

Omsetningsnummer:
Oppdragsnummer:
Dato:
Bolignummer:

KJØPEKONTRAKT

Vedrørende kjøp av andel i borettslag under oppføring

§ 1

KONTRAKTENS PARTER

Selger:	Ski Bolig & Næringsutvikling AS	Org.nr.: 996 957 012
Adresse:	C/O Solon Eiendom ASA Postboks 1847 Vika, 0123 Oslo	Tlf.: 22 29 66 90
Kjøper:		Fnr.:
Adresse:		
Telefon:		
E-post:		

§ 2

KONTRAKTENS BAKGRUNN

Selger er eier av eiendommen gnr 136 bnr 1 i Ski kommune. Eiendommen skal fradeles i flere eiendommer, som vil bli organisert i flere borettslag og/eller sameier i utbyggingsprosjektet kalt Magasinparken Ski. Prosjektet Magasinparken Ski er planlagt med i alt ca. 500 boligenheter, samt næringsbygg, barnehage, privat vei og gang- og sykkelsti, som blir bygget over flere byggetrinn over flere år. Selger avgjør om og når hvert byggetrinn skal igangsettes, samt hvordan byggetrinnene skal organiseres og utformes.

Selger, eller selskap utpekt av selger, skal stifte og tegne alle andelene i Ski Tårn RRA Borettslag (Borettslaget), som planlegges oppført med 38 andeler.

Denne avtalen regulerer kjøp av andelsleilighet _____ i Ski Tårn RRA Borettslag, med tilhørende rettigheter og forpliktelser, slik det nærmere er angitt nedenfor. Med leiligheten følger:

- 1 sportsbod i felles anlegg
- *X biloppstillingsplass i felles anlegg (det inngås egen kontrakt for kjøp av biloppstillingsplass, og kjøpesum for slik biloppstillingsplass er følgelig ikke medberegnet i nærværende avtale/kontrakt).*

Kjøper er innforstått med og aksepterer at det kan bli endringer i antall andeler og boliger i Borettslaget, som følge av eventuelle endringer i Selgers planer for utbygging og utnyttelse av området.

I den grad det er nødvendig for gjennomføring av Selgers utbyggingsrettigheter i medhold av Kjøpekontrakten plikter Kjøper å medvirke til evt. nødvendige vedtak i Borettslagets besluttede organer.

Avtalen utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad, lov av 13. juni 1997 nr. 43 (bustadoppføringslova), og Lov om borettslag av 6. juni 2003 (borettslagsloven).

§ 3 BOLIGEN

Selger overdrar til Kjøper bolig med betegnelse _____, med tilhørende rettigheter og forpliktelser til Borettslagets fellesareal. Andelsnummer vil bli tildelt ved stiftelse av Borettslaget.

Boligen overtas som beskrevet i vedleggene Bilag 1 og 2. Den samlede ytelse som overdras til Kjøper er heretter kalt "Boligen".

Selger tar forbehold om mindre endringer i utførelse, konstruksjon og materialvalg mv., dog slik at nivå på kvalitet og utførelse skal være tilsvarende eksisterende beskrivelse i vedleggene bilag 1 og 2. Det tas dessuten forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Endringer av denne karakter gir ikke Kjøper rett til prisavslag eller annet vederlag.

Borettslaget vil få rettigheter og forpliktelser i utomhusarealer tilknyttet eiendommen og tilstøtende eiendommer. Selger tar forbehold om endelig utforming og organisering. Kjøpere blir forpliktet i henhold til de vedtekter Selger fastsetter for utomhusarealer, og kostnader forbundet med drift og vedlikehold av utomhusarealer vil inngå i Borettslagets driftsutgifter og dekkes inn av felleskostnadene. Det vil kunne bli tinglyst erklæringer for rettigheter og forpliktelser i slikt utomhusareal, som vil bli organisert i et realsameie eller velforening med pliktig medlemskap eller lignende.

§ 4 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

4.1 Vederlag

Kjøpesummen for Boligen er:

NOK _____,-

Kjøpesummen forfaller til betaling etter bestemmelsen i § 5. Kjøpesum skal ikke indeksreguleres. Det er ved stiftelsen av Borettslaget ingen fellesgjeld knyttet til andelen/Boligen.

Alle gebyrer og avgifter til det offentlige i forbindelse med utbyggingen, herunder utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva. er inkludert i kjøpesummen. Dette gjelder dog ikke for omkostninger nevnt under pkt. 4.2.

4.2 Omkostninger

I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper uoppfordret betale:

Tinglysingsgebyr for Kjøpers pantobligasjon (én obligasjon og attest)	NOK	634,-
Tinglysingsgebyr for skjøte/hjemmelsdokument	NOK	430,-
Tinglysingsgebyr for boret	NOK	430,-
<u>Andelskapital</u>	<u>NOK</u>	<u>5 000,-</u>
<u>Totalt</u>	<u>NOK</u>	<u>6 494,-</u>

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for ytterligere obligasjon(er) Kjøperen må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Selger kan kreve at det tinglyses borettsrett før hjemmelsoverdragelse. I

slikt tilfelle påløper tinglysingsgebyr med kr 430,- jfr. ovenstående. Kjøper har risikoen for eventuelle endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Omkostningene nevnt ovenfor forfaller til betaling samtidig med restvederlaget i henhold til § 5 nedenfor.

I tillegg skal Kjøper innbetale a konto kr 75,- per kvm BRA til Borettslaget for likviditet i oppstartsfasen. Dette er ikke en kjøpsomkostning, men et likviditetstilskudd til Borettslaget. Beløpet vil bli krevet inn av forretningsfører i forbindelse med første faktura for felleskostnader.

4.3 Justeringer av Kjøpesummen

Selger kan kreve tilleggsvederlag ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42.

Likeledes kan Selger kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som forårsaket av forhold på forbrukers side etter bustadoppføringslova § 43.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15%, jf bustadoppføringslova § 9. Kjøper er innforstått med at bestilling av og oppgjør for tillegg skjer direkte overfor utførende entreprenør med mindre annet avtales mellom partene. Det utarbeides en egen tilvalgsliste for boligene. Kjøper er innforstått med at Selger i liten grad har mulighet for individuelle tilpasninger utover de som fremgår av tilvalgslisten. Ved eventuelle tilvalg utover tilvalgslisten vil pris inkludere kostnader knyttet til vurdering av konsekvenser for alle fagområder, prosjekteringskostnader, byggekostnader, kvalitetssikringskostnader, rigg og drift samt påslag for risiko og fortjeneste. Ved alternativutredninger initiert av tilvalg må også arbeid med dette bekostes av Kjøper. Alle tilvalg må også leveres av entreprenørens underleverandører for prosjektet.

§ 5 OPPGJØR

Oppgjøret etter denne kontrakt skjer via megler. Denne overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakt.

5.1 Betaling av vederlaget

Kjøperen betaler vederlaget (inkl. Kjøpesummen, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter) på følgende måte:

- I forbindelse med kontraktsinngåelse skal det foretas en delinnbetaling på **NOK 200 000,-**.
- I forbindelse med vedtatt byggestart skal det foretas en delinnbetaling tilsvarende 10 % av Kjøpesummen (innskudd), NOK _____,-. Med fradrag for ovennevnte delinnbetaling av NOK 200 000,- utgjør ny delinnbetaling ved vedtatt byggestart **NOK _____,-**.
- Den resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger innbetales senest 1 -en- uke innen overtagelse.

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt av utførende entreprenør når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført, forutsatt at tilfredsstillende garanti tilleggsarbeid er stilt, jf § 47. Garanti for endrings- og tilleggsarbeider etter § 47 stilles av utførende entreprenør, og er Selger uvedkommende.

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller meglers oppgjørsavdeling, som kontraktsmedhjelper. Alle innbetalinger skal skje til meglers **klientkonto 9380.07.54451** i Pareto Bank. Alle innbetalinger skal merkes med **KID _____**. Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på meglers klientkonto.

I forbindelse med kontraktens underskrift, eller så snart Selgers forbehold jf kontraktens § 11 er løftet, skal det utstedes garanti for rett oppfyllelse av avtalen, jf kontraktens § 9.1.

Det er en forutsetning for utbetaling til Selger av noen del av kjøpesum og for tilleggsarbeid at Selger har stilt tilfredsstillende bankgaranti for beløpet, jf bustadoppføringslova § 47, 3. ledd.

Dersom bankgaranti fra Selger i henhold til bustadoppføringslova § 47, 3. ledd ikke foreligger ved kontraktsinngåelse, skal den avtalte delinnbetaling deponeres på meglers klientkonto frem til vilkårene er oppfylt, eller inntil beløpet eventuelt tilbakeføres Kjøper.

Stilles ikke slik garanti kan eventuelt innbetalt og deponert del av Kjøpesummen først utbetales sammen med det resterende av Kjøpesummen etter at skjøte/hjemmelsdokument er tinglyst og Kjøper har hatt anledning til å overta Boligen.

Påløpte renter på meglers klientkonto tilfaller Selger, med unntak av tilfeller som regulert under § 11, tredje ledd.

For eventuelt omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

5.2 Betalingsmislighold

Ved innbetaling etter forfall svarer Kjøper forsinkelsesrenter inntil betaling finner sted, i henhold til den til enhver tid gjeldende lovgivning.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Selger vil holde Kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av Kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers innbetalte delbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og Kjøper ikke kan prestere fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar Kjøperen utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, idet Kjøper da ikke har rett til å besitte Boligen, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e).

5.3 Innfrielse av lån og sletting av heftelser

Kjøper har fått seg forelagt elektronisk utskrift fra grunnboken og har gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at grunnboksutskriftene omfatter hele eiendommen (før fradeling).

På overtagelsestidspunktet skal heftelsesbildet være som angitt i grunnboksutskriften, med unntak av de heftelser som er merket med et kryss. Heftelsene som er merket med et kryss skal slettes av Selger. Selger garanterer at andelen overleveres fri for pantelån, utlegg, legalpant eller utpantinger av noen art på eiendommen, foruten Borettslagets legalpanterett etter borettslagslovens § 5-20, jf § 12, 2. ledd nedenfor, samt foruten pantedokument til sikring av innskudd og Borettslagets fellesgjeld. Dersom det på overtagelsestidspunktet er øvrige rene pengeheftelser på andelen, skal megler besørge sletting av disse. I praksis skjer dette ved at megler innestår for at eventuelle panteheftelser som ikke skal overtas av Kjøper blir innfridd og slettet før det resterende av kjøpesummen blir utbetalt Selger.

I tillegg kan Selger tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til atkomstretter, bruk av utomhuseiendom/ realsameier og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører Borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og Borettslagets felleslån, skal tinglyses som heftelser på Borettslagets eiendom innen overtagelse.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/rettigheter/forpliktelser knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

I forbindelse med utbygging av tomten og tiliggende tomter vil det kunne bli tinglyst erklæringer som sikrer muligheten for adkomst, legging av vann- og avløpsledninger, samt tilknytning av disse og legging av el-kabel over eiendommen.

