



Innholdsfortegnelse Ensjø Torg 5 Eierseksjonssameiet (Tigergården)

Kjøpekontrakt



Evt. garasjekontrakt

1. Tegninger:

Kontraktstegning
Fasadetegninger
Landskapsplan
Takplan
Etasjeplan



2. Leveransebeskrivelse



3. Prislistevilkår

4. Sameiebudsjet

5. Reguleringskart m/ reguleringsbestemmelser

6. Grunnboksutskrift

7. Vedtekter sameiet og evt. vedtekter garasjesameiet

8. Bustadoppføringslova

9. Informasjon om tilvalg



10. Informasjon om skjeggkre

11. Oversikt over dispensasjoner rammesøknad

Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført.

(Eierseksjon)

Bustadoppføringslova (buofl.) som er vedlagt, gir forbrukeren rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Blanketten er utarbeidet av en komité oppnevnt av Standard Norge etter forslag fra Arkitektbedriftene i Norge, Boligproducentenes Forening, Eiendom Norge, Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg, Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Husbanken, Byggmesterforbundet, Norske Boligbyggelags Landsforbund, Finans Norge, Maskinentreprenørenes Forbund.

KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

720341 Ensjo Torg Tigergården
Oppgang A, B og C
Ensjo Torg 5 Eierseksjonssameie

1 Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Forbruker (kjøper)			
Etternavn	Fornavn	Fødselsnummer	
Adresse	Postnr.	Poststed	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks
E-postadresse			

Forbruker (kjøper)			
Etternavn	Fornavn	Fødselsnummer	
Adresse	Postnr.	Poststed	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks
E-postadresse			

og

Selger (entreprenør)			
Navn		Organisasjonsnr.	
Skanska Eiendomsutvikling AS		979 476 256	
Adresse		Postnr.	Poststed
Postboks 1175 Sentrum		0107	OSLO
Telefon	Mobiltelefon	Telefaks	
+47 40006401			
E-postadresse			

Representanter som kan forplikte partene er:

For forbruker			
Forbrukerne forplikter ikke hverandre			
For selger			
Etternavn		Fornavn	
Tugay		Laila Bævre	
Adresse		Postnr.	Poststed
Lakkegata 53		0187	OSLO
Telefon	Mobiltelefon	E-postadresse	
40 00 64 16		laila.tugay@skanska.no	

Dersom en part skifter representant, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Avtaler eller meldinger mv. etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon

2 Foretak eller advokat som driver eiendomsmegling (heretter kalt megler)

Det brukes megler, men bare for oppgjøret.

Meglerforetak	Organisasjonsnr.
Megleroppgjør AS pb 6666, St Olavs Plass, 0129 Oslo	982577675
Ansvarlig megler	
Kim Erik Christiansen Tlf:22865794 , mail; kim.erik.christiansen@OBOS.no	

3 Eierseksjonen. Sameiet. Heftelser. Felleskostnader

3.1 Eierseksjonen (heretter også kalt boligen)

a) Kontrakten gjelder kjøp av eierseksjon nr. oppgis senere eller beskrevet som xx i x. etg. i

eierseksjonssameiet Ensjø Torg 5 (heretter sameiet) med adresse Skedsmogata 24 (får ny adr.)

Eierbrøken er fastsatt til oppgis senere.

Andel av arealer som ved seksjonering blir gjort til tilleggsarealer til eierseksjonen (for eksempel sportsbod):

For boliger i 1 etg. med markterasse og boliger med privat takterasse vil privat uteareal bli tilleggsdel

b) Kontrakten omfatter også andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt (for eksempel andel av lekeplasser på annen eiendom):

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger eierseksjonen:

Bruksrett til bod som ligger utenfor seksjonen.

3.2 Sameiets tomt

Eiet tomt som skal fradeles fra følgende gnr./bnr. 237 / 21

i Oslo

kommune

3.3 Heftelser og lignende på eierseksjonen

Forbruker har mottatt bekreftet grunnboksutskrift for sameiets tomt datert 03.05.2019 og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Forbruker overtar eierseksjonen med de heftelser som fremgår av grunnboksutskriften, med mindre annet fremgår særskilt nedenfor.

Stat, kommune, e-verk, teleselskap, antenneselskaper, sameiet, borettslag, vel/huseierforrening osv har rett til å ha liggende ledninger, stolper, fordelingsskap, kummer og rør av enhver art, samt rett til adkomst.

Selger innestår for at eiendommen selges fri for rene pengeheftelser. Det kan forekomme at servitutter blir tinglyst som pengeheftelser uten at dette har begrensninger for råderetten.

Det kan også forekomme servitutter som ikke har begrensninger i råderetten.

Følgende servitutter bemerkes særskilt:

- Det er tinglyst en bestemmelse om fri ferdsel for allmenheten på/over felt B2.

Forpliktelsene beskrevet i punkt 17.1 kan bli tinglyst .

Det tas for øvrig forbehold om tinglysing av ytterligere servitutter som følge av den forestående organiseringen av Ensjø Tyngdepunktet.

Eierseksjonen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av sameiets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

Forbrukeren plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, jf. vedlegg E.

Tomten er regulert i henhold til plan av 23.09.2015 S4858 Ensjø Tyngdepunktet

3.4 Felleskostnader

Eierseksjonens månedlige felleskostnader er beregnet til kr for første driftsår.

Felleskostnadene er nærmere angitt i vedlegg F.

Felleskostnadene påløper fra overtakelsen av eierseksjonen.

Forbruker er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene angående felleskostnader, jf. vedlegg F.

4 Forbehold

4.1 Selgerens forbehold

Selgeren tar følgende forbehold for gjennomføringen av kontrakten

- Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 15.01.2020 (dato)
- Det tas forbehold om at det innen 15.01.2020 (dato) er solgt boliger som i samlet verdi, jf. prisliste for prosjektet pr. 23.05.2019 (dato) med totalverdi kr 866 530 000,00 , utgjør minst 40 % av totalverdien.
- Andre forbehold Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 15.01.2020 (dato)

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelsen.

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til forbrukeren om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

4.2 Forbrukerens forbehold

Forbrukeren tar ikke forbehold.

4.3 Renter av forskudd ved kontraktsinngåelse

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, jf. 4.1 og 4.2, skal forbrukeren umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

- Renter opptjent på meglers klientkonto blir ikke utbetalt dersom de til sammen ikke utgjør mer enn ½ rettsgebyr.

5 Vederlag. Betaling og sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling. Indeksregulering

5.1 Vederlag

Vederlaget utgjør kr

Se prisliste
0,00 inkludert merverdiavgift. 0,00

Av det totale vederlaget utgjør vederlaget for tomten kr

I tillegg til vederlaget kommer omkostninger, jf. 5.2

5.2 Omkostninger

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til vederlaget:

Tinglysningsgebyr for skjøte

kr 525,00

Tinglysningsgebyr pr. panterett

kr 525,00

Gebyr for utskrift av panteattest

kr 268,00

Dokumentavgift

kr 0,00

Annet: Det innbetales en engangsinnbetaling i startkapital til Sameiet tilsvarende 3 x fellesutgifter

kr

Omkostninger, se prisliste

Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

5.3 Oppgjør. Betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten skal innbetales til meglers klientkonto 1503 19 31379

Kjøpesum regnes ikke som betalt av forbrukeren før forbrukerens eventuelle pantedokument er mottatt av megler i korrekt utfyllt, undertegnet og bevitnet stand, i tillegg må kjøpesum og omkostninger være innkommet på klientkonto og skriftlig melding fra forbrukerens bank må foreligge. Opptjente renter på forbrukerens innbetalinger tilfaller forbrukeren frem til skjøtet er tinglyst, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti medhold av buofl. § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger ½ rettsgebyr

Beløpene kan utbetales til selgeren så snart det er stilt forskuddsgaranti for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, jf. 5.10.

10 % av kjøpesummen 14 dager etter mottatt faktura. Må være frie midler (ikke med pant i ny bolig)

kr

90 % av kjøpesummen, samt omk. og evt tilvalg på Meglers konto før man får utlevert nøkkel.

kr

Ved overtakelse, (min. 10% av kontraktssum)

kr

kr

Total kontraktssum

kr 0,00

Det skal fremgå at minst 10 % av vederlaget ikke skal betales før overtakelsen, jf. buofl. § 47 første ledd bokstav c.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør, endrings- eller tilleggsarbeider kan selgeren, jf. buofl. § 55, ha rett til å:

- a) kreve at forbruker betaler renter og erstatning for rentetap,
- b) stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,
- c) heve avtalen, jf. buofl. § 57, og kreve erstatning.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen deler av vederlaget før selger har stilt sikkerhet, jf. 5.10 og 6.1, for oppfyllelse av kontrakten.

5.4 Finansiering. Forsinket betaling

Forbrukeren skal selv sørge for finansieringen.

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt faktura.

Ved forsinket betaling skal forbrukeren betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven).

5.5 Indeksregulering

Vederlaget skal ikke indeksreguleres.

5.6 Forsinket betaling

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, jf. 5.3. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Forbrukeren har likevel rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i buofl. § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal forbrukeren betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven).

5.7 Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder buofl. § 49.

5.8 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter buofl. § 42.

Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, jf. buofl. § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgerens ytelse, anses som forbrukerens forhold bare dersom selgeren ved kontraktsinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren om dette.

5.9 Gebyrer, avgifter m.m.

Med mindre annet er avtalt under punkt 17, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. være inkludert i vederlaget.

Eventuell meglerprovisjon og øvrige salgsomkostninger samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura kan ikke kreves i tillegg til vederlaget.

5.10 Selgerens sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling

Ved innbetaling til meglers klientkonto kreves det ikke at det stilles sikkerhet for forskuddet, jf. buofl. § 47. Forskudd kan ikke utbetales til selgeren uten at det stilles selvskyldnergaranti.

6 Garanti (sikkerhetsstillelse) for oppfyllelse av kontrakten

6.1 Selgeren

Er det tatt forbehold som gir rett til utsatt garantistillelse, skal selger stille garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten i samsvar med buofl. § 12 straks etter at forbeholdene er bortfalt. Dersom byggearbeidene starter før forbeholdene er bortfalt, skal selger stille garanti fra oppstart av byggearbeidet. Til det er dokumentert at det foreligger slik garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Garantien skal utgjøre kr som tilsvarer minst 3 % av vederlaget. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien

økes til kr som tilsvarer minst 5 % av vederlaget og gjelde i fem år etter overtakelsen.

På eiendommen hefter eller vil hefte en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10 % for samtlige eierseksjoner i prosjektet. Panteretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid utbetalte deler av kjøpesummen. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan selgeren kreve at forbrukeren skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvike garantistillelsen. En slik bekreftelse er endrer ikke forbrukerens øvrige rettigheter etter kontrakten.

6.2 Forbrukeren

Forbrukeren stiller ikke sikkerhet.

7 Selgerens tidsfrister

7.1 Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til (dato).

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

7.2 Varsling ved forsinkelse

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

7.3 Tilleggsfrist

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

7.4 Forsinkelse

Dersom selgeren er forsinket i henhold til buofl. § 17, kan forbrukeren etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

8 Endringer og tilleggsarbeid

Forbrukeren kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever.

Mot sikkerhet fra selgeren etter buofl. § 47, kan selgeren kreve at forbrukeren betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selgeren kreve at forbrukeren stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

9 Forsikring

I byggeperioden er eiendommen forsikret av selgeren.

Eiendommen skal være forsikret av selgeren til 2 uker etter at sameiets innvendige fellesarealer er overtatt av sameiet. Sameiet skal deretter tegne egen forsikring.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

10 Overtakelse og sluttoppgjør**10.1 Overtakelse****10.1.1 Overtakelsesforretning**

Forbrukeren skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selgeren skal innkalle til overtakelsesforretning etter buofl. § 15.

10.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selgeren føre protokoll som skal angi:

- a) hvem som er til stede,
- b) eventuelle mangler som påvises,
- c) frist for utbedring av påviste mangler,
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt,
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlaget, jf. buofl. § 49, jf. 5.6,
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

10.1.3 Ved overtakelsen inntre følgende virkninger:

- a) risikoen for boligen går over fra selgeren til forbrukeren,
- b) reklamasjonsfristene starter å løpe,
- c) eventuell dagmukt stanser,
- d) selgeren får krav på sluttoppgjør,
- e) forbrukeren overtar ansvaret for å forsikre boligen.

10.1.4 Vilkår for oppgjør med selgeren

Dersom det ikke stilles nødvendig sikkerhet, jf. buofl. § 47, kan oppgjøret med selgeren først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) overtakelse er gjennomført. Dersom det av protokollen fremgår at det foreligger mangler, kan forbrukeren holde tilbake eller deponere omtvistet beløp,
- b) forbrukeren er registrert som hjemmelshaver i grunnboken,
- c) midlertidig brukstillatelse foreligger.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom forbruker overtar eller flytter inn i boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. buofl. § 57 annet ledd.

10.1.5 Ferdigstillelse og overtakelse av fellesarealer. Fullmakt til styret

Overtakelse av fellesarealer gjennomføres med styret. Forbrukeren gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant forbrukerne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av selgeren, skal selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen.

Forbrukeren er kjent med at utenomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen.

Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at kr 20 000,00 holdes tilbake på meglers konto, alternativt at 2 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom særskilt beløp ikke er avtalt. Selgeren kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon for hele beløpet.

Selgeren skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at styret, eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige sameierne, samtykker i at det tilbakeholdte utbetales til selgeren, eventuelt deler av det tilbakeholdte beløp, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Alle renter som opptjenes av det tilbakeholdte beløp tilfaller selgeren.

10.2 Sluttoppgjør

Slutfaktura betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget boligen, jf. buofl. § 15. Det samme gjelder i de tilfeller arbeidet er fullført og forbrukeren har flyttet inn i boligen, jf. buofl. § 14. Selgeren kan kreve betaling av slutfakturaen ved overlevering av nøklene. For omtvistet beløp vises til 5.6.

Forbrukeren skal innbetale forskudd til meglers klientkonto. Selgeren skal forut for utbetaling stille selvskyldnergaranti, jf. buofl. § 47, frem til det er dokumentert at forbrukeren er registrert som eier i grunnboken.

Oppgjør skjer som angitt i 5.3.

11 Mangler. Reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Forbrukeren mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler selgeren om at mangelen blir gjort gjeldende, innen rimelig tid etter at forbrukeren oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre selgeren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

12 Avbestilling

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. buofl. § 54.

Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av vederlaget inkludert merverdiavgift, jf. 5.1, som utgjør kr

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med buofl. §§ 52 og 53.

13 Boligtvistnemnda

Selgeren er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i buofl. § 64 andre ledd. Se www.boligtvistnemnda.no.

Forbrukerrådet tilbyr mekling i saker etter bustadoppføringslova som ikke faller inn under Boligtvistnemnda. Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, må saken bringes inn for de alminnelige domstoler for å få den avgjort.

14 Ettårsbefaring

Selgeren skal uoppfordret innkalle til befaringsbesøk av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selgeren skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til buofl. § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

15 Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Forbrukeren skal i sine kontrakter med andre entreprenører informere om at entreprenørens arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskriften. Det samme gjelder entreprenørens underleverandører i alle ledd.

16 Tolkinsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som fremgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke er med. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

17 Særlige bestemmelser

Ved evt. motstrid mellom bestemmelser i pkt 17 og bestemmelser i pkt 1-16, gjelder bestemmelsene i pkt. 17.

17.1 Sameiet - Ensjo Torg 5 Eierseksjonssameie

Ensjo Torg 5 - Tigergården er et rent boligsameie.

Fellesrom, sykkelverksted og plantekasser på taket vil være til felles bruk som organiseres etter nærmere regler fastsatt av styret.

Av hensyn til naboer og leilighetenes luftinntak er det ikke tillatt med røyking på balkonger.

Det er utarbeidet eget brannnotat som vil være en del av Sameiets FDV dokumentasjon og dette legger føringer for bruk av enkelte arealer/installasjoner jmf. leveranseplan og vedtekter.

I tillegg til de tinglyste servitutter som er oppramset i punkt 3.3, gjelder følgende:

Parkeringsanlegg under bakken på felt B1 skal betjene felt S1, B1, B2 og K2 på Ensjø Torg, og etableres som egen anleggseiendom.

Se for øvrig utkast til vedtekter som følger vedlagt denne kontrakt.

Selger tar forbehold om at prosjektet godkjennes iht. innsendt rammesøknad. Det er søkt om flere dispensasjoner som kan få betydning for utforming av bygget og utearealer jmf. vedlegg.

17.2 Skjøte, tinglysing, sameie

Skjøtet oppbevares hos megler i undertegnet stand og vil bli tinglyst av megler etter overtagelse. Skjøtet blir ikke tinglyst før fullt oppgjør (inkl. evt. endringsarbeider, omkostninger osv.) er mottatt.

Det må påregnes at ekspedisjon, tinglysing osv. tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført.

Det tas forbehold om utsatt overskjøting som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen/Statens Kartverk knyttet til deling/seksjonering av eiendommen. Utsatt overskjøting som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse.

Dersom Kjøper ønsker å overskjøte boligen til andre som følge av videresalg eller overskjøting til familiemedlemmer, påløper et gebyr på kr 40 000 for Selgers merarbeid.

Tinglysing av alle dokumenter forbundet med handelen, skal foretas av megler. Pantedokumenter og andre dokumenter som skal tinglyses for kjøpers regning, må innleveres megler i god tid før tinglysingen skal skje.

Selger vil i forbindelse med eller umiddelbart etter overleveringsfasen innkalle til et sameiermøte, hvor bl.a. valg av styre og forretningsfører vil bli saker.

Det tas forbehold om endring av offentlige avgifter og gebyrer (herunder merverdiavgift) fra kontraktsdato.

17.3 Forsinket betaling, heving (jf. pkt. 5.6)

Ved forsinket betaling som utgjør et vesentlig avtalebrudd, kan Selgeren heve kontrakten. En forsinkelse på 3 uker, regnes normalt som vesentlig avtalebrudd. Kjøperen skal dekke alle økonomiske tap Selgeren har som følge av hevingen. Selgers kan ta dekning for sitt krav i eventuelt innbetalt forskudd, men Selgers krav er ikke begrenset til størrelsen på forskuddet.

Selgerens hevingsrett er i behold også etter at kjøte er utstedt og/eller Kjøperen har overtatt bruken av boligen.

17.4 Endringer/tilvalg (jf. pkt. 8)

Prosjektet og dets priser er basert på at det skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon. På denne bakgrunn har Selgeren utarbeidet en særskilt endringsliste for å bestille endringer i utførelse. Det er lagt opp til at det ikke skal gjøres endringer ut over endringslisten. Kjøperen gjøres dessuten oppmerksom på at endringer ut over endringslisten er ikke-standardiserte og forbundet med særskilte kostnader bl.a. til prosjektering, administrasjon mv. Selger tar forbehold om å nekte utførelse av endringer ut over endringslisten.

Kjøperen skal meddele tilleggs-bestillinger/endringer skriftlig. Alle meldinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

17.5 Ferdigbefaring (jf. pkt. 10)

Ca. 2 uker før overtagelse avholdes en ferdigbefaring. På ferdigbefaringen settes det opp protokoll over eventuelle gjestående arbeider. Det vil bli innkalt til ferdigbefaring med minst 2 ukers varsel.

17.6 Forhold ved overtagelse (jf. pkt. 10 og pkt. 3.4)

Utover det som fremkommer av pkt 10, jf pkt 3.4, presiseres at Kjøperen fra overtakelse svarer for alle boligens utgifter (strøm, oppvarming, eventuelle løpende abonnement på TV/internett m.v.) i tillegg til felleskostnader.

Overtar ikke Kjøperen boligen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, er han ansvarlig for alle kostnader Selger blir påført som følge av manglende overtakelse.

Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse skal foreligge ved overtakelse. Ferdigattest vil normalt ikke foreligge ved overtakelse, uten at dette regnes som mislighold. Dersom ferdigattest likevel foreligger ved overtakelse, utstedes ikke særskilt brukstillatelse.

17.7 Forsikring (jf pkt 9 og 10.1.3)

Selgeren holder bygningene brannforsikret som bygg under oppførelse i byggetiden. Før innflytting av første bolig, tegner Selgeren en ordinær huseierforsikring for sameiets regning, som gjelder i ett år.

17.8 Utførelse (jf pkt 11)

Kjøperen gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser i tapet, maling og lignende som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold er å anse som en mangel.

Selger har rett til å endre disponeringen av fellesarealer frem til overtakelse av fellesarealene, herunder å selge f.eks. ekstra bod- og parkeringsplasser til enkelte seksjonseiere.

Det tas forbehold om at Selger kan bestemme endelig utforming av felles- og uteareal. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder og evt parkeringsplasser (dersom parkeringsplasser er omfattet av avtalen).

17.9 Retting av mangler etter overtakelse (jf pkt 11)

Kjøperen må gi Selgeren mulighet for utbedring innenfor normal arbeidstid, og normalt til de tider Selgeren ber om. Dersom Kjøperen ikke gir Selgeren slik mulighet, bortfaller retten til å få en mangel rettet. Kjøperen har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse avsluttes.

Selgeren er ikke ansvarlig for skader som skyldes manglende vedlikehold eller Kjøperens bruk av boligen.

17.10 Spesielle forhold i byggeperioden

Kjøper er innforstått med at utbyggingen av Ensjø Torg/Ensjø Tyngdepunktet vil pågå over flere år, og området står foran en storstilt transformering. Felt S1 på T-bane lokket er det første feltet som Skanska bygger, for deretter å bygge felt B1, B2 og K2.

I tillegg skal Oslo kommune gjennomføre større infrastrukturtiltak.

Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med ved utbyggingen av Ensjø Torg/Ensjø Tyngdepunktet, også etter at innflytting har funnet sted.

17.11 Transport av kontrakt

Kontrakten kan ikke transporteres uten Selgers forutgående skriftlige samtykke. Dersom samtykke gis til slik transport, betaler Kjøperen et transportgebyr på kr. 40 000 for de merkostnader Selger vil ha som følge av transporten. For at Selger skal godkjenne slik transport må Avtale om transport av kjøpekontrakt benyttes. Transport av kontrakt tillates ikke de siste 6 uker før overtakelse.

Transport av kontrakt aksepteres kun i de tilfeller hvor Kjøperen er å anse som forbruker i henhold til buofl. § 2 (1). Dersom Kjøperen er næringsdrivende og skal selge til en forbruker før overtakelse følger det av i buofl. § 1 (1) b at det må gjøres ved videresalg i henhold til bustadoppføringslova.

17.12 Sanksjonslister

Sanksjoner og restriktive tiltak er virkemidler i internasjonal politikk for å få personer, enheter, grupper eller stater til å endre politikk eller handlemåte ved trussel mot fred, sikkerhet og terror. Forbruker/Kjøper garanterer at verken Forbruker/Kjøper (eller dets eiere) er oppført på sanksjonslister eller restriktive tiltakslister vedtatt av den Europeiske Union, Norge, FN, Storbritannia eller USA (og at Kjøper ikke vil bli overført til personer eller juridiske enheter som er oppført på slike lister). Dersom Forbruker/Kjøper (eller dets eiere) blir oppført på slike lister, har Skanska rett til å heve kontrakten med umiddelbar virkning.

17.13 Informasjonsskriv fra Boligprodusentenes Forening

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering. For ytterligere informasjon se informasjonsskriv fra Boligprodusentenes Forening som vedlegg til kontrakten.

18 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nr	Dato	Tegningsnr.	Siste revisjonsdato	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A	8				☐
Leveransebeskrivelse	B	2				☐
Tegninger	C					
• fasadetegning		1				☐
• snittegning						☐
• plantegning		1				☐
• kjøkkentegning						☐
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D	6				☐
Vedtekter	E	7				☐
Sameiebudsjet	F	4				☐
Borettslagets budsjett	G					☒
Situasjonsplan	H	1				☐
Målebrev	I					☒
Festekontrakt	J					☒
Salgsoppgave (prospekt) fra megler	K					☐
Betalingsplan	L					☐
Annet	M					
Prislistevilkår		3				
Reg.kart og bestemmelser		5				
Informasjon om tilvalg		9				
Informasjon om skjeggkre		10				
Oversikt disp.rammesøknad		11				

Forbrukeren har fått vedleggene ovenfor og gjort seg kjent med innholdet i disse. Selgeren har gjennomgått vedleggene med forbrukeren i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

Dette kontraktsdokumentet med bilag er utferdiget i to eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Sted og dato

Sted og dato

Underskrift forbruker

Skanska Eiendomsutvikling AS

Underskrift selger

Underskrift forbruker

KJØPEKONTRAKT FOR GARASJE ENSJØ TORG

Selger: Skanska Eiendomsutvikling AS (heretter benevnt Selger)

Kjøper:	
(heretter benevnt Kjøper):	
E-post:	
Telefonnr.:	
Leilighetsnummer	

1. BAKGRUNN

Kjøper har inngått kontrakt om kjøp av eierseksjon i Ensjo Torg. Nærværende kjøpekontrakt omhandler kjøp av **en ideell andel** (heretter Garasjeandelen) i garasjeanlegget under bebyggelsen på felt B1, som vil bli fradelt som en egen eiendom med eget gnr/bnr (heretter Garasjeeiendommen). Garasjeandelen gir rett til å disponere en biloppstillingsplass i Garasjeeiendommen.

2. OM GARASJEEIENDOMMEN

Garasjeeiendommen inneholder parkeringsplasser, boder, tekniske rom mv.

Garasjeeiendommen er planlagt organisert som et tingsrettslig sameie benevnt Ensjo Torg Garasjesameie. Sameiere er eiere i de eierseksjonssameier/anleggseiendommer som vil bli etablert på felt S1, B1, B2 og K2 som har kjøpt en Garasjeandel, samt eksterne eiere som har ervervet rett til p-plass. En alternativ organisering er at Garasjeeiendommen etableres som en realsameie.

De nærmere regler for Ensjo Torg Garasjesameie fremgår av vedtektene som følger vedlagt. Det nevnes spesielt at Kjøper plikter å betale en forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen, samt trapp/heisadkomst/garasjeport og garasjeinnkjøring som kun betjener Garasjeeiendommen. Se for øvrig vedtektene § 13 og 14.

Det vil ikke etableres faste parkeringsplasser, men Kjøper får tilgang til en plattform i et automatisert parkeringsanlegg. En standard parkeringsplattform vil være Ca. 240 cm bred og Ca. 500 cm lang, og maksimal bilhøyde er Ca. 205 cm. Plattformene vil ha vektbegrensning på Ca. 2,6 tonn. Disse begrensningene gjelder ikke for HC plasser.

Det er mulighet for kjøp av ladesøyle for EL bil innenfor tilvalsfrist for de respektive felt. Ladesøyle vil ha max ladeeffekt på 7,4 kW.

Alle eiere og brukere av Garasjeeiendommen er pliktig til å gjennomføre opplæring i bruk av det automatiserte parkeringsanlegget.

SKANSKA	Skanska Eiendomsutvikling	2 (3)
----------------	----------------------------------	--------------

3. KJØPESUMMEN – OVERTAKELSE – SKJØTE

Kjøpesummen er kr. 400.000,- («Kjøpesummen») betales slik:

Kr. 40 000 innbetales ved kontraktsinngåelse.

Kr 360.000,- innbetales ved overtagelse av Garasjeandelen.

Selger tar forbehold om at det kan påløpe dokumentavgift ved overskjøting av Garasjeandelen. Årsaken til dette er uensartet praksis hos Kartverket. Eventuell dokumentavgift belastes Kjøper, oppad begrenset til 2,5% av Kjøpesummen, kr. 10 000,-.

Ved overtagelse av Garasjeandelen skal resterende del av Kjøpesummen være inne på Megleroppgjørs konto. Når fullt oppgjør er innbetalt, skal Kjøper motta nøkler/adgangskort e.l. til P-anlegget slik at parkeringsplassen kan tas i bruk.

Selger innestår for at eiendommen ved overtakelsen er fri for pengeheftelser.

Overskjøting av Garasjeandelene vil skje samlet etter ferdigstillelse, kjøpesummen står på oppgjørsmeglers klientkonto frem til overskjøting har funnet sted.

4. RÅDIGHETSBEGRENSNINGER

Garasjeandelen kan overdras med de begrensninger som følger av § 6 i vedtektene.

5 HJEMMELSOVERFØRING

Grunnbokshjemmel til garasjeplassene vil bli overført til den enkelte kjøper ved tinglysing av et fellesskjøte når hele garasjeanlegget er ferdigstilt. Frem til dette tidspunkt vil utbygger være hjemmelshaver til hele garasjeanlegget. Hele kjøpesummen må betales før overtagelse finner sted, men en andel av kjøpesummen svarende til parkeringsplassen vil stå på oppgjørsmeglers klientkonto frem til overskjøting har funnet sted. Dog kan beløpet utbetales Selger dersom Selger på forhånd har stilt bankgaranti for hele beløpet overfor oppgjørsmegler eller kjøper. Kjøper svarer for sin andel av fellesutgiftene for garasjeanlegget fra overtagelse.

Det tas forbehold om utsatt overskjøting som følge av at Garasjeeiendommen må bygges ut trinnvis og lang saksbehandlingstid i kommunen/Kartverket knyttet til fradeling av anleggseiendommen. Utsatt overskjøting som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse.

6 FORBEHOLD

Garasjeplassen overtas samtidig med boligen.

Selger tar et generelt forbehold om å endre organiseringen av Garasjeeiendommen dersom dette viser seg hensiktsmessig, og eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten. Videre tas det forbehold om midlertidig garasjenedkjøring frem til Garasjeeiendommen i sin helhet er ferdigstilt.

6 VEDLEGG

Foreløpige vedtekter Ensjo Torg Garasjesameie.

Denne kontrakt er opprettet i 3 eksemplarer hvorav Selger, Kjøper og Megleroppgjør AS beholder ett hver.

_____, den _____ 2019

Skanska Eiendomsutvikling AS

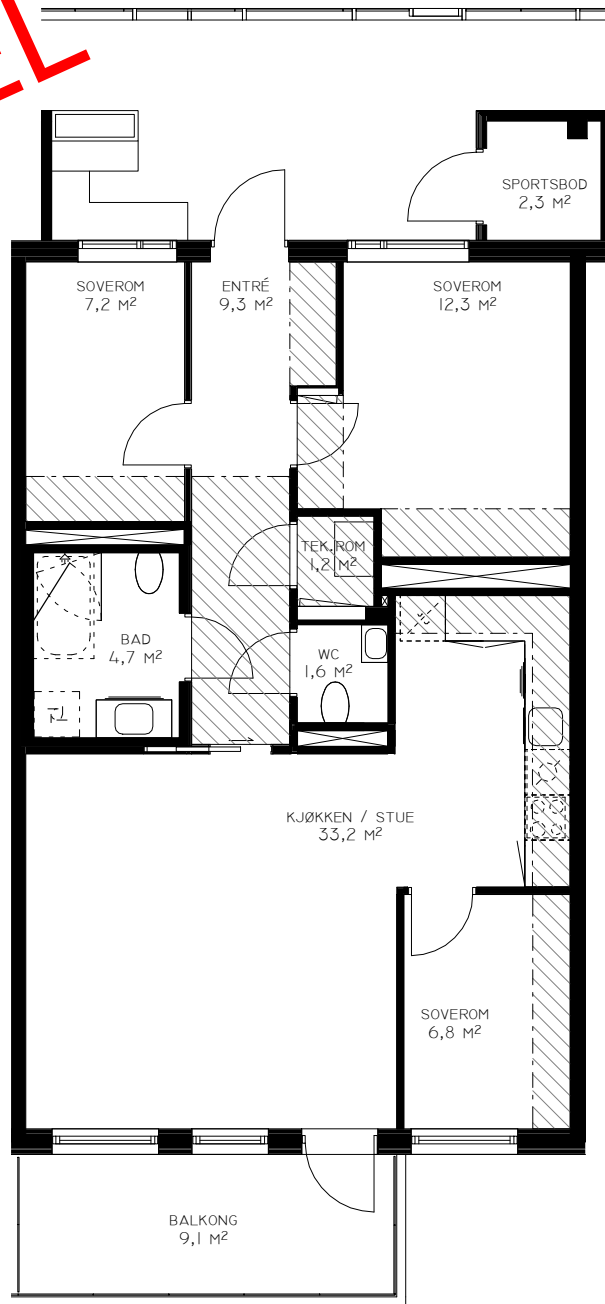
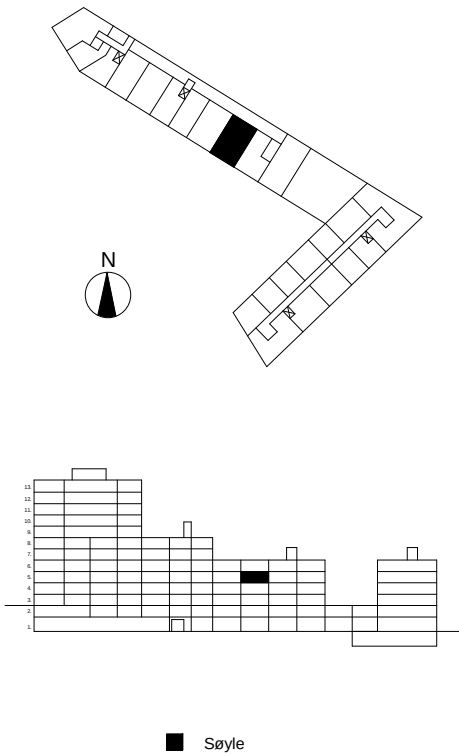
Kjøper

Kjøper

Ensjø torg
TIGERGÅRDEN
SKANSKA

Lakkegata 53, 0187 Oslo
Postboks 1175, Sentrum, 0157 Oslo
tlf 40 00 64 00

EKSEMPEL



Målestokk:
1 : 100 (A4)

BESKRIVELSE:

- * Boligene er ikke detaljprosjektert. Mindre justeringer av boligen kan forekomme, herunder også plassering av tekniske installasjoner, samt endring av innkassinger og nedsenking av himling. Endelig hage- og terrasseareal kan avvike noe fra tegning.
- * Kjøkken iht tegning fra leverandør.
- * Elektriske punkter vises på egen tegning.
- * Stiplede objekter inngår ikke i leveransen.
- * Nedsenket himling er vist med skravur på tegningen.
- * Bad/wc har nedsenket himling med takhøyde på ca. 220 cm og vises ikke ved skravur.
- * Det vil forekomme synlige sprinklerhoder.

DEFINISJONER:

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler og innredningsenheter. Sportsbod er ikke en del av BRA.

Nettoareal (NTA) er begrenset av de omsluttende veggens innside. (Der tegninger opplyser arealer pr rom, vil man ikke få BRA ved å summere arealene rom for rom. For å få BRA, må man legge til arealer av vegger, sjakter, etc.)

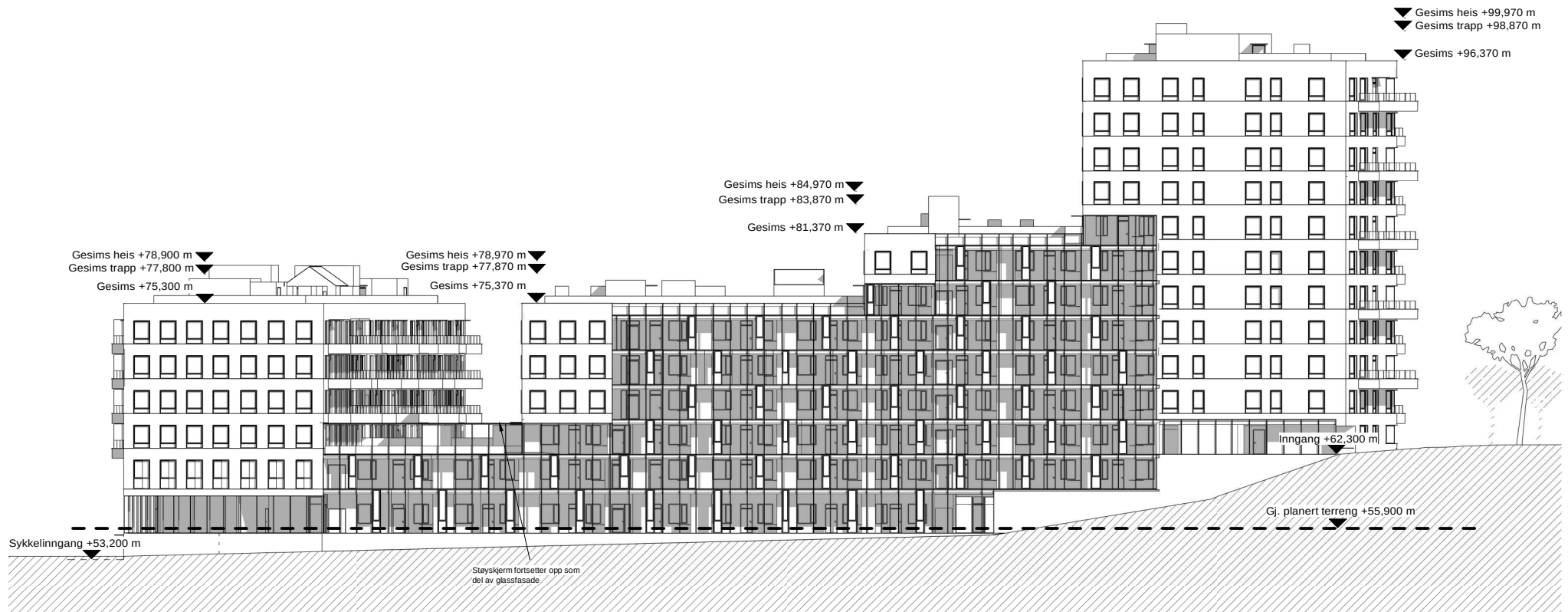
P-rom er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. I samsvar med opparbeidet praksis skal det ikke trekkes for sjakter som går gjennom leiligheten, uavhengig av hva disse sjaktene betjener.

Det brukes samme kategori på sjakter som rommet sjaktene ligger mot. Går sjakten mot bod blir det S-ROM (ikke P-ROM). Der sjakten ligger mellom S-ROM og P-ROM vil sjakten bli S-ROM (ikke P-ROM).

Definisjoner og beregninger er basert på:
* NS3940: 2012 Areal- og volumberegninger av bygninger.

* Bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig. En veileder basert på NS 3940.

Kontraktstegning:	Oppgang:		
A0508	A		
BRA:	P-rom:		
82,5 m2	80,7 m2		
Antall rom:	Seksjon og type:		
4-ROMS	48 - 4B.4		
Tegner:	Kontroll:	Dato:	Rev.:
CLA	RHB	08.05.2019	1



Fasade nordøst

TIGERGÅRDEN

Tiltakshaver: Ensjø bygg B2
Skanska Norge AS Kontraksvedlegg

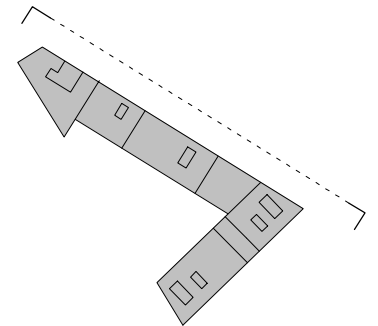
Tegn.nr: Tegningsnavn:
A3201 Fasade nordøst

Dato:	Revisjon:	Tegn. /Kontr:	Mål:	Arkstr.:
08.05.2019	1	CLA / RHB	1 : 500	A4

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - E: post@code.no

0M 10M 20M 25M

Alle koter i iht til NN2000





Fasade sørøst



Fasade nordvest

TIGERGÅRDEN

Tiltakshaver: Ensjø bygg B2
Skanska Norge AS Kontraksvedlegg

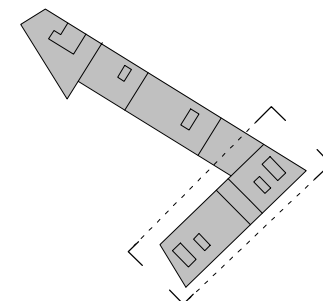
Tegn.nr: A3202 Tegningsnavn: Fasade norvest og sørøst

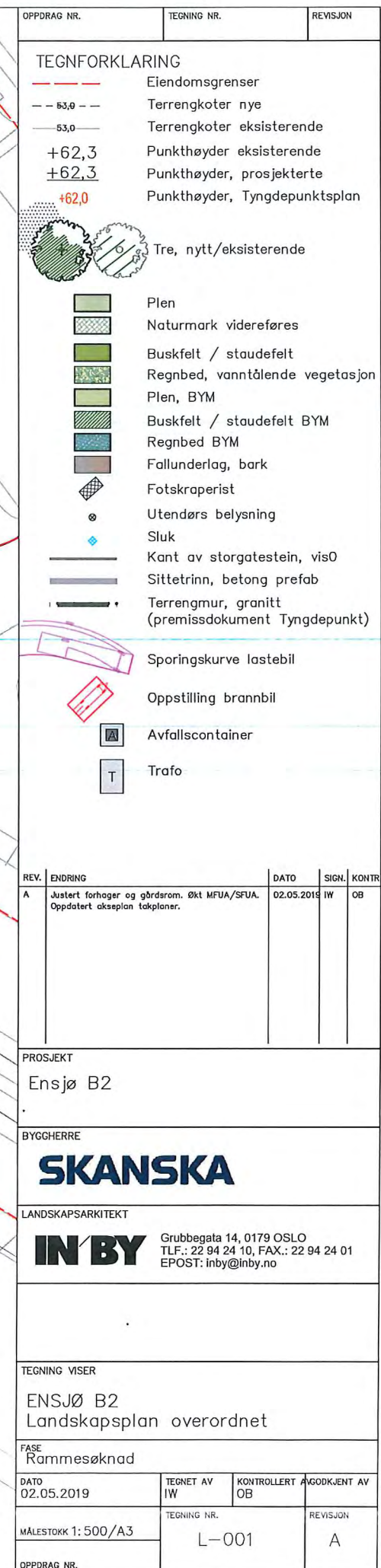
Dato:	Revisjon:	Tegn. /Kontr:	Mål:	Arkstr.:
08.05.2019	1	CLA / RHB	1 : 500	A4

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - E: post@code.no

0M 10M 20M 25M

Alle koter i iht til NN2000







OPPDRAK NR.		TEGNING NR.		REVISJON	
-------------	--	-------------	--	----------	--

Bygningsomriss / fasade

Takoverbygg (trappehus/heishus/andre funksjoner)

Sjakt

Utgang på tak

Drivhus

Pergola

Benker

Tredekke

Rekkverk, høyde fra OK golv 1,4m

Belysning

Vegetasjonsfelt (busker / stauder)

Tilsødd blomstereng med urter

Plen

Dyringsfelter

Små trær

REV.	ENDRING	DATO	SIGN.	KONTR.
A	Justert forhager og gårdsrom. Økt MFUA/SFUA. Oppdatert akseplan takplaner.	02.05.2019	IW	OB

PROSJEKT

Ensjø B2

BYGGHERRE

LANDSKAPSARKITEKT

Grubbegata 14, 0179 OSLO
 TLF.: 22 94 24 10, FAX.: 22 94 24 01
 EPOST: inby@inby.no

TEGNING VISER

ENSJØ B2 TAKHAGER

FASE

RAMMESØKNAD

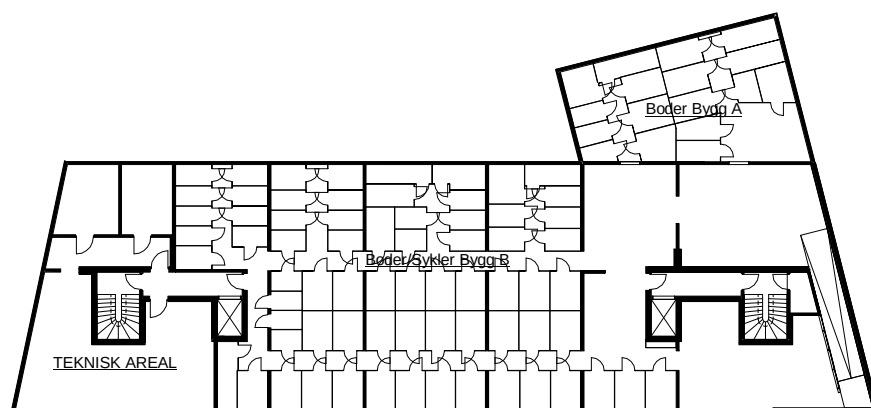
DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
02.05.2019	IW	OB	

MÅLESTOKK	TEGNING NR.	REVISJON
1:150/A1 1:300/A3	L-201	A

OPPDRAK NR.

FARGEKODER

- Felles
- 2 roms
- 3 roms
- 4 roms
- 5 roms inkludert utleiedel
- 6 roms



TIGERGÅRDEN

Tiltakshaver: Skanska Norge AS Ensjø bygg B2
Kontraktsvedlegg

Tegn.nr: A1200 - Tegningsnavn: Oversiktsplan U1

Dato:	Revisjon:	Tegn. /Kontr:	Mål:	Arkstr.:
08.05.2019	1	CLA / RHB	1 : 500	A4

Arkitekt:	code: arkitektur	
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - E: post@code.no		



FARGEKODER

- Felles
- 2 roms
- 3 roms
- 4 roms
- 5 roms inkludert utleiedel
- 6 roms



TIGERGÅRDEN

Tiltakshaver:
Skanska Norge AS

Ensjø bygg B2
Kontraktsvedlegg

Tegn.nr:

Tegningsnavn:

A1201 -

Oversiktsplan 01

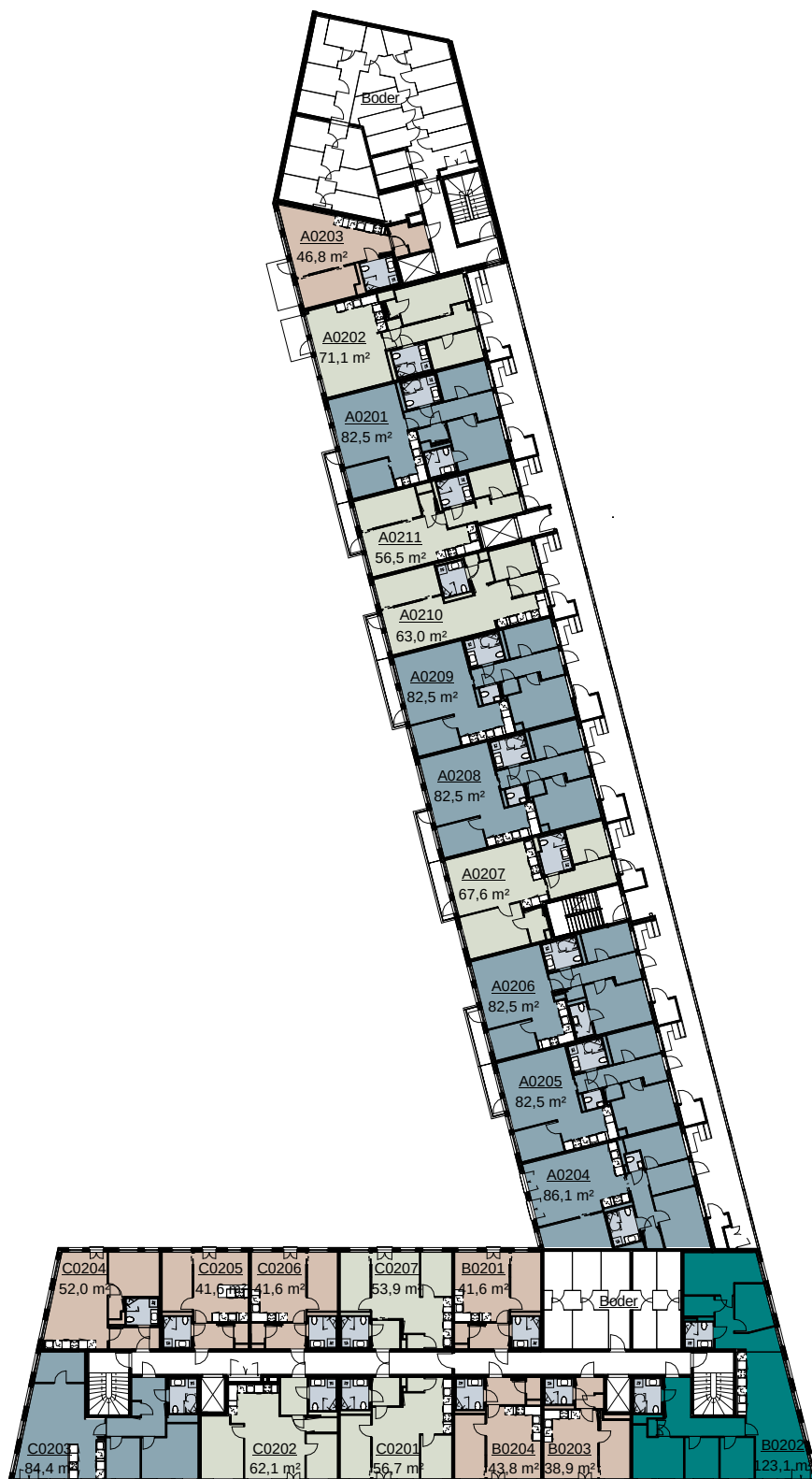
Dato:	Revisjon:	Tegn. /Kontr:	Mål:	Arkstr.:
08.05.2019	1	CLA / RHB	1 : 500	A4

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - E: post@code.no



FARGEKODER

- Felles
- 2 roms
- 3 roms
- 4 roms
- 5 roms inkludert utleiedel
- 6 roms



TIGERGÅRDEN

Tiltakshaver:
Skanska Norge AS

Ensjø bygg B2
Kontraktsvedlegg

Tegn.nr:

A1202 -

Tegningsnavn:

Oversiktsplan 02

Dato:	Revisjon:	Tegn. /Kontr:	Mål:	Arkstr.:
08.05.2019	1	CLA / RHB	1 : 500	A4

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - E: post@code.no



FARGEKODER

- Felles
- 2 roms
- 3 roms
- 4 roms
- 5 roms inkludert utleiedel
- 6 roms



TIGERGÅRDEN

Tiltakshaver:
Skanska Norge AS

Ensjø bygg B2
Kontraktsvedlegg

Tegn.nr:

Tegningsnavn:

A1203 -

Oversiktsplan 03

Dato:	Revisjon:	Tegn. /Kontr:	Mål:	Arkstr.:
08.05.2019	1	CLA / RHB	1 : 500	A4

Arkitekt:
code: arkitektur

Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - E: post@code.no



FARGEKODER

- Felles
- 2 roms
- 3 roms
- 4 roms
- 5 roms inkludert utleiedel
- 6 roms



TIGERGÅRDEN

Tiltakshaver:
Skanska Norge AS

Ensjø bygg B2
Kontraktsvedlegg

Tegn.nr:
A1204 -

Tegningsnavn:
Oversiktsplan 04

Dato:	Revisjon:	Tegn. /Kontr:	Mål:	Arkstr.:
08.05.2019	1	CLA / RHB	1 : 500	A4

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - E: post@code.no



FARGEKODER

- Felles
- 2 roms
- 3 roms
- 4 roms
- 5 roms inkludert utleiedel
- 6 roms



TIGERGÅRDEN

Tiltakshaver:

Skanska Norge AS

Ensjø bygg B2

Kontraktsvedlegg

Tegn.nr:

A1205 -

Tegningsnavn:

Oversiktsplan 05

Dato:	Revisjon:	Tegn. /Kontr:	Mål:	Arkstr.:
08.05.2019	1	CLA / RHB	1 : 500	A4

Arkitekt:

code: arkitektur

Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - E: post@code.no



FARGEKODER

- Felles
- 2 roms
- 3 roms
- 4 roms
- 5 roms inkludert utleiedel
- 6 roms



TIGERGÅRDEN

Tiltakshaver:
Skanska Norge AS

Ensjø bygg B2
Kontraktsvedlegg

Tegn.nr:
A1206 -

Tegningsnavn:
Oversiktsplan 06

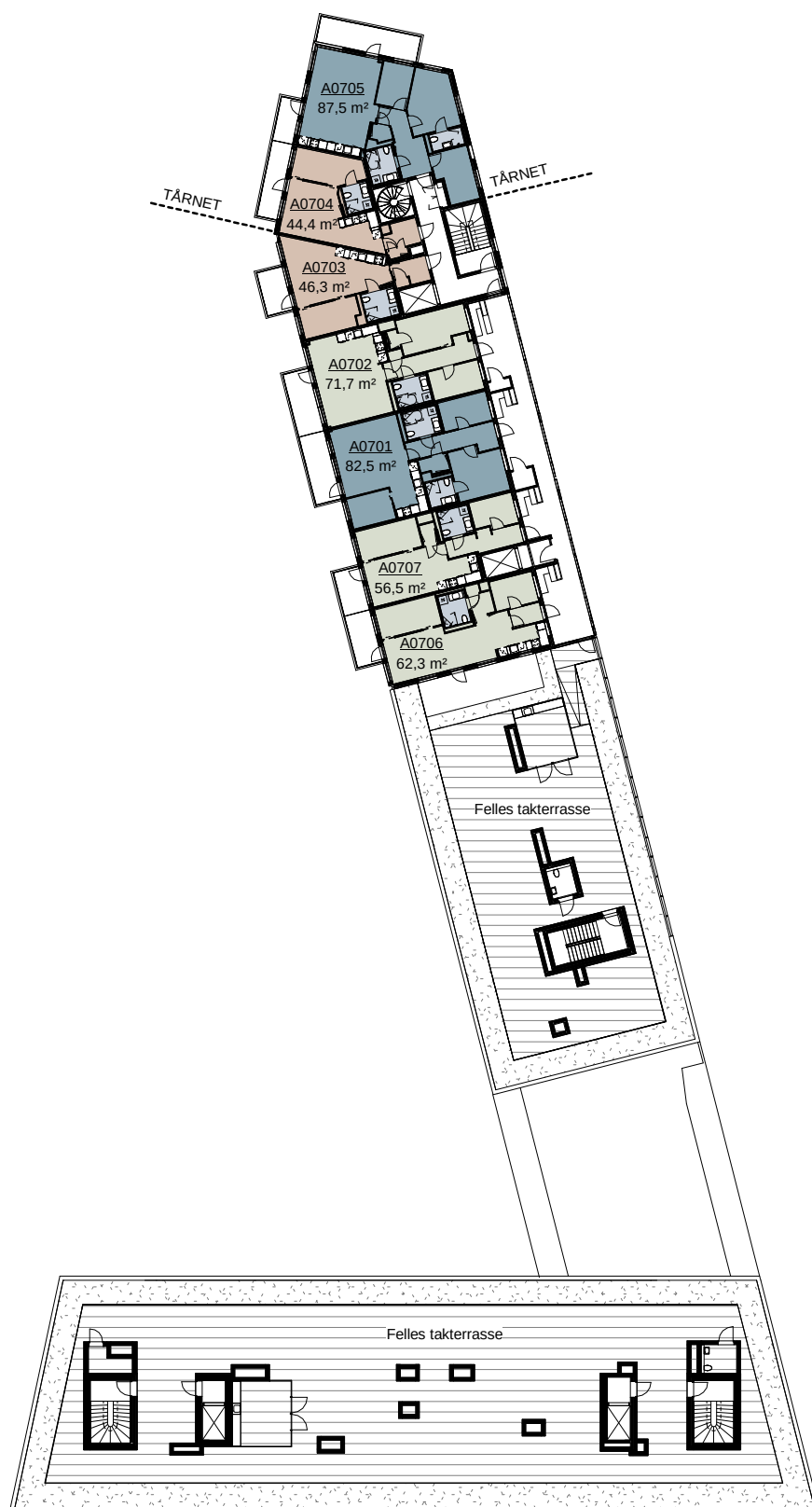
Dato:	Revisjon:	Tegn. /Kontr:	Mål:	Arkstr.:
08.05.2019	1	CLA / RHB	1 : 500	A4

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - E: post@code.no



FARGEKODER

- Felles
- 2 roms
- 3 roms
- 4 roms
- 5 roms inkludert utleiedel
- 6 roms



TIGERGÅRDEN

Tiltakshaver:
Skanska Norge AS

Ensjø bygg B2
Kontraktsvedlegg

Tegn.nr:
A1207 -

Tegningsnavn:
Oversiktsplan 07

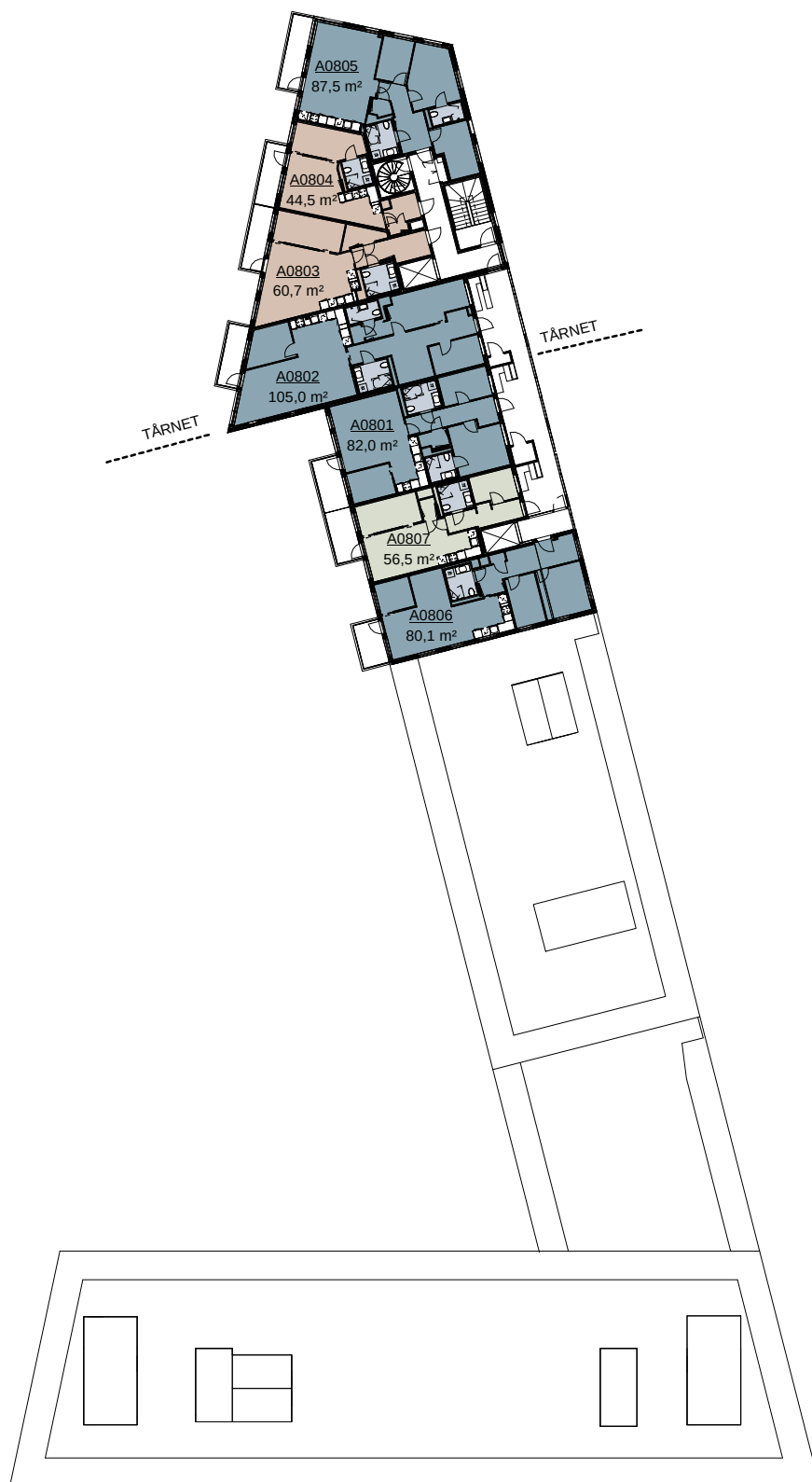
Dato:	Revisjon:	Tegn. /Kontr:	Mål:	Arkstr.:
08.05.2019	1	CLA / RHB	1 : 500	A4

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - E: post@code.no



FARGEKODER

- Felles
- 2 roms
- 3 roms
- 4 roms
- 5 roms inkludert utleiedel
- 6 roms



TIGERGÅRDEN

Tiltakshaver:
Skanska Norge AS

Ensjø bygg B2
Kontraktsvedlegg

Tegn.nr:

A1208 -

Tegningsnavn:

Oversiktsplan 08

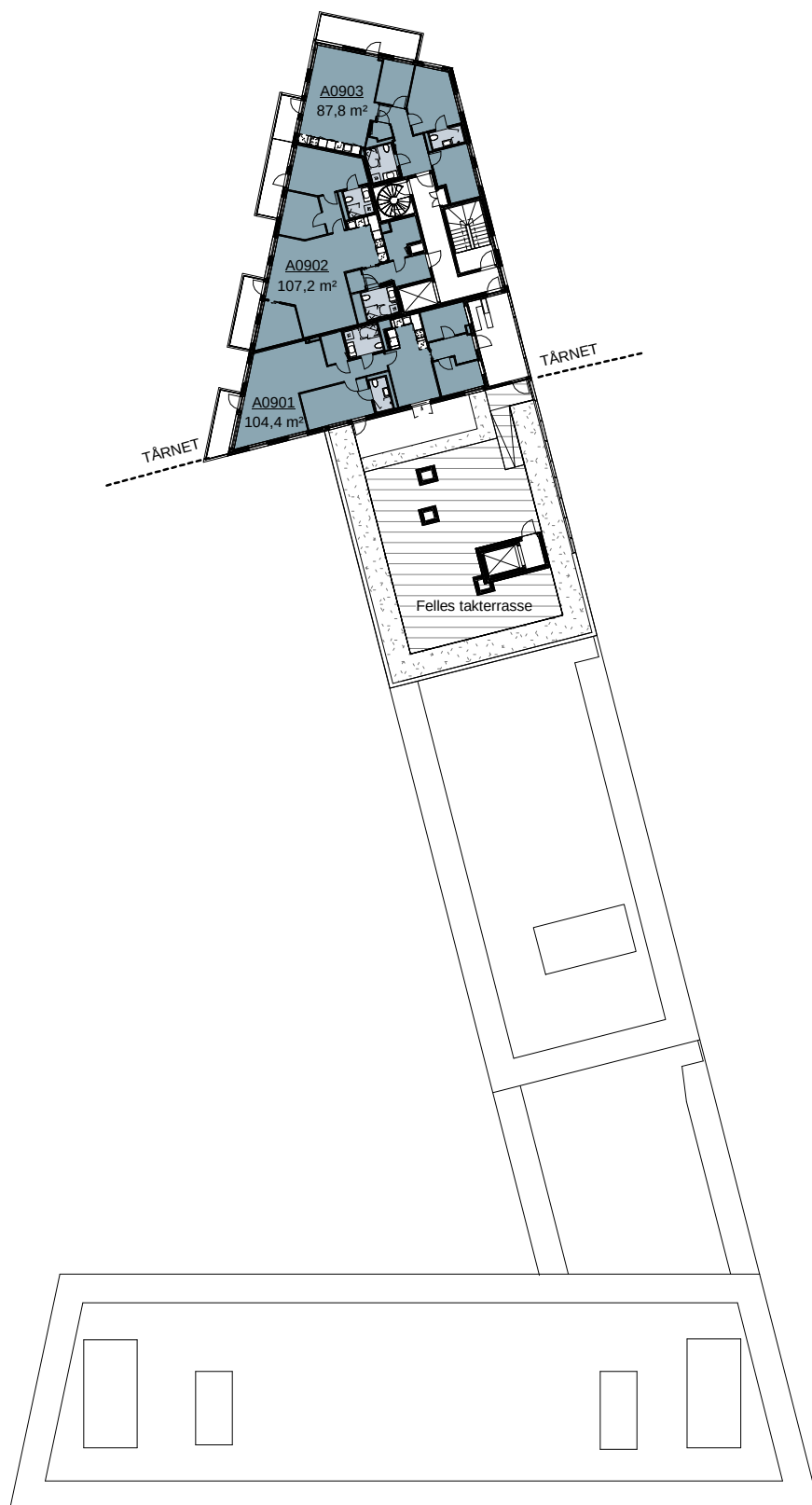
Dato:	Revisjon:	Tegn. /Kontr:	Mål:	Arkstr.:
08.05.2019	1	CLA / RHB	1 : 500	A4

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - E: post@code.no



FARGEKODER

- Felles
- 2 roms
- 3 roms
- 4 roms
- 5 roms inkludert utleiedel
- 6 roms



TIGERGÅRDEN

Tiltakshaver:

Skanska Norge AS

Ensjø bygg B2

Kontraktsvedlegg

Tegn.nr:

A1209 -

Tegningsnavn:

Oversiktsplan 09

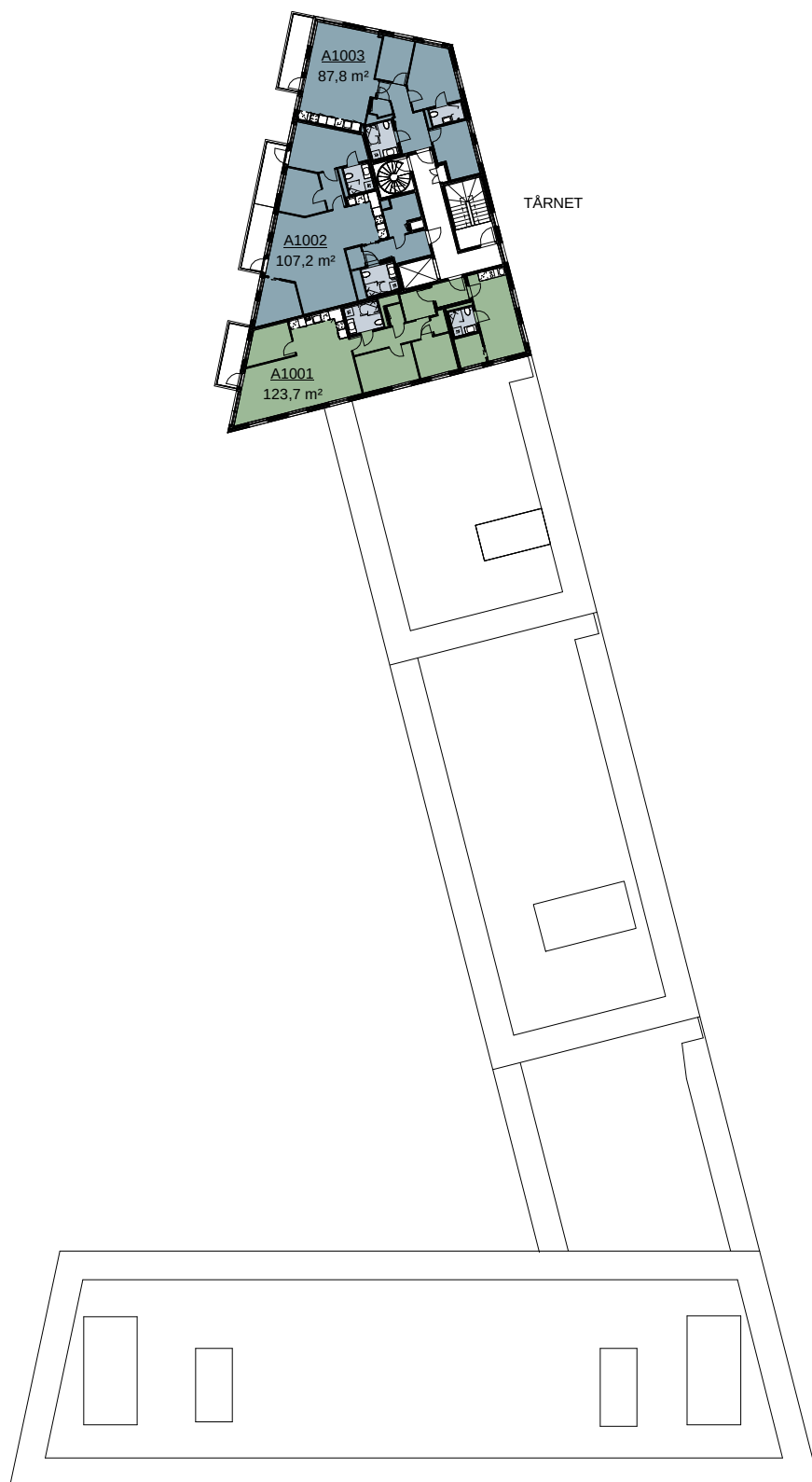
Dato:	Revisjon:	Tegn. /Kontr:	Mål:	Arkstr.:
08.05.2019	1	CLA / RHB	1 : 500	A4

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - E: post@code.no



FARGEKODER

- Felles
- 2 roms
- 3 roms
- 4 roms
- 5 roms inkludert utleiedel
- 6 roms



TIGERGÅRDEN

Tiltakshaver:

Skanska Norge AS

Ensjø bygg B2

Kontraksvedlegg

Tegn.nr:

A1210 -

Tegningsnavn:

Oversiktsplan 10

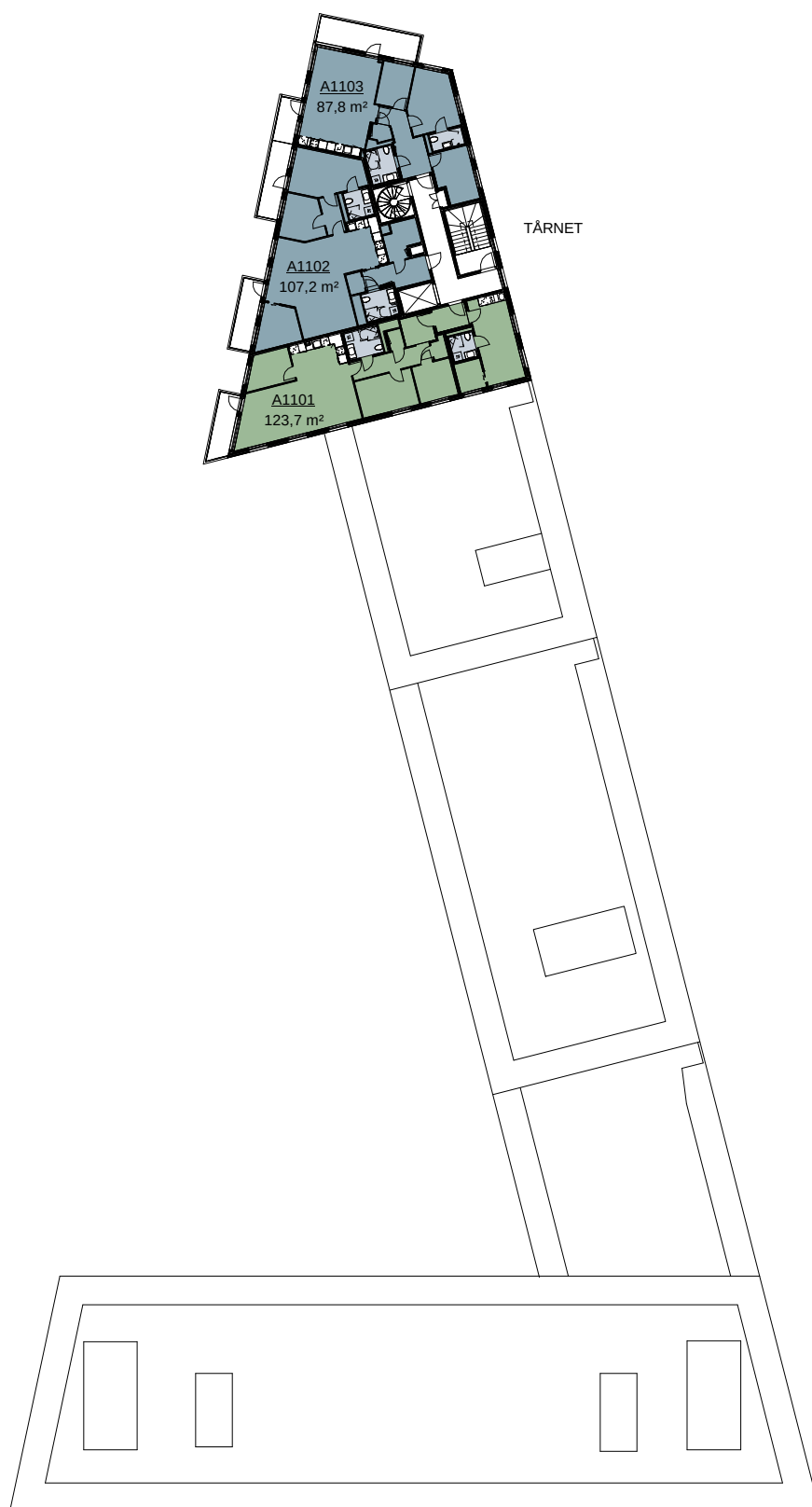
Dato:	Revisjon:	Tegn. /Kontr:	Mål:	Arkstr.:
08.05.2019	1	CLA / RHB	1 : 500	A4

Arkitekt:
code: arkitektur
 Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - E: post@code.no



FARGEKODER

- Felles
- 2 roms
- 3 roms
- 4 roms
- 5 roms inkludert utleiedel
- 6 roms



TIGERGÅRDEN

Tiltakshaver:
Skanska Norge AS

Ensjø bygg B2
Kontraktsvedlegg

Tegn.nr:

A1211 -

Tegningsnavn:

Oversiktsplan 11

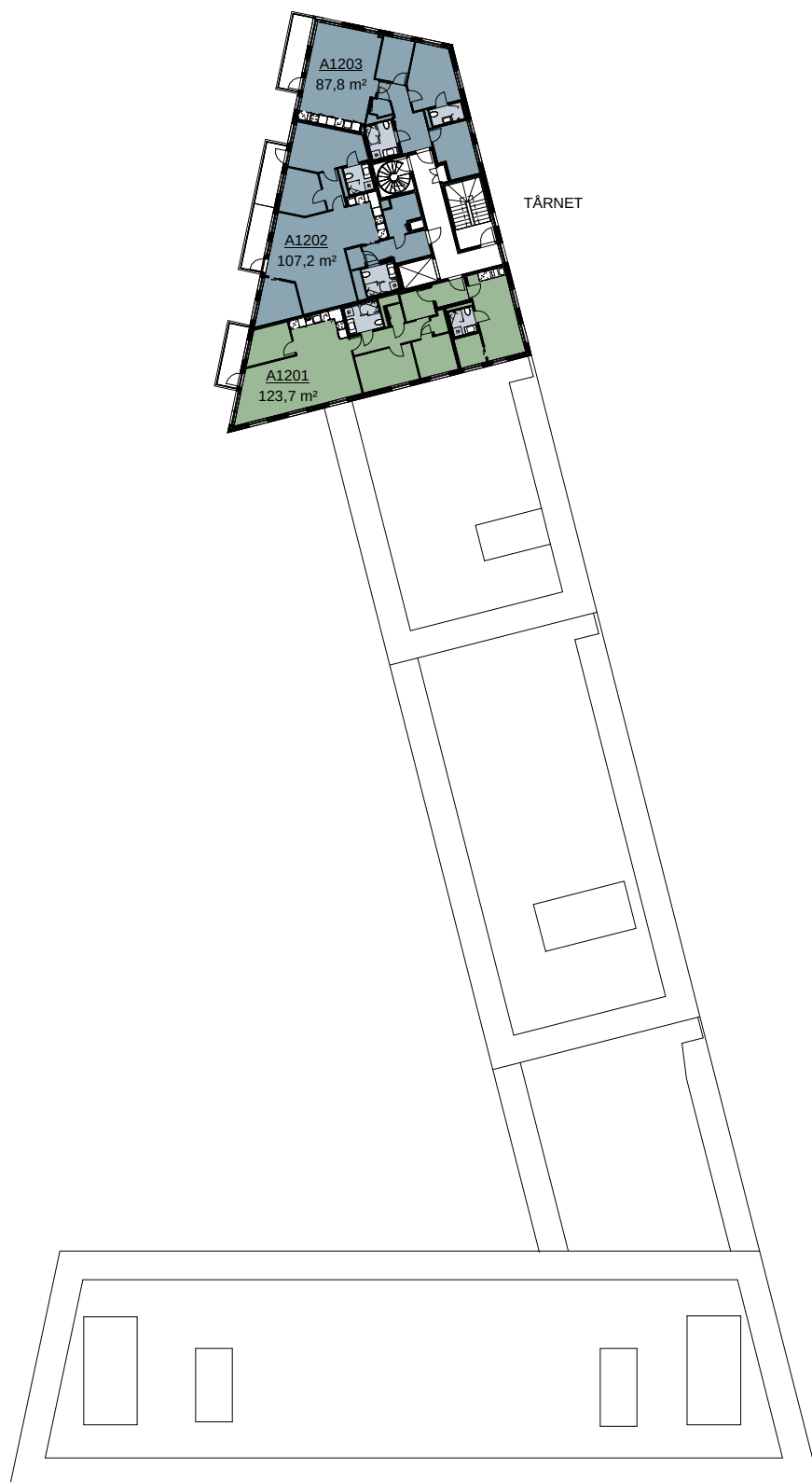
Dato:	Revisjon:	Tegn. /Kontr:	Mål:	Arkstr.:
08.05.2019	1	CLA / RHB	1 : 500	A4

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - E: post@code.no



FARGEKODER

- Felles
- 2 roms
- 3 roms
- 4 roms
- 5 roms inkludert utleiedel
- 6 roms



TIGERGÅRDEN

Tiltakshaver:

Skanska Norge AS

Ensjø bygg B2

Kontraksvedlegg

Tegn.nr:

A1212 -

Tegningsnavn:

Oversiktsplan 12

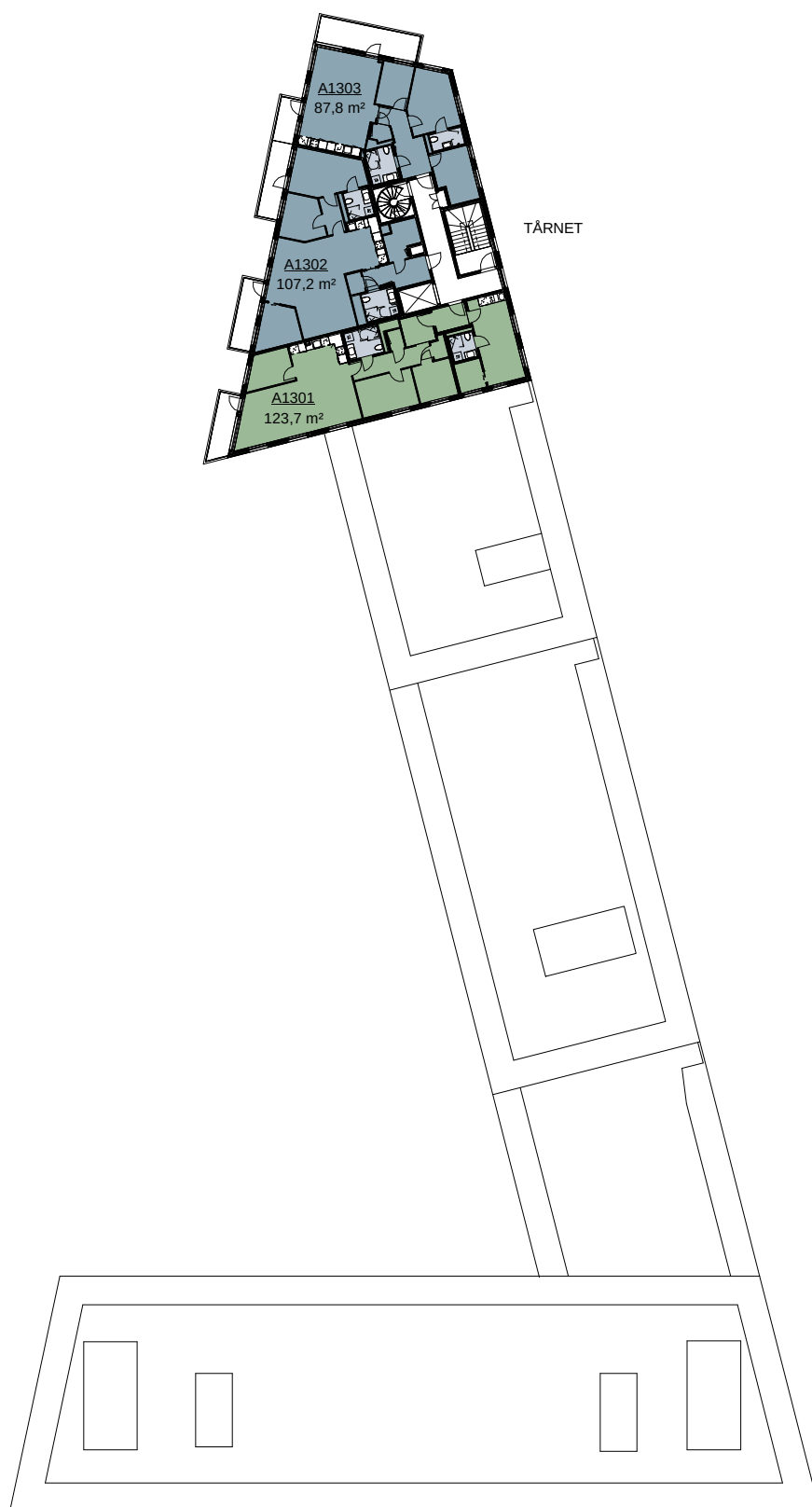
Dato:	Revisjon:	Tegn. /Kontr:	Mål:	Arkstr.:
08.05.2019	1	CLA / RHB	1 : 500	A4

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - E: post@code.no



FARGEKODER

- Felles
- 2 roms
- 3 roms
- 4 roms
- 5 roms inkludert utleiedel
- 6 roms



TIGERGÅRDEN

Tiltakshaver:
Skanska Norge AS

Ensjø bygg B2
Kontraksvedlegg

Tegn.nr:
A1213 -

Tegningsnavn:
Oversiktsplan 13

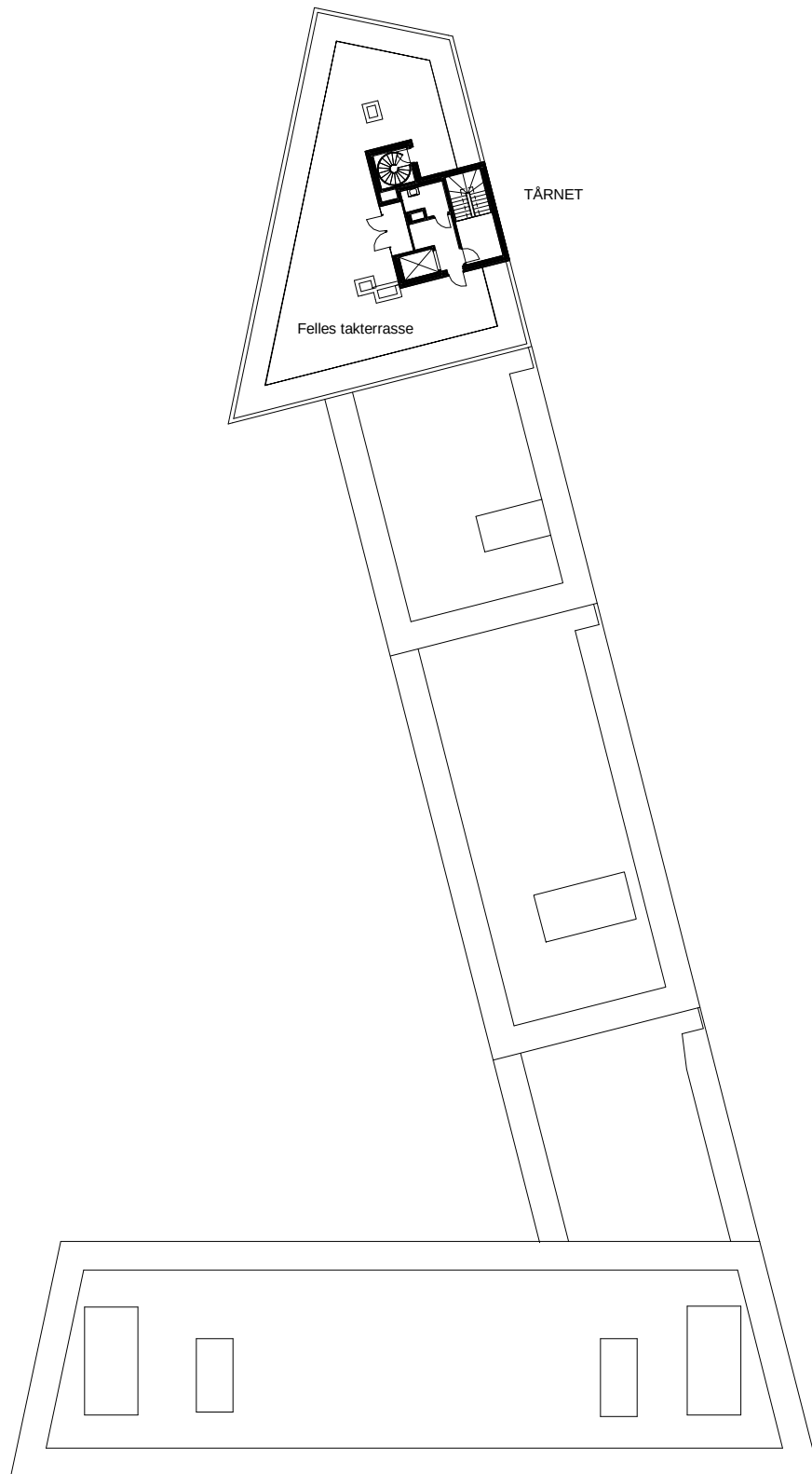
Dato:	Revisjon:	Tegn. /Kontr:	Mål:	Arkstr.:
08.05.2019	1	CLA / RHB	1 : 500	A4

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - E: post@code.no



FARGEKODER

- Felles
- 2 roms
- 3 roms
- 4 roms
- 5 roms inkludert utleiedel
- 6 roms



TIGERGÅRDEN

Tiltakshaver: Skanska Norge AS Ensjø bygg B2
Kontraktsvedlegg

Tegn.nr: A1214 - Tegningsnavn: Oversiktsplan 14

Dato:	Revisjon:	Tegn. /Kontr:	Mål:	Arkstr.:
08.05.2019	1	CLA / RHB	1 : 500	A4

Arkitekt: code: arkitektur Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - E: post@code.no
--



Ensjø Torg - Tigergården

Leveransebeskrivelse, 30.04.2019

GENERELT

Skanska Eiendomsutviklings prosjekt på Ensjø Torg vil bestå av ca. 620 boliger totalt og ca. 2500m² næring samt barnehage. Ensjø Torg består av 1-9 salgs- og byggetrinn. Denne beskrivelsen gjelder Tigergården med 161 leiligheter.

Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging i området ihht. Ensjø Torg og Ensjøbyens plan for området samt reguleringsplaner

Byggherre er Skanska Eiendomsutvikling AS. Org. Nr 979 476 256

Entreprenør er Skanska Norge AS. Org. Nr 943 049 467

Skanska Eiendomsutvikling AS gjennomfører salget av leilighetene. Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova.

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og bør leses sammen med plantegning/kontraktstegning for å få et helhetlig bilde av leiligheten. Beskrivelsen skiller mellom leiligheter i «Tårndel» og «Øvrige leiligheter». Definisjon på om leiligheten er å betrakte som del av Tårndel eller Øvrige leiligheter fremkommer av kontraktstegning.

Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) og elektriske installasjoner i boliger (NEK 400-2018), som gjelder på tidspunkt for innsendelse av rammesøknad. Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser som gjelder for bygging av boliger. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

Skanska Eiendomsutvikling har valgt å BREEAM sertifiserer alle sine boligprosjekter. Tigergården har som ambisjon om å oppnå Very Good standard.

Det legges dermed vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både i planlegging, ved utførelse og ved materialvalg. Det etterstrebes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning.

Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter mørkegrønn og ingen leiligheter vil få svakere energikarakter enn C. Energimerking utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

BOLIGEN

BÆRESYSTEM

Byggene er fundamentert på fjell. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres med hulldekkeelementer i betong.

YTTERVEGGER OG FASADER

Fasadene består av isolert klimavegg med innvendig gipsplatekledning, utvendig platekledning / jfr. fasadetegninger.

VINDUER OG BALKONGDØRER

Vinduer og balkongdører leveres med utvendig mantling (ytterkledning) i aluminium. Innvendig farge Svart (NCS S 8500- N).

Balkongdør- og vindussmyg i yttervegger kles med gips og har ikke gerikter.

Solskjerming av vinduer leveres dersom dette er påkrevd iht Teknisk forskrift og beregninger, med elektrisk betjening. Omfang om hvor dette vil være nødvendig vil bli avklart ifrb. med detaljprosjektering.

Vinduer på soverom/kjøkken mot Glassgangen vil få montert motor oppe og nede i karm som sørger for automatisk lukking hvis røykutvikling, iht. brann-notat.

De fleste vinduer som er åpningsbare leveres som utadslående, med noen få unntak.

INNERVEGGER

Innvendige vegger i boligene utføres generelt som lette uisolerte skillevegger med gipsplatekledning. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom, heis, bærevegger og leilighetsskillevegger. Ved eventuell overgang mellom gips/betong på samme veggflate vil skjøten bli levert med overgangslist.

Vegger leveres hvitmalte NCS S 0502 –Y med unntak av følgende:

I Tårndel leveres hovedsoverom og fondvegg(er) bak kjøkkeninnredning med farge NCS S-3908-B10G, matt (5249 Linblå). I Øvrige leiligheter leveres hovedsoverom og fondvegg(er) bak kjøkkeninnredning med farge (NCS S 3508-G36Y 87628 treasure, matt).

DØRER

Inngangsdører er kompakte med glatt dørblad. Leveres med kikkhull. Svart farge, (NCS S 8500- N) på innvendig side og med tilsvarende farge på gerikter rundt. Øvrige dører i leiligheten leveres hvite med hvitmalte karm, utføringer og gerikter. Det vil være synlige spikerhull i geriktene. Standard dørterskel leveres som hvitpigmentert eik.

RFID «Keyless» brikke leveres til inngangsdør for oppgang.

Dørvidere i børstet stål. Type: «BASE FF-fasong» fra R. Bergersen el. tilsvarende design fra andre leverandører.

GULV

Gulv i oppholdsrom leveres med 145 mm 1-stavs lys eikeparkett matt lakk med kvist, fargevariasjoner og fas. Type Eik Nordlys eller tilsvarende. Hvitpigmenterte eikelister med synlige spikerhull.

I entre med unntak av Tårnet leveres linoleum som har et moderne og urbant utseende.

Type: Forbo Marmoleum Walton 3359/335935 Bottle green eller tilsvarende kvalitet.

HIMLINGER

Himlinger leveres enten som malte huldekker med synlige v-fuger, eller som malte gipsplater. Farge hvit (NCS S 0502-Y).

Standard takhøyde er ca. 250 cm med unntak av baderom som har standard takhøyde på ca. 220 cm. I plan 1 er standard takhøyde ca. 325 cm. Det vil være redusert himlingshøyde og lokale nedforinger ned mot 270-220 cm i områder der dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Foreløpig omfang av nedsenket himling er vist på kontraktstegning. I innvendig bod vil det forekomme synlige rør og kanaler, her leveres systemhimling. Det leveres ikke taklister i boligen. På bad og WC vil det være nedforet himling av stålplater/ gips med matt overflate. I Tårndel leveres disse hvite og i øvrige leiligheter mørke (NCS S 7500 -N).

BAD

Bad leveres som ferdige typegodkjente/prefabrikerte baderomsmoduler..

Baderomsinnredning leveres med heldekkende hvit servant i porselen med rette kanter. Størrelse fremgår av kontraktstegning. Type Vikingbad Mie med skuffer, lys eik i front eller tilsvarende kvalitet. Uten påhengt VikingBad Ida Speil med innfelt LED sidelys eller tilsvarende størrelsen vil følge bredde baderomsinnredning.

Ett-greps servant batteri i krom med oppløftsventil Grohe Essensce 34294001 eller tilsvarende. Trykk- og termostatstyrt dusjarmatur, type Grohe Euphoria Sytem 180, inkludert hånddusj eller tilsvarende kvalitet. Rette dusjvegger i glass. Vegghengt WC type Porsgrund Ido seven D i hvit porselen med softclose-funksjon og krom flusher med vannsparende funksjon.

I bad der det er vist mulighet for vaskemaskin leveres kran og avløp for tilkobling av vaskemaskin, kfr. kontraktstegning.

Det skal leveres spikerslag på utvalgte områder og bak speil for evt. montering av hyller/skap. Fordelingsskap vil være synlig i tak eller vegg.

I Tårndelen leveres følgende:

Gulvflis dusjnise: Living Ceramics/ardex: Beren Coal 50X50mm, fuges med farge : Basalt eller tilsvarende.

Gulvflis øvrig: Living Ceramics/ardex: Beren Black 300x300mm. Fuges med farge basalt eller tilsvarende

Veggflis på den vegg hvor servant er plassert: Beren Black 300x300mm. Fuges med

farge basalt eller tilsvarende

Øvrige vegger levers med type flis: Beren Coal 300X600mm. Fuges med farge basalt eller tilsvarende.

Fuger mellom gulv og vegg vil ikke bli symmetriske.

Øvrige leiligheter leveres med:

Gulvflis: Dusjnise 100x100mm Antrasittgrå matt med fuge: antrasitt.

Øvrig gulv Antrasittgrå matt 200X200 mm med fuge: antrasitt. Leverandør: Marazzi eller tilsvarende kvalitet

Veggflis på den vegg der hvor servant står: Antrasittgrå matt 200X200mm med fuge: antrasitt

Øvrige vegger leveres hvit matt flis 200X200mm, fuge antrasitt

Leverandør: Marazzi eller tilsvarende kvalitet

Fuger mellom gulv og vegg vil ikke bli symmetriske.

WC leveres med:

Gulvflis: Antrasittgrå matt 200X200 mm med fuge: antrasitt. Leverandør: Marazzi eller tilsvarende kvalitet

Vegger leveres med sparklet og malte gipsplater/betongvegger. Farge (NCS S 0502 - Y)

Downlights med dimmer. Vegghengt WC i hvit porselen med hvitt sete og lokk med softclose funksjon, og hvit/krom flusher. Servant med ettgreps batteri. Speil montert på vegg.

KJØKKEN

Kjøkken leveres slik det fremgår av kontraktstegning. Vi tar forbehold om at moduler kan bytte plass. Det vil bli utarbeidet egne kjøkkentegninger fra leverandør med mulighet for individuelle tilpasninger og endringer av fronter, benkeplate m.m. mot pristillegg. Det vil ikke være anledning til å endre plassering av kjøkkenvask.

Kjøkkeninnredning leveres i Tårndel fra HTH eller tilsvarende kvalitet type Focus Koksgrå 7500-N. Malt MDF. Håndtak: HTH, Infinite, antrasitt. Rett benkeplate i laminat type: 597 Surface . Underlimt rektangulær vask, type Intra Omnia 600SF stål eller tilsvarende og ettgreps kjøkkenarmatur Type Tapwell Evo 184 krom m/stoppekran for oppvaskmaskin eller tilsvarende.

I øvrige leiligheter leveres kjøkkeninnredning fra HTH eller tilsvarende kvalitet, type Modell glatt grå, melamin. Håndtak HTH, Infinite, antrasitt, Benkeplate i laminat 602 Matt sort farge med rett kant. Underlimt rektangulær vask, type sort vask type Franke Mythos MTG 610-50GR eller tilsvarende og ettgreps kjøkkenarmatur Type Tapwell RIN 984 m/stoppekran for oppvaskmaskin eller tilsvarende. Avløp for oppvaskmaskin.

Benkeplate vil være tilrettelagt for integrert koketopp. Det leveres dempere på skapdører og skuffer. Kildesortering er iht. BREEAM krav og det er lagt opp til 4 fraksjoner i benkeskap og 2 montert på vegg i bod/teknisk rom.

Gjennomsiktig blank glassplate på vegg bak komfyr. Der hvor koketopp er på øy, utgår dette.

Avtrekk fra kullfiltervifte Siemens Rustfritt stål, Box-Design IQ 100 LC64BA521, eller tilsvarende. Leiligheter med "halvøy" som standard leveres: kullfiltervifte Siemens fritthengende avtrekksvifte iQ300, 90 cm. Rustfritt stål, boxdesign LF97BB532, eller tilsvarende.

Det leveres ikke hvitevarer eller overskap. Dette kan bestilles i tilvalgsrunde hos kjøkkenleverandør innen nærmere angitt frist.

LEILIGHETER MED Utleie DEL

Enkelte leiligheter leveres med utleiedel. En utleiedel er en del av en større boenhet. Den utløser ikke egne krav til parkering, bod, etc, da utleiedelen skal være del av den store leiligheten, og skal ikke ha egen inngang. Dette arealet skal kunne innlemmes i den større boligen.

Leveranseomfang: Vegger mot leilighetens hoveddel er betongvegg eller isolert gipsvegg. Dør fra felles entre er hvit massivdør, dør til bad er lett-dør, farge hvit. Overflater gulv/vegg/himling er som beskrevet for stue/kjøkken i hoveddel (parkett/listverk, malte gipsvegger og malte hulldekker/gipsnedforinger i himling).

Varme og sanitær er som beskrevet for stue (vannbåren gulvvarme og synlige sprinklerhoder).

Kjøkkeninnredning leveres fra samme leverandør som hoveddel, Omfang fremgår av kontraktstegning. Kjøkken kum i stål med ettgreps svingbart blandebatteri. Hvitevarer, benkebelysning eller kildesortering i benkeskap leveres ikke.

Elektro leveres som følger: 4 dbL stikk ved gulv, 1 stikk ved tak med bryter, datauttak og 6-veis stikk

1 Stikk for koketopp, 1 Stikk for kjøleskap, 1 stikk for ventilator (selve ventilasjonshetten er tilvalg), 1 stikk for stekeovn i høyskap og 1 dbL stikkontakt i benke høyde.

Egen porttelefon og postkasse til uteleienhet

Bad leveres som beskrevet for bad i hoveddel.

FAST INVENTAR

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap. Dette kan bestilles i nærmere angitt tilvalgsperiode

BRANNVARSLING /KRAV

Røyk-/brannvarslere iht krav. Det leveres ett brannslukningsapparat (pulverapparat).

Korridoren/gangen som binder leilighetene sammen, består av en glassgang («Glassgangen»). Glassgangen medfører ekstra brannkrav som gir enkelte begrensninger for bruken.

I Glassgangen er det ikke tillatt å røyke, grille eller bruke åpen flamme (stearinlys) dette av hensyn til brannfare.

Veggene er brannimpregnert og det er derfor heller ikke anledning til å henge opp brennbart materiale på veggene (tepper og bilder)

Det er heller ikke anledning å fjerne fastmonterte møbler/plante kasse for å møblere med egne møbler eller møblere med andre møbler enn det som allerede er fastmontert. Møbler og plante kasse er en del av sameiets ansvar.

Arealet kan ikke oppbevares til lagring av utstyr.

BOD

Det medfølger en eller to sportsboder på til sammen 5 m² (eventuelt 2,5 m² for leiligheter under 50 m²) til hver leilighet. Sportsboder er lokalisert i egne bodsoner i kjellerplan, 1. og 2. etasje, samt glassgang. Skillevegger i stålnetting med hengelåsfeste på dør. Bod i glassgang leveres med støvbunden overflate og 1 LED lampe med bryter på vegg.

Innvendig bod i leiligheter som det fremgår av kontraktstegningene. I de fleste innvendige boder vil det være montert et vegghengt ventilasjonsaggregat. Det må påregnes synlige kanaler/tekniske føringer og rør på vegg og i himling. Kan forekomme inspeksjonsluke i tak eller vegg. 1 LED taklampe med bryter på vegg og 1 dobbel stikkontakt ved gulv i innvendig bod i leilighet.

BALKONG/TERRASSE

Balkonger og terrasser leveres med tremmer. Rekkverk i stål/glass/platekledning. håndløper i aluminium. Det leveres 1 stk LED utelampe med innvendig bryter, og en dobbel stikkontakt.

Der hvor det er nødvendig å dele balkong mellom to leiligheter leveres dette med skillevegg (høyde og materialitet er ikke detaljprosjektert).

Underside av balkongplate leveres i ubehandlet betong.

Luftbalkonger i plan 2 (kfr. kontraktstegning) har begrenset tilgjengelighet og er således ikke tilgjengelige for rullestol.

Av hensyn til naboer og leilighetenes luftinntak er det ikke tillatt med røyking på balkonger/private terrasser.

OPPVARMING

Boligene leveres med termostattyrt vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg i entre, gang, stue/kjøkken og på bad. Øvrige rom leveres uten oppvarming, men kan bestilles som tilvalg.

VENTILASJON

Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Avtrekk fra kjøkken, bad og bod via avtrekksventiler. Tilluft til øvrige rom via ventil i vegg/tak og avtrekk via spalte under dør. Aggregat plasseres i bod eller annet egnet sted i leiligheter kfr. kontraktstegninger.

I leiligheter med aggregat i entre/gang vil det leveres et omsluttende garderobeskap med glatte hvite dører. Luftinntak i fasade og avkast over tak.

VVS

Innvendig vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert i vegg eller tak på bad, eller på vegg i bod, andre plasseringer kan forekomme. Hver leilighet vil ha egen stoppekran plassert i vannskap. Varmtvann leveres fra sentral tilknyttet fjernvarme. Det vil være egne målere for varme og varmtvann i hver leilighet. Leilighetene får installert sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslukking plassert på øvre del av vegger, eller i tak det det er nedforet himling. Antall og plassering iht krav.

Energiservice med månedlig forbruk av varmtvann og oppvarming. Det vil bli inngått avtale i forkant på vegne av sameiet.

Sanntidsoversikt over leilighetens energiforbruk til oppvarming og varmtvann visualiseres på telefon og display.

ELEKTRO

Elektrisk anlegg leveres i henhold til kravene i norm for tekniske installasjoner, NEK 400 : 2018. Krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse.. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet. Hovedregel for stue og oppholdsrom er en dobbel stikkontakt per 4 m2 gulvflate. Elektro leveres i hht. elektrotegning som vil bli tilsendt kunde i forbindelse med oppstart av tilvalg.

Generelt ligger elektrisk anlegg skjult i leiligheten, bortsett fra betong- og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt i betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg, med bryter på vegg.

I entré leveres 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg.

Det leveres komplett porttelefonanlegg med display, 2-veis tale og fjernåpning av hovedinngangsdør fra hver leilighet.

I stue levres det ett datauttak med 3 doble stikkontakt (Evt. 1 stk. 6-veiskontakt) ved TV-uttak.. På soverom levers det 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg. Tilstrekkelig stikk ved gulv ihht. norm.

På kjøkken er standard leveranse:

1 stikkontakt for induksjonstopp 25A

1 stikkontakt for stekeovn 16A

1 stikkontakt for kjøleskap.

Dbl stikkontakt for oppvaskmaskin/magnetventil.

1 stikkontakt for ventilator

Komfyrvakt

2 doble stikkontakter over kjøkkenbenk

Doble stikkontakter ved gulv, antall iht. norm (NEK 400: 2018)

1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg

På bad leveres det:

LED-Downlights i tak med dimmer, antall avhengig av størrelse på bad.

Lys i speil

1 dobbel stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel (kfr. Kontraktstegning).

1 stikkontakt ved speil

På WC leveres det:

LED-Downlights i tak med dimmer.

1 stikkontakt ved speil

Sikringsskap plasseres fortrinnsvis i bod eller entré.

INNVENDIGE FELLESAREALER

Inngangspartiene i plan 1 leveres med fliser på gulv, og sparklede og malte vegger.

Belegg i trapper og øvrige fellesarealer. Postkasser montert på vegg i hovedinnganger.

Sykkelverksted leveres med epoxy maling på gulv og malte vegger/himling.

Takarmatur og 2 doble stikkontakter i benkehøyde. Nødvendig oppvarming. Synlige sprinklerrør og sprinklerhoder. 1 brannsluknings- apparat. Vaskekar med kaldt og varmt vann for sykkel, sluk, avfallsbeholder, sykkelpumpe og arbeidsbenker.

Fellesrom leveres med vinylbelegg i betongfarge, malte finerplater på vegger og sparklet og malt betong med synlige V fuger i tak. Nødvendig belysning og 1 datauttak. Kjøkkeninnredning fra HTH eller tilsvarende kvalitet, type Modell glatt grå, melamin. Håndtak HTH, Infinite, antrasitt, benkeplate i laminat 602 Matt sort farge med rett kant. Underlimt rektangulær vask i stål. Ettgreps kjøkkenarmatur i stål/krom m/stoppekran for oppvaskmaskin. Kildesortering. Kjøkkenet leveres med frittstående kombiskap (kjøl/frys) i stål, integrert oppvaskmaskin, integrert innbyggingsovn i stål og integrert induksjonstopp

Vannbåren gulvvarme med termostattyling. Synlige sprinklerrør og sprinklerhoder.

Glassgangen leveres med fastmonterte møbler og boder kledd med brannimpregner furu finér. Boder i Glassgangen vil bli malt iht. fargeskjema til arkitekt. Gulvoverflate i betong. Himling vil være troldtekt festet i betong, type lys natur.

Låsemuligheter for sykkel. Begrenset omfang med luftvinduer.

FELLES UTEAREALER

Foreløpig utomhusplan og takplaner er inntatt i prospektet. Utearealet opparbeides med grønne soner, sykkelparkering, oppholdssoner med benker, lekeapparater og gangareal med fast dekke. De fleste takterrassene leveres med modul utekjøkken, grill, dyrkningskasser, grønne soner, WC, lek/sandkasse. Utomhusplanen og takterrassene er en illustrasjon og endringer i utforming og materialvalg må påregnes. Utomhusarealene og takterrasser vil ferdigstilles i ulike faser og ved egnet årstid.

Det leveres 1 stk. frostsikker utekran på yttervegg i nærheten av hvert felles inngangsparti på bakkeplan. Det leveres utvendig LED belysning med sensor på

fellesarealer i form av pullerter eller lignende og belysning i partiene rundt hovedinngangene.

AVFALLSHÅNDTERING

Det etableres nedgravde avfallscontainere for restavfall og papir.

PARKERING

Kjøpere i Ensjo Torg 5 Eierseksjonssameiet vil få tilbud om kjøp av parkeringsplass. Parkeringsplassene vil ligge i garasjekjeller som vil være felles for hele Ensjo Torg, felt S1 (trinn 1 og 2), felt B1 (trinn 3,4, og 5), B2 (Tigergården trinn 6) og K2 (trinn7). Feltbetegnelsen er relatert til reguleringsplan for området mens trinn er relatert til prosjektet foreløpige utbyggingsrekkefølge. Adkomst til garasjekjeller skjer fra vestsiden av bygg O (felt B1).

Garasjekjelleren vil etableres som en anleggseiendom og organiseres som et tingsrettslig sameie, eventuelt realsameie. Garasjekjelleren vil ligge under bakken på felt B1. Det vil ikke etableres faste parkeringsplasser, men tilgang til plattform i et automatisert parkeringsanlegg.

Det vil være mulig med tilvalgskjøp av ladesøyle for EL bil på hvert salgstrinn. Plassene selges etter første mann til mølla prinsippet. Det vil være begrensning av ladestrøm ved maks belastning. For øvrig detaljer, se kontrakt for kjøp av parkeringsplass.

SAMEIE

Hver bolig utgjør en seksjon i Eierseksjonssameiet Ensjo Torg 5. Bodareal vil være tilleggsdel til seksjonene, og hver seksjon får dermed eksklusiv bruksrett til en eller flere nærmere angitte boder. Trapp, heis, korridor, tekniske rom, sykkelverksted, fellesrom, sykkelparkering, felles takterrasser og utomusarealet er fellesareal i eierseksjonssameiet. Utearealet knyttet til boligene i 1. etasje vil bli oppmålt og lagt til seksjonen som tilleggsdel. Det samme gjelder private takterrasser tilhørende den enkelte seksjon.

Eiendommen er ikke tildelt adresser ennå.

Utbygger vil på vegne av kjøper/sameiet inngå avtaler bl.a om:

- Avtale om forretningsførsel
- Strømløpsser
- Avtaler om henting av avfall
- Levering av fjernvarme
- Driftsavtale for avlesning av fjernvarme og varmtvann
- Driftsavtale for porttelefonanlegget
- Drift og vedlikehold av heiser
- Avtale om direkte varsling av Brannvesenet
- Lovpålagte serviceavtaler f.eks i sammenheng med FDV-dokumentasjon
- Avtale om vaktmestertjenester
- Avtale om kabel-tv/bredbånd
- Avtale om skjøtsel av utomhusarealer

- Evt. andre avtaler for fremtidig drift/service av både eierseksjonssameie

Utbygger tar forbehold om at det vil kunne gjelde bindingstid på enkelte av disse leveransene

TILVALG

Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, som gir føringer for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og når disse må bestilles. Det vil bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger gjennom valg fra en tilvalgsoversikt som blir sendt boligkjøperne i god tid før arbeidene med innvendige arbeider starter..

Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, fliser i våtrom, farger på vegg, kjøkkenmodell fra prosjektets leverandør, elektropunkter, m.m. Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgsoversikten.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Kjøper kan heller ikke kreve endringer og tilvalg som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum, jf. bustadoppføringslova § 9.

FORBEHOLD

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner og benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedføringer og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitär/fjernvarme/ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Ved flikkarbeider /utbedringer vil malte overflater bli utbedret med flikkmaling og ikke maling av hele flater.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen.

Hvitevarer og garderobereskaper inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved leiligheten.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering. For ytterligere informasjon se informasjonsskriv fra Boligprodusentenes Forening som vedlegg til kontrakten

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger er ikke gjengitt i målestokk og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhus arealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjonssameier. Det vil si reseksjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføring av byggetrinnene f.eks i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter.

Prislistevilkår for Ensjø Torg Tigergården

Betingelser

Pr. 22.05.2019

10 % av kjøpesummen for boligen forfaller til betaling 14 dager etter inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Dette skal være frie midler (dvs uten pant i leiligheten som kjøpes). For selskaper betales det 20 % av kjøpesummen. Resterende del av kjøpesummen forfaller til betaling ved overlevering og må være på oppgjørsmeglers konto før nøkler blir utlevert. Finansieringsbekreftelse for kjøpesum skal fremlegges ved kjøp av bolig i prosjektet. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos megler. Kjøpesummen vil ikke bli utbetalt selger, før selger stiller selvskyldergaranti fra bank jfr. bustadoppføringsloven § 47, eller skjøtet er tinglyst. Det gjøres oppmerksom på at det ikke opparbeides rente på klientkonto til fordel for kjøper, hvis Utbygger velger å stille garanti og ta ut pengene i byggetiden.

Ferdigstilling/overtagelse og frist for tilvalg.

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse: senest 31.10.2022.

Kjøper får beskjed om endelig overtagelsesdato minimum 90 dager før. Utomhus blir ferdigstilt til egnet årstid. Dette kan innebære at deler av utomhusanlegget ikke er ferdigstilt ved overlevering. Ved innflytting vil det foreligge midlertidig brukstillatelse. Selger vil innhente ferdigattest så fort det er praktisk mulig.

Frist for tilvalg: Oppgis senere.

Omkostninger utover kjøpesum

Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdi blir fra kr 22.000,- på de minste leilighetene, til kr 70.000,- på største leilighet, samt kr. 525,- for tinglysning, og kr. 525,- per pantenotering på evt. eget lån pluss gebyr for pantenotering kr 268,- (se samlede omkostninger for hver leilighet på fremsiden av prislisten). Omkostningene forfaller til betaling med siste del av kjøpesummen.

NB: I tillegg kommer en engangsinnbetaling tilsvarende 3 mnd felleskostnader (eksklusiv evt. kostnader til felles fyring og/eller varmt vann), som oppstartsmidler til Sameiet. Dette innkreves av forretningsfører i forbindelse med innflytting.

Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

Selger tar forbehold om at Kjøper kan bli belastet dokumentavgift ved overskjøting av garasjeplassen, oppad begrenset til 2,5% av kjøpesummen, kr. 10 000,-

Månedlige fellesutgifter

Estimerte fellesutgifter som oppgitt i prislisten består av ca 30 kr x antall kvm BRA per mnd. pluss RiksTV Mini og Internett Unlimited 1000/1000 (fiber) fra Homenett (ca kr 375,-). Kr. 30,- pr. kvm/mnd innbefatter kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm og oppvarming i fellesarealer, normale drifts- og vedlikeholds utgifter, vaktmester, trappevask, honorarer til styret, forretningsfører og revisor. Det understrekes at dette er stipulerte anslag. Størrelsen påvirkes av hvilket servicenivå sameiet beslutter. De som kjøper garasjeplass vil få driftsutgifter (ca kr 275,-/mnd) i tillegg. **Utgifter til fjernvarme til oppvarming/v.vann kommer i tillegg og er anslått til kr. 7,-per kvm BRA per /mnd.** Det er måler i den enkelte leilighet, og man betaler for reelt forbruk. Kjøper tegner eget strømmabbonement. Skanska Eiendomsutvikling AS vil stå ansvarlig for fellesutgifter for ferdigstilte usolgte leiligheter. Evt. eiendomsskatt i Oslo, faktureres den enkelte direkte.

Arealberegning; BRA og P-rom

Bruksareal (BRA) for en bruksenheten er det areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2012).

P-rom (Primærrom) er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940). Vi har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA. Dette gjelder også sjakter som ligger mot bod.

Illustrasjoner (bl.a på web og VR-presentasjon)

Illustrasjoner og 3Der må ikke oppfattes som en eksakt presentasjon av leveransen (de kan delvis inneholde tilvalg f.eks garderobeskap og hvitevarer, og også løsninger som ikke leveres). Dette henger sammen med at på det tidspunkt presentasjonen er laget, er leverandører ikke valgt, hverken for standard eller tilvalg. For den eksakte leveranse må «Leveranse- og romskjema» legges til grunn, samt den enkelte kontraktstegning (som kan fås tilsendt ved henvendelse til selger). Utsikt vist i VR-presentasjon i briller/og eller på pc er basert på en teoretisk beregning som er koblet opp mot et fotografi, og skal ikke oppfattes som et fotografi /en ekstakt presentasjon. Det oppfordres til at den enkelte kjøper setter seg inn/ tar stilling til kotehøydene som vist på snittegning. Illustrerte perspektiv er ikke å anse som en del av kontraktsgrunnlaget.

Ligningsverdi

Ligningsverdien fastsettes først etter ferdigstillelse av boligen. Ligningsverdien beregnes ut fra boligens areal multiplisert med en kvadratmetersats (en beregnet markedsverdi). Formuesverdien utgjør en prosentandel av den beregnede omsetningsverdi.

Prosentandelen er anslått til 25 % for primærbolig, og 90 % for sekundærbolig fra inntektsåret 2018.

Ta kontakt med skatteetaten for nærmere informasjon, evt se www.skatteetaten.no. Det betales eiendomsskatt i Oslo.

Eierforhold

Tomten er eiet .

Eieseksjonsloven gir ikke anledning til at mer enn to boligseksjoner eier av en og samme fysiske/juridiske person.

Garasjer / midlertidig parkering

Garasjeplass kr 400.000,- kan kjøpes i tillegg. Det vil ikke etableres faste parkeringsplasser, men tilgang til plattform i et automatisert parkeringsanlegg. En standard parkeringsplattform vil være minimum ca. 240 cm bred og Ca. 500 cm lang, og maksimal bilhøyde er Ca. 205 cm. Plattformen vil ha vektbegrensning på Ca. 2,6 tonn. Det tas forbehold om endring i vektbegrensning. Det vil kunne bestilles lading til el.bil som tilvalg. Garasjeplassene ligger ikke i Tigergården, men med adkomst fra vestsiden av bygg O (felt B1). Garasjekjelleren vil etableres som en anleggseiendom og organsieres som et tingsrettslg sameie, eventuelt realsameie. Det tas forbehold om endelig organisering av garasjesameiet. Månedsutgifter for garasjeplass er estimert til kr 275,-/mnd og kommer i tillegg til de oppgitte fellesutgiftene, for de som velger å kjøpe garasjeplass.

Forbehold

Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 15.01.2020. Det tas forbehold om at det innen 15.01.2020 er solgt boliger som i samlet verdi, jf. prisliste for prosjektet pr. 23.05.2019 med totalverdi kr 863.130.000,-, utgjør minst 40% av totalverdien. Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 15.01.2020. Selger forbeholder seg retten til å endre prisen på usolgte boliger uten forutgående varsel. Selger tar forbehold om off. avgifter med mer, som kan medføre at husleien blir høyere enn stipulert. Det tas forbehold om skrivefeil i oppsettet.

Prisregulering (etter at kontrakt er signert)

Kontrakten inngås til fast pris (kjøpesummen indeksreguleres ikke).

Avbestillingsgebyr

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert evt mva. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, gjelder Bustadoppføringslovens regler (jmfør paragraf 52 og 53).

Evt. videresalg av leilighet før overtagelse

Det er kun mulig å samtykke til videresalg av opprinnelig avtale, dersom opprinnelig kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie. Slikt videresalg skjer ved transport av kontrakten. Gebyr for slik transport utgjør per april 2019 kr 40.000,-. For at Utbygger skal godta slik transport må man benytte Utbyggers "Avtale om transport av kjøpekontrakt" som fås hos selger. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtagelse av første leilighet i bygget. For øvrige videresalg (videresalg fra næringsdrivende eller fra forbruker på spekulasjon) kan ikke kontraktsposisjonen selges, jfr. Bustadoppføringslova § 1b.

Kontraktsforhold

Boligene selges til faste priser. Skanska Eiendomsutvikling AS er selger. Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova. Standardkontrakt NS3427 med vedlegg kan gjennomgås på selgers kontor i Lakkegata 53, eller sendt på mail. Salget foretas av en representant fra Skanska Eiendomsutvikling AS (selger), og salget er dermed ikke underlagt eiendomsmeglingsloven. Oppgjøret vil foretas av Megleroppgjør AS. I de tilfellene hvor kjøper ikke faller inn under lovens definisjon av «forbruker», forbeholder vi oss retten til å fravike fra Bustadoppføringslovens bestemmelser.

ENSJØ TORG TIGERGÅRDEN (B2) - DRIFTSBUDSJETT

DRIFTSINNTEKTER	NOTE	
Felleskostnader	1	3 905 000
Felleskostnader - Energi	3	1 302 000
Felleskostnader - TV/Bredbånd	4	694 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 901 000

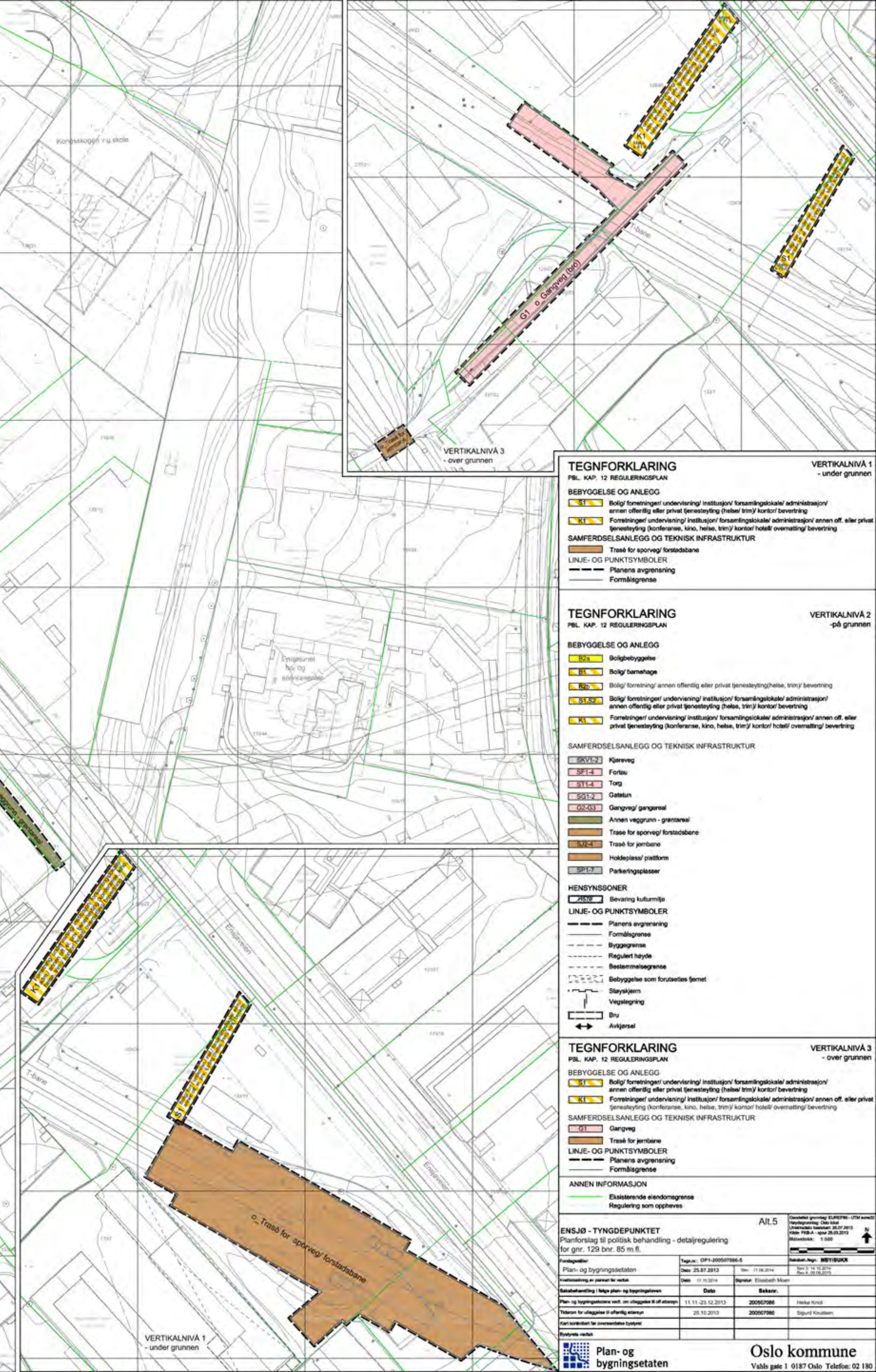
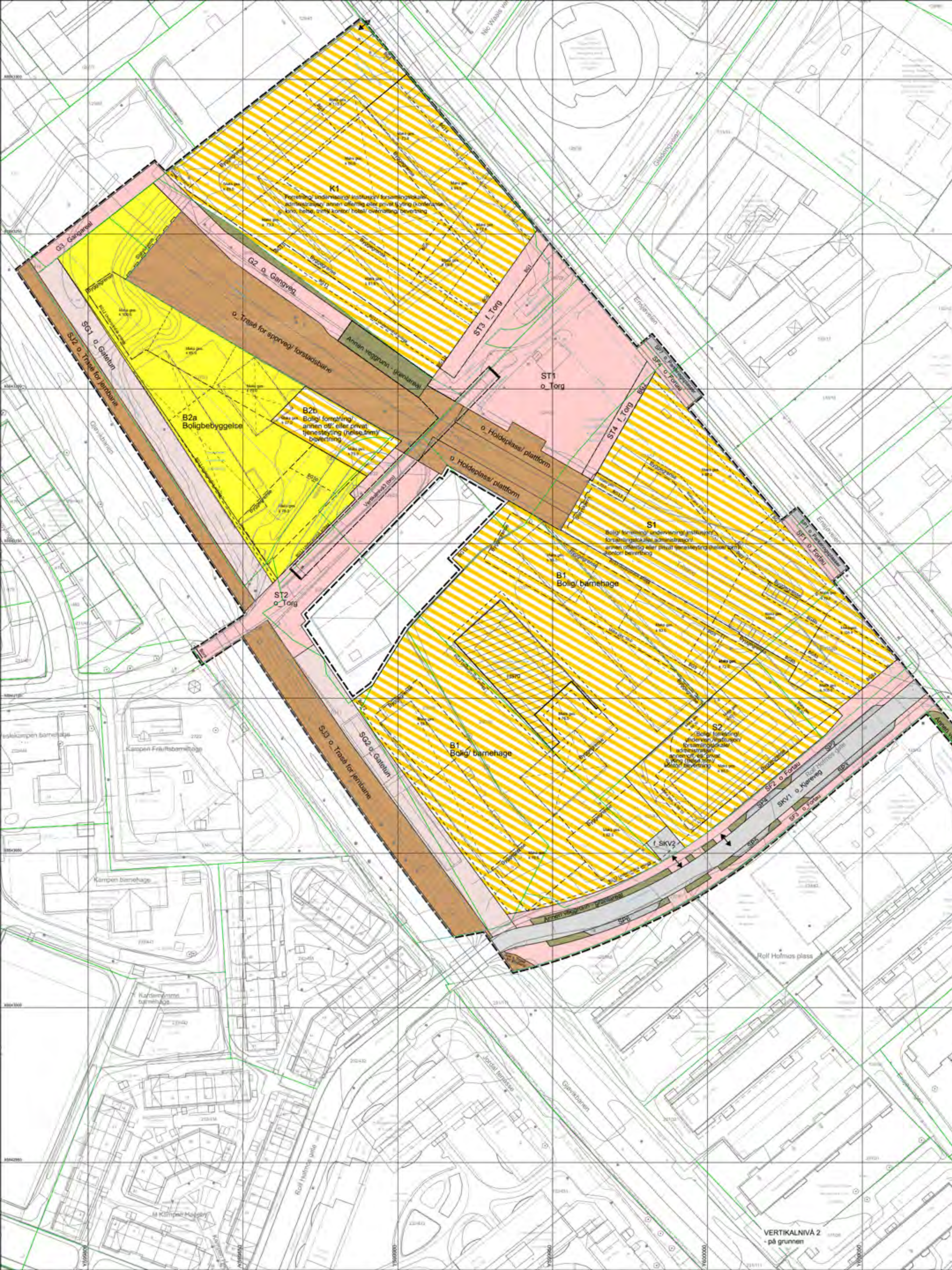
DRIFTSUTGIFTER	
REVISJON	-10 000
FORRETNINGSFØRSEL	-191 000
KONSULENTHONORARER	-25 000
STYREHONORAR	-175 000
PERSONALKOSTNADER	-25 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
- Drift og vedlikehold bygninger	-200 000
- Drift og vedlikehold servicefunksjoner (lokale, kjøkken, sykkel/smørero	-100 000
- Drift og vedlikehold VVS	-50 000
- Drift og vedlikehold elektro	-50 000
- Drift og vedlikehold utearealer	-100 000
- Drift og vedlikehold heiser	-100 000
- Drift og vedlikehold brannsikring	-100 000
- Drift og vedlikehold ventilasjon	-100 000
FORSIKRINGER	-300 000
KOMMUNALE AVGIFTER	
- Renovasjon	-400 000
- Vann og avløp	-575 000
ENERGI	
- Strøm og varme fellesarealer	-200 000
- Fjernvarme	-1 302 000
TV/BREDBÅND	-694 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
- Vaktmestertjenester	-200 000
- Renhold fellesareal	-400 000
- Energiserviceavtale	-96 000
- Div adm kost	-25 000
SUM DRIFTSUTGIFTER	-5 418 000

ÅRSRESULTAT **483 000**

FORUTSETNINGER	Antall	Brøk
Boligseksjoner - leiligheter	161	10 846

NOTER

1 - Felleskostnader bolig	kr 30,00 kvm/mnd
2 - Felleskostnader energi	kr 10 kvm/mnd
3 - Tv / bredbånd	kr 359 pr mnd
4 - Parkering (betales direkte til garasjesameiet)	kr 275 pr plass/mnd



TEGNFORKLARING
PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- ST Bolig/forretninger/undervisning/institusjoner/forretningsskole/ administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim) kontor/ beverting
- KT Forretninger/undervisning/institusjoner/forretningsskole/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim) kontor/ hotell/ overnattings/ beverting

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Trase for sporvejsforstadsbane

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens avgrensning
- Formålsgrænse

TEGNFORKLARING
PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B2a Boligbebyggelse
- B2b Bolig/ barnetage
- B2c Bolig/ forretninger/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim) beverting
- S1 Bolig/ forretninger/ undervisning/ institusjoner/ forretningsskole/ administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim) kontor/ beverting
- S2 Forretninger/ undervisning/ institusjoner/ forretningsskole/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim) kontor/ hotell/ overnattings/ beverting

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- SKV1-2 Kjørevæg
- SP1-4 Fortus
- ST1-4 Torg
- SG1-2 Gate
- G2-3 Gangveg/ gangvei
- Annen vegg grunn - grensar
- Trase for sporvejsforstadsbane
- Trase for jernbane
- Høkeplase/ plattform
- Parkeringsplasser

HENSYNSØNER

- 2509 Bevering kulturmiljø

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens avgrensning
- Formålsgrænse
- Byggeskisse
- Regulert høyde
- Bestemmelsesgrænse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Støyskjerm
- Vegtegring
- Biv
- Avkjørsel

TEGNFORKLARING
PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- ST Bolig/forretninger/undervisning/institusjoner/forretningsskole/ administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse/ trim) kontor/ beverting
- KT Forretninger/undervisning/institusjoner/forretningsskole/ administrasjon/ annen off. eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim) kontor/ hotell/ overnattings/ beverting

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- GT Gangveg
- Trase for jernbane

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens avgrensning
- Formålsgrænse

ANNE INFORMASJON

- Existerende eiendomsgrænse
- Regulering som oppheves

ENSJØ - TYNGDEPUNKTET
Planforslag til politisk behandling - detaljregulering for gnr. 129 bnr. 85 m.fl.

Alt.5

Oslo kommune
Vabls gate 1 0187 Oslo Telefon: 02 18

OSLO KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ENSJØ - TYNGDEPUNKT
GNR/BNR 129/85, 133/7 OG 14, 237/21, M. FL.**

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP1-200507086-5, datert 25.07.2013, revidert 14.10.2014 og 09.06.2015.

§ 2 AREALFORMÅL

Område Vertikalnivå 1 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/
administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse,
trim)/kontor/bevertning S1
 - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/
annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/
kontor/hotell/overnatting/ bevertning K1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Trasé for sporveg/forstadsbane

Område Vertikalnivå 2 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse B2a
 - Bolig/barnehage B1
 - Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting(helse trim)/bevertning B2b
 - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/
administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse,
trim)/kontor/bevertning S1 - 2
 - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokal/administrasjon/
annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/
kontor/hotell/overnatting/bevertning K1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg SKV1 - 2
 - Torg ST1 - 4
 - Fortau SF1 - 4
 - Torg ST1 - 5

• Gatetun	SG1 - 2
• Gangveg	G2
• Gangareal	G3
• Annen veggrunn - grøntareal	
• Trase for sporveg/ forstadsbane	
• Trase for jernbane	SJ2-4
• Holdeplass/ plattform	
• Parkeringsplasser	SP1-7
Hensynssone – bevaring kulturmiljø	H570

Område Vertikalnivå 3 reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/ administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning S1
 - Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, kino, helse, trim)/ kontor/hotell/overnatting/bevertning K1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Gangveg G1
 - Trasé for jernbane

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (VERTIKALNIVÅ 1, 2 OG 3; UNDER GRUNNEN, PÅ GRUNNEN OG OVER GRUNNEN):

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Grad av utnytting og fordeling av formål

Maksimalt bruksareal (BRA) er angitt i bestemmelser for det enkelte felt.

Arealer hvor avstand mellom underkant himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i BRA. Der avstand mellom underkant himling og gjennomsnittlig planert terreng er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet medregnes med 50 % i BRA. Der avstand mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning er mer enn 1,5 meter skal arealet medregnes med 100 % i BRA. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Eventuelle parkeringsarealer for bil på terreng i byggeområdene skal inngå i beregning av BRA med 18 m² per plass.

3.1.2 Plassering

- Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på kart. Der byggegrense ikke er vist på plankartet, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette tillates bebyggelse der dette er markert på plankartet med bestemmelsesgrense og omtalt i bestemmelser for det aktuelle felt.
- Balkonger og andre mindre bygningselementer kan krages ut over byggegrense og formålsgrense unntatt over trasé for T-banen.
- Overskridelse av byggegrenser/ formålsgrenser for balkonger og andre mindre bygningselementer forutsetter fri høyde fra ferdig planert terreng på minimum 5 meter.

- Lekeapparater og felles innretninger for bruk i uteoppholdsarealene, tillates utenfor byggegrensene.
- For bygninger som har fasade mot vei/gate/torg: Virksomheter på nivå med gate og/eller torg skal være publikumsrettet og ha minimum en inngang pr virksomhet mot gate/ torg. Mot torg skal minimum en inngang utformes som en hovedinngang.
- Det tillates ikke teknisk infrastruktur, herunder strøm-, fjernvarme- og VA-anlegg nærmere enn 13 meter fra nærmeste spormidt for Gjøvikbanen.

3.1.3 Høyder

- Tillatt maksimale gesimshøyder er vist med koteangivelser på plankartet.
- Innenfor de øverste 4,0 m tillates kun takoppbygg for heis og trapp og for tekniske installasjoner, samt nødvendig skjerming for takterrasse. Takoppbygg for heis og trapp tillates inntil 4,0 meter, og takoppbygg for tekniske installasjon tillates inntil 2,5 meter. Takoppbygg for heis og trapp tillates inntil 25 m² BRA. Tekniske rom og installasjoner kan utgjøre inntil 10 % BRA av underliggende takflate. Det tillates ikke takoppbygg på altan- og takflatene i Felt S1 med kotenivåer K= 59,0 (lokk); K=64,0; K=79,0 og K=68,5. Det tillates ikke takoppbygg på altan- og takflatene i Felt S2 med kotenivåer K= 56,1; K=59,3; K=63,0 og K=68,5.

3.1.4 Utforming

- Det skal legges vekt på god arkitektonisk kvalitet i utforming av bebyggelse, utearealer og støy-skjerming. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Lange fasader skal brytes opp for å unngå monotoni.
- Fasader i felt S1 langs Ensjøveien skal ha en variasjon i fasadeuttrykket med horisontalt innrykkete fasadedeler med innrykk minst 0,5 meter ved eksponerte vertikalelementer eller hovedakser i fasaden.
- Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
- Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen. For takoppbygg tillates det at trapperom og heismaskinrom bygges i flukt med vegglivet.
- Bygningene skal ha flate eller tilnærmet flate tak.
- Bebyggelsen skal ha minimum 30 % grønne tak innen hvert felt i form av sedum eller gress, eller opparbeides til takhage. Opparbeidelse av tak skal vises i takplan i 1: 100 ved søknad om rammetillatelse.
- Rekkverk for uteoppholdsarealer på tak skal være transparente og ha minst 1,4 m høyde fra terrassegulv.
- Tekniske installasjoner, rekkverk og skjerming av uteoppholdsareal på tak skal være tilbaketrukket fra fasaden med minimum 2 meter, med unntak av rekkverk på boligaltaner på K=64,0 og K=79,0 i S1; og altaner på K=56,1; K=59,3 og K=63,0 i felt S2, samt utkraging over barnehage i felt B1 som kan settes i kant med utkraging.
- Karnapper skal ha et begrenset omfang og utgjøre maksimalt 20 % av fasaden.
- Mindre bygningselementer (balkonger, karnapper, baldakiner og lignende) tillates å krage inntil 2,0 meter utenfor veggliv. Mot regulert torg/ fortau/gate/ gatetun, tillates balkonger og mindre bygningselementer å krage ut med maksimal dybde på 1,6 meter utenfor veggliv.
- Frittliggende heis- og trappehus som innplasseres innenfor byggeområdet for adkomst til underetasjer tillates med maks høyde på 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og maks 35 m² grunnflate.

- Ny og eksisterende bebyggelse skal tilpasses torg- gate eller fortausnivå med direkte inngang fra disse inn i bygningen.
- Det tillates ikke rene lagerfunksjoner mot gate og torg.
- Hele, lukkede sokkeletasjer mot gate, torg eller utomhusarealer, tillates ikke.

3.1.5 Boligkvalitet, leilighetssammensetning og uteoppholdsareal (MUA)

- Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord eller nordøst eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier med unntak for studentboliger.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/ typer skal legges til grunn for leiligheter i B1, B2 og S2:
 - Kategori 1: maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA
 - Kategori 2: minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.
 - Leiligheter mindre enn 35 m², tillates ikke.
- Feltene B1 og B2 skal samlet oppfylle leilighetsnormen.
- I felt S1 kan inntil 8000 m² BRA tillates benyttet til studentboliger. Øvrig areal m² BRA avsatt til boliger i felt S1 skal da fordeles slik at antall leiligheter med størrelse fra kategori 2 med størrelse over 80 m² BRA utgjør minst 60 % av restarealet. Dersom det ikke bygges studentboliger i S1 skal feltet oppfylle leilighetsnormen.
- Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være minimum 16 % av BRA av boligene. MFUA skal beregnes for hvert av feltene S1, B1 og B2. MFUA skal beregnes av den delen av BRA som er bolig. Felles uteareal på takterrasse kan medregnes. Minst 60 % av uteoppholdsarealene skal være på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg/miljølokk over T-banen.
- Av minstekrav 60 % av uteoppholdsareal på bakkenivå eller på dekke over garasjeanlegg/miljølokk over T-banen skal minst 80 % utgjøre samlede arealdeler på minimum 250 m², med minimum 12 meter netto bredde.
- Uteoppholdsarealet skal inkludere trær. Allergifremmende trær og busker bør unngås. Dersom utearealet etableres på dekke skal det sikres overdekning slik at området får vegetasjonsdekke på 1 meter for trær på minst 20 % av utearealet(MFUA) og i tillegg minimum 30 % av utearealet(MFUA) med 40 cm vegetasjonsdekke. Deler av uteoppholdsarealet skal være fast dekke. Innenfor hvert felt skal det etableres lekeareal for barn.
- Felles uteoppholdsarealer tillates ikke inngjerdet og skal ha en åpen karakter slik at allmennheten kan ferdes fritt. Det skal skjermes fysisk mellom boliger/private uteoppholdsarealer og felles uteoppholdsarealer. Barnehagens uteareal skal inngjerdet.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides parkmessig og gis et sammenhengende, helhetlig preg. Arealet skal tilrettelegges for sambruk mellom barns lek og voksnes rekreasjon.

3.1.6 Forretningsformål

- Forretningsformål tillates bare i 1. og 2. etasje regnet fra tilsluttende fotgjengerareal, samt i underetasje.
- Maksimalt forretningsareal for de enkelte felt følger av bestemmelsene for de aktuelle feltene.

3.1.7 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med pil på plankartet. Avkjørsel mot Rolf Hofmos gate, SKV2 er for personbiler til feltene B1, B2, S1 og S2.

3.1.8 Parkering

Det maksimale antall tillatte parkeringsplasser for bil ved næringsbygg beregnes i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for næringsbygg i tett by.

Minimum parkeringsdekning for bil ved boligbebyggelse settes til 65 % av parkeringsnormens minimumskrav for boliger i tett by.

Minimum 5 % av alle parkeringsplasser skal være utformet for og kunne reserveres for bevegelseshemmede.

Parkering tillates anlagt under felt K1, S2 og B1. Boliger og næring i felt B1, B2 og S1 skal ha sin parkering under felt B1. Det tillates ikke parkering under felt B2.

Parkering skal anlegges under terreng.

Parkeringsdekningen for sykler skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm pluss 10 %.

3.1.9 Utomhusplan/takplan

- Sammen med søknad om rammetillatelse for del av et byggeområde/felt og torg skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebygd areal for det aktuelle feltet. Overgang til tilgrensende offentlige arealer skal vises i utomhusplanen. Utomhusplanen skal vise ferdig opparbeidet tomt med fellesarealer og private arealer, herunder gangforbindelser, parkering for bil og sykkel, belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, belysning, skilt og andre faste installasjoner, system for overvann med tilslutning til overordnet system for overvann.
- Ved søknad om rammetillatelse for felt S2 og felt B1, skal utomhusplanen vise Søndre tverrforbindelse gjennom det respektive feltet.
- Ved trinnvis utbygging av det enkelte felt skal det redegjøres for hvordan tilfredsstillende atkomst, uteareal og parkering er ivarettatt for ny bebyggelse og næringsbebyggelse som opprettholdes på feltet.
- Ved etappevis utbygging av et felt, skal utomhusplanen for feltet også vise midlertidig utforming av tilliggende arealer.
- Ved søknad om rammetillatelse for et felt, skal det utarbeides samlet takplan i målestokk 1:100 for feltet, som viser hvor stor andel av feltets takareal som opparbeides som grønne tak/ takterrasse jf. § 3.1.4. Takplanen i 1:100 skal i tillegg vise takoppbygg og atkomster til tak, samt kotehøyder.
- Utomhusplanen og takplan for det enkelte byggeområde/felt skal være godkjent samtidig med at det gis rammetillatelse for første byggetrinn for byggeområdet/feltet. Før det gis midlertidig brukstillatelse for et byggetrinn/felt, skal uteoppholdsarealene innenfor byggetrinn/feltet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og takplan.

3.1.10 Miljøhensyn

3.1.10.1. Støy på uteoppholdsareal

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinje som erstatter denne. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

3.1.10.2 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal håndteres lokalt. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

3.1.10.3 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse er energimessig og miljømessig bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

Vertikalnivå 1.

3.2 Felt S1

Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning

For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt S1.

3.3 Felt K1 Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting(konferanse, kino, helse, trim)/kontor/hotell/overnatting/bevertning

For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt K1.

Vertikalnivå 2.

3.4 Felt B1 Bolig/barnehage

B1: Tillatt bruksareal inkludert arealer i Levahns verksted, skal ikke overstige BRA = 17 450 m².

800 m² BRA skal benyttes til barnehage. Barnehage tillates i sokkeletasje, delvis i underetasje og i terreng. Sokkeletasje skal trekkes tilbake for å gi minst 330 m² MUA under tak. Samlet MUA for barnehagen skal være 1 100 m². Barnehagens uteareal skal kunne benyttes av allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse, Søndre tverrforbindelse, gjennom feltet. Forbindelsen skal knytte seg til tilsvarende forbindelse gjennom felt S2, og føres nordøst for Levahn verksted til feltgrense i nordvest. Inntil det er mulig å forlenge Søndre tverrforbindelse gjennom gnr 129 bnr 23 og evt gnr 129 bnr 26 til torg ST2, skal Søndre tverrforbindelse føres på nordvestsiden av Levahns verksted videre til gatetun SG2. Søndre tverrforbindelse skal være allment tilgjengelig, og tydelig skille seg fra de private uteoppholdsarealene. Fri bredde skal være minst 4 m.

3.5 Felt B2 Boligbebyggelse/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/bevertning

Utnyttelse:

Tillatt bruksareal skal ikke overstige = BRA 13 800 m². Herav tillates inntil 400 m² BRA forretning og/eller annen offentlig/privat tjenesteyting med fasade mot felt ST2.

Mindre, lukkede bygningselementer, som karnapper, tillates å krage ut fra veggliv med maksimal dybde 1,6 meter over felt «Trasé for sporveg/forstadsbane». Overskridelse av formålsgrense for slike mindre bygningselementer forutsetter fri høyde fra ferdig planert terreng på minimum 5 meter.

3.6 Felt S1

Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning

Utnyttelse:

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 20\,100\text{ m}^2$. Inntil $3\,800\text{ m}^2$ BRA kan være forretning.

Kontor/ institusjon/ boliger tillates ikke plassert på bakkeplan mot felt ST1.

Fasader i bebyggelse mot torg ST1 og Ensjøveien skal i størst mulig grad være transparente.

Hensikten er å skape god kontakt mellom inne og ute.

Det skal etableres støyskjerm som vist på plankartet.

3.7 Felt S2

Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning

Utnyttelse:

Tillatt bruksareal ved etablering av boliger skal ikke overstige $BRA = 6\,600\text{ m}^2$ hvorav minimum $2\,600\text{ m}^2$ skal være bolig. Tillatt bruksareal uten etablering av boliger skal ikke overstige $4\,000\text{ m}^2$.

Det tillates inntil 1800 m^2 BRA til forretning.

Uteoppholdsareal og høyde:

Minst 300 m^2 uteoppholdsareal for boligene i feltet skal etableres som takterrasser på kote 68,5 på tilliggende næringsbygg regulert med 3 etasjer mot Ensjø T-banestasjon.

Dersom det ikke bygges boliger i feltet, skal maks byggehøyde ekskl takoppbygg ikke overstige kote 75,0.

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse, Søndre tverrforbindelse, gjennom feltet. Forbindelsen skal gå mellom SKV2 og bebyggelsen i S2, og strekke seg fra Rolf Hofmos gate til grensen mot felt B1. Forbindelsen må knytte seg til tilsvarende forbindelse gjennom felt B1. Søndre tverrforbindelse skal være allment tilgjengelig, og tydelig skille seg fra de private uteoppholdsarealene. Fri bredde skal være minst 4 m.

3.8 Felt K1 Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting(konferanse, kino, helse, trim)/kontor/hotell/overnatting/bevertning

Utnyttelse:

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 24\,000\text{ m}^2$. Herav tillates inntil $3\,400\text{ m}^2$ BRA forretning.

Det tillates parkering i underjordisk bebyggelse under hele feltet, inkludert areal under bestemmelsesgrense BG1, BG3, BG6, BG11, BG14 og ST3. Kontor/institusjon/ tillates ikke plassert på bakkeplan mot felt ST1.

Fasader i bebyggelse mot torg ST1 og nederste nivå mot Ensjøveien skal være transparente.

Hensikten er å skape god kontakt mellom inne og ute.

Vertikalnivå 3

3.9 Felt S1

Bolig/forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trim)/kontor/bevertning

For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt S1.

3.10 Felt K1

Forretning/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting(konferanse, kino, helse, trim)/kontor/hotell/overnatting/bevertning

For arealet gjelder bestemmelser for tilliggende byggeområde felt K1.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (VERTIKALNIVÅ 1, 2 OG 3; UNDER GRUNNEN, PÅ GRUNNEN OG OVER GRUNNEN):

4.1 Godkjenning av byggeplaner

Alle byggeplaner for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal forelegges Bymiljøetaten før tillatelse gis.

Vertikalnivå 1.

4.2 Trase for sporveg/forstadsbane

Arealet skal være offentlig.

Vertikalnivå 2.

4.3 Felt SKV1, SKV2 Kjøreveg

Kjøreveg SKV 1 skal være offentlig.

Kjøreveg SKV 2 skal være felles for feltene B1, B2, S1 og S2.

4.4 Felt SF1-SF4 Fortau

Fortau skal være offentlig.

4.5 Felt ST1-ST4 Torg

- Feltene ST1 og ST2 skal være offentlig.
- Felt ST3 skal være felles for gbnr. 129/85, 129/22 og senere utskilte parseller fra denne, og skal være allment tilgjengelig.
- Felt ST4 skal være felles for gbnr. 129/26, 133/11 og 133/14 og seinere utskilte parseller fra disse, og skal være allment tilgjengelig.

Det kan tillates uteservering. Sykkelparkering tillates.

Felt ST1 – ST4 skal opparbeides etter en helhetlig byggeplan. Byggeplanen skal forelegges Bymiljøetaten før det gis tillatelse til byggetiltak. Overflater, materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, kunst og grønnstruktur skal utformes med god arkitektonisk kvalitet. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan torgenes helhetlige utforming sikres. ST1 (Ensjø torg) skal ha fast belegg i form av skifer/granitt eller lignende stein, og skal trekkes inntil fortauskant mot kjøreveg. Det skal etableres minimum 400 m² vannspeil med elvevann fra Hovinbekken.

Ved ST2 skal Skedsmogata stenges med bom som vist med symbol på plankartet. Det tillates vare- og servicetrafikk over ST2 mellom gatetunene SG1 og SG2.

4.6 Felt SG1, SG2 Gatetun

Felt SG1 og felt SG2 skal være offentlige og opparbeides som gatetun. Gatetunene skal utformes som gangforbindelse og oppholdsareal. Parkering tillates ikke.

Gatetun og tilgrensende uteområder skal behandles som en helhet med et samlende formalt grep, løst gjennom et felles formspråk og materialvalg. Kjøring fra Rolf Hofmos gate over

gatetun SG2 og SG1 gjelder kun vare- og servicetrafikk, med unntak av atkomst til gnr/ bnr 237/22 og 129/23.

4.7 G2 Gangveg og G3 Gangareal

G2 skal være offentlig.

Gangveg skal opparbeides med fast dekke og med standplass for brannbil i tilknytning til tunnelåpning for sporveg/forstadsbane. G3 gangareal skal være allment tilgjengelig, og skal opparbeides med fast dekke.

4.8 Annen veggrunn grøntareal

Arealet skal være offentlig og tilsås, beplantes, steinsettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling.

4.9 Trasé for sporveg/ forstadsbane og holdeplass/plattform

Arealet skal være offentlig.

Plattformer, plattformtak, inngangspartier, høye murer og tilsvarende konstruksjoner skal utformes med høy estetisk kvalitet, og gis et visuelt helhetlig formspråk.

4.10 Felt SP 1 - 7 Parkeringsplasser

Feltene skal være offentlig. Feltene tillates tilrettelagt med ladestasjoner for elbil.

4.11 SJ 2–4 Trasé for jernbane

Feltene skal være offentlige.

Langs Gjøvikbanen tillates det opparbeidet støyskjerm, støyvoll eller liknende. Høyde på støyskjerm skal sikre akseptabelt støynivå på utearealene i felt B1 og B2 i tråd med anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinje som erstatter denne. Utforming og plassering skal skje i samarbeide med Jernbaneverket.

Vertikalnivå 3

4.12 Felt G1 Gangveg på bro

Arealene skal være offentlig og utføres med høy arkitektonisk kvalitet, med fri bredde 5 meter og med god belysning.

4.13 Trasé for jernbane

Arealet skal være offentlig.

§ 5 HENSYNSSONE - Bevaring kulturmiljø

H570

Eksisterende bygnings eksteriør og bærende konstruksjoner innenfor hensynssonen tillates ikke revet eller påbygget. Bygningens eksteriør skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig eller eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av eksteriør eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Det tillates etablert utganger i fasaden til uteoppholdsarealer i sør fra leiligheter i første etasje. Eksisterende øverste tak, i fremtidig tredje etasje, tillates hevet med maks 0,5 meter, for å muliggjøre tre boligetasjer i bygningen.

Ved restaurering eller reparasjon av eksisterende bygning skal eldre fasadematerialer og elementer som vinduer, dører, kledning, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige

plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Dersom bygninger må rives som følge av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, dimensjoner og høyder.

§ 6 BESTEMMELSEGRENSER

6.1 BG1

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet, tillates bebyggelse utformet som en utkraging/arkade av bygg på felt K1. Utkraging/arkade skal ha færrest mulig søylepunkter. Fri bredde mellom vegg og søyler skal være minimum 2,5 meter. Avstand fra utkragningens/arkadens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 7 meter.

6.2 BG2

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet, tillates bebyggelse utformet med utkragning/arkade i bygg på felt S1. Utkraging/arkade skal ha færrest mulig søylepunkter. Fri bredde mellom vegg og søyler skal være minimum 2,5 m. Avstand fra utkragningens/arkadens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 7 meter.

6.3 BG3

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Bygningsvolumet langs Ensjøveien, med maks gesims kote 73,8, tillates imidlertid å stikke inntil 2 meter inn i arealet for bestemmelsesgrensen. Portalen skal primært utformes for gående og for av- og påstigning fra kjøretøy. Parkering tillates ikke. Avstand fra portalens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 11 meter. Det skal settes av en rektangulær sone med lengde 8 meter langs byggegrense til Ensjøveien og med lengde 20 meter langs avkjørsel i nord, for av- og påstigning fra kjøretøy. Det kan etableres innglasset rømningstrapp opp til 4. etasje innenfor gangarealet.

6.4 BG4b

Utgår

6.5 BG5

Utgår

6.6 BG6

Det skal etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet. Det skal etableres en tydelig, åpen passasje på bakkeplan som skal være offentlig tilgjengelig. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3,75 x 7,0 meter. Det tillates uteservering, men allmenheten skal sikres fri passasje i minst 2 meters bredde, og servering må ikke komme i konflikt med dette. Det kan etableres trappenedløp til underetasje. Trappenedløpet skal avgrenses med et transparent volum i maks høyde 3,0 meter.

6.7 BG7

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Det skal etableres en tydelig, åpen

passasje mellom Ensjøveien og uteareal på felt S1. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3 x 5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal.

6.8 BG8

6.8.1 BG 8A

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet og høyder skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg som vist på plankartet. Det skal etableres en tydelig åpen passasje på bakkeplan, som skal være offentlig tilgjengelig, og benyttes som brannbilatkomst opp på lokk over T-banen. Passasjens bredde følger bestemmelsesgrensene. Passasjens høyde skal være minimum 5,0 meter fra underside til ferdig planert kjøredekke. Det tillates innplassert søyler fra overstående bygg, samt installasjoner ifbm. T-banedrift innenfor bestemmelsesområdet. Sykkelparkering tillates. Fri bredde i passasje for brannbiler skal være minimum 5 meter.

6.8.2 BG 8B

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelige ramper for gangadkomst fra Rolf Hofmos gate til plattformer på T-banestasjonen. Minste frie bredde/høyde skal være 3 meter.

6.9 BG9

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Det skal etableres en tydelig, åpen passasje mellom felt S1 og felt S2. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 3 x 5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal.

6.10 BG10

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Det skal etableres en tydelig åpen passasje på bakkeplan. Passasjens høyde/bredde skal være minimum 5,0 x 5,0 meter.

6.11 BG11

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig passasje under bygg. Det tillates uteservering. Det skal ikke etableres bebyggelse på bakkeplan. Det tillates bebyggelse som krager over arealet bestemmelsesgrensen omfatter. Avstand fra utkravingens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 4 meter.

6.12 BG12

Innenfor angitte bestemmelsesgrense som vist på plankartet, er det tillatt med underjordisk bebyggelse.

6.13 BG13

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig portal/åpning under og gjennom bygg. Passasjen skal gi plass for trapp fra torget til uteoppholdsarealet på lokk i felt S1. Passasjens høyde/bredde skal være 3,0/4,5 meter. Fri bredde i trapp skal være minst 3,5 meter. Himling over portal og trapp skal være horisontal. Det tillates innplassert søyler under gavl fra overstående bygg innenfor bestemmelsesgrensen.

6.14 BG14

Innenfor angitte bestemmelsesgrenser og høyder som vist på plankartet skal det etableres allment tilgjengelig passasje under bygg. Det tillates uteservering, men allmenheten skal sikres fri passasje i minst 2 meters bredde, og servering må ikke komme i konflikt med dette. Det skal ikke etableres bebyggelse på bakkeplan. Det tillates bebyggelse som krager over arealet bestemmelsesgrensen omfatter. Avstand fra utkragningens underside til ferdig planert terreng skal være minimum 4 meter.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(VERTIKALNIVÅ 2 OG 3; PÅ GRUNNEN OG OVER GRUNNEN)

7.1 ST1, ST2, G1

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak på felt B1, B2, S1, S2 og/ eller K1 skal følgende tiltak være sikret opparbeidet eller opparbeidet i henhold til gjeldende regulering:

- ST1
- ST2
- G1
- Rolf Hofmos gate innenfor planområdet (felt SKV1) inkludert felt SF2 og SF3, SP2 – SP5 og annen veggrunn/grøntareal rundt.
- Ensjøveien på strekningen fra Rolf Hofmos gate i sørvest til friområde-park (innregulert i reguleringsplan S-4420 vedtatt 17.12.2008) i nordvest.
- Stengning av Skedsmogata med bom som vist på plankartet.

7.2 Felt SG1 og SG 2 o _Gatetun

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B2, skal gatetun i felt SG1 være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent byggeplan. Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B1 og/eller B2, skal gatetun i felt SG2 være opparbeidet.

7.3 Felt G2 o _Gangveg

Før det gis igangsettelsestillatelse for byggetiltak på felt K1, skal gangveg G2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

7.4 Felt G3 Gangareal

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B2, skal gangareal G3 være opparbeidet.

7.5 Felt ST3 og ST4

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt K1, skal felt ST3 (f_Torg) være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt S1, skal felt ST4 (f_Torg) være opparbeidet.

7.6 Søndre tverrforbindelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt B1 skal Søndre tverrforbindelse gjennom feltet være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til godkjent utomhusplan.

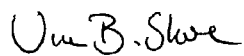
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt S2 skal Søndre tverrforbindelse gjennom feltet være opparbeidet. Opparbeidelsen skal være i henhold til godkjent utomhusplan.

7.7 Støyskjerm/gjerde langs Gjøvikbanen

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i bebyggelsen nærmest Gjøvikbanen på felt B1, skal enten støyskjerm eller gjerde langs grensen mellom felt SJ3 og SG2 være opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 23.09.2015 sak 257.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 01.10.2015



Une Brita Skoe, bem.

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/211798-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
16.03.2011	VEDERLAG: NOK 45 000 000
	SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS
	ORG.NR: 979 476 256

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1967/507319-1/105	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
24.04.1967	Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lager
	Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
1969/516547-1/105	ERKLÆRING/AVTALE
08.09.1969	Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. brakke
	Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
2015/154709-1/200	ERKLÆRING/AVTALE
19.02.2015	RETTIGHETSHAVER: ALLMENNHEITEN
	Bestemmelse om fri ferdsel
	Gjelder også for senere utskilte parseller og seksjoner
	Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1940/703410-1/105	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
30.05.1940	OPPRETTELSE - FRADELT FRA SKEDSMOGT 22 - UTGÅTT
1964/920023-1/105	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:
12.02.1964	gnr.129 bnr.78.
2016/970851-1/200	MÅLEBREV
21.10.2016	Arealoverføring fra gnr. 999 bnr. 676 som kun er registrert i matrikkelen på 418,5 m2 til denne eiendom
2016/970915-1/200	AREALOVERFØRING
21.10.2016	AREAL OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:129 BNR:22
	VEDERLAG: NOK 5 246 000
	Arealoverføring av 400 m2
2018/1605845-1/200	AREALOVERFØRING
27.11.2018 21.00	AREAL OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:231 BNR:111
	VEDERLAG: NOK 425 980

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS
POSTBOKS 1175 SENTRUM
0107 OSLO



Deres referanse: Laila Tugay
Nettbestilling / ordrenr 1811658

Dato
03.05.2019

Bekreftet utskrift fra grunnboken

Vedlagt følger en bekreftet utskrift fra den elektroniske grunnboken for

Knr:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
0301	237	21		

Dersom utskriften viser til manuell grunnbok for opplysninger om servitutter, det vil si opplysninger om begrensede rettigheter i fast eiendom, kan dere også bestille kopier fra den manuelle grunnboken. Send bestillingen til Statens kartverk Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av næringsseksjoner, leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Ensjø Torg". Dette utkastet til vedtekter vil kunne bli endret, f.eks ved at det opprettes flere sameier i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, oppdeling av eiendommen, endring i organisering, tilpasning til ny eierseksjonslov mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

FORSLAG TIL VEDTEKTER
for
"Ensjø Torg 5 Eierseksjonssameie" (foreløpig navn)
fastsettes i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av (LOV-2017-06-16-65)
med forbehold om senere endringer

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Ensjø Torg 5 Eierseksjonssameie.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 161 boligseksjoner på eiendommen gnr. 237, bnr. 21 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av private utearealer og boder.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) De enkelte seksjonseieres parkeringsplasser ligger i en egen fradelt anleggseiendom, jf. punkt 4.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken beregnes ut fra på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/private uteareal/boder utenfor hoveddelen/andel fellesareal og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Det er ikke tillatt med korttidsutleie av et omfang som innebærer utøvelse av næringsvirksomhet eller som medfører skade eller ulempe for sameiets beboere. Det er

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av næringsseksjoner, leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Ensjø Torg". Dette utkastet til vedtekter vil kunne bli endret, f.eks ved at det opprettes flere sameier i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, oppdeling av eiendommen, endring i organisering, tilpasning til ny eierseksjonslov mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

heller ikke tillatt å leie ut boligseksjonen til tredjepart som driver kortidsutleie av boliger i næringsvirksomhet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til styret.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av næringsseksjoner, leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Ensjø Torg". Dette utkastet til vedtekter vil kunne bli endret, f.eks ved at det opprettes flere sameier i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, oppdeling av eiendommen, endring i organisering, tilpasning til ny eierseksjonslov mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(7) Av hensyn til naboer og leilighetenes luftinntak er det ikke tillatt med røyking på balkonger.

(8) Glassgangen er rømningsveier. I glassgangen er det av hensyn til brannvern ikke tillatt å røyke, grille eller bruke åpen flamme (stearinlys). Veggene er brannimpregnert, og det er derfor heller ikke tillatt å henge opp brennbart materiale på veggene (tepper og bilder). Det er ikke tillatt å fjerne fastmonterte møbler/plantekasse for å møblere med egne møbler eller møblere med andre møbler enn det som allerede er fastmontert. Arealet kan ikke benyttes til oppbevaring eller lagring av utstyr.

(9) I oppgang C. 1 etg. ligger Sameiets fellesrom, som er til felles bruk for seksjonseierne. Antall personer som oppholder seg i fellesrommet skal i henhold til brannkrav ikke overstige 40 personer. Styret organiserer drift og regler for bruk av fellesrommet, herunder reserverasjoner til bruk for arrangementer o.l.

(10) Sykkelvekstedet skal være til felles bruk for seksjonseierne.

(11) På felles takterrasser er det satt opp plantekasser. Plantekassene kan reserveres på åremål av den enkelte seksjonseier. Styret fastsetter nærmere regler for bruk av plantekassene, og organiserer reserverasjoner.

(12) Drivhus, spisegruppe og kjøkken på takterrassene, er til felles bruk og kan reserveres av den enkelte seksjonseier. Styret organiserer drift og regler for bruk av dette.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler, gjelder de ordensregler som evt. er fastsatt av Skanska Eiendomsutvikling AS eller styret.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Garasjeanlegget

4-1 Organisering

Garasjeanlegget under bebyggelsen på felt B1 er organisert i et tingsrettslig sameie (Ensjø Torg Garasjesameie) og utgjør en egen anleggseiendom, gnr. [=], bnr. [=] (heretter garasjeanlegget). Innkjøring til garasjeanlegget ligger i hus M på felt B1. Garasjeanlegget innbefatter kjellerarealer med boder, parkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner. Eierseksjonssameiene Ensjø Torg 1, 2, 3 og 4 eier en ideell andel av garasjeanlegget med tilhørende rett til bruk av fellesarealer, boder og tekniske rom som

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av næringsseksjoner, leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Ensjø Torg". Dette utkastet til vedtekter vil kunne bli endret, f.eks ved at det opprettes flere sameier i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, oppdeling av eiendommen, endring i organisering, tilpasning til ny eierseksjonslov mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

betjener eiendommene over bakken og adkomstrett til disse. Videre eier alle seksjoner på Ensjø Torg og Skedsmogata 25 som har ervervet en parkeringsplass en ideell andel av garasjeanlegget. De som ikke har ervervet parkeringsplass, har ikke rett til å benytte parkeringsplassene i garasjesameiet. Seksjonseiere i Ensjø Torg 5 Eierseksjonssameie vil ha gangadkomst til garasjeanlegget via heis og trapp med inngang fra hus O på felt B1. Adkomstretten er sikret ved tinglyst rett til adkomst over gnr. [=] bnr. [=] ([= Uteeiendommen]) og gnr. [=] bnr. [=] ([= Teig O]).

Rettslige disposisjoner, utleie, bruk, drift og vedlikehold mv. av garasjeanlegget er nærmere regulert i vedtektene for garasjesameiet. Punkt 4-2 og 4-3 er en gjengivelse fra garasjesameiets vedtekter derfor kun til orientering.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Inntil annet er avklart med Oslo Kommune kan en sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon i samme eierseksjonssameie som parkeringsplassen opprinnelig var fordelt til.

4-3 Utleie av parkeringsplass

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til. Ved utleie av parkeringsplass har beboere i Ensjø Torg fortrinnsrett til leie til ellers like vilkår. Nærmere regler og retningslinjer for utleie av parkeringsplass er regulert i vedtektene for garasjesameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av næringsseksjoner, leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Ensjø Torg". Dette utkastet til vedtekter vil kunne bli endret, f.eks ved at det opprettes flere sameier i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, oppdeling av eiendommen, endring i organisering, tilpasning til ny eierseksjonslov mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet. Seksjonseiers ansvar for utskifting av ødelagte vindusruter omfatter ikke utskifting av vinduer ut mot vinterhage (brannvinduer).

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av næringsseksjoner, leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Ensjø Torg". Dette utkastet til vedtekter vil kunne bli endret, f.eks ved at det opprettes flere sameier i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, oppdeling av eiendommen, endring i organisering, tilpasning til ny eierseksjonslov mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Ved utskifting av vinduer ut mot vinterhage (brannvinduer) må vinduenes funksjon som brannvinduer videreføres. Brannvinduene er konstruert slik at kun deler av vinduet skal være åpningsbart. Videre har brannvinduene en mekanisme som gjør at vinduet lukkes automatisk ved brann. Utskiftingen må ikke bidra til at lukkefunksjonen settes ut av funksjon, forhindres eller reduseres på annen måte. Det skal ikke settes inn vinduer med større åpningsfelt enn de originale brannvinduene.

(5) Sameiet besørger vedlikehold av alt fastmontert møblement i vinterhagene. Kostnader til vedlikehold av møblementet, dekkes av den tilstøtende hoveddelen (seksjonen).

(6) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(7) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

(8) I forbindelse med oppføring av bygningen er det gitt dispensasjon fra bygge- og graveforbudet i jernbaneloven § 10 til oppføring av boligkompleks i en avstand av 20 meter fra eksisterende spormidt (midten av nærmeste jernbanespor). Sameiet plikter å følge opp vilkårene i dispensasjonsvedtaket, som er vedlagt disse vedtektene (vedlegg 1). *Tiltakshaver er erstatningsansvarlig for all skade og ulempe som eventuelt måtte påføres Bane NOR som følge av det omsøkte tiltaket. Bane NOR skal ha uhindret og vederlagsfri atkomst til/over tiltaket for tilsyn, vedlikehold, osv. av sin infrastruktur. Eiendommen skal til enhver tid holdes i forskriftsmessig, forsvarlig, ryddig og ordentlig stand.*

(9) Det er inngått en avtale mellom utbygger på vegne av sameiets eiendom (gnr. 237 bnr. 21) og Oslo kommune vedrørende sameiets adkomst for vedlikehold av bygget over kommunens grunn på gnr. 237 br. 111, samt rett til å planere og så et område som er ca. 100 m langt og 1 meter bredt på kommunens eiendom ("**Området**"). Sameiet plikter å foreta nødvendig vedlikehold av Området. Et utdrag fra avtalen skal tinglyses på den tjenende eiendom.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av næringsseksjoner, leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Ensjø Torg". Dette utkastet til vedtekter vil kunne bli endret, f.eks ved at det opprettes flere sameier i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, oppdeling av eiendommen, endring i organisering, tilpasning til ny eierseksjonslov mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

(10) Det er opparbeidet gangvei på naboeiendom gnr. [] bnr. [] (Ensjøveien 15) nord for Sameiet (felt G3 i reguleringsplanen) Sameiet er forpliktet til å besørge-og bekoste drift og vedlikehold av gangveien G3 i sin nåværende form og plassering.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og sameiets kostnader i tilknytning til garasjesameiet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av næringsseksjoner, leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Ensjø Torg". Dette utkastet til vedtekter vil kunne bli endret, f.eks ved at det opprettes flere sameier i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, oppdeling av eiendommen, endring i organisering, tilpasning til ny eierseksjonslov mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist, som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Styret bør bestå av én representant fra hver oppgang. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av næringsseksjoner, leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Ensjø Torg". Dette utkastet til vedtekter vil kunne bli endret, f.eks ved at det opprettes flere sameier i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, oppdeling av eiendommen, endring i organisering, tilpasning til ny eierseksjonslov mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
- (3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av næringsseksjoner, leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Ensjø Torg". Dette utkastet til vedtekter vil kunne bli endret, f.eks ved at det opprettes flere sameier i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, oppdeling av eiendommen, endring i organisering, tilpasning til ny eierseksjonslov mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av næringsseksjoner, leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Ensjø Torg". Dette utkastet til vedtekter vil kunne bli endret, f.eks ved at det opprettes flere sameier i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, oppdeling av eiendommen, endring i organisering, tilpasning til ny eierseksjonslov mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av næringsseksjoner, leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Ensjø Torg". Dette utkastet til vedtekter vil kunne bli endret, f.eks ved at det opprettes flere sameier i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, oppdeling av eiendommen, endring i organisering, tilpasning til ny eierseksjonslov mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseier kreves i tillegg til vedtektsendring med to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. Eierseksjonsloven §33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av næringsseksjoner, leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Ensjø Torg". Dette utkastet til vedtekter vil kunne bli endret, f.eks ved at det opprettes flere sameier i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, oppdeling av eiendommen, endring i organisering, tilpasning til ny eierseksjonslov mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av næringsseksjoner, leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Ensjø Torg". Dette utkastet til vedtekter vil kunne bli endret, f.eks ved at det opprettes flere sameier i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, oppdeling av eiendommen, endring i organisering, tilpasning til ny eierseksjonslov mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av LOV-2017-06-16- 65.

12 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Skanska Eiendomsutvikling AS har rett til å disponere leiligheter i sameiet som visningsleilighet i forbindelse med salg av leiligheter på Ensjø Torg og Skedsmogata 25. Denne bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når siste bolig på Ensjø Torg og Skedsmogata 25 er overlevert ny eier

ooOoo

VEDTEKTER FOR ENSJØ TORG GARASJESAMEIE

Gnr. xxx, bnr. xxx, Oslo kommune
Fastsatt av utbygger SKANSKA Eiendomsutvikling AS ved første gangs salg

"Disse vedtektene er å betrakte som foreløpige, og vil endres i forbindelse med den endelige organiseringen av garasjekjelleren, herunder fradeling og etablering av eierstruktur mv. Dette vil kunne påvirke flere av vedtektsbestemmelsene, herunder sameierbrøk, fordeling av felleskostnad, bestemmelser om drift og vedlikehold mv."

§ 1

Navn

Sameiets navn er Ensjø Torg Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr. xxx, bnr. xxx, i Oslo kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet Ensjø Torg (Felt S1, B1, B2 og K2).

Sameierne eier en ideell andel av garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av xxx sameieandeler fordelt som følger:

(X) andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1/xxx til sammen	(X)
1 andel for spesial rom og boder som betjener gnr.(X) bnr(X)	(X)
1 andel for spesial rom og boder som betjener gnr.(X) bnr(X)	(X)
1 andel for spesial rom og boder som betjener gnr.(X) bnr(X)	(X)
1 andel for spesial rom og boder som betjener gnr.(X) bnr(X)	(X)
Til sammen	(X)

3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte Garasjeeiendommen med parkeringsarealer, boder, spesialrom og øvrig areal til beste for sameierne.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger oversikt over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Som følge av at Garasjeeiendommen består av et automatisert parkeringsanlegg og ikke faste plasser, må sameierne/brukerne etterfølge begrensinger i bredde, lengde, vekt og maksimal bilhøyde.

Enhver som har ervervet garasje plass, har plikt til å delta i opplæring av bruk av det automatiske garasjeanlegget. Ved utleie av garasje plass, er det eiers ansvar å sørge for at leietager får denne opplæring.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. Styret/forretningsfører i Garasjeeiendommen fører oversikt over hvilke seksjoner i det enkelte boligsameie som har bruksrett til de ulike boder i garasjeeiendommen. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Naboeiendommen gnr. 133 bnr. 43 (felt S2) har rett til å benytte garasjenedkjøringen fra Rolf Hofmos gate. Dersom naboeiendommen ved utbygging av felt S2 eller ved en annen anledning i fremtiden ønsker å benytte seg av nedkjøringsretten, skal naboeiendommen inngå særskilt avtale om dette med garasjesameiet. Slik særskilt avtale skal inneholde en erklæring om adkomstrett, samt bestemmelser om at naboeiendommen skal dekke en forholdsmessig andel av løpende drifts- og vedlikeholdskostnader, samt utskiftning som gjelder for nedkjøringsrampen frem til avkjøring til parkering på felt S2. Det vil tinglyses særskilt erklæring om dette.

Sporveien AS har rett til adkomst gjennom Garasjeeiendommen til teknisk bygg.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen eiet direkte av seksjonseier, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon innenfor bebyggelsen på Ensjø Torg, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder som ikke er direkte tilstøtende parkeringsplass med dør fra denne, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig

disponering av sameieandel er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger SKANSKA Eiendomsutvikling AS i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon i samme eierseksjonssameie som parkeringsplassen var fordelt til iht. § 6 1. ledd.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra sitt eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, ev. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Eierandel i Garasjeeiendommen og bruksrett til parkeringsplass kan ikke skille lag, men må avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie iht denne bestemmelsen. En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til, jf. ovenfor, etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 år av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Ved utleie av parkeringsplass har beboere i Ensjø Torg fortrinnsrett til leie til ellers like vilkår. Styret/ forretningsfører skal føre lister over de som ønsker å leie plass, og avgjør rekkefølge/tildeling mellom likeberettigede. Hvis ikke styret/ forretningsfører innen 1 måned etter at de har mottatt skriftlig melding om utleie til ikke-beboer av Ensjø Torg med angivelse av avtalt pris, leietakers navn og adresse mv, har funnet leietaker til plassen, kan plassen fritt leies ut av dens eier for en periode på inntil 2 år.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass (også ved utleie til Ensjø Torgbeboer) må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til Sameiet, idet en bruksrett til garasjeplass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av ideell andel av Garasjeieendommen eller den som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker av slik andel.

Garasjeieendommen har til enhver tid et visst antall handicap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i et av eierseksjonssameiene på Ensjø Torg, jf § 2, og som har dokumentert handicap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den ideelle andelen i Garasjeieendommen vil bli registrert på den enkelte sameiers navn i grunnboken ved tinglysning av skjøte. Ved senere salg må selger eller kjøper selv sørge for at hjemmelen til den ideelle andel i Garasjeieendommen blir overført til den nye sameier.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeieendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter eierbrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin andel av denne, jf. § 14.3.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre på 5 - 7 medlemmer som velges av sameiermøtet, hvorav en representant for hvert av eierseksjonssameiene skal være representert, og minst en representant for eierne av parkeringsplasser.

Det skal ikke velges mer enn ett styremedlem fra hvert av Ensjø Torgs eierseksjonssameier.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

Alle sameiere og brukere er pliktig til å gjennomføre opplæring i bruk av det automatiske parkeringsanlegget.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier. Vedlikeholdsplikten omfatter også de trapp/heisadkomster og innkjøring som kun betjener Garasjeeiendommen. Det skal utarbeides forslag til årlig

vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel med rett til bruk av parkeringsplass eller spesialrom, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter eierbrøken i pkt 3 under.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
 - b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom inkl. trapp/heis adkomst jmf. §13
 - c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
 - d. drift ,vedlikehold, og serviceavtaler mv av, garasjeport, sprinkleranlegg, fjernvarmerom, hovedtavlerom og ventilasjonsanlegg
 - e. vaktmesterrom og evt. bøttekott
 - f. renhold av fellesarealer
 - g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
 - h. snømåking
 - i. sykkelvaskrom
2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem imellom).

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. drift ,vedlikehold, og serviceavtaler mv av automatisk parkeringsanlegg
- b. portåpner/GSM-key
- c. feiling og rengjøring av p-plasser og kjøresoner inklusiv innkjøring til garasjeanlegget
- d. oppmerking/skilting av p-plasser

Tilsvarende skal kostnader og ansvar for innvendig drift og vedlikehold av spesialrom tilhørende et eller flere boligsameier kun fordeles mellom disse (iht. sameiebrøk dem i mellom).

3. Følgende eierbrøk er basert på det arealet som disponeres av henholdsvis parkeringsplasser (inkludert kjøreareal) og spesialrom.

xxx sameieandeler for parkeringsplass, hver utgjørende xxx, til sammen xxxxx	
Gnr. xxx, bnr. xxx, Ensjø Torg xxxx Sameie	xxxxx
Gnr. xxx, bnr. xxx, Ensjø Torg xxxx Sameie	xxxxx
Gnr. xxx, bnr. xxx, Ensjø Torg xxxx Sameie	xxxxx
Gnr. xxx, bnr. xxx, Ensjø Torg xxxx Sameie	xxxxx
Gnr. xxx, bnr. xxx, Ensjø Torg xxxx Sameie	xxxxx
Gnr. xxx, bnr. xxx, Ensjø Torg xxxx Sameie	xxxxx

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelt sameier proratarisk i samsvar med egen eierbrøk.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 19

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

**Lov om avtaler med forbrukar om
oppføring av ny bustad m.m.**

(bustadoppføringslova) finner du her:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-06-13-43?q=bustadoppføring>

Tilvalgsinformasjon

Ensjø Torg 5 Eierseksjonssameie

Tigergården

Ved Ensjø Torg vil du ha muligheten til å velge tilvalg utfra vårt sortiment mot et tillegg i pris. Tilvalgene er definert av utbygger innenfor hver enkelt kategori.

Tilvalgsliste med hvilke alternativer du kan velge mellom vil bli informert om på et senere tidspunkt.

Følgende tilvalg vil være mulig utover det som er beskrevet som standard i leveransebeskrivelse og romskjema:

Generelt:

Elektro
Kjøkkenhetter
Fliser over kjøkkenbenk
Blandebatteri kjøkken
Farge på innervegger
Innvendige dører
Parkett

Bad:

Fliser på vegg
Fliser på gulv
Blandebatteri og dusjsett
Baderoms tilbehør og –innredning

Kjøkken og garderober:

Her vil du bli innkalt til en gjennomgang med vår kjøkkenleverandør for tilvalg på kjøkkenleveranse og garderobeløsninger.

På grunn av byggemetode og fremdrift, vil det ikke være hensiktsmessig med bygningsmessige endringer.

Det tillates ikke:

- Endring av fasade og bygningens ytre volum.
- Endring på bærende konstruksjoner.
- Flytting av innvendige vegger på grunn av varmesløyfer i gulv.
- Flytting av ventilasjon og avløp.
- Flytting av elektriske punkter, kun supplering.

Oslo, 23.04.2019
Cathrine Knudsen

VEDLEGG TIL KONTRAKT OM KJØP AV NY BOLIG OG FRITIDSBOLIG

Forekomst av skjeggkre

Skjeggkre er et insekt som kan bli 12-19 mm som voksent individ. Siden skjeggkre første gang ble allment kjent i Norge i 2014 har utbredelsen spredt seg raskt. Skjeggkre er i praksis funnet over hele landet. Det er antatt at det vil være forekomst av skjeggkre i bort imot 50 % av alle nyere boliger i Norge i løpet av få år.

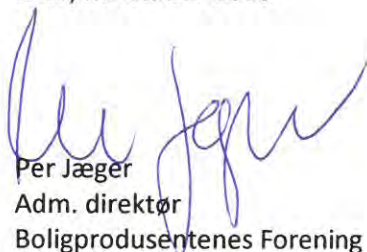
Det er ikke påvist noen helseskadelige effekter av skjeggkre, og det er heller ikke påvist bygningsmessige skader. Derimot kan skjeggkre forårsake skade på papirbasert arkivmaterialer som dokument, frimerker eller lignende.

Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje, for eksempel knyttet til møbler og andre varer som kommer med post eller lignende. Skjeggkre kan også «haike» med personer via vesker, klær eller lignende. For leiligheter, rekkehus, eller kjedede eneboliger kan skjeggkre spre seg fra en enhet til den neste. Basert på dette er det stor sannsynlighet for at skjeggkre før eller senere vil bli transportert inn i boligen, og at de kan etablere seg der. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Nylig har Mycoteam AS også oppdaget perlekre i Norge. Perlekre er en mindre slektning av skjeggkre. Perlekre er lite omtalt i litteraturen, men det antas at kravene til omgivelsene for å kunne formere og spre seg er de samme som for skjeggkre. Selger kan ikke garantere at det ikke er perlekre i boligen ved overlevering.

For nærmere opplysninger om skjeggkre kan vi henvise til Folkehelseinstituttets nettsider: www.fhi.no.

Oslo, november 2018


Per Jæger
Adm. direktør
Boligprodusentenes Forening

Vedlegg til kontrakt, jmfr. Pkt. 17.1

Oversikt over søknad om dispensasjoner knyttet til innsendt rammesøknad.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan	
Hva er hensynet bak bestemmelsen dere søker dispensasjon fra, og hvorfor mener dere at hensynet ikke er vesentlig tilsidesatt?	Vi søker om dispensasjon fra bestemmelsen om fri høyde på 5 meter under utkragede elementer fordi vi ønsker å plassere balkonger i 2.etg på deler av bygget. Dette vil gi 3,3 meter fri høyde fra ferdig planert terreng. Hensynet bak bestemmelsen er å opprettholde et åpent, offentlig byrom og sikre lys til evt. boliger på grunnplanet. Kravet er i varetatt i bygg B mot Kampenpassasjen og felles gatetun, og vi kan ikke se at bestemmelsen har lik relevans mot gårdsrommet som mot felles adkomst og torg/gatetun. Vi mener derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side.
Begrunn hvorfor fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.	Fordelen ved å gi denne dispensasjonen er at vi kan øke bokvaliteten og gi mer fleksibilitet i disse leilighetene. Vi mener det heller ikke er noen ulempe for beboere på grunnplanet siden dette gir noe skjerming av deres uteareal. Første etasje er en høy etasje (romhøyde ca. 3,3m) og balkongene over er kun en meter dype, så leilighetene på grunnplanet vil fortsatt ha godt med lys. Vi mener at fordelene med en dispensasjon er klart større enn ulempene. Gårdsrommet har ikke en offentlig karakter, men er allerede en forlengelse av boligene. Vi mener derfor det er riktig å gi en dispensasjon i dette tilfellet.
Hva er hensynet bak bestemmelsen dere søker dispensasjon fra, og hvorfor mener dere at hensynet ikke er vesentlig tilsidesatt?	Vi søker om dispensasjon fra bestemmelsen om størrelse på takoppbygg for heis og trapp fordi det er behov for større areal for disse funksjonene i en boligblokk på 13 etasjer. Takoppbygg er tillatt inntil 25kvm BRA, mens takoppbygget for heis og trapp på taket til tårnvolumet har et areal på 38,5kvm BRA. Hensynet bak bestemmelsen er å ikke lage for store volum på tak som kan virke dominerende for bygningen som helhet. Arealet som er satt av i bestemmelsen er nok for takoppbygg på bygg som iht. brannforskriftene ikke krever tr3 trapperom. Tr3 trapperom slår inn i bygg over 8 etasjer, der det blant annet er krav om ekstra rømningstrapp og sluse. Måten trappekjernen er løst danner i tillegg noen «kroker» som vi ønsker å benytte til fellesareal som kjøkken og wc. Det gjør at totalt BRA på takoppbygg blir 56,5 kvm BRA. Underliggende takflate er 276 kvm, dvs. at BRA på tak blir 28,5 kvm BRA mer enn tillatt (sjakter medregnet). Se for øvrig BRA-planer vedlagt søknaden. Det er beskrevet i bestemmelsene at takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltaket samlede arkitektoniske uttrykk. Hele bygget har et dyrkingskonsept hvor takene tas i bruk, og hvor felles kjøkken og wc er tiltak som er viktig for å forbedre bruken for beboerne ytterligere. Ettersom volumet ligger på høyeste del av bygningen (14. etasje) vil det ikke virke like dominerende fra verken bakkenivå eller omkringliggende omgivelser. Overskridende areal er først og fremst et resultat av brannforskriftene, så vi mener derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side.
Begrunn hvorfor fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.	Fordelen ved å gi denne dispensasjonen er at vi kan gi et rikere tilbud av felles uteareal til beboerne. For å kunne benytte oss av takterrassen på «tårnet» må tr3 trapperom føres helt opp. Fellesfunksjonene på tak skaper møteplasser og mulighet for godt naboskap, som igjen kan gi mer stabilitet i beboermassen. Vi kan ikke se at det er noen ulemper knyttet til denne dispensasjonen og mener at det er riktig å gi en dispensasjon i dette tilfellet.
Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan	
Hva er hensynet bak bestemmelsen dere søker dispensasjon fra, og hvorfor mener dere at hensynet ikke er vesentlig tilsidesatt?	Vi søker om dispensasjon i fra bestemmelsen om formkrav på uteoppholdsareal (SFUA) fordi tomtas beskaffenhet og reguleringsplanens utforming gjør full tilfredstillelse av kravet vanskelig. Hensynet bak kravet er å sørge for at uteoppholdsareal får en generell anvendbarhet og fleksibilitet, samt god romlighet. Kravet om minimum 12 meter bredde og samlet arealdeler på 250kvm oppnås kun delvis innenfor tomtegrensene. (Kravet om MFUA (minste felles uteoppholdsareal) er dog i varetatt.) Dette er ikke en konsekvens av utnyttelse, men gitt av at tomta er lang og smal og har allerede definerte byggegrenser som prosjektet forholder seg til. Bratt stigningsforhold på tomta gjør også at det er utearealer som ikke kan medregnes i SFUA. Det er et samlet areal på 275 kvm i gårdsrommet, dvs. at ¼ av kravet er oppnådd. Tomta grenser til offentlig gatetun (SG1) mot vest uten fysisk avgrensning mellom gårdsrommet og gatetunet, så bruken og opplevelsen av romlighet vil allikevel fungere i tråd med intensjonen om SFUA. Ved å se på dette arealet som en forlengelse av gårdsrommet så er SFUA-kravet oppnådd, se vedlagt illustrasjon. Det er gitt en rikhet i uteoppholdsareal på tak som også kompenserer for manglende SFUA på bakkeplan innenfor tomtegrensene.

Begrunn hvorfor fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempe.	Fordelen ved å gi denne dispensasjonen er at prosjektet kan realiseres slik det ligger til rette for i reguleringsplanen. Denne «snippen» på Ensjø er en utfordrende tomt mellom t-bane og jernbane, men denne plasseringa er samtidig det som gir grunnlag for et godt fortetningsprosjekt. Gitt disse forutsetningene har taklandskapet blitt desto viktigere i prosjektet, hvor takene utformes på en måte som ikke ville vært like gjennomførbart på bakkeplan. Takene blir steder for å samles, leke og dyrke; i mer private kroker, eller i større selskap. Alt uteoppholdsareal er universelt utformet uansett om det er på tak eller bakkeplan iht. TEK17. En ulempe ved å gi dispensasjonen er at det ikke er nok plass iht. kravet til større aktiviteter på bakkeplan innenfor eiendomsgrensene. Dette er dog noe som burde ligge til grunn for plassering av byggegrenser i en reguleringsprosess, og gitt endret beskrivelse av krav. Vi kan ikke se at det er andre ulemper tilknyttet denne dispensasjonen. Vi mener at fordelene med en dispensasjon er klart større enn ulempe. Selv om det ikke er mulig å tilfredsstille krav om SFUA under dagens reguleringsplan, er romligheten bevart mot sørvest når man ser på de tilgrensende eiendommer. Det er gitt en rikhet i uteoppholdsareal på tak som også kompenserer for manglende SFUA på tomta. Vi mener det derfor er riktig å gi en dispensasjon i dette tilfellet.
---	--

Søknad om dispensasjon for grad av utnyttning	
Hva er hensikten med bestemmelsen dere søker dispensasjon fra, og hvorfor mener dere at hensikten ikke er vesentlig tilsidesatt?	Vi søker om dispensasjon fra bestemmelsen om tillatt utnyttelse med 1380 kvm BRA fordi dette er kvadratmeter som gir bokvalitet og «bykvalitet» utover det vanlige. Hensynet bak bestemmelsen er at planområdet skal utvikles til et tett, flerfunksjonelt senter med mange boliger med høy kvalitet. Utnyttelsen i prosjektet er økt i hovedsak ved at kommunikasjonsarealet til den ene leilighetsfløyen er gjort bredere enn tradisjonelle svalgangsløsninger, slik at det er mulig å bruke arealet til opphold. Som rent kommunikasjonsareal kunne vinterhagen vært 50% mindre dersom det var en tradisjonell svalgang. Vinterhagen er en halvklimatisert sone hvor du har en romslig plass utenfor inngangsdøra til opphold og aktiviteter. Det er plass til sykkelparkering, møblering og sportsbod. Dette er areal som må medregnes i utnyttelsen, men som ikke er areal som regnes med i salg. I et større perspektiv, håper vi at ved å tilrettelegge for naturlige møteplasser i hverdagen å kunne bidra til større brobygging mellom mennesker. I forlengelse av dette, bygges det også fellesarealer på tak og i første etasje som sykkelverksted og lokaler med kjøkken til bruk for alle beboerne. Kjellerareal under bakken regnes som regel ikke med i en utnyttelse, men i dette prosjektet er det boder og sykkelparkering i 1. og 2. etasje under terrengnivå grunnet stigningsforhold. Det gjør at disse arealene regnes med i utnyttelsen med ca. 500 kvm BRA fordi etasjene ligger over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
Begrunn hvorfor fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempe.	Utover den økte bokvaliteten, er det også en fordel at arealet gir tilbake til omkringliggende bebyggelse og byliv. Vinterhagen vil danne en aktiv fasade med lys og liv og ha en utforming av høy arkitektonisk kvalitet. Vinterhagehuset har også potensiale til å bli et forbildeprosjekt, og således en verdi generelt for byen og boligbyggeriet i Oslo. Se også under «utforming» for utfyllende beskrivelse av vinterhagen. Den eneste ulempen vi ser ved å gi dispensasjon på utnyttelse, er signaleffekten det gir når dette er en relativt nyregulert tomt. Vi mener dog at skisseprosjektet som lå til grunn for reguleringa ikke var nyansert nok til å ta for seg oppgaven det er å være et prosjekt med både en byfasade og å nå målet om høy bokvalitet. Vi mener at overskridelsen av utnyttelsen ikke vil sette hensynet bak bestemmelsen til side, da dette arealet gir høyere kvalitet til boligene på en støymessig utfordrende tomt. Vi mener at fordelene er klart større enn ulempe knyttet til denne dispensasjonen og at det er riktig å gi en dispensasjon i dette tilfellet.

Søknad om dispensasjon fra byggegrense eller byggelinje	
Hva er hensynet bak bestemmelsen dere søker dispensasjon fra, og hvorfor mener dere at hensynet ikke er vesentlig tilsidesatt?	Vi søker om dispensasjon fra byggegrenser i reguleringsplanen for å formgi bygget på en god måte. Byggegrensene det gjelder er: (se også vedlagt illustrasjon) 1) Byggegrense ved maks. gesims k79.0m på bygg langsmed t-banelinje 2) Byggegrense ved maks. gesims k100.0m som ligger vinkelrett på gatetun SG1. Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense er å organisere bebyggelsen i en ønsket bebyggelsesstruktur. 1) Byggegrensa ved gesims k79.0m ligger parallelt med byggegrenser til del av bygg som ligger langs Kampenpassasjen. Foreslått bygningskropp følger således heller logikken til byggegrensene videre på det opptrappende volumet og det søkes derfor om dispensasjon fra byggegrense her. Fasadelivet ligger ikke utenfor byggegrensa i hele strekket siden den kun er rotert om grensa. Fasadeliv ved byggegrense på maks k85.0m er i tillegg trukket 5 meter fra byggegrense for å gjøre opptrapping ikke like tett som i reguleringsplanen og gi variasjon i størrelse på takflatene. 2) I den høyeste delen av bygget (tårnet) er fasadelivet trukket inn fra byggegrense mot gatetun i de første syv etasjene, mens det fra 8.-13. etasje dannes et utkraget volum inntil byggegrensa. For å skape en helhetlig form så er den utkragede delen dratt ut over byggegrensa mot sørøst, og følger heller byggegrensa som ligger vinkelrett på t-bane. Fasadelivet blir da bestående av en flate mot sørøst og unngår knekk i fasadeflaten. Overskridelse av byggegrensa gir ikke mer utnyttelse, det er mer en omfordeling av volum siden det opp til 7. etasje er «skavet vekk» deler av volumet.
Begrunn hvorfor fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.	1) Fordelen ved å gi denne dispensasjonen er at løsningen gir bedre uteoppholdsareal på tak hvor det unngås parallelt motstående vegger. 2) Fordelen ved å gi denne dispensasjonen er at arkitekturen fremstår mer helhetlig og sluttet. Bygningskroppen er allerede kompleks i sin form og formen bør holdes enklere i høyden. Ved å trekke volumet tilbake fra byggegrense på bakkeplan gjør også at gårdsrom åpner seg mer mot gatetunet, noe som vi ser på som positivt for området. Grepert gjør også at leilighetene som er nærmest jembanelinja i disse etasjene ikke blir parallelle til linja og blir trukket noe unna togstøy. Overskridelse av byggegrense i de ovennevnte stedene vil ikke endre organiseringa av bebyggelsen. Overskridelsene gjøres for å danne enhetlig volum og en avklart arkitektur, og vil ikke oppfattes som et brudd på bebyggelsesstrukturen. Overskridelsene representerer en omdisponering av volumet for å bedre visse forhold og er ikke et tillegg på utnyttelse. Felles med disse byggegrensene som det ønskes dispensasjon fra, er at de definerer takgesims' avgrensning, men ikke selve volumets utstrekning på sidene mot t-bane eller tog. De er således grenser som mer former byggets silhuett enn at de påvirker offentlige areal som gatetun, offentlig vei eller lignende. Vi mener at overskridelsene av byggegrensene på de ovennevnte stedene gjør at vi får gitt bygget en bedre form samt gjort bokvaliteten bedre for leilighetene som er berørt. Omdisponeringa av volum gjør at vi kan skape bedre uteareal på tak, samt at leiligheter nærmest toglinje ikke står parallelt mot denne støykilden. Vi kan ikke se at det er noen ulemper knyttet til denne dispensasjonen og mener at det er riktig å gi en dispensasjon i dette tilfellet.