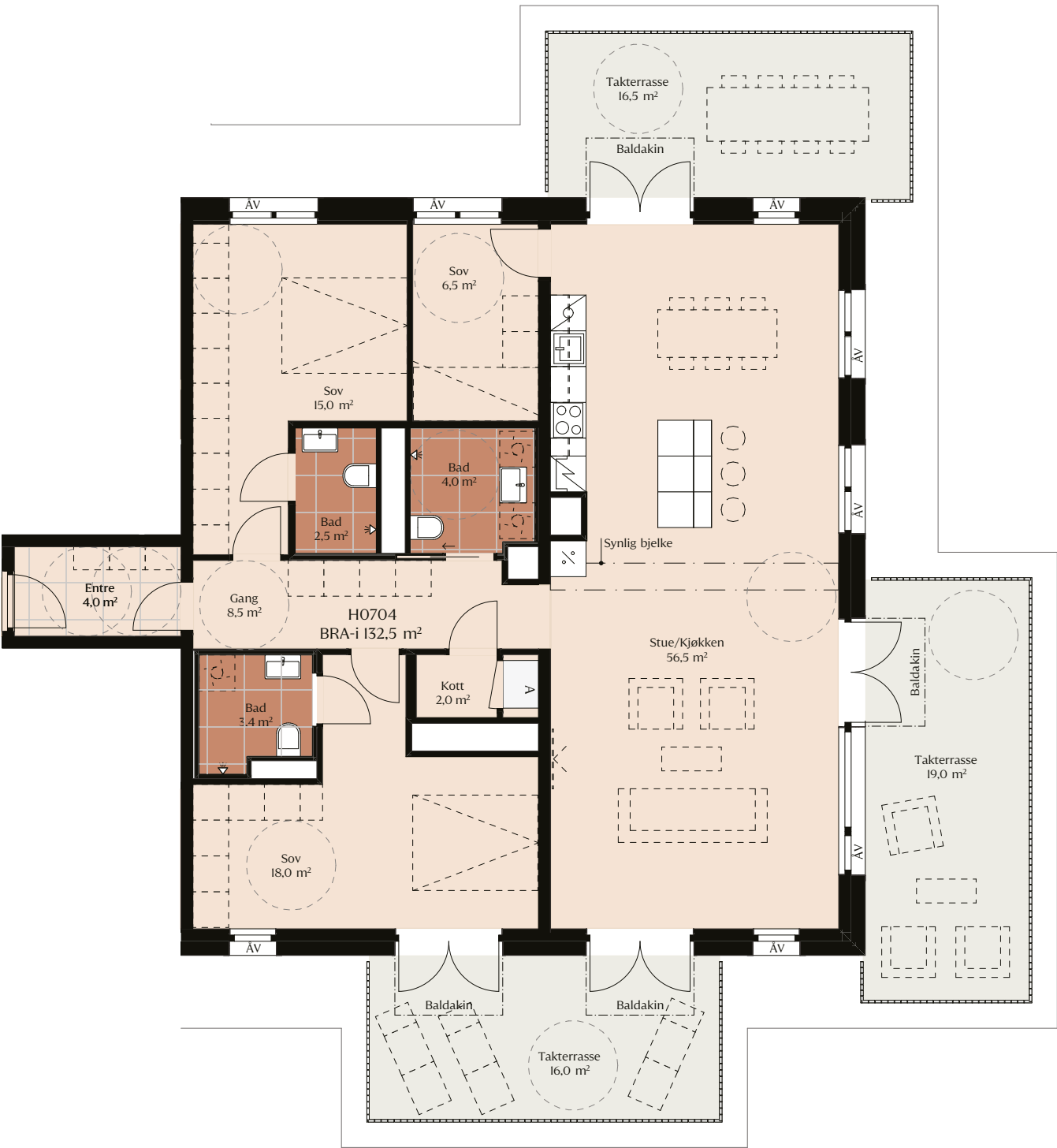
Bygg C



Bygg A



H0704

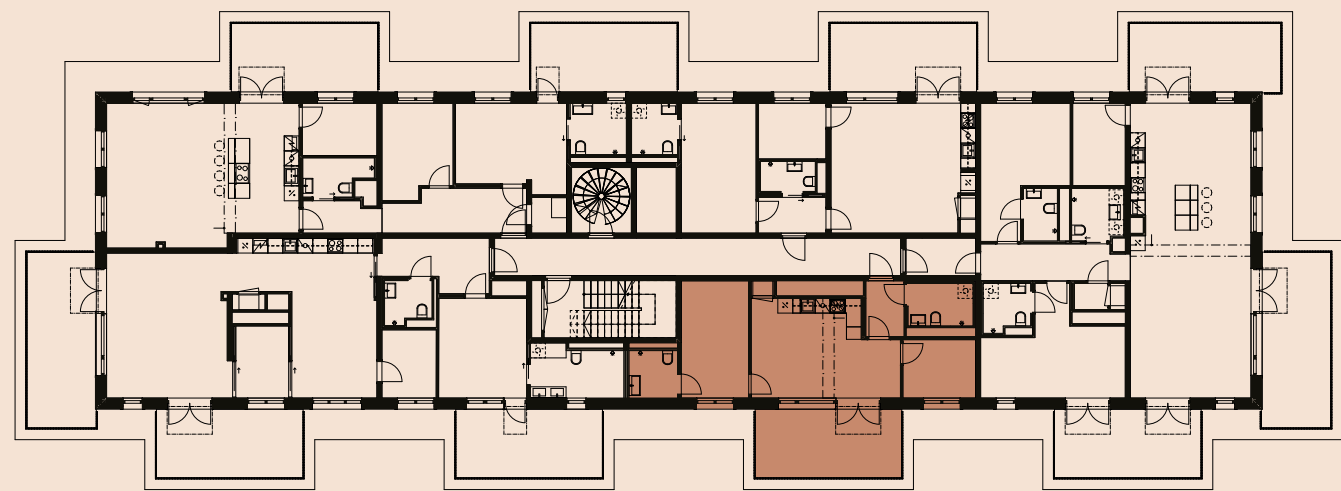


0 1 2 3 4 5 m

H0705

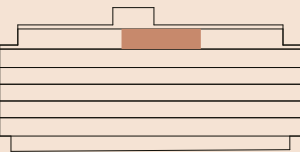
3-roms / 7. etasje
BRA 65 m² / BRA-i 60 m² / BRA-e 5 m²
Terrasse 16 m²

Etasjeplan

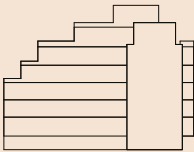


Fasade sør-øst

Bygg B



Bygg A

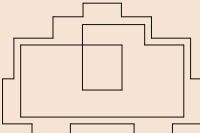


Plan 7

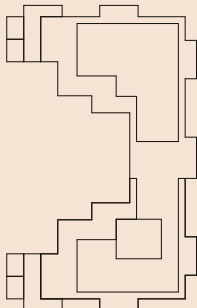
Bygg B



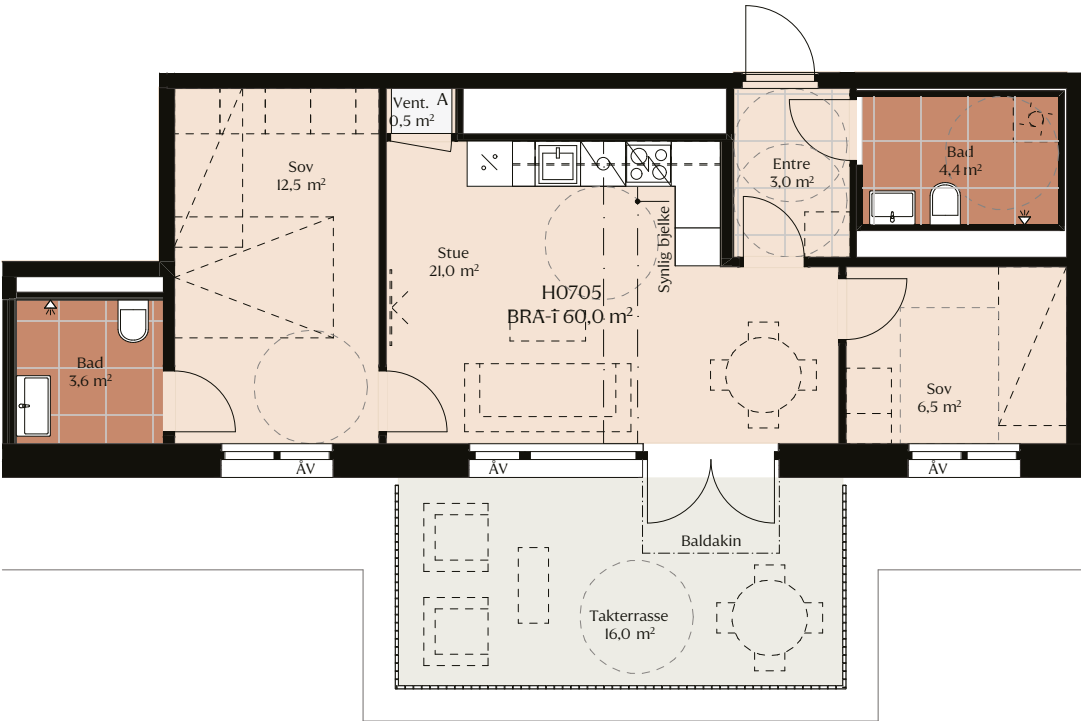
Bygg C



Bygg A



H0705



0 1 2 3 4 5 m



Viktige opplysninger

2



Leveransebeskrivelse

Generelt om beskrivelsen

Denne beskrivelsen – leveransebeskrivelsen – er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det vil forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og øvrig salgsinformasjon, herunder innhold i denne salgsoppgaven (f.eks. bilder, illustrasjoner og tegninger). I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som viser hva partene har avtalt.

Generelt om prosjektet

Lenschows er et fremtidig boligprosjekt beliggende sentralt på Ensjø, i Ensjøveien I2D gnr/bnr I29/I42, I29/I43 og antatt I29/I45. Boligprosjektet skal bestå av ca I80 leiligheter fordelt på 3 bygg: bygg A, bygg B og bygg C.

Denne leveransebeskrivelsen beskriver det første salgsttrinnet, bygg B, som består av 70 leiligheter.

Konstruksjon

Bygningene utføres med bærekonstruksjon i betong og stål, og fundamenteres med peler ned til fjell.

Der hvor stålsøyler blir synlige i rommene, vil disse bli brannmalt eller bygget inn. Brannmalingen har en mer ujevn overflate, og innbygging kan kreve en innkassing. Vegger utføres som isolert bindingsverk-konstruksjon eller i betong.

Fasadene vil i hovedsak bestå av teglforblending, med innslag av beslagsmateriale.

Yttervegger bygges opp som isolerte stendervegger med lufting; hovedsakelig med teglforblending som fasadematerial, men kan stedvis ha innslag av behandlet stålplate/beslag og evt. andre materialer. Innvendige overflater på klimavegger i fellesarealer leveres etter arkitektens anvisning. Innvendige vegger utføres som isolerte stenderverksvegger kledd med gipsplater eller i betong.

Balkonger/terrasser

Balkong- og terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/snøsmelting osv. Terrasser og balkonger leveres med tremmegulv i impregnert treverk og spilerekkverk i metall. Terrasser på

bakkeplan leveres med hekk/beplantning som helt eller delvis innrammer terrassen. Det leveres I stk. strømuttak og utebelysning per terrasse/balkong. Der det er angitt på salgstegningene leveres det skjermvegg eller innsynsbegrensende høyt rekkverk.

Enkelte balkonger og terrasser vil forskriftsmessig leveres med støyreducerende tiltak slik som glass på innsiden av rekkverk, akustisk dempende materiale i himling o.a.

Det leveres stedvis utekraner til utvendige fellesarealer. Ta kontakt med megler for ytterligere info.

Standard innvendig behandling leiligheter

Interiørkonsepter:

Alle leiligheter kan i en periode velge mellom interiørkonsept I og interiørkonsept 2 uten merkostnader, samt interiørkonsept 3 mot et pristillegg. Oppgraderte leiligheter i prislisten har interiørkonsept 3 inkludert.

Konsept I er standard leveranse om ikke annet konsept velges.

Konsept I «Balanse» inkluderer:

- Veggfarge generelt NCS I202-Y26R på alle malte vegger.
- Kjøkken i type Sigdal Uno Korn/HTH Focus Beige eller tilsvarende
- Laminat benkeplate 603 Lys Skimmer 20mm (30mm i leiligheter med øy og overheng) med F32 forkant, eller tilsvarende
- Hvit/lys oppvaskkum
- Håndtak med børstet messing-uttrykk
- Lys flis på gulv og vegger våtrom, og gulv entré
- Armaturne kjøkken og bad/WC i krom/blank utførelse
- Elektro brytere og stikk i hvit utførelse

Konsept 2 «Skogsro» inkluderer:

- Veggfarge generelt NCS I500-N på alle malte vegger.
- Kjøkken i type Sigdal Uno Furu/HTH Focus Mosegrønn eller tilsvarende
- Laminat benkeplate 627 Varmgrå Marmor 20mm (30mm i leiligheter med øy og overheng) med F32 forkant, eller tilsvarende
- Grå/mørk oppvaskkum

Leveransebeskrivelse

- Håndtak med børstet antrasitt-uttrykk
- Grå flis på gulv og vegger våtrom, og gulv entré
- Armaturne kjøkken og bad/WC i sort utførelse
- Elektro brytere og stikk i sort utførelse

Konsept 3 «Natur» inkluderer:

- Veggfarge generelt NCS I002-Y24R på alle malte vegger.
- Kjøkken i type Sigdal Favn Natur/HTH Focus Finér Natur Eik eller tilsvarende, eller Sigdal Favn Kongle/HTH Focus Finér Mørk Eik eller tilsvarende
- Kompositt benkeplate Silestone Snowy Ibiza eller tilsvarende
- Hvit/lys oppvaskkum
- Håndtak med børstet messing-uttrykk
- Lys flis på gulv og vegger våtrom, og gulv entré
- Armaturne kjøkken og bad/WC i krom/blank utførelse
- Elektro brytere og stikk i hvit utførelse

Gulv

I boligene leveres det en lys énstavs eikeparkett på gulv, med unntak av i bad/WC/vaskerom og deler av entré/gang.

På gulv i bad/WC/vaskerom leveres flis i størrelse 600x600 mm. På gulv i dusjsone leveres det flis med tilsvarende uttrykk i mindre format.

I deler av entré/gang leveres fliser i størrelse 600x600 mm der det er angitt på plantegning.

Type flis er iht valgt interiørkonsept.

Selger forbeholder seg retten til å velge flis- og parkettype av tilsvarende kvalitet fra anerkjent leverandør. Ved fremleggelse av tilvalgsmuligheter presenteres ulike typer fliser og parkett man kan velge mellom, samt hvilke priskonsekvenser dette vil medføre.

Vegger

Alle veggoverflater, med unntak av bad, i leiligheter og fellesarealer tilknyttet boligdelen gis sparkel- og malebehandling i normal toleranseklasse.

På vegg i bad leveres flis i størrelse 600x600 mm.

Hjørnelister kan leveres på utvendige flishjørner. For detaljer vedrørende standard type veggfarge og -flis vises det til beskrivelse av konsepter.

Himlinger

Alle nedforede himlinger i boligene leveres med sparklet og malt gips.

Øvrige himlinger i boliger leveres som betong malt i en lys farge, uten synlige v-fuger.

Enkelte tekniske rom kan leveres som støvbundet betonghimling.

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger, og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. I bod kan det bli synlige rørføringer for ventilasjon. Nedføring utføres også i områder der dette er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav eller tekniske føringer. Se informasjon om takhøyde.

Kjøkken

Det leveres kjøkken med slette fronter av, type Sigdal Uno/HTH Focus eller tilsvarende, med følgende integrerte hvitevarer: induksjonstopp, stekeovn, kombiskap kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Det medfølger slimline avtrekkshette over induksjonstopp, belysning under deler av overskapene, demping av overskap og skuffer, og grep på skuffer.

Enkelte kjøkken leveres med benkeventilator integrert i koketopp.

Se også beskrivelse av interiørkonsepter under eget punkt.

I tilvalgsperioden vil det i samråd med kjøkken-leverandør tilbys mulighet for tilpasning av de enkelte kjøkken.

Garderobe

Det leveres ikke garderobeløsninger til leilighetene som standard. På plantegningene er det skissert et utvalg plasseringsmuligheter for garderobe, og i tilvalgsperioden vil dette bli tilbudt som tilvalg.

Leveransebeskrivelse

Innvendige dører

Det leveres hvite, glatte og kompakte innvendige dører, type Swedoor Stable eller tilsvarende, og lav terskel med luftespalte.

Dørvidere leveres i metall.

Bad/WC

På baderom leveres innredning med skuffer under servant i servantens bredde.

Det leveres heldekkende servant, ettgreps servant-batteri, utenpåliggende speil i minimum servantens bredde, belysning ved speil og stikk på vegg ved innredning. Toalett er vegghengt, i hvit porselen og med toalettsete med dempet lukking. Spyleknapp ved toalett leveres i krommet eller sort utførelse, avhengig av valgt interiørkonsept. Dusjvegg(er) leveres i glass med beslag i krommet eller sort utseende avhengig av valgt interiørkonsept, og dusjarmatur har både toppdusj og håndholdt løsning med krommet eller sort utseende avhengig av valgt interiørkonsept.

Bad/WC vil i hovedsak bli levert som badekabiner, og enkelte steder plassbygges.

Selger forbeholder seg rett til å velge baderoms-innredning og -leverandør.

Fall på badegulv til sluk utføres i henhold til gjeldende krav. Badetrommet utenfor våtsone kan bygges med tilnærmet flatt gulv, og mindre vannansamlinger kan forekomme ved vannsøl i disse områdene. Det er avsatt plass til, og opplegg for, vaskemaskin/tørketrommel på bad/vaskerom hvor vaskemaskin/tørketrommel er stiplet på salgstegning. Enkelte leiligheter har egen bod/vaskerom. Det forutsettes kondensørketrommel. På bad leveres downlights i himling på egen dimmer.

Det kan bli terskel/nivåforskjell fra baderom til tilliggende rom hvor nødvendig, i henhold til gjeldende regelverk.

På gjestetoalett/WC leveres malte gipsvegger og fliser på gulv. Innredning leveres i tilnærmet bredde som vist på plantegning og med ettgreps servantbatteri, stikk

på vegg ved innredning, speil over innredning samt belysning ved speil. Toalett er vegghengt, i hvit porselen og med toalettsete med dempet lukking. Spyleknapp ved toalett leveres i krommet eller sort utførelse avhengig av valgt interiørkonsept.

På WC leveres minimum 2 stk. downlights i himling på egen dimmer.

Vinduer/vindusdører

Det leveres trevinduer med energiglass i henhold til isolasjonskrav. Vinduene er malt innvendig og dekket med aluminiumskledning utvendig. Innvendige karmen leveres malt fra fabrikk med standard sort/mørk farge innvendig. Det leveres solavskjerming i henhold til beregninger/rapport utført av bygningsfysiker. Informasjon om hvilke vinduer som leveres med utvendig solavskjerming fås hos megler.

Vindusforinger leveres som sparklet og malt gips i samme utførelse som vegg.

Vindusvask utføres fra terrasser og balkonger, eller ved hjelp av åpningsbart/innadslående/vendbart vindu.

Hovedinngangsdør leilighet

Til hver leilighet leveres slette entrédører. Mot felles korridor leveres det gerikter i utførelse hvit eller eik. Entrédører leveres med kikkehull. Hovedadkomstdører og entredører leveres med digitalt låsesystem.

Listverk

Ved gulv leveres det eik gulvlist, overgangslister og terskler, i matchende utførelse som standard parkett. Gerikter rundt innerdører er hvitmalte uten synlige spikerhull. Lister i betongvegg skrues. Listverk fuges ikke mot vegg, så det må stedvis påregnes synlige mindre sprekker som følge av normale toleranseavvik ved utførelse av vegger og gulv. Overgang mellom vegg og tak fuges uten taklister.

Det leveres ikke gerikter rundt vinduer eller vindusdører i fasadevegger.

Ventilasjon

Det installeres balansert ventilasjon med varmegjen-

Leveransebeskrivelse

vinning. Separat aggregat monteres i hver leilighet, enten i himling, på vegg i bod eller i teknisk skap, eller i overskap over koketopp på kjøkken i 2-roms leiligheter. Aggregatet leveres fortrinnsvis plassert på vegg.

Det blir avtrekk fra bad/WC, kjøkken og bod med overstrømning over terskel, og tilluft i stuer og soverom/kontor.

Elektrisk

Elektrisk anlegg leveres generelt skjult i leiligheten, bortsett fra ved betong- og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg med synlig kabelføring. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter NEK400 (med tilpasninger for tilgjengelig veggplass til stikk). Det anlegges belysning under overskap på kjøkken.

Det leveres som hovedregel felles el-skap i fellesareal i hver etasje, i tillegg til eget el-skap i hver enkelt leilighet. Plassering besluttet av selger i forbindelse med detaljprosjektering.

Stikkontakter og brytere leveres generelt i hvit eller sort utførelse, avhengig av valgt interiørkonsept.

Det monteres stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel der opplegg for vaskemaskin er angitt på salgstegning.

I gang/entré og bad/WC leveres inntil fire stk. downlights med dimmer.

Sanitær

Det monteres tilkobling for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk, og opplegg for vaskemaskin på bad eller evt. bod/vaskerom som vist på salgstegning.

Det leveres innbygde fordelerskap for vann- og varmfordeling, i hovedsak plassert ifm. med toalettsisterne, eventuelt på vegg i bod/entré/bad eller annet egnet sted.

Diverse utstyr

Utstyr til brannvarsling og -slukking leveres i henhold til forskriftskrav, med boligsprinkling eller tilsvarende, samt brannslukker plassert under kjøkkenbenk eller i bod.

Oppgraderte leiligheter

I bygg B vil følgende leiligheter leveres med en oppgradert standard:

- B-H0701
- B-H0702
- B-H0704

Oppgradert standard inkluderer:

Interiørkonsept 3 «Natur»

- Finerte eikefronter på kjøkken og baderomsinnredning
- Oppgraderte hvitevarer
- Vinskap
- Benkeplate i steinkompositt
- Oppgradert kjøkkenarmatur med uttrekk
- Vannuttak på terrasser
- Solskjerming alle vinduer mot sør og vest
- Dimmere i alle oppholdsrom
- Medfølgende elbillader ved kjøp av P-plass

Himlingshøyde

Planlagte innvendige himlingshøyder per leilighet fremkommer av salgstegningene.

Himlingshøyder i leilighetene vil variere. Eksempelvis terrassering i overkant av boligen, nedforte himlinger, tekniske føringer m.m. vil i mindre eller større områder av boligene nødvendiggjøre lavere himlingshøyder.

Der valgt prosjektering og bygningsteknisk utforming påvirker himlingshøyder kan innvendige himlingshøyder leveres ned til 2,40m i oppholdsrom og ned til 2,20m i gang-/bodareal, bad/wc og kjøkken; iht forskriftsbestemmelser.

Konferer megler for mer informasjon.

Endelige himlingshøyder kan avvike fra indikasjoner på salgstegninger og ovennevnte, som følge av nærmere detaljering eller offentlige godkjenninger.

Tegninger av tekniske anlegg

Alle tekniske anlegg, og fremføringer til disse, blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro som blir tilgjengelig i forbindelse med tilvalg.

Leveransebeskrivelse

Oppvarming

Energibehov til oppvarming og varmtvann dekkes primært av fjernvarme.

Oppvarming av leilighetene leveres som vannbårent anlegg med gulvvarme. Vannbåren gulvarme leveres i gang/entré, stue/kjøkken og bad/WC. Avregning av energiforbruk gjøres med individuelle målere. Endelig plassering av vannfordeling og varmfordelingsskap besluttet av selger i forbindelse med detaljprosjektering.

TV/internett

Utbygger inngår på vegne av borettslaget kollektiv avtale med binding med anerkjent signalleverandør, klar til overtagelse.

Det leveres ett ferdig kablet signaluttak i stue, hvor TV-uttak er angitt på salgstegning. Tilkobling av eventuelle ekstra punkter kan forespørres som tilvalg.

Felles inngangsparti, korridorer og trapperom

På gulv i felles korridorer i 1.etasje og høyere etasjer, samt i hovedtrapperom, leveres teppe.

I rømningstrapperom leveres rømningstrapp i metall, og ellers malte overflater i rommet.

Hovedtrapper bygges i betong. Vegger, underside av trapper, opptrinn og repos, males.

På gulv i felles inngangsparti leveres det flis. Himlinger i felles inngangsparti og korridorer leveres som treullitt eller som systemhimling.

Vegger i felles inngangsparti leveres sparklet og malt, eller i finert eik. Det kan i tillegg leveres innslag av teglstein.

Det leveres låsbare postkasser til de enkelte boliger på vegg i felles inngangsparti.

Vegger i øvrige fellesarealer leveres i hovedsak sparklet og malt.

Heis

Det blir heis fra parkeringskjeller til alle leilighetsplan.

Heis leveres med teppe på gulv og overflate i stål i dører/omramminger/innredning.

Parkeringskjeller

Det bygges parkeringskjeller i én eller to etasjer. Rett til kjøp av parkeringsplass medfølger kun leiligheter der dette er angitt i prislisten, og må avklares samtidig som kjøp av leiligheten. Øvrige leiligheter interessert i kjøp av parkeringsplass kan registrere seg som interessent/på venteliste hos megler. Se den til enhver tid gjeldene prisliste for nærmere informasjon. Kjøper plikter å rette seg etter de bestemmelser og vedtekter som fastsettes for parkeringskjelleren. Fordeling av parkeringsplasser gjøres av Byggherre.

Garasjeport leveres med automatisk åpning med skiltnummergjenkjenning og/eller mulighet for åpning via egen telefon.

I parkeringskjeller leveres gulv med overflate av betong, asfalt eller belegg. Gulv støpes med fall til renne i kjøresonen for håndtering av vann fra snøsmelting under biler o.l. Det må påregnes vannansamling i forbindelse med avrenning fra biler. Det er ikke tillatt med vask av biler og lignende i kjeller.

Fri kjørehøyde og port vil være minimum ca. 2,2 m. Lokale nedforinger og installasjoner vil forekomme fortrinnsvis langs vegger. Fri høyde kan variere, og vil merkes tydelig i overganger.

P-plasser utformes etter følgende hovedprinsipper:

Hva gjelder størrelse på de enkelte parkeringsplasser har prosjektet som målsetning å følge nye parkeringsplass-anbefalinger fra SINTEF fra oktober 2023 «312.I30 Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg», men vil i alle tilfeller som minimum tilfredsstillende «Bolligprodusentenes bransjenorm for størrelse på parkeringsplasser i garasjeanlegg» fra 27.06.2024.

SINTEF sine anbefalinger til bredde på parkeringsplasser er fra 2,6m til 3,3m; avhengig av om det er biler eller ett/flere sidehinder ved siden av plassen. SINTEF anbefaler videre at parkeringsplassen er 5m lang.

Leveransebeskrivelse

Vegger og himlinger i parkeringskjeller sprøytemales ett strøk/støvbindes.

Parkeringskjelleren vil bli forberedt med grunnleggende infrastruktur for lading av elbil, og det vil i tilvalgsprosessen bli anledning for å bestille elbillader til den enkelte parkeringsplass.

Felles sykkelparkering etableres i parkeringskjelleren og utendørs. En andel av sykkelparkeringen vil være egnet for sykkelvogner og lastesykler. Det vil i tillegg være arealer for service av sykkel. Deler av utendørs areal avsatt til sykkelparkering opparbeides ikke som sykkelparkering ved overlevering, men kan ved behov etter innflytning opparbeides som sykkelparkering av borettslaget.

Sportsbod

I tillegg til evt. bod eller avsatt skaplass i leiligheten, medfølger det til hver leilighet 1 stk. sportsbod i kjeller. Leiligheter under 50 m² får sportsbod på min. 2,5 m², og øvrige leiligheter på min. 5 m².

Sportsboder plasseres i tilknytning til parkeringskjeller. Boder leveres med tette systemvegger, med delvis åpning i topp og bunn med netting.

Bodene har løpende nummerering med skilt. Gulv stålglattes og støvbindes. Fordeling av bodene gjøres av Byggherre. Sportsbodene er ventilert iht teknisk forskrift, men ikke oppvarmet.

Utomhusarbeider

Prosjektet er ikke detaljprosjektert, og det vil derfor forekomme endringer på blant annet utomhusplanen som vises i salgsoppgaven/prospektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til både utforming og materialvalg.

Grøntområder beplantes blant annet med plen, trær, stauder og busker. Markterrasser avgrenses helt eller delvis med hekk/vegetasjon eller skillevegg; se salgstegning for den enkelte bolig for mer informasjon. Utvendige vannkraner til felles bruk plasseres der det vurderes hensiktsmessig.

Endelig materialvalg og omfang er ikke detaljprosjektert. Utendørs belysning leveres etter nærmere detaljert belyningsplan, og det tas forbehold om at belysning kan flyttes og erstattes/fjernes. Belysning på illustrasjoner er altså kun ment som en illustrasjon, og endelig løsning er ikke detaljprosjektert.

Borettslaget skal vedlikeholde alt felles utomhusanlegg, både på terreng og takterrasser, inkludert planareal regulert til GTI mellom bygg A og bygg B. Dette inkluderer normalt stell med luking og beskjæring. Den enkelte beboer skal vedlikeholde arealer planlagt for privat benyttelse og adkomst, både på terreng og takterrasser/balkonger. Se vedtekter for ytterligere informasjon.

Søppelhåndtering:

Det etableres felles nedgravde avfallsbrønner iht krav fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten. Disse er foreløpig plassert sentralt på feltet helt eller delvis i tilknytning til snuplassen. Det vil forekomme justeringer av disse plasseringene i forbindelse med den videre detaljprosjekteringen.

Porttelefon

For boliger med felles inngangsparti vil det monteres ringetablåer med kamera ved hovedinngangsparti. Svarapparat med skjermvisning og åpningsknapp monteres i hver leilighet. Svarapparat plasseres fortrinnsvis i stue/kjøkken på vegg, eventuelt i entré/gang.

Tilvalg

I en avgrenset tidsperiode vil det gis mulighet til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger for alle leiligheter.

Leiligheter vil i tidsperioden velge mellom ulike interiørkonsepter, se beskrivelse under eget punkt.

Utover interiørkonsepter vil selger og entreprenør i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide og distribuere tilvalgsmateriell, hvor priser og frister for beslutning kommer frem. Bestillinger i forbindelse med tilvalg og endringer avtales og faktureres direkte fra megler eller direkte fra entreprenør. Det gis ikke fradrag i kjøpesum selv om kjøper eventuelt anser ny utførelse som rimeligere enn standardutførelsen. For tilvalg gjelder betingelser som presenteres av entreprenør

Leveransebeskrivelse

ved oppstart av tilvalgsprosessen. Utover tilbudte tilvalgsmuligheter er det anledning for å forepørre om endringer. Endringsforespørsler vurderes fra tilfelle til tilfelle. Generelt sett er det ikke anledning til å endre eller flytte på fasadeelementer, bærende konstruksjon, avløpsplasseringer, felles installasjoner (herunder sjakter), momenter som kan komme i strid med offentlig regelverk eller godkjenninger, m.m. Se i tillegg salgsoppgaven for ytterligere opplysninger rundt tilvalg og endringer.

Tillegg til forbehold om detaljprosjektering

Det tas forbehold om at detaljprosjektering kan medføre bygningsmessige endringer i bygning/leilighet. Alle opplysninger er dermed gitt med forbehold om utbyggers rett etter kjøpekontrakten til å foreta mindre endringer/justeringer. Det må regnes med synlige inspeksjons-/serviceluker for tekniske anlegg/røranlegg. Areal per rom, balkong og terrasse, samt vindusinndeling, kan variere på plantegningene etter at endelig detaljprosjektering er gjennomført. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

Diverse

Typiske justeringer som kan bli nødvendig er for eksempel plassering og inndeling av vinduer, posisjon og slagretning på dører, utforming av sjakter og forskyvning av vegger. Møblering som vises i salgstegning er ikke alltid den samme som vil tilfredsstille tilgjengelighetskrav iht. teknisk forskrift for det aktuelle rommet. Et utvalg mindre leiligheter oppfyller ikke tilgjengelighetskrav iht. Teknisk forskrift. Angitte romstørrelser på tegningene er avrundet til nærmeste 0,5 m². Boenhetens interne bruksareal (BRA-i) er boligens areal målt innenfor omsluttende vegger. BRA-i er avrundet ned til nærmeste 0,5 m² og inkluderer innvendige vegger og sjakter. Avvik fra oppgitte arealer på enkeltrom vil kunne forekomme etter detaljprosjektering.

Vi gjør særlig oppmerksom på at bilder og illustrasjoner i salgsmaterialet (herunder også i annonser o.l.) viser elementer som ikke inngår i faktisk leveranse. Dette gjelder kjøkken- og garderobeløsninger, belysning, møblering og innredningsdetaljer, men kan også

omfatte bygningstekniske løsninger samt elementer i utomhusplan osv. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

Bilder er kun ment som illustrasjoner basert på antatt utførelse på et tidlig stadium i prosjektutviklingen. Illustrasjoner kan også vise løsninger som er tilvalgsbestillinger. Der produktnavn og leverandør er nevnt i leveransebeskrivelsen, tas det forbehold om produkttilgjengelighet på utførelsestidspunkt. Dersom produktet ikke er tilgjengelig, kan entreprenør bytte ut med tilsvarende produkt etter avtale med selger.

Generelt opplyses det om at tegningene i prospektet ikke presist viser den faktiske leveransen. Dette skyldes flere forhold, blant annet at sjakter, innkassinger og VVS-føringer per tid ikke er detaljprosjektert og derfor ikke eksakt inntegnet. Salgstegninger i salgsoppgaven/prospektet er – blant annet av denne grunn – ikke egnet for måltaking. Vi gjør også oppmerksom på at dør- og vindusplasseringer, samt utforming av hver enkelt leilighet kan avvike noe fra de generelle planer på grunn av blant annet byggets arkitektoniske utforming, krav til bæring, isolasjonskrav og tilgjengelighet.

Boligprosjektet leveres i henhold til teknisk forskrift TEK 17.



Illustrasjon fra leilighet B-H06II. Avvik vil forekomme.

Salgsoppgave

Selger/Hjemmelshaver

Ensjøveien 12 Utvikling AS, org.nr. 931 247 174
Dronning Mauds gate 15, 0250 Oslo

Eierform/boligtype

Leilighetene vil bli organisert i et borettslag. Borettslaget vil bli stiftet av Selger, med like mange andeler som det er boenheter i bygget. Kjøper vil kjøpe andel i Borettslaget, som gir enerett til bruk av en leilighet i Borettslaget og rett til bruk av Borettslagets fellesarealer. Se også punktet «Eierform og organisering» senere i salgsoppgaven.

Overtagelse og innflytting

Antatt overtagelse er 3. kvartal 2028, dette under forutsetning av byggestart 2. kvartal 2026. Ved senere byggestart endres overtagelsestidspunkt tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene faktisk igangsettes.

Overtagelsestidspunkt er basert på et foreløpig estimat, og endelig dato vil blant annet avhenge av kommunal behandling og fremdrift i prosjekt- og byggearbeid (les også forbehold i denne salgsoppgave).

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom forbeholdene ikke er løftet innen 01.06.2026.

Når Selger har opphevet forbeholdene som Selger har satt i kjøpekontrakten, skal Selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal Selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulkutsutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Overleveringer vil foretas trinnvis. Det gjøres oppmerksom på at det i en tid etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene i prosjektet, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Utbygger har rett til å benytte eiendommene så langt det er nødvendig for å fullføre byggeprosjektet. Kjøperne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen helt fram til utbyggingen er ferdig vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.

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

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en håndbok som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider/produkter.

Borettslagets styre, interimsstyre eller valgte

beboerrepresentanter, vil representere hver andelseier på overtagelsesforretning av fellesarealer. Overtagelse av fellesarealer kan også gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Felleskostnader

Størrelsen på felleskostnader er foreløpig ikke fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke Borettslagets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil blant annet avhenge av hvilke ytelser Borettslaget rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene.

Erfaringsmessig vil felleskostnader beløpe seg til ca. kr 60,- til kr 65,- per kvm BRA/mnd, med dagens kostnadsnivå. Fordeling av utgifter reguleres i borettslagets vedtekter og har følgende fordeling: ca 11 % av de faste kostnadene fordeles likt mellom andelene og 89 % fordeles basert på leilighetsstørrelse. Dette med unntak av kostnad til TV/internett som fordeles flatt mellom andelene.

Salgsoppgave

Felleskostnader skal dekke blant annet vannbåren oppvarming og varmtvann, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, TV/Internett, samt renhold, drift og vedlikehold av fellesarealer og adkomstvei mv.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. For leiligheter med garasje plass kommer i tillegg drifts- og vedlikeholds-kostnader for garasjekjeller stipulert til ca. kr 250,- per måned per parkeringsplass for første driftsår, med dagens kostnadsnivå. Disse planlegges fakturert sammen med felleskostnadene for leiligheten.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og ca felleskostnader etter/ved innflytning vedtas på Borettslagets generalforsamling.

Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av Borettslagets felleskostnader i henhold til borettslagsloven og Borettslagets vedtekter.

Forbruk av vannbåren oppvarming og varmtvann blir målt i hver enkelt leilighet og den enkelte andel blir fakturert for eget forbruk.

Selger vil engasjere forretningsfører for Borettslaget de 3 første driftsårene. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet.

Etter at leilighetene er ferdigstilt/overtatt vil forretningsfører innkalle andelseierne til generalforsamling i Borettslaget for blant annet valg av nytt styre. Kostnader knyttet til generalforsamlingen belastes Borettslaget.

Den enkelte kjøper/andelseier vil ikke holdes ansvarlig for felleskostnader for usolgte enheter, men senere vil andelseiere i Borettslaget være ansvarlig for øvrige andelseieres eventuelle mislighold i betaling av felleskostnader til Borettslaget, dersom Borettslaget ikke følger opp med salgspålegg og tvangsinndriver kravet.

Det er ingen fellesgjeld ved etablering av Borettslaget og det vises i denne sammenheng til borettslagslovens § 5-20 hvor Borettslaget har lovbestemt panterett på inntil 2 G i den enkelte andel fremfor alle andre

heftelser. Vedvarende mislighold på betaling av felleskostnader til Borettslaget medfører salgspålegg fra Borettslaget, jf. bestemmelsene i § 5-22, og ovennevnte panterett vil i slikt tilfelle fungere som Borettslaget sikkerhet til å få tilbakebetalt manglende felleskostnader.

Selger kan inngå avtale om elbillading som tjeneste fra en ladeaktør. I så tilfelle klargjør, forvalter og drifter ladeaktøren anlegget over et avtalt og begrenset antall år. Ladeaktøren kan fakturere forbruk direkte til den enkelte eier av parkeringsplass gjennom et eget abonnement. Mer informasjon om dette vil gis i forbindelse med tilvalgsprosessen. Hvis en ladeaktør ikke engasjeres kan klargjøring, forvaltning og drift av elbillading besørges av borettslaget i kombinasjon med forretningsfører.

Alle parkeringsplasser vil leveres med nødvendig infrastruktur for etablering av elbillading. Ladeboks og montasje vil bli tilbudt som tilvalg.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Det er vanlig at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, fordi arbeider på fellesarealer utomhus ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger. Kjøper har ingen plikt til å overta før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk.

Priser

Boligene selges til fastpris i henhold til prisliste. Kjøpesummen består av innskudd på 100 %. Det vil ikke være fellesgjeld i Borettslaget ved stiftelsen, og det er således ingen andel fellesgjeld tilhørende de ulike leilighetene/andelene. Innskuddet pantestikres i Borettslagets eiendom til fordel for andelseierne. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på boliger og parkeringsplasser som ikke er solgt. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Salgsoppgave

Kjøpsomkostninger

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen og inkluderer:

Kjøpers andel av Borettslagets stiftelsesutgifter med andelskapital kr 5 000,-, tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument kr 545,-, tinglysingsgebyr per panterettsdokument kr 545,- og andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget. Ved tinglysing av boret før hjemmelsoverdragelse påløper tinglysingsgebyr med kr 545,-.

Stiftelsesutgifter vil blant annet dekke stiftelse av Borettslaget, gebyrer til registrering og administrasjonskostnader til forretningsfører. Se prisliste for total kjøpesum inklusive kjøpsomkostninger for den enkelte bolig/andel. Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer frem til hjemmelsovergang finner sted.

Andel dokumentavgift ved overskjøting av (hele eller deler av) Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien (ikke bygningsmassen) for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiften vil utgjøre ca.kr. 946 pr. kvm. BRA-i. Det påløper ikke dokumentavgift ved overskjøting av Boligen/Andelen til Kjøper i forbindelse med overtakelse.

I tillegg innbetales à konto kr 75,- per kvm BRA til Borettslaget for likviditet i oppstartsfasen. Dette er ikke en kjøpsomkostning, men et likviditetstilskudd til Borettslaget. Beløpet vil kreves inn gjennom forretningsfører ved overtagelse, ofte i forbindelse med første faktura for felleskostnader.

Betalingsbetingelser

Det skal for 2-roms leiligheter innbetales kr 100.000,- forskudd, og for øvrige leiligheter innbetales 5 % forskudd. Det forutsettes at kr 100 000,- innbetales til meglers klientkonto med 14 dagers betalingsfrist så snart selger har stilt garanti etter bufl. § 12, og at skriftlig dokument[li]asjon på finansiering fremlegges av kjøper. Når forbehold er løftet og byggestart er vedtatt skal det, med unntak av 2-roms leiligheter, innbetales 5 % av kjøpesum til meglers klientkonto, fratrukket kr 100 000,- dersom dette tidligere har blitt innbetalt. Innbetalingene må være fri egenkapital.

Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til hjemmelsoverføring, med mindre selger stiller garanti til kjøper etter bufl. § 47. Beløpet blir i så fall å anse

som forskudd, og utbetales av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til bufl. § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og eventuelle bestilte kundetilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av boligen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har Selger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Garantier

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper.

Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått. Er det tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettelsestillatelse, er det likevel tilstrekkelig at garantien stilles straks etter forbeholdene har falt bort. Det skal i alle tilfeller stilles garanti før byggearbeidene igangsettes.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter bufl. 47 for utbetalingen. Dersom selger stiller slik garanti aksepterer kjøper at beløpet det er stillet sikkerhet for kan utbetales til selger. Godskriving av renter tilfaller ved stilling av § 47-garanti til selger.

Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

Formuesverdi og eiendomsskatt

Formuesverdien fastsettes etter ferdigstillelse i

Salgsoppgave

forbindelse med første skatteoppgjør. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal, opp til 10 millioner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner. Formuesverdien for sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) utgjør 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Les mer på www.skatteetaten.no.

Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene.

Oslo kommune har innført eiendomsskatt. Denne vil normalt bli fakturert borettslaget som igjen fakturerer andelseierne. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten p.t. 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner. Det tas forbehold om endring i satsen for eiendomsskatt i fremtiden.

Forsikring

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom borettslaget. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøre-forsikring.

Matrikkel/Adresse

Gnr. 129 Bnr. 142, 143 og antatt 145 i Oslo kommune. Tomten består i dag av flere eiendommer som skal sammenføres/grensejusteres og eventuelt fradeles. Endelig matrikkel vil først foreligge når dette er gjennomført. Andelsnummer for den enkelte bolig fastsettes i forbindelse med etableringen av borettslaget.

Adressen er i dag Ensjøveien 12 D, 0655 Oslo. Endelige adresser og husnummer fastsettes av Oslo kommune før overtagelse

Eiendommen tilknyttes offentlig ledningsnett for vann og avløp, og det vil bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og ev. andre ledninger. Disse ledningene er tilknyttet ledningsnett via stikkledninger som vedlikeholdes for borettslagets regning frem til påkoblingstidspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på

eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei. Internveier/gangstier driftes av borettslaget.

Tomt

Felles eiet tomt, tomtestørrelsen vil etter fradeling bli ca. 5.030-5.404 kvm. Det kan bli foretatt grensejusteringer og fradeling av eiendommen i forbindelse med utbyggingen. Det tas derfor forbehold om mindre justeringer i tomteareal.

Reguleringsforhold

Eiendommen er både regulert til byggeområde for boliger, og byggeområde for bolig, forretning, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning).

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.06.2007. Reguleringskart og reguleringsbestemmelser utgjør en del av salgsoppgavens vedlegg. Rammetillatelse for prosjektet er gitt 04.04.2025.

Utvikling på naboeiendommer og Ensjø generelt.

Ensjø er et område i stor utvikling, og i årene som kommer må det påregnes høy aktivitet og anleggsvirksomhet i nærområdet.

På tomten ut mot Ensjøveien (Felt All) kan det bli utviklet et nytt bygg som vil bestå av næring/kontor, og eventuelt også boliger. Pt. er Felt All regulert til «Bygeområde for forretning for plasskrevende varer (bil), kontor, allmennyttig formål (kultur, helse trim, undervisning). Bygningen(e) kan bli høyere enn bygget som står der i dag, og med i høyder/volumer i tråd med eksisterende og fremtidige offentlige godkjenninger. Det gjøres oppmerksom på at kommuneplanen er under revisjon.

På naboeiendommene Ensjøveien 3-15, gnr 128 Bnr 96 pågår det utvikling av NRK sitt nye hovedkontor. Prosjektet er nå under utvikling og har vært ute på offentlig ettersyn

Det er også pågående plansaker på eiendommene Ensjøveien 14 og Gladengveien 16-22. Konferer megler for nærmere informasjon.

Salgsoppgave

Servitutter/Forpliktelser/Rettigheter

Andelene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Andelene vil være fri for panteheftelser med unntak av lovpålagt panterett til borettslaget som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte andelseiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse eller beholde bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til borettslaget eller naboforhold.

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

I det tilfellet at erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning av erklæringer. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Lovgrunnlag

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

Som hovedregel kan man bare være andelseier til en andel og bare fysiske personer kan være andelseier. Iht. borettslagsloven er det begrenset i hvilken utstrekning salg til aksjeselskap eller annen profesjonell part kan gjennomføres. Ved eventuelle slike salg legges avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om borettslag for Borettslaget og driften av dette.

Avbestilling

Kapittel VI i Bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller betales i sin helhet.

Eierform og organisering

Leilighetene planlegges organisert i et borettslag.

Borettslaget planlegges å bestå av ca 180 andeler og vil bli et frittstående borettslag uten forkjøpsrett etter at forkjøpsrett for OBOS-medlemmer er avklart ved salgsstart. Hver leilighet utgjør en andel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av Borettslagets fellesarealer.

Selger tar forbehold om å etablere flere borettslag, og endre antall leiligheter/andeler og bygg som inngår i hvert borettslag, herunder også forbehold om å endre antall andeler i Borettslaget.

Andelseiere er bundet av Borettslagets vedtekter, samt de vedtekter som blir fastsatt for fellesareal, felles utomhusarealer og eventuell tilknytning til garasje.

Selger eier i dag hele tomteområdet. Tomteområdet kan deles og fordeles mellom flere eiendomsselskaper som på tidspunkt for utarbeidelse av salgsoppgaven ikke er stiftet. Selger eller et selskap som utleder sin rett fra Selger, vil eie samtlige aksjer i eiendomsselskapene.

Selger eller det selskap som utleder sin rett fra Selger innestår for at Borettslaget ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser per overtagelse.

Borettslaget vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. I forbindelse med overtager selger beholder Selger fordelingsrett til parkeringsplasser inntil alle andeler på hele eiendommen er overlevert.

Det er utarbeidet vedtekter som følger vedlagt. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. Som andelseier og i tråd med vedtektene vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser. Årsmøtet kan vedta husordensregler.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele parkering og sportsboder på den måten som for Selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av Borettslagets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter eller som en særskilt næringsseksjon i en anleggseiendom. Avhengig av den valgte organisering av garasjeanlegget vil kjøpers eventuelle bruksrett til

Salgsoppgave

parkering bli sikret ved skjøte, tinglyst rettighet eller på annen hensiktsmessig måte. Selger forbeholder seg retten til å eie/leie ut garasjeplasser eller selge til beboere i borettslaget.

Forkjøpsrett for OBOS-medlemmer

Ved salgsstart vil alle medlemmer av OBOS ha forkjøpsrett. Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmene må være å jour med kontingentbetalingen ved tildeling. Ved bruk av forkjøpsrett kan samme medlemskap ikke brukes til ny forkjøpsrett ved kjøp av bolig før 12 måneder er gått. Karantenetiden gjelder fra det tidspunkt OBOS bestemmer.

Forkjøpsretten gjelder kun ved første gangs lansering av prosjektet, borettslaget vil deretter bli et frittstående borettslag uten forkjøpsrett.

Forretningsførsel

Selger har på vegne av borettslaget engasjert OBOS som forretningsfører for borettslaget.

Selger vil også inngå andre avtaler som selger anser nødvendig for borettslaget. Kostnaden for dette er tatt inn i budsjettet. Disse avtalene kan ha ulik bindingstid/oppsigelsestid.

Adgang til utleie

Utleie vil kreve styrets godkjennelse, og i henhold til borettslagsloven kan styre kreve at andelseier må ha bodd i boligen minimum et år før utleie tillates i inntil tre år. Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10 og Borettslagets vedtekter.

Arealangivelser

Arealer pr. bolig fremkommer av prislisten. Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor

boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e dersom disse ligger vegg i vegg.

BRA-b er bruksareal av innglasset balkong og lignende tilknyttet boligen. Veggareal mellom innglasset balkong og lignende og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong. Arealet av terrasser og åpne balkonger med mer tilknyttet boligen benevnes TBA (Terrasse- og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytrer begrensninger, som rekkverk og lignende.

På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger.

Dersom boligen har ikke-måleverdig gulvareal på grunn av skråtak og lav himlingshøyde, kan dette oppgis som tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det sees bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Alle arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift. Arelene er oppgitt uten desimaler, hvor det er rundet av nedover til nærmeste halve tall.

Energimerking

Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen. Ny energimerkeforskrift trer i kraft 1.1.26 og vil fra da kun bestå av energiklassifisering på en skala fra A til G. Det utarbeides en energiattest for hvert bygg innen overtagelse. Boligene eller byggene skal ha energimerke på C eller bedre.

Salgsoppgave

Tilvalg og endringer

Det vil i henhold til leveransebeskrivelse være mulig å gjøre enkelte valg på overflate inkludert i kjøpesum. Utover dette vil det i en i en tidsbegrenset periode være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto, eller faktureres direkte fra entreprenør/selger.

Endringer ut over de som fremkommer i leveransebeskrivelsen må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon innen budgivning.

Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt til meglers klientkonto 1 uke før overtagelse i forbindelse med sluttoppgjøret.

Forbehold

Byggestart forutsetter:

- Alle nødvendige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger, og alle eventuelle klager er avklart. Rammetillatelse er gitt 04.04.2025.
- Tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd. Normalt sett betyr det at det blir solgt boliger som samlet utgjør minst 60 % av totalverdien i prosjektet.
- At det for selger foreligger tilfredsstillende finansiering for prosjektet.
- Selger beslutter igangsetting.

- Det foreligger en for selger tilfredsstillende entreprise for prosjektet.

Mottar ikke kjøper varsel innen 01.06.2026 blir utbyggingsarbeidene igangsatt, og kontrakten er bindende for begge parter. Dersom selger frafaller forbeholdene eller frist utløper, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på 3 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen denne fristen, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. §12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt.

Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveranse beskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plan- tegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger

Salgsoppgave

ikke, så som f.eks. møbler, innredning og tilvalg, og det vil derfor fremkomme mange elementer og utførelsesvalg i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell mindre endring av antall boliger.

Selger presiserer særlig at utforming av gjerder, murer og støttemurer kan avvike fra illustrasjonene. Se også beskrivelse om utomhus i leveransebeskrivelsen.

Avtalemessige forhold

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/kjøpetilbud, herunder bestemme om de kan akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Det vises for øvrig til Lov om borettslag.

Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt og budskjema/midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers standard kjøpekontrakt forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres, uten samtykke fra 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 kan nekte samtykke på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for eventuelt samtykke, herunder kreve gebyr. Transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Signert transportavtale skal overleveres til Selger omgående etter at transportavtale er inngått.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for Kjøper. Det forutsettes at hjemmelsdokumentet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Skal det etter aksept av bud endres eierforhold, omdisponeres eierbrøk mellom Kjøpere, inkluderes nye Kjøpere blant Kjøpers nærmeste familie, ektefelle eller foretak Kjøper disponerer, krever selgers forutgående samtykke. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova, med direkteoverskjøting til ny kjøper.

Ved aksept av transport eller direkteoverskjøting iht. overstående, påløper et gebyr på kr. 35 000,- til selger. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjøret. Meglerprovisjon ifm salget kommer i tillegg

Kjøper plikter til å medvirke til at Selger kan gjennomføre prosjektet og eventuelle endringer Selger finner for godt å gjøre i utviklingsprosjektet Lenschows. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle offentligrettslige søknader/erklæringer og privatrettslige erklæringer i forbindelse med fradelinger/ seksjoneringer, grensejusteringer, organisering/reorganisering av arealer, tinglysing av dokumenter for riktig eierforhold og ved behov for gjennomføring av eventuelle korreksjoner av de tinglyste dokumentene.

Ved kjøp av bolig får kjøper tilgang til kontrakts-tegninger i prospekt samt FDV dokumentasjon (Forvaltning, Drift, Vedlikehold) ved overtagelse av sin bolig. Tegninger utover det som følger av prospekt/

Salgsoppgave

kontrakt og annen dokumentasjon av boligen er ikke del av Selgers leveranse og kan ikke påkreves fra kjøper. Dersom kjøper skal ha forelagt tegninger eller dokumentasjon utover Selgers leveranse vil det påløpe kostnader forbundet med dette tilsvarende kostnader for å fremskaffe slik dokumentasjon. Dette er kostnader som kjøper selv må dekke.

Det tas forbehold om trykkfeil i all salgs-dokumentasjon, herunder leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave m.v.

Kjøpsprosessen/inngivelse av kjøpetilbud

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

Kjøpetilbud på leilighet og eventuell parkeringsplass oversendes som budskjema via e- post eller leveres til megler, eller elektronisk gjennom «gi bud» knappen på meglers annonser/prosjektets hjemmeside. Megler formidler bud videre til selger. Et bud bør inneholde eiendommens adresse, kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Det forutsettes at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er tilstrekkelig avklart.

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning.

Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold. Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal. 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.

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

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

Hvitvasking

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 tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Selv om Økokrim ikke forbyr gjennomføring av transaksjonen,

Salgsoppgave

jf. hvitvaskingsloven § 27, er det anledning for den rapporteringspliktige til å opprettholde sperringen av kundemidler for å unngå å komme i et medvirkeransvar etter straffelovens bestemmelser.

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.

Personopplysninger

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

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Eiendomsmegler

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
org.nr. 998 387 361, Postboks 1613 Vika, 0119 Oslo

Ansvarlig megler

Trygve Formo Hermansen
Telefon: 92 44 98 42
E-post: tfh@sem-johnsen.no

Jørgen Kjendlie
Telefon: 95 18 45 04
E-post: jk@sem-johnsen.no

Megler har et vederlag på 0,8 % av salgssum. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på vederlag. Vederlag og utlegg betales i sin helhet av selger. Oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper: Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org.nr. 999 638 996
Pb 1613 Vika
0119 Oslo
Tlf: 22 83 22 00
Epost: oppgjør@sem-johnsen.no

Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgave

- Prisliste datert
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Fasade-, snitt- og etasjetegninger
- Situasjonsplan
- Landskapsplan
- Utkast borettslagets vedtekter
- Utkast budsjett
- Salgsprospekt
- Kjøpekontrakt
- Reguleringsplan m/bestemmelser

Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser, fås ved henvendelse til megler

For Bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no
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: 13.10.2025

Det gjøres oppmerksom på at både papirutgaver og digitale utgave av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift/lagring, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og priser som finnes på prosjektets hjemmeside.

Megler



Trygve Formo Hermansen — Eiendomsmegler

T: 92 44 98 42 — E: tfh@sem-johnsen.no

Jørgen Kjendlie — Eiendomsmegler

T: 95 18 45 04 — E: jk@sem-johnsen.no

Konsept, art direction og design: Eberlin
3D-illustrasjoner: Plyo
Områdefoto: Eberlin
Papir: Munken Polar
Satt med: RB Quaria Text

Med forbehold om trykk- og skrivefeil.
Illustrasjoner vil avvike fra faktisk leveranse, og viser i mange tilfeller tilvalg som ikke medfølger.

Utbyggere



lenschows.no