5.4 Samtykke til Kjøpers pantsettelse

Selger gir megleren ugjenkallelig fullmakt til på hjemmelshavers vegne å samtykke i Kjøperens nødvendige pantsettelse andelen i borettslaget.

5.5 Tinglysning av skjøte/hjemmelsdokument

Ved undertegning av denne kontrakt utstedes skjøte/hjemmelsdokument til Kjøperen. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysning finner sted. Tinglysning av skjøtet/hjemmelsdokumentet skjer når Kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter denne kontrakt fullt ut, herunder betalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter, til meglers klientkonto og megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.

5.6 Sikkerhet

Selger utsteder til megler en pantobligasjon med urådighetserklæring som lyder på antatt totalverdi for utbyggingsprosjektet. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper. Obligasjonen skal tinglyses på eiendommen og i andelene når disse blir registrert og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Obligasjonen skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før obligasjonen er tinglyst.

5.7 Avslutning av oppgjøret / Tilbakeholdsrett

Kjøpesummen blir utbetalt til Selger ved hjemmelsovergang, eller når det er stilt tilstrekkelig garanti etter bustadoppføringslova § 47. Det vil normalt være en behandlingstid på inntil fem dager for meglers oppgjørsfunksjon.

Dersom Kjøperen gjør gjeldende tilbakeholdsrett på grunn av mangel ved Boligen, plikter megler å tilbakeholde slik del av kjøpesummen, jf bustadoppføringslova § 31. Tilbakeholdsretten gjennomføres ved deponering av beløpet på meglers klientkonto og gjøres gjeldende ved påtegning på overtagelsesprotokollen av hvilket beløp og hvilke mangler ved Boligen tilbakeholdelsen gjelder. Protokollen skal signeres av begge parter. Beløpet kan ikke motregnes for andre eller nye krav, feil eller mangler. For mangler som måtte avdekkes etter overtagelsesforretningen, gjelder de alminnelige reklamasjonsregler.

5.8 Avbestilling

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

Selger kan kreve utbetaling av Kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

§ 6

FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

Forventet ferdigstillelse er 2. kvartal 2022, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Når Selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal Selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 -tre- måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstilling av Boligen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger rett til tilleggsfrist og dekning av sine merkostnader, jf bustadoppføringslova §§ 11 og 43. Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jf bustadoppføringslova § 11.

Dersom Selger oversitter avtalt overtagelsesdato i henhold til andre ledd ovenfor, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

Ca. 2-3 uker før overtagelse innkaller Selger til en forhåndsbefering hvor protokoll føres. Kjøper er kjent med at påberopte mangler i henhold til forhåndsbeferingen kan gi Selger fristforlengelse i forhold til varslet overtagelsesdato.

§ 7 OVERTAGELSE

Når Boligen er ferdig og det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det avholdes overtagelsesforretning hvor det føres overtagelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Overtagelsesforretning kan holdes selv om det ikke er gitt ferdigattest og/eller måtte gjenstå mindre arbeider, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele boligen kan bebos.

Boligen anses for overlevert på dato for overtagelsesforretning. Hvis Kjøper etter behørig varslings, jf bustadoppføringslova § 15, uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning, anses Boligen som godkjent og overtatt, jf bustadoppføringslova § 14 og 15. Dersom Kjøperen tar Boligen i bruk uten at overtagelsesforretning er avholdt, er Boligen likevel å anse som overtatt av Kjøperen, jf bustadoppføringslova § 14.

Kjøper har ikke rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter er innbetalt og registrert på meglers klientkonto. Såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt, og Kjøper i overtagelsesprotokollen har bekreftet at kjøpesummen (med fradrag for eventuelt deponert del av vederlaget) kan utbetales Selger så snart tilfredsstillende garantistillelse er stilt eller skjøte/hjemmelsdokument er tinglyst, utleveres nøkler til Boligen ved overtagelsesforretningen. Selger sørger for å innhente bekreftelse fra megler på at fullt oppgjør er innbetalt fra Kjøper.

Boligen overleveres i byggrensjort stand.

Ved besiktigelse skal Kjøperen protokollføre de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende Boligen. Kjøper kan ikke senere påberope seg mangler han med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med besiktigelsen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøper etter overtagelsen.

Risikoen for Boligen går over på Kjøperen når han har overtatt bruken av den. Hvis Kjøperen ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått

overta bruken. Når risikoen for Boligen er gått over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at Boligen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Selger plikter å rette erkjente feil/mangler som inngår i protokollen, så snart arbeidet kan gjøres med hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. For øvrig vises til bustadoppføringslova § 10 og 11. Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Skulle det for øvrig være feil/mangler ved Boligen som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer Boligens bruksverdi.

Inntil byggeprosjektet, herunder blant annet samtlige boliger, er ferdigstilt, har Selger rett til å bruke og ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Borettslagets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Boligen, skal Selger snarest utbedre.

Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for utbyggingen. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelsen. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for at overtagelse og oppgjør kan skje, men brukstillatelse fra kommunen skal uansett foreligge.

Når det gjelder overtagelse av fellesarealer vises til § 12 nedenfor.

§ 8 KONTROLLBEFARING

Når det er gått ca. 1 år etter overtagelse vil Selger innkalle til kontrollbefaring på Boligen, jf bustadoppføringslova § 16. Ved slik kontrollbefaring plikter Kjøperen å påvise de mangler som måtte være oppdaget siden overtagelsen og som ikke skyldes Kjøperens eget forhold.

Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av Boligen, skader som Kjøper selv har påført denne, eller skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtagelsen som Selger ikke kan lastes for.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgerens side. Mangler og feil som blir avdekket under denne kontrollbefaringen plikter Selger å utbedre så snart som mulig og senest innen tre måneder etter kontrollbefaringen.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Skulle det for øvrig være feil/mangler som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer Boligens bruksverdi.

§ 9 GARANTI, REKLAMASJONSRETT

9.1 Garanti fra Selger

Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti frem til overtagelse eller tilsvarende fra finansinstitusjon straks etter at forbeholdene jf § 11 er frafalt, jf

bustadoppføringslova § 12. Garantibeløpet og garantiens varighet skal tilsvare det som til enhver tid er minstekravene i bustadoppføringslova § 12. På kontraktstidspunktet innebærer minstekravene at det skal stilles garanti for et beløp tilsvarende 3 % av den totale kjøpesummen for krav som fremsettes mot Selger før overtagelse. Videre innebærer minstekravene at det for krav som fremsettes mot Selger på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtagelse, skal stilles garanti tilsvarende 5 % av den totale kjøpesummen. For krav fremsatt etter dette tidspunkt gjelder ingen sikkerhet.

Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens § 4 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

Garantien skal utstedes som samlegaranti for kjøperne i Prosjektet, eller personlig til hver enkelt kjøper. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova § 12, 3. ledd.

9.2 Reklamasjon

Foreligger det mangler ved Selgers ytelse, kan Kjøper i henhold til bustadoppføringslova kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Boligen, må han reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget mangelen.

Kjøper er innforstått med at han ikke har rett til å reklamere på grunnlag av forhold som han er blitt gjort oppmerksom på, eller som han på tross av oppfordring om det motsatte har unnlatt å sette seg inn i.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn fem år fra overtagelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Retten til å gjøre mangel gjeldende kan også bortfalle etter reglene om foreldelse i lov om foreldelse. Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av Selger så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for Kjøper.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes Kjøpers bruk av Boligen, krymping av trevirke eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling eller liknende.

Er Selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

§ 10 FORSIKRING

Boligen vil bli fullverdiforsikret i byggeperioden, og vil av Selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtagelsen. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført Boligen, jf bustadoppføringslova § 13, siste ledd.

Dersom Boligen helt eller delvis skades av brann eller utsettes for annen erstatningsmessig skade som dekkes av forsikringen før overtagelsen, eller som skyldes forhold utenfor Selgers kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut. Skadeerstatningen tilfaller i tilfelle Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting, jf bustadoppføringslova § 17.

Kjøper må selv tegne egen innbo- og løseøreforsikring fra og med overtagelsesdatoen.

§ 11 FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kjøpekontrakten:

- Byggestart er avhengig av at 28 av 38 leiligheter i Ski Tårn av Reiulf Ramstad er forhåndsolgt samt at 30 av 43 leiligheter i Ski Tårn av R21 er forhåndssolgt.
- Videre er byggestart avhengig av at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før planlagt byggestart. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.
- Det tas forbehold om at det oppnås en for Selger tilfredsstillende entreprisedavtale.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 15.10.20. Selger er bundet av Kjøpekontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

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

Selger stiller garanti i medhold av bustadoppføringslova § 12 straks etter at samtlige forbehold i dette punkt er løftet.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det presiseres særskilt at mindre endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette.

Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall boliger og organiseringen av disse. Selger står fritt til å overdra selgerposisjon og utpeke selgerselskap i forbindelse med oppdeling av eiendommer og fisjon av eiendomsselskaper for enkelte bygg eller som følge av andre forhold, omorganiseringer etc.

Selger står fritt til å foreta endringer i Kjøpekontrakten som følge av offentlige krav og pålegg med mer.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.

Det vises også til Selgers forbehold, vilkår og opplysninger slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som Kjøper bekrefter å ha lest og akseptert.

§ 12 BORETTSLAGET

Borettslaget er planlagt å bestå av 38 andeler med eksklusiv bruksrett til én leilighet/andel og tilhørende fellesarealer i bygget som utgjør Borettslaget. Selger tar forbehold om å endre antall leiligheter/andeler i

Borettslaget, herunder om det vil inngå flere bygg i Borettslaget. Kjøper er forpliktet til å rette seg etter fastsatte vedtekter for Borettslaget.

Borettslaget stiftes ved fusjon med aksjeselskap, som innebærer at tomtens/eiendommens bokførte verdi i aksjeselskapet videreføres i Borettslaget. Den endelige utforming av Borettslagets tomt og eiendom vil bli nærmere fastlagt ved detaljprosjektering og Selger tar forbehold om at det kan bli endringer i tomtestørrelse og antall leiligheter/andeler etter fradeling av eiendommen.

Borettslaget har til oppgave å ivareta andelseiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene, og forholdet til utomhusarealer som Borettslaget har rettigheter og forpliktelser i. Vedtekter for Borettslaget utarbeides av Selger. Det tas forbehold om at det kan bli nødvendig med endringer i vedtektene som følge av pålegg gitt av offentlige myndigheter som vilkår for omregulering/igangsettelse. Kjøper plikter å rette seg etter lov om borettslag og de til enhver tid gjeldende borettslagsvedtekter og sameievedtekter som Borettslaget er bundet av. Dette innebærer bl.a. at Kjøper skal betale sin andel av Borettslagets utgifter (felleskostnader). De månedlige felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader som Kjøper plikter å dekke fra overtagelsestidspunkt. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av Borettslagets driftsavtaler og vedlikeholdsutgifter m.m. Borettslagets drifts- og vedlikeholdskostnader vil først bli endelig fastsatt etter konstituering av Borettslaget, og etter hvert som Borettslaget får erfaring med de utgifter og kostnader som påløper i henhold til vedtak i Borettslagets generalforsamling.

Drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles slik at 70 % fordeles etter størrelsen på leilighetene, mens 30 % fordeles likt. Kostnadene for fiberaksess fordeles med likt beløp for hver leilighet. Fellesutgifter er foreløpig stipulerte iht. salgsoppgaven, men vil kunne bli høyere eller lavere, avhengig av hvilke ytelser som inngår i fellesutgiftene og markedsprisen for slike ytelser.

Kjøper er kjent med at Borettslaget, i henhold til lov om borettslag § 5-20, har legalpant som sikkerhet for andelseierens forpliktelser overfor Borettslaget.

Selger står fritt til å engasjere forretningsfører for Borettslaget og for Borettslagets regning. Evt. avtale inngått med forretningsfører kan ikke sies opp før etter 2 år fra og med overtagelse.

Selger står også fritt til å inngå nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for Borettslaget før overtagelse.

Selger skal påse at det blir innkalt til et konstituerende møte/generalforsamling, og at det i møtet velges et nytt styre i Borettslaget. Borettslaget vil bli fakturert for møtet fra forretningsfører.

Etter at Borettslaget er etablert, skal Selger innkalle styret til overtagelsesforretning for Borettslagets fellesarealer. Selger kan beslutte at overtagelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtagelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Fremdriften og ferdigstillingen av disse arbeider skal også protokolleres. Som sikkerhet for at disse arbeider utføres, skal det avtales et beløp som skal deponeres på meglers klientkonto. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Av praktiske grunner avtales det et samlebeløp for hele byggetrinnet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilbakeholdt beløp kan nedkviktes tilsvarende. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakt fullmakt til styret til å overta fellesarealene og fortløpende nedkvikte evt. tilbakeholdt beløp med bindende virkning.

Borettslaget vil ha rettigheter og forpliktelser i felles utomhuseiendom, i henhold til vedtekter som Selger fastsetter for utomhuseiendommen.

§ 13
FERDSEL PÅ BYGGEPLASSEN

Ferdseil på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og skal kun skje etter forutgående avtale med Selger eller utførende entreprenør. Eventuelle besøk fra Kjøper skal være avtalt på forhånd, og en representant fra Selger eller utførende entreprenør skal være tilstede.

§ 14
ANNET

Transport eller videresalg av Kjøpekontrakt er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra Selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til Kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av Kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 – en – måned før overtagelse.

Ved en eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler på kr. 30.000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen i henhold til borettslagslovens § 2-13. En boretter gir Kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at Kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Alle øvrige rettigheter og forpliktelser knyttet til overtagelse inntreer ved overtagelse mot tinglysing av boretter. Andelen skal overføres til Kjøper senest to år etter at første boretter i Borettslaget er overtatt.

Før Kjøper har inngitt kjøpetilbud, har Kjøper gjennomgått salgsoppgaven og de opplysninger og vilkår Selger har gitt for salget. Ved signering av denne kjøpekontrakten aksepterer Kjøper de opplysninger og vilkår som fremgår salgsoppgaven, som er vedlegg til denne kontrakten.

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføringen av byggeprosjekt som foregår i flere trinn, også etter at innflytting har funnet sted. Kjøper er kjent med og aksepterer at det foregår anleggs- og byggevirksomhet i en lengre periode etter overtagelse, ettersom boligen inngår i et av de første byggetrinn i prosjektet. Kjøper er også kjent med og aksepterer den medvirkningsplikt som er forutsatt for Selgers gjennomføring av prosjektet, slik dette fremgår av salgsoppgaven.

Partene er enige om at e-post kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf bustadoppføringslova § 6 a.

§ 15
TVISTER

Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt bilag og medfølgende dokumenter, jf § 16, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.

Avtalen kan kun endres skriftlig og ved undertegning av begge parter.

Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne kontrakt eller gjennomføringen av denne handel, skal partene søke å løse den oppståtte konflikt i minnelighet. Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling ved den faste eiendoms verneeting.

§ 16 OPPLYSNINGER/BILAG

Kjøper erklærer ved inngåelsen av denne Kjøpekontrakt å ha satt seg inn i prospekt/salgsoppgave, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse, og annen dokumentasjon som har vært tilgjengelig hos megler, og at opplysninger og vilkår som fremgår av disse dokumenter er akseptert av Kjøper.

Kjøper har fått seg forelagt følgende bilag:

1. Leveransebeskrivelse
2. Kontraktstegning
3. Etasjeplan
4. Prospekt og salgsoppgave m/vedlegg og salgstegninger
5. Skisse til utomhusplan
6. Elektronisk utskrift av grunnboken
7. Foreløpige vedtekter for Borettslaget (ettersendes)
8. Reguleringsbestemmelser og kartutsnitt

Disse dokumenter følger som bilag til denne Kjøpekontrakt, og sammen med denne Kjøpekontrakten utgjør de alle kontraktsdokumentene. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider med hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Skriftlige tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakten som er signert av begge parter og datert etter Kjøpekontrakten, gjelder foran Kjøpekontrakten.

I den utstrekning avtalebestemmelser ellers kan tolkes slik at de er i motstrid med preseptoriske bestemmelser i bustadoppføringslova vil lovens regler ha forrang.

I tillegg til kontraktsdokumentene har Kjøper blitt forelagt Bustadoppføringslova og Borettslagsloven.

§ 17
UNDERSKRIFT

Kjøpekontrakten, som består av 14 - fjorten - sider inkludert instruks om oppgjør, er undertegnet elektronisk med BankID.

Kjøper:

Selger:

Sted, dato:

Sted, dato:

.....

.....

Ski Bolig- og Næringsutvikling AS
v/ Scott Danielsen iht. firmaattest

Instruks om oppgjør

- [1] Oppgjøret mellom partene foretas av:
Nyeboliger AS (org.nr 997 812 824)
Postboks 1488 Vikå, 0116 Oslo
Telefaks 23 26 44 51 // vso@sem-johnsen.no
- [2] Snarest etter kontraktsmøtet bes Kjøper instruere sin bank/finansieringskilde om å ta kontakt med Nyeboliger AS ved behov for inneståelseserklæringer.
- [3] Det er Kjøpers ansvar å sørge for at betaling skjer iht. til Kjøpekontrakt. Innbetalinger skal skje til meglers klientkonto **9380.07.54451** og merkes med **#betalingsmerknadjøper.oppdrag**. Kvittering(er) sendes per faks eller e-post til megler.
- Til kontraktsmøtet skal det medbringes kvittering for eventuell kontantinnbetaling (forskuddsinnbetaling nevnt i Kjøpekontrakten).
- [4] Det kan ikke tas pant i det kjøpte objektet for forskuddsinnbetalingen.
- [5] Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt på meglers klientkonto innen 1 uke før overtagelse, jf Kjøpekontrakten.
- [6] All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av Nyeboliger AS. Kjøper må påse at panterettsdokumenter til banken er sendt over til Nyeboliger AS i god tid før overtagelse. NB! Dette må være på plass før oppgjør kan tas!
- [7] Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:
- Kjøper har overtatt eiendommen, og at megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.
 - Skjøte og Kjøpers evt. pantedokument er tinglyst.
(Evt. garanti iht. bustadoppføringslova § 47 er stilt av Selger)

Oppgjør kan ta inntil fem dager fra tinglyst skjøte er megler i hende. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Leveransebeskrivelse

Ski Tårn av Reiulf Ramstad

Denne beskrivelsen (Leveransebeskrivelsen) beskriver hva partene avtaler om leveringen, det vil si hvordan salgsobjektet skal leveres på overtagelse. Leveransebeskrivelsen viser salgsobjektets viktigste bestanddeler og funksjoner. Det vil forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder innholdet i dette prospektet for øvrig – både bilder, illustrasjoner og tegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som viser hva partene har avtalt. Vi gjør særlig oppmerksom på at bilder og illustrasjoner i salgsmaterialet (herunder også annonser etc.) viser elementer som ikke inngår i faktisk leveranse. Dette gjelder blant annet møblering og innredningsdetaljer, kjøkken- og garderobeløsning – men kan også gjelde bygningstekniske løsninger, utomhuselementer etc. De presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Bilder er kun illustrasjoner basert på antatt utførelse på et tidlig stadium i prosjektutviklingen. Illustrasjoner kan også vise løsninger som kan være tilvalgsbestillinger. Der produktnavn og leverandør er nevnt i leveransebeskrivelsen, tas det forbehold om produkttilgjengelighet på utførelsestidspunkt.

Generelt opplyses at tegningene i prospektet ikke presist viser den faktiske leveransen. Dette skyldes flere forhold, blant annet at sjakter, innkassinger og VVS-føringer per tid ikke detaljprosjektert og således ikke eksakt inntegnet. Salgstegninger i prospektet er – blant annet av den grunn – ikke egnet for måltaking. Vi gjør også oppmerksomme på at dør og vindusplasseringer, samt utforming i den enkelte leilighet kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utforming av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og tilgjengelighet.

Boligprosjektet rammesøkes i henhold til teknisk forskrift TEK 17.

Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Vegger mot fellesarealer og naboileigheter utføres i betong eller som bindingsverk-konstruksjon. Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger og kles utvendig med platekledning. Innvendige vegger utføres i stenderverk, kledd med gipsplater.

Balkonger/terrasser

Balkong- og terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/snøsmelting osv. Rekkverk utføres i metall eller glass med ornamentikk/silketrykk. Balkonger og terrasser leveres med tremmegulv.

Standard innvendig behandling

Gulv: Stue, kjøkken, soverom og bod leveres med 1-stavs parkett i hvitlasert eik som standard. Det vil bli anledning til å velge 1-stavs eik natur uten tillegg i pris (forutsetter bytte i hele leiligheten og innen nærmere fastsatte frister). I entré leveres fliser i format 60x60 cm av type Re-micron G, alternativt til farge G (grå) kan farge W (lys/hvit/beige) leveres kostnadsfritt.

På gulv i bad og i eventuelt gjestetoalett/WC leveres porselensfliser type Re-micron GB 30x30 cm. I nedsenket dusjsone på bad leveres tilsvarende flis i mosaikk, format ca. 5x5 cm. Der hvor det kun leveres rett dusjvegg i dusjsonen, leveres nedsenket gulv med mosaikk i hele bredden. Alternativt til farge GB (lys grå) kan farge DG (mørk grå) eller farge B (mørk sandstein/beige) velges kostnadsfritt. Flisprogrammene tilrettelagt fra selger er utstilt i visningslokalet på tomten. Selger forbeholder seg retten til å velge flistype av tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

Vegger: Innvendige vegger av gips sparkles og males i lys farge. Vegger mot naboileigheter og trapperom, som utføres i betong eller lydvegg kledd med gipsplater, vil ha sparklet og malt overflate. Det kan velges mellom åtte utvalgte standardfarger, begrenset til én farge per rom. På bad leveres porselensfliser på vegg, type Re-micron GB 30x60 cm, lagt liggende. Alternativt til farge GB (lys grå) kan farge DG (mørk grå) eller farge B (mørk sandstein/beige) velges kostnadsfritt.

Himlinger: I boligrom leveres sparklet og malt himling i betong. Der himling føres ned i leiligheten, leveres malt gips. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. Nedføring også i områder der dette er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav eller tekniske føringer, se også informasjon om takhøyde.

Kjøkken

Det leveres kjøkkeninnredning type Sigdal Horisont med grå fronter og 40 mm tykk laminatbenkeplate med rett forkant type Smoke Quartstone som standard. Som alternativ til Sigdal Horisont kan modellene Sigdal Scala Premium White eller Sigdal Nordisk velges kostnadsfritt. Benkeplaten kan også velges i andre farger i 40mm tykk laminat. Alternativene tilbys under forutsetning om at kjøkkenløsningen ikke endres i tilvalgsprosessen. Egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgsmøte med hver enkelt boligkjøper.

Leveransebeskrivelse

Ski Tårn av Reiulf Ramstad

Overskap på kjøkken leveres i standard høyde. Løpemeater overskap følger av den enkelte leilighets kontraktstegning, se stiplet linje eller ta kontakt med megler for nærmere informasjon. Takhøye overskap kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen, under forutsetning av at det er plass til dette. Det leveres planlimt stålvask, kjøkkenkran med uttrekk, samt avsatt plass og mulighet for tilkobling av oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet leveres forberedt for integrerte hvitevarer, med hel benkeplate uten hulltaking for platetopp, stekeovnsskuff/skap for innbygging av stekeovn, samt skrog og fronter til oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Hvitevarer leveres ikke som standard, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Selger forbeholder seg rett til å levere kjøkkenet i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

Soverom i 1. etasje

Boligene over to plan i 1. og 2. etasje har stiplet et soverom i 1. etasje, se rom benevnt «Evt. soverom» i kontraktstegningene. Merk at aktuelle soverom ikke bygges som standard i disse boligene, men de vil måtte bli bygget av selger dersom det ikke dispenseres fra myndighetskrav i TEK17. Dersom slik dispensasjon ikke innvilges av det offentlige, plikter selger å bygge med soverom i 1. etasje slik som stiplet. Rommet bygges da slik at kjøper eventuelt kan fjerne soverom etter at ferdigattest foreligger. Kjøpere av de samme boligene i plan 1 og 2 gis samtidig muligheten til å få aktuelle soverom bygget uten ekstra vederlag, også for det tilfellet det blir innvilget dispensasjon. Merk dog at dette må besluttes og presiseres av kjøper senest i forbindelse med innsendelse av kjøpetilbud.

Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap som standard, men dette kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Innvendige dører

Innvendige hvite kompaktdører med dempelist. Hvite karmner og dørvidere i børstet stål. Standard lav terskel i lakkert eik.

Bad/WC

På badrom leveres innredning med underskap i bredde som vist på kontraktstegning. Innredning fra Sigdal i modellen Eng (Nordisk) som standard. Som alternativ til Eng kan modellene Lilje (Hvit) eller Bark (Mørk alm) velges kostnadsfritt. Selger forbeholder seg rett til å levere baderomsinnredning i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

På badrom leveres heldekkende servant. Videre leveres ettgreps servantbatteri, speil over baderomsinnredning i innredningens bredde, stikk på vegg ved innredning, LED

downlights i himling over speil, LED downlights i himling for generell belysning på badet, samt vegghengt toalett i hvitt porselen og med dempet toalettsete. Dusjvegg(er) i glass i ulike formater som vist på kontraktstegning. Ettgreps dusjbatteri og dusjarmatur med toppdusj og håndholdt løsning. Dusjsone er nedsenket ca. en flishøyde. Resten av baderommet utenfor våtsone bygges med tilnærmet flatt gulv, mindre vannansamlinger kan forekomme ved vannsøl på disse områdene. Der hvor det er stiplet badekar på plantegningen kan badekar og øvrig opplegg for dette bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det er avsatt plass til og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondenstørketrommel).

Det kan bli terskel/nivåforskjell fra badrom til tilliggende rom, men innenfor gjeldende forskrifter.

På gjestetoalett/WC leveres innredning i bredde som vist på kontraktstegning og ettgreps servantbatteri samt stikk på vegg ved innredning. Speil over innredning, LED downlights i himling, samt vegghengt toalett i hvitt porselen og med dempet toalettsete. Det kan bli montert Geberit Monolith i leiligheter som ligger i 8, 9 og 10 etasje. Endelig løsning besluttes av selger i forbindelse med detaljprosjektering.

Vinduer/vindusdører

Det leveres trevinduer (innvendig) med utvendig aluminiumskledning og energiglass i henhold til isolasjonskrav. Det leveres slagdører fra oppholdsrom til balkonger og terrasser. En del vinduer kan ikke nåes med sikker utvendig vindusvask (uten bruk av lift). Karmner leveres malt fra fabrikk med standard hvitfarge innvendig. Det leveres ikke solavskjerming.

Hovedinngangsdør leilighet

Hovedinngangsdør til hver leilighet som tilfredsstillende gjeldende brannkrav. Sammen med entré/entrédør gir dette forskriftsmessig lydisolering til rom for varig opphold. Dør leveres med FG-godkjent lås og tre nøkler som også betjener felles inngangsdør til bygget.

Listverk

Gulvlister og gerikter rundt vinduer og dører leveres hvitmalt fra fabrikk med synlige stifter. Lister i betongvegg skrues. Listverk fuges ikke mot vegg, så her må det påregnes synlige sprekker på 1-2 mm som følge av toleranseavvik på sparklede skjøter og bygging av vegger. Overgang mellom vegg og tak fuges uten taklister.

Diverse utstyr

Brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav. Det installeres boligsprinkling med synlige sprinklerhoder.

Leveransebeskrivelse

Ski Tårn av Reiulf Ramstad

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

Ventilasjon

Det installeres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Separat aggregat i hver leilighet enten i bod, i himling i entré/gang eller i kjøkkenventilator på enkelte 2-roms leiligheter. Avtrekk fra bad/WC, kjøkken og bod med overstrømning over terskel. Tilluft til øvrige rom.

Elektrisk

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra ved betong og lydvegger hvor det vil bli åpent anlegg. For lyspunkt i betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg. Nedforedede himlinger leveres med lampepunkt i tak. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter NEK2014:400 (med tilpasninger for tilgjengelig veggplass til stikk). Det leveres belysning i bod. På bad, evt. gjestebad, evt. WC og i entré leveres LED downlights i himling. Belysning også under overskap på kjøkken.

Som tilvalg kan det velges ekstra punkt som kan bli trukket åpent. Det vil bli montert stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.

Sanitær

Det monteres stoppekran og tilkobling for avløp i kjøkkenbenk for oppvaskmaskin, og opplegg for vaskemaskin på bad som vist på tegning. Utvendig vannkran ved felles inngangspartier og på private takterrasser i 8., 9. og 10. etasje.

Oppvarming

Energibehov til oppvarming og varmtvann dekkes av fjernvarme.

Oppvarming av leilighetene vil bli levert som vannbårent anlegg med gulvvarme. Varmtvann leveres fra felles energi sentral. Avregning av energiforbruk og hvor detaljert dette evt. skal gjøres bestemmes av Borettslaget selv. Det blir avsatt plass for individuelle målere av energiforbruk i koblings-skap for gulvvarme og rørfordelinger i leiligheten. Plassering besluttes av Selger i forbindelse med detaljprosjektering.

TV/internett

Selger vil besørge tilkobling til hovedfordeling/hovedpunkt og kollektiv avtale med binding til anerkjent signalleverandør. Installasjonen vil være klar til bruk ved innflytting.

Det leveres trekkerør for totalt 2 stk. signaluttak, ett i stue

og ett på hovedsoverom. Ved kollektiv avtale vil ett uttak være ferdig kablet og terminert ved innflytting, tilkobling av evt. ekstra punkter bestilles som tilvalg hos signalleverandør (og elektriker). Som tilvalg kan det også bestilles ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av signalpunkt.

Alternativt kan selger velge å levere tomrørsanlegg uten avtale med signalleverandør. Borettslaget eller kjøper må da selv velge leverandør og besørge slik avtale med kabling med videre.

Takhøyde

Det leveres generelt innvendig takhøyde på ca. 2,50 m. Nedforinger vil kunne forekomme. Områder med nedforet himling og lavere takhøyde vil være markert med stiplet linje på kontraktstegning. Ellers er det nedforet himling i entré, gang, bod og bad/wc samt enkelte kjøkken og oppholdsrom for fremføring av ventilasjon. I enkelte øvrige områder vil det være behov for fremføring av teknisk anlegg under takhøyde på 2,50 meter.

Tegninger av tekniske anlegg

Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro som blir tilgjengelig i forbindelse med tilvalg. Fordelings-skap for gulvvarme og rør vil måtte plasseres i innervegger i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for tekniske føringer.

Inngangsparti

Det leveres flis på gulv i innvendige fellesarealer. Himling vil bli malt, alternativ leveres systemhimling. Ved eventuelt ønske om møblering i fellesarealer må dette tilfredsstillende gjeldene brannkrav.

Heis

Heis fra parkeringskjeller til alle boligens inngangsplan.

Trapper i leiligheter mellom plan 1-2 og mellom plan 9-10. Det blir levert trapp mellom etasjene. Trappen leveres med hvitmalte vanger og hvitlaserteiketrinn samt håndløper i eik. Trappen leveres som tett i inntrinn og opptrinn.

Felles trapper/trapperom

Trapper bygges i betong. Vegger, samt undersiden av trappeløp og repos males. I inntrinn og opptrinn legges fliser. Rømningsstrapp leveres i støvbundet betong.

Leveransebeskrivelse

Ski Tårn av Reiulf Ramstad

Parkeringskjeller

Det bygges parkeringskjeller som vil betjene flere eiendommer/borettslag/sameier. Det medfølger rett til parkeringsplass kun til leiligheter der dette er angitt i prislisten. Mulighet for kjøp av rett til ekstra parkeringsplass, men det er et begrenset antall ekstra plasser. Se den til enhver tid gjeldende prisliste for nærmere informasjon. Selger står fritt til å fordele/omfordele plasser, og organisere eierskapet til parkeringskjelleren, og kjøper plikter å rette seg etter de vedtekter som fastsettes for parkeringskjelleren. I det tilfellet at man overtar sin leilighet før parkeringskjeller er ferdig har selger rett til å organisere midlertidige parkeringsplasser utendørs.

Til hver parkeringsplass leveres 1 stk. portåpner for åpning av garasjeport. I parkeringskjeller leveres asfalt eller betong, ingen sluk (krever oljeutskiller). Vannansamlinger som følge av snøsmelting fra biler må ivaretas ved daglig drift. Betongvegger og betonghimling sprøytemales/støvbindes.

Fri kjørehøyde vil være ca. 2,10 meter. Lokale nedforinger for tekniske installasjoner vil forekomme fortrinnsvis langs vegger.

P-kjeller med p-plasser utformes i utgangspunktet etter følgende hovedprinsipper; Som hovedaksemål vil det være en senteravstand på 7,5 meter mellom søylene i p-kjeller der det er 3 p-plasser mellom søylene. Dybde på p-plassene blir 5,0 meter. Manøvreringsareal mellom p-rekker blir som hovedregel ca. 6 meter.

Det vil bli forberedt for et begrenset antall ladestasjoner basert på kapasiteten i strømmettet. Mulighet for å bestille ladepunkt i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Det leveres ikke lås på dører mellom garasjeanlegget og innvendige fellesarealer/trapperom.

Utomhusarbeider

Utomhusarealene er ikke detaljprosjekttert og det vil forekomme endringer på utomhusplan som følger av prospektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til både utforming og materialvalg.

Grøntområder vil bli beplantet, lagt med ferdiggress. Snøsmelteanlegg legges i sporbredde i rampe fra innkjøring til parkeringskjeller. Private hageparseller vil bli avgrenset med hekk eller busker som tilhører borettslaget og som skal vedlikeholdes av borettslaget.

Utvendige vannkraner for felles bruk vil bli plassert der selger finner dette hensiktsmessig.

Endelig materialbruk og omfang er ikke detaljprosjekttert. Det leveres utendørs belysning etter en nærmere detaljert belysningsplan. Det tas forbehold om å levere lyktestolper istedenfor pullerter, som fremkommer av illustrasjonene.

Plassering av renovasjon er ikke vist i utomhusplanen. Utbygger forbeholder seg retten til å bestemme endelig plassering.

Sportsbod

I tillegg til eventuell bod eller avsatt skapplass i leiligheten, medfølger til hver leilighet 1 stk. sportsbod på ca. 5 kvm. For leiligheter under 50 kvm kan bodene bli ca. 3 kvm.

Sportsboder plasseres i tilknytning til parkeringskjeller eller i eget kjellerareal. Gulv leveres i støvbundet betong. Hver bod leveres med vegger skjermet for innsyn mot fellesareal/korridor og har luftespalte mot tak og gulv og dør som kan låses med hengelås. Det leveres nettingvegger som skillevegger mellom bodene. Sportsboden er ventilert, men ikke oppvarmet.

Porttelefon

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og callinganlegg med kamera forberedt for skjermvisning. Svarapparat med åpningsknapp i hver leilighet. Skjermvisning i leilighet kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Tilvalg

Utover de valgalternativer som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Selger og entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsbrosjyre hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Bestillinger etter denne tilvalgsbrosjyren avtales med og faktureres direkte fra entreprenør. Det gis ikke fradrag i kjøpesum ved tilvalg selv om kjøper evt. anser ny utførelse som rimeligere enn standardutførelsen. For tilvalg gjelder betingelser i tilvalgsbrosjyre/avtale som blir presentert av entreprenør ved oppstart av tilvalgsprosess. Det er ikke anledning til å flytte på vinduer, elektriske installasjoner, sjakter eller avløp og vanntilførsel. Se for øvrig også ytterligere informasjon om tilvalg gitt i salgsopp-gaven.

Oslo, 10.5.2019
Ski Bolig & Næringsutvikling AS
v/Solon Eiendom AS

Salgsoppgave

Ski Tårn av Reiulf Ramstad

Selger/hjemmelshaver

Ski Bolig & Næringsutvikling AS
org.nr. 996 957 012
C/O Solon Eiendom ASA
Postboks 1847 Vika, 0123 Oslo

Eierform/boligtype

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

Overtagelse og innflytting

Byggestart forventes 4. kvartal 2019. Forventet ferdigstilling er 2. kvartal 2022, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulk.

Når Selger har opphevet forbeholdene som Selger har satt i kjøpekontrakten, skal Selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstilling av Eiendommen skal Selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulkutsuløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

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

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom ikke byggarbeidene er igangsatt per 15.10.2020.

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

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger innen overtagelse, anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger lang tid etter overtagelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av uteareal. At det ikke foreligger ferdigattest innen overtagelse, vil derfor ikke utgjøre grunn til å nekte overtagelse. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for Selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen.

Felleskostnader

Størrelsen på felleskostnader er foreløpig ikke fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke Borettslagets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil blant annet avhenge av hvilke ytelser Borettslaget rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Erfaringsmessig vil felleskostnader beløpe seg til ca. kr 32,- til kr 37,- per kvm BRA/mnd. Felleskostnadene har følgende fordeling; 30 % av de faste kostnadene fordeles likt mellom andelene og 70 % fordeles basert på leilighetsstørrelse.

Felleskostnader skal dekke blant annet vannbåren oppvarming og varmtvann, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, samt renhold, drift og vedlikehold av fellesarealer og adkomstvei mv. Kostnader for TV/Internett er ikke inkludert i estimatet ovenfor.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjejeller stipulert til ca. kr 150,- per måned per parkeringsplass for første driftsår, og som skal betales av de som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på Borettslagets generalforsamling. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av Borettslagets felleskostnader i henhold til borettslagsloven og Borettslagets vedtekter.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann faktureres a-konto basert på leilighetsstørrelse, med avregning etter Borettslagets totale forbruk.

Selger vil engasjere forretningsfører for Borettslaget. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet.

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

Salgsoppgave

Ski Tårn av Reiulf Ramstad

Den enkelte kjøper/andelseier vil ikke holdes ansvarlig for felleskostnader for usolgte enheter, men senere vil andelseiere i Borettslaget være ansvarlig for øvrige andelseieres eventuelle mislighold i betaling av felleskostnader til Borettslaget, dersom Borettslaget ikke følger opp med salgspålegg og tvangsinndriver kravet. Det er ingen fellesgjeld ved etablering av Borettslaget og det vises i denne sammenheng til borettslagslovens § 5-20 hvor Borettslaget har lovbestemt panterett i den enkelte andel fremfor alle andre heftelser. Vedvarende mislighold på betaling av felleskostnader til Borettslaget medfører salgspålegg fra Borettslaget, jf bestemmelsene i § 5-22, og ovennevnte panterett vil i slikt tilfelle fungere som Borettslagets sikkerhet til å få tilbakebetalt manglende felleskostnader.

Priser

Se den til enhver tid gjeldende prisliste som fås av megler. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og parkeringsplasser uten forutgående varslings. Kjøpesummen består av innskudd på 100 %. Det vil ikke være fellesgjeld i Borettslaget per stiftelse, og det er således ingen andel fellesgjeld tilhørende de ulike leilighetene/andelene. Innskuddet pantesikres i Borettslagets eiendom til fordel for andelseierne.

Kjøpsomkostninger

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen og inkluderer: Kjøpers andel av Borettslagets stiftelsesutgifter med andelskapital kr 5.000,-, tinglysingsgebyr for hjemmeldokument kr 430,-, tinglysingsgebyr per panterettsdokument kr 430,- og gebyr for pantattest kr 204,-. Ved tinglysing av boret før hjemmelsoverdragelse påløper tinglysingsgebyr med kr 430,-. Se prisliste for total kjøpesum inklusive kjøpsomkostninger for den enkelte bolig/andel. Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer frem til hjemmelsovergang finner sted.

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

Betalingsplan

Kr 200.000,- av kjøpesummen skal innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto. Samtidig med inngivelse av bud fremlegges skriftlig dokumentasjon på budgivers finansiering. Ved vedtatt byggestart innbetales 10 % av kjøpesum til meglers klientkonto med fradrag

for delinnbetalingen på kr 200.000,-. Ved kjøp etter vedtatt byggestart innbetales 10 % av kjøpesum ved kontraktinngåelse.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet Selger under forutsetning av at Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen.

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

Garantier

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og Selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper. Dette følger av bustadoppføringslova §12, og slik garanti skal være stilt av Selger senest ti dager etter at Selger har løftet sine forbehold. Megler har rett til å overføre kjøpers delinnbetaling fra megler til Selger når Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til kjøpers videresalg eller transport av kjøpekontrakt skal dekkes av kjøper.

Ligningsverdi og eiendomsskatt

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primær bolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundær bolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi og eiendomsskatt. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene. Ski kommune har per tid ikke innført eiendomsskatt på bolig. Dersom kommunen gjør det, vil dette normalt innkreves gjennom felleskostnadene.

Salgsoppgave

Ski Tårn av Reiulf Ramstad

Forretningsførsel

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men en tidsbegrenset kontrakt med forretningsfører vil bli inngått på vegne av Borettslaget. Kjøper aksepterer at Selger står fritt til å velge forretningsfører etter eget skjønn.

Forsikring

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av Selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtagelsen, jf bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for Borettslagets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtagelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Matrikkel/adresse

Gnr. 136 Bnr. 1 i Ski kommune. Andelsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med etableringen av Borettslaget, nytt bnr vil bli etablert i forbindelse med fradeling av eiendommen fra hovedbølet. Adressen er Magasinparken 1400 Ski. Endelig husnummer fastsettes av kommunen.

Tomt

Eiet tomt. Tomtestørrelsen vil etter fradeling bli ca. 835 kvm. Det vil bli foretatt grensejusteringer og fradeling av eiendommen i forbindelse med utbyggingen. Det tas forbehold om mindre justeringer i tomteareal.

Reguleringsforhold

Eiendommen (Felt BB2) er omfattet av «Detaljregulering for felt BB2 og BB3 i Ski Vest», vedtatt 20.03.2019 i kommunestyret i Ski kommune. Detaljreguleringen omfatter felt BB2, med 5 boligbygg og BB3 med 2 boligbygg. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart for detaljreguleringen følger som vedlegg til denne salgsoppgaven.

Eiendommen er også omfattet av Områdeplan for Ski Vest, vedtatt 03.02.2016. I de tilfeller hvor det er avvik mellom Områdeplan for Ski Vest og detaljregulering for felt BB2 og BB3 i Ski Vest, er det reguleringskart og reguleringsbestemmelser for detaljreguleringen som er gjeldende.

Naboeiendom i sydøst, Gnr 136 Bnr 235, er avsatt til Tjenesteyting med helse relaterte formål. Det tillates bygget inntil 49 000 kvm med en maksimal bygningshøyde på inntil 33 meter over ferdig planert terreng. Det tillates også oppført boliger/omsorgsboliger på eiendommen.

Naboeiendom i syd, Gnr 136 Bnr 213, er avsatt til, Tjenesteyting og Friområde. Ski kommune eier eiendommen og det er planlagt en ny ungdomsskole på tomten.

Naboeiendom øst for felt BB3, Gnr 136 Bnr 249 og deler av Gnr 136 Bnr 235, er avsatt til bolig/tjenesteyting, hvor Ski kommune planlegger bygging av en ny barnehage.

Områdene lenger syd er avsatt til boligformål/næring, friområde/grøntdrag, vei/fortau.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart for områdeplanen for Ski Vest kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Planen er vedtatt i kommunestyret, men planen er enda ikke kunngjort. Endelig stadfestelse av planen antas å finne sted ultimo mai 2019.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Andelene i borettslaget overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Andelene vil ved overtagelse være fri for økonomiske heftelser med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20.

Det er tinglyst 22 erklæringer/skjønn/avtaler/heftelser på eiendommens grunnboksblad. Disse følger av grunnboksutskriften som utgjør en del av salgsoppgavens vedlegg.

Grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter/erklæringer/heftelser eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen.

Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre hele prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til Borettslaget eller naboforhold.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Kjøperer har selv ansvar for at ervervet er i henhold til borettslagsloven. Merk at det følger av borettslagsloven at en fysisk person ikke kan eie mer enn én andel i Borettslaget, og videre at juridiske personer (selskaper mv) som hovedregel ikke kan eie andeler i Borettslaget.

Vedtekter for Borettslaget vil bli utarbeidet av Selger i samarbeid med forretningsfører ved stiftelsen av Borettslaget, og blir oversendt kjøperne ved overtagelse.

Salgsoppgave

Ski Tårn av Reiulf Ramstad

Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Etter overtagelse kan Borettslagets vedtekter endres i forbindelse med Borettslagets generalforsamling i samsvar med borettslagslovens regler.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra Selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er et vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

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

Ved kjøp av bolig får kjøper tilgang til kontraktstegninger, tegninger i prospekt samt FDV dokumentasjon (Forvaltning, Drift, Vedlikehold) ved overtagelse av sin bolig. Tegninger utover det som følger av prospekt/kontrakt og annen dokumentasjon av boligen er ikke del av Selgers leveranse og kan ikke påkrevs fra kjøper. Dersom kjøper skal ha forelagt tegninger eller dokumentasjon utover Selgers leveranse vil det påløpe kostnader forbundet med dette tilsvarende kostnader for å fremskaffe slik dokumentasjon. Dette er kostnader som kjøper selv må dekke.

Lovgrunnlag

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

Iht. borettslagsloven er det begrenset i hvilken utstrekning salg til aksjeselskap eller annen profesjonell part kan gjennomføres. Ved eventuelle slike salg legges avhendingslovens bestemmelser til grunn.

For øvrig gjelder Lov om borettslag for Borettslaget og driften av dette.

Avbestilling

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

Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag.

Eierform og organisering

Leilighetene planlegges organisert i et borettslag; Ski Tårn RRA Borettslag. Borettslaget planlegges å bestå av 38 andeler og vil bli et frittstående borettslag uten forkjøpsrett. Hver leilighet utgjør en andel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av Borettslagets fellesarealer. Selger tar forbehold om å etablere flere borettslag, og endre antall leiligheter/andeler og bygg som inngår i hvert borettslag, herunder også forbehold om å endre antall andeler i Borettslaget. Andelseiere er bundet av Borettslagets vedtekter, samt de vedtekter som blir fastsatt for fellesareal, felles utomhusarealer og eventuell tilknytning til garasje.

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

Borettslaget vil erverve eiendommen ved at Borettslaget først erverver alle aksjene i aksjeselskapet som vil eie tomten bygget oppføres på («Newco»), hvoretter Newco innfusjoneres i Borettslaget. Borettslaget vil ved fusjonen overta eiendomsrett til tomten og bygget fra Newco. Fusjonen gjennomføres til skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet, som innebærer at Borettslaget overtar skattemessige inngangsverdier og regnskapsførte verdier på tomten og bygget slik det er i Newco på fusjonstidspunktet. Det nevnes for ordens skyld at skattemessig inngangsverdi på tomt og bygning er uten betydning så lenge Borettslaget beholder eiendommen. Panteretten for innskutt egenkapital vil bli tinglyst på hjemmelen registrert på Borettslaget. Selger eller det selskap som utleder sin rett fra Selger innestår for at Borettslaget ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser per overtagelse.

Borettslaget vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. I forbindelse med overtagelser beholder Selger

Salgsoppgave

Ski Tårn av Reiulf Ramstad

fordelingsrett til parkeringsplasser inntil alle andeler på hele eiendommen er overlevert.

Vedtekter vil bli utarbeidet av Selger i samråd med forretningsfører før konstituerende møte. Dokumentene vil i sin endelige form vedtas på konstituerende møte i forbindelse med stiftelse av Borettslaget, og kan senere endres i henhold til reglene i borettslagsloven dersom Borettslaget ønsker endringer.

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

Om prosjektet

Utbyggingen av Ski Tårn av Ramstad utgjør en del av andre byggetrinn i utbyggingsprosjektet Magasinparken. Prosjektet er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 500 boliger. Selger står fritt til å gjennomføre hele eller deler av samtlige byggetrinn. Dersom flere byggetrinn gjennomføres, er planen at deler av utomhusarealene som inngår i prosjektet skal eies og/eller disponeres i fellesskap av alle boligselskapene som etter hvert etableres og inngår i prosjektet Magasinparken.

Da Ski Tårn av Ramstad er en del av hele prosjektet Magasinparken forbeholder Selger seg retten til å organisere byggene i flere borettslag og/eller eierseksjonssameier. For eksempel vil ett og ett bygg kunne organiseres som et eget borettslag eller eierseksjonssameie eller som en kombinasjon av dette, og flere bygg kan inngå i samme eller flere borettslag og eierseksjonssameier.

Borettslaget og kjøpere vil være forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Selger, eller den Selger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging av Magasinparken i samsvar med Selgers planer og de endringer som Selger finner å ville gjennomføre underveis.

Felles utomhuseiendom

Borettslaget vil få rettigheter og plikter i fellesarealer i prosjektet Magasinparken. Utomhusarealer vil kunne bli organisert i et tingsrettslig sameie mellom de ulike byggene som oppføres, alternativt som en velforening med pliktig

medlemskap for Borettslaget. Selger fastsetter fritt vedtekter for felles utomhuseiendom. Borettslaget og kjøpere vil være forpliktet av disse vedtektene, herunder til å betale andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller midlertidig opparbeidet. Borettslagets andel av disse kostnadene vil inngå i Borettslagets fellesutgifter, jf ovenfor.

Borettslagets rettigheter i felles utomhusarealer sikres ved at det tinglyses bruksrett. Selger har alternativt rett, men ikke plikt, til å overføre hjemmel til en ideell eierandel av felles utomhuseiendom til Borettslaget. Dersom Selger velger å overføre hjemmel til en ideell eierandel til Borettslaget, kan det bli gjennomført etter at hele utbyggingsprosjektet Magasinparken er ferdig utbygd og overlevert. Selger står også fritt til å organisere utomhusarealene i en velforening, der Borettslaget er medlem.

Garasjeanlegg

Det er planlagt bygd et større garasjeanlegg under bakkenivå for hele eller deler av prosjektet Magasinparken. Selger tar sikte på å fradele garasjeanlegget som en egen anleggseiendom med eget gnr/bnr. Eiere av garasjeanlegget vil kunne være borettslagene/sameiene som etableres etter hvert som de enkelte byggetrinn ferdigstilles. Tekniske anlegg etc. for Borettslaget er planlagt plassert i Borettslagets egen eiendom. Dersom enkelte funksjoner for Borettslaget likevel bli lagt i garasjeanlegget (f.eks. sykkelparkering, tekniske rom mm.), kan Selger overføre og evt. tinglyse bruksrett eller eierandel i garasjeanlegget til Borettslaget.

Selger forbeholder seg full rett til disponering og organisering av kjellerarealene. Det vil kunne bli opprettet et garasjelag eller tingsrettslig sameie for garasjen, som også kan bli seksjonert i flere næringsseksjoner som overføres de enkelte borettslag/sameier. Selger står fritt til å fastsette vedtekter for garasjeanlegget. Dersom Borettslaget får en bruksrett eller eierandel i garasjeanlegget, vil Borettslaget være forpliktet av de vedtekter Selger fastsetter, og til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjesameiet. Slike kostnader vil i så fall inngå i Borettslagets felleskostnader.

Adgang til utleie

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10 og Borettslagets vedtekter.

Boret

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht.

Salgsoppgave

Ski Tårn av Reiulf Ramstad

borettslagsloven § 2-13. En borettslag gir kjøper full råderett over boligen/andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borettslag i Borettslaget er overtatt.

Arealangivelser

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisen – dette er boligens bruksareal (BRA) fratrukket innvendige boder og veggene til disse.

Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste halve kvadratmeter. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering, og det kan forekomme avvik grunnet interne sjakter, rørføringer, stolper etc.

Det presiseres at verken sportsbodareal i kjeller eller privat balkong-/terrasseareal er medregnet i bruksarealene oppgitt for den enkelte bolig i prospekt og prisliste.

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tid. Energiattester vil bli utarbeidet av Selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får i elektronisk håndbok ved overtagelsen.

Tilvalg og endringer

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsbrosjyre og omfatter blant annet ulike typer parkett, veggfarger, fliser, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9.

Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto, eller faktureres direkte fra entreprenør/Selger.

Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgsbrosjyren må på fritt grunnlag vurderes av Selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre

endringer kan foretas, og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp samt sjakter og føringsveier.

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

Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse.

Eiendomsmegler

Nyeboliger AS
Org.nr.: 997 812 824
Telefaks: 23 26 44 51
Pb. 1488 Vika, 0116 Oslo

v/ ansvarlig megler
Vegar Skredlund
Eiendomsmegler/Prosjektleder
Telefon: 95 40 84 49
E-post: vs@sem-johnsen.no

Christoffer Askjer
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 92 04 05 87
E-post: ca@sem-johnsen.no

Hans Christian Freberg
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 99 43 29 22
E-post: hcf@sem-johnsen.no

Megler har et vederlag på 1,0 % av salgssum. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Vederlag og utlegg betales av Selger.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Salgsoppgave

Ski Tårn av Reiulf Ramstad

Forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kjøpekontrakten:

- Byggestart er avhengig av at 28 av 38 leiligheter i Ski Tårn av Reiulf Ramstad er forhåndsolgt samt at 30 av 43 leiligheter i Ski Tårn av R21 er solgt.
- Videre er byggestart avhengig av at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før planlagt byggestart. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.
- Det tas forbehold om at det oppnås en for Selger tilfredsstillende entreprøseavtale. Nærmere tidsangivelser for Selgers forbehold fremgår av kjøpekontrakten.

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

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer og garderobeskap, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell leilighet. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før innlevering av kjøpetilbud.

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

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men kun en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere byggenes plassering på tomten. Endelig opparbeidelse fastsettes i forbindelse med detaljprosjekteringen. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell justering av antall boliger.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap internt i familie eller lignende mellom budaksept og overtagelse vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 30.000,- inkl. mva. som innbetales meglers driftskonto. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videre salg før overtagelse krever derfor Selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og Selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved Selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 30.000,- inkl. mva. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer. Selger samtykker ikke i forkant av et eventuelt videre salg.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgave og forutsettes lagt til grunn for handelen:

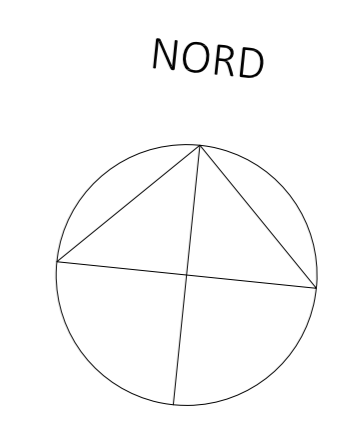
Leveransebeskrivelse
Plantegning og etasjeplan
Prisliste
Foreløpig utomhusplan
Budskjema/Midlertidig kjøpekontrakt
Selgers standard kjøpekontrakt
Grunnboksutskrift
Reguleringsplan- og bestemmelser

Oslo,
10.05.2019



TEGNFORKLARING

- BEPLANTNING**
- Små trær/store busker
 - Hekk
 - Bunndekkende stauder/busker
 - Plen
- MØBLERING, MATERIALER OG KONSTRUKSJONER**
- Benk
 - Sand eller fallunderlag
 - Fast dekke
 - Grusdekke
 - Vann
 - Overgang



Rev.	Beskrivelse	Dato	Utarbeidet av	Konstr.	Godkj.
1					
Solon Eiendom AS		20.05.2019	TWJ	BMD	BST
MAGASINPARKEN BB2					
Landskapsplan					
					1:200(A0)
DRONNINGLANDSKAP		375			
www.dronninglandskap.com					

Grunnboksrapport
Datakilde: Kartverket

NORKART

Kommune: 0213 SKI
Grunneiendom: Gnr: 136 Bnr: 1

Data uthentet: 21.05.2019 kl. 10:47
Oppdatert per: 21.05.2019 kl. 10:47

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/435917-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
07.06.2011 Vederlag: NOK 27.000.000
 KJØPER:SKI BOLIG & NÆRINGSUTVIKLING AS
 Org.nr: 996957012

Urådigheter

2017/1382589-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

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

1949/905259-3/6 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
11.01.1949 FURUETHLINJEN 1 REGISTRERT I KRAFTLEDN.REGISTRET 11/1-1949.
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1962/2530-1/6 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
14.09.1962 RETTIGHETSHAVER:FESTER AV TOMT NR.5. BEST. OM VEDLIKEHOLD.
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1962/2708-1/6 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
28.09.1962 RETTIGHETSHAVER:FESTER AV TOMT NR.4. BEST. OM VEDLIKEHOLD.
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1962/2709-1/6 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
28.09.1962 RETTIGHETSHAVER:FESTER AV TOMT NR.3. BEST. OM VEDLIKEHOLD.
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/2732-1/6 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
18.08.1966 RETTIGHETSHAVER:FESTERE AV TOMT NR.7,8 OG 9
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/927-1/6 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
13.03.1967 RETTIGHETSHAVER:FESTER AV TOMT NR.2
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/5479-1/6 **ERKLÆRING/AVTALE**
02.12.1968 RETTIGHETSHAVER:Knr:0213 Gnr:137 Bnr:237
 BESTEMMELSER OM KLOAKKANLEGG.
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/928-1/6 **ERKLÆRING/AVTALE**

25.02.1969 RETTIGHETSHAVER:SKI E.VERK GIS RETT TIL Å FØRE OPP EN KOB-
LINSSTASJON SAMT EN JORDKABEL FREM TIL DEN KOMM. HØYSPENTLJ.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/6535-1/6 **ERKLÆRING/AVTALE**
28.12.1970 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger og
kummer.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1973/2213-1/6 **ERKLÆRING/AVTALE**
03.04.1973 RETTIGHETSHAVER:EN PARSELL AV 137/7 GIS RETT TIL TILKNYTNING
TIL FORSVARETS KLOAKKANLEGG PÅ 136/1.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/4283-1/6 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
08.07.1975 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/5680-1/6 **BESTEMMELSE OM VEG**
18.09.1975 RETTIGHETSHAVER:TOMT NR.2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/9796-1/6 **SKJØNN**
09.09.1985 EKSPROP.SKJØNN SAK NR.35/84B OG 53/84B SKI KOMMUNE- A/S
NORSKE ESSO M.FL.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/8338-1/6 **BESTEMMELSE OM VEG**
19.06.1987 RETTIGHETSHAVER:AKERSHUS ENERGIVERK GIS RETT TIL ADKOMST TIL
TRANSFORMATORSTASJON. FORSVARET HAR BRUKSRETT TIL VEIEN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/14696-2/6 **BESTEMMELSE OM VEG**
22.09.1989 Rettighetshaver: AKERSHUS ENERGIVERK
Leiebeløp: kr. 1.200,- pr. år
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/4683-1/6 **ERKLÆRING/AVTALE**
21.04.1992 Bestemmelse om gjerde
VEDLIKEHOLDSPLIKT FOR GNR 136 BNR 200
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/691240-1/200 **BESTEMMELSE OM VEG**
27.08.2008 RETTIGHETSHAVER:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:178
RETTIGHETSHAVER:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:180
Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/735350-2/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
10.09.2008 Bestemmelse om fredning og bruk av bygning m.m.
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Riksantikvaren.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/531591-1/200 ** DIVERSE PÅTEGNING
19.05.2017 21:00
Frafalt i bygningsnummer 148876037/Askeladden id. 94395-3 som er
nedbrent

2017/1382589-1/200 **PANTEDOKUMENT**
08.12.2017 21:00 BELØP: NOK 3.000.000.000
PANTHAVER:NYEBOLIGER AS
Org.nr: 997812824
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/780815-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

18.05.2018 21:00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2018/717940-1/200

2018/780815-2/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
18.05.2018 21:00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2018/717959-1/200

**2017/1382589-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

08.12.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER: NYEBOLIGER AS
Org.nr: 997812824
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/780815-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
18.05.2018 21:00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2018/717940-1/200

2018/780815-2/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
18.05.2018 21:00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2018/717959-1/200

2018/717940-1/200 PANTEDOKUMENT

02.05.2018 21:00 BELØP: NOK 400.000.000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/717959-1/200 PANTEDOKUMENT

02.05.2018 21:00 BELØP: NOK 800.000.000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

0/901019-1/6 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN

1899/900013-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
27.02.1899 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: Knr:0213 Gnr:136 Bnr:6

1901/900013-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
26.06.1901 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: Knr:0213 Gnr:136 Bnr:7

1952/905969-1/6 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:
23.05.1952 GNR.136 OG BNR.3,4,5, SAMT GNR.137 OG BNR.5,36 OG 37.

1952/5645-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
29.11.1952 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: Knr:0213 Gnr:136 Bnr:82

1959/2260-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
17.09.1959 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: Knr:0213 Gnr:136 Bnr:102

1959/2261-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
17.09.1959 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: Knr:0213 Gnr:136 Bnr:103

1961/990012-1/6 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:
27.03.1961 GNR.136 OG BNR.101.

1968/593-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
09.02.1968 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: Knr:0213 Gnr:136 Bnr:1 Fnr:18

1968/595-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
09.02.1968 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: Knr:0213 Gnr:136 Bnr:1 Fnr:20

1968/2210-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
27.05.1968 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: Knr:0213 Gnr:136 Bnr:1 Fnr:29

1970/5333-1/6 REGISTRERING AV GRUNN

27.10.1970 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:114
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

1984/10362-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
26.10.1984 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:164

1984/10363-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
26.10.1984 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:163

1984/10364-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
26.10.1984 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:162

1984/10365-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
26.10.1984 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:161

1984/10366-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
26.10.1984 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:160

1984/10367-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
26.10.1984 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:159

1984/10368-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
26.10.1984 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:158

1984/10369-2/6 REGISTRERING AV GRUNN
26.10.1984 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:157

1984/10370-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
26.10.1984 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:156

1984/10371-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
26.10.1984 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:155

1984/10372-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
26.10.1984 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:154

1984/10373-2/6 REGISTRERING AV GRUNN
26.10.1984 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:148
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:153

1984/10374-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
26.10.1984 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:152

1984/10375-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
26.10.1984 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:150
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:151

1984/10376-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
26.10.1984 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:149
Tidligere gnr. 136 bnr. 1 festenr. 34

1984/10379-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
26.10.1984 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:147

1984/10380-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
26.10.1984 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:146

1984/10381-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
26.10.1984 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:145

1985/3785-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
16.04.1985 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:165

1985/7231-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
04.07.1985 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:166

1985/8181-1/6 29.07.1985	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:169
1985/8182-1/6 29.07.1985	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:168
1985/8183-1/6 29.07.1985	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:167
1985/12212-1/6 23.10.1985	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:172
1985/12213-1/6 23.10.1985	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:170
1985/12214-2/6 23.10.1985	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:171
1985/12215-1/6 23.10.1985	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:173
1985/14677-1/6 06.12.1985	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:175
1986/7-2/6 02.01.1986	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:174
1986/622-1/6 17.01.1986	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:176
1986/623-1/6 17.01.1986	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:177
1986/2632-1/6 10.03.1986	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:178
1986/4316-2/6 23.04.1986	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:179
1986/7631-1/6 01.07.1986	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:180
1986/14174-1/6 14.11.1986	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:188
1986/14175-1/6 14.11.1986	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:189
1986/14970-1/6 03.12.1986	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:190
1987/12322-1/6 09.09.1987	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:192
1987/12323-1/6 09.09.1987	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:193
1987/12745-1/6 16.09.1987	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:194
1987/17430-1/6 01.12.1987	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:195
1990/3465-1/6 05.03.1990	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:196

1990/3469-1/6 05.03.1990	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:197
1990/3473-1/6 05.03.1990	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:198
1991/10067-1/6 06.08.1991	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:199 Areal: 1516,5 m2.
1991/14059-1/6 30.10.1991	OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER UTGÅTT FESTENUMMER:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:1 Fnr:50
1992/4355-1/6 09.04.1992	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:200 AREAL: 1201,4 M2
1992/12134-1/6 27.10.1992	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:201 Areal:749,5 m2
1992/12135-1/6 27.10.1992	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:202 Areal:740,3 m2
1992/12136-1/6 27.10.1992	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:203 Areal:446,7 m2
1996/3129-1/6 20.03.1996	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:208
1996/3130-1/6 20.03.1996	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:209
1996/9696-1/6 14.08.1996	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:210
1996/10346-2/6 28.08.1996	GRENSEJUSTERING Gjelder denne registerenheten med flere
1998/8555-1/6 29.07.1998	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:212
1998/11243-1/6 22.09.1998	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:214
1998/11244-1/6 22.09.1998	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:215
1998/11245-1/6 22.09.1998	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:216
1998/11246-1/6 22.09.1998	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:217
1998/11507-1/6 25.09.1998	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:213
2000/3951-1/6 29.03.2000	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:219
2001/12548-1/6 14.09.2001	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:222
2003/17928-1/6	REGISTRERING AV GRUNN

23.12.2003 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:224

2003/17929-1/6 REGISTRERING AV GRUNN
23.12.2003 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:225

2008/616034-1/200 REGISTRERING AV GRUNN
28.07.2008 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:237

2008/616047-1/200 REGISTRERING AV GRUNN
28.07.2008 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:238

2018/765433-1/200 REGISTRERING AV GRUNN
15.05.2018 21:00 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:247

2018/765450-1/200 REGISTRERING AV GRUNN
15.05.2018 21:00 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:248

2018/765460-1/200 REGISTRERING AV GRUNN
15.05.2018 21:00 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:249

2018/882535-1/200 REGISTRERING AV GRUNN
13.06.2018 21:00 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:246

2018/882553-1/200 REGISTRERING AV GRUNN
13.06.2018 21:00 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:250

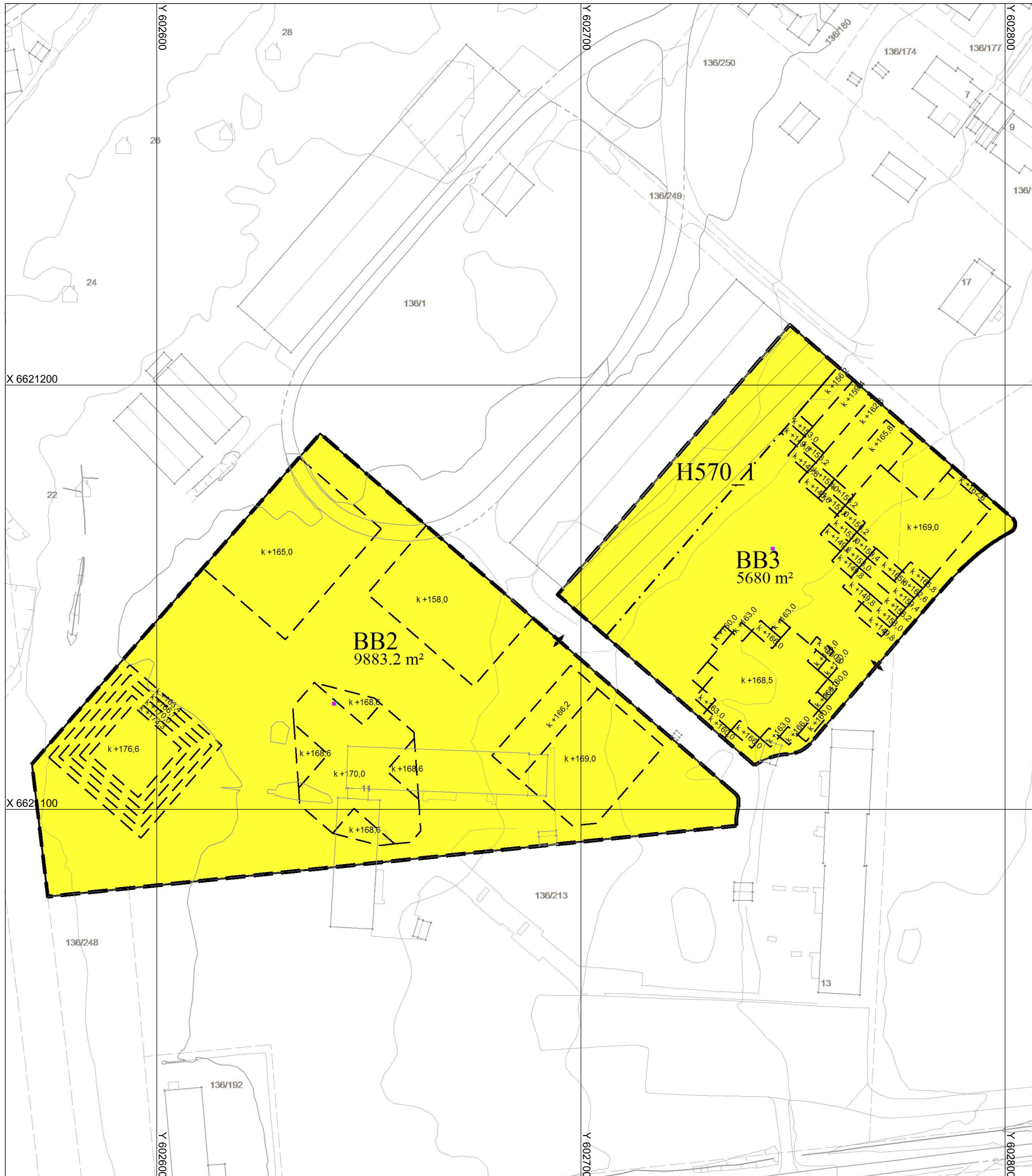
2018/1495312-1/200 SAMMENSLÅING
02.11.2018 21:00 DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:251
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0213 Gnr:136 Bnr:252

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '18052017.1' © Norkart AS



0213-201709

Detajregulering m/bestemmelser for

Felt BB2 og BB3 i Ski vest

TEGNFORKLARING

Arealformål (pbl. 12-5)

1. Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Hensynssoner (pbl. § 12-6)

H570_1 Bevaring kulturmiljø

Linjer

Reguleringsplangrense
 Formålsgrense
 Hensynssonegrense
 Byggegrense

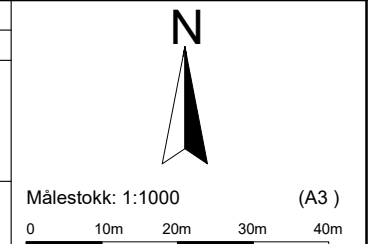
Punktsymboler

Avkjørsel

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

PLANKART

Kartblad nummer:	Andre vertikalnivå:	-
Dato:	27.09.2018	Arkivnummer:
Forslagsstiller:	Plankart utarbeidet av:	
Solon Eiendom As	IN'BY	
Revisjoner:	Signatur:	Dato:
Endret etter offentlig ettersyn	KNK	14.02.2019



BASISKART

Koordinatsystem:	EUREF89	Høydegrunnlag:	NN2000	Kilde:	FKB 2014
Kartprojeksjon:	UTM-sone 32	Ekvidistanse:	1m	Uttreksdato:	27.03.2019
Tilleggskartlegg.:					

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	Dato	Saksnummer
Kunngjøring av oppstart av planarbeid	14.11.2017	
1. gangs behandling i planutvalget (PBU)	24.10.2018	37/18
Offentlig ettersyn	09.11. - 28.12.2018	
2. gangs behandling i planutvalget (PBU)	13.03.2019	7/19
Kommunestyrets vedtak	20.03.2019	14/19
Kunngjøring av planvedtak		



Ski kommune
Postboks 3010
1401 Ski
Norge
www.ski.kommune.no
Tel. +47-64 87 87 00

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med kommunestyrets vedtak

SKI KOMMUNE
Plan, byggesak og geodata

Handwritten signature



SKI KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR SKI VEST FELT BB2 OG BB3

Reguleringsbestemmelser

PlanID 201709

§1 Plankart og planavgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket Ski vest felt BB 2 og BB 3 og datert 20. april 2018

§2. Arealformål

2.1 Reguleringsformål (Pbl §12-5)

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse, felt BB2 – BB3

2.2 Hensynsoner (Pbl §12-6)

Sone med angitte særlige hensyn:

Bevaring av kulturmiljø, felt H570_1

§3. Dokumentasjonskrav

Ved rammesøknad skal det redegjøres for følgende:

- Muligheter og bakgrunn for valg av løsning for energiforsyning
- Klimagassregnskap for utbyggingen
- Redegjørelse for universell utforming i prosjektet
- Redegjørelse for hvordan krav til utendørs støy oppfylles
- Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan iht. Ski kommunes veileder, basert på vedtatt miljøoppfølgingsprogram.
- Utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt og redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer, lekearealer, vegetasjon, sykkelparkering, gangveger og atkomst og kjøreveger for utrykningskjøretøy. Det skal redegjøres for overvannshåndtering, avfallsbehandling og gangforbindelser.
- Detaljplan VA, Miljøoppfølgingsplan utomhusplan skal være godkjent av Ski kommune før igangsettingstillatelse godkjennes.
- Det skal foreliggende en utredning av støyforhold for felt T1 i områdeplanen for Ski Vest og vurdering av eventuelt nødvendige avbøtende tiltak.

§4. Rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler (pbl. § 12-7 nr. 10 og pbl § 12-7 nr.2)

4.1 Rekkefølgekrav

Generelle rekkefølgekrav

Nye områder kan ikke tas i bruk før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er etablert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg (herunder vann og avløp) og energiforsyning
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Opparbeidede arealer for uteopphold og lek
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende skjerming mot støy. Dette gjelder i tillegg for eventuelt nødvendige tiltak for felt T1 i områdeplanen for Ski Vest.
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

Områder avsatt til boligbebyggelse kan ikke tas i bruk før følgende felles infrastrukturtiltak i planområdet for områderegulering Ski Vest er opparbeidet som regulert i detaljregulering med plan-ID 201508:

- Kjørvevei (V2), fortau (F1-F4), annen veigrunn (AG1-AG8, AT1)
- Gatetun (GT1)
- Gang- og sykkelvei (GS1-GS3)
- Turdrag (GTD1, GTD2, GTD4)

Områder avsatt til boligbebyggelse kan ikke tas i bruk før gjennomføring av følgende infrastrukturtiltak i planområdet for hele Ski Vest er sikret:

- Turdrag GT3 i områderegulering
- Nedgraving og/ eller omlegging av høyspentledningen mellom trafostasjonene på Finstad og Kjepestad
- Strøkslekeplass i område T/G1
- Friområde GF1
- Ombygging av fremtidig kryss mellom vei V2 og Vestveien
- ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, innenfor hensynssone H410_1 - med mulighet for å videreføre gang- og sykkelveibroen over Vestveien med kobling til Bjerkelundveien

4.2 Utbyggingsavtale

- For kommunens bruk av utbyggingsavtaler gjelder de til enhver tid gjeldende vedtak og bestemmelser i Ski kommune.
- Kostnader til felles infrastrukturtiltak jfr. 4.1 skal i tillegg til en eventuell offentlig andel fordeles forholdsmessig på utbyggingsområder tilknyttet tiltaket.
- Opparbeiding av teknisk og grønn infrastruktur innenfor de enkelte utbyggingsområdene som parkering, gang- og sykkelveier, vann og avløp, energi, lekeplasser, parker og friområder skal bekostes av utbyggerne innenfor det enkelte utbyggingsområde.

§5. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr.1)

5.1 Grad av utnytting

- Kjeller som kun inneholder tilleggsdel (parkering, boder, tekniske rom og lignende) regnes ikke inn i BRA.

5.2 Bebyggelsens plassering og høyder

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser med maksimum kotehøyde som angitt på plankart.
- På bygningsdeler som trappes ned fra den høyest angitte kotehøyden på hvert bygg, tillates tett parapet som terrasserekkverk med opp til 1,1 m over angitt kotehøyde.
- Viste byggegrenser gjelder for bebyggelse over terreng.
- For utkragede balkonger tillates ikke understøtting på terreng/garasjedekke av balkonger, eller utkragede bygningsdeler med klimatisert fasade innenfor disse områdene.
- Balkonger tillates ikke å krage / stikke ut over byggegrensen / formålsgrensen.
- Det tillates at byggegrenser som utgjør høydebegrensninger innenfor bygningsvolumene justeres med inntil 1,5 m innenfor byggegrensenes ytre begrensninger. Intensjonen om avtrapping av bebyggelsen mot hensynsoner for bevaring skal opprettholdes.
- Det tillates at byggegrenser som viser fremskutte/tilbaketrunkne bygningsdeler kan forskyves inntil 1,5 m langs bygningskroppens hovedvolum. Det tillates ikke justering som medfører at bygningenes totale lengde- eller bredde mål økes, eller at bygningsdeler legges nærmere nabobebyggelse/hensynsoner enn det viste byggegrenser sikrer.
- Der det ikke er vist byggegrenser sammenfaller disse med formålsgrense.
- Planens høydebestemmelser gjelder også for takterrasser. Det tillates nødvendige takoppbygg på maks. 15 % av bygningenes takareal. For tekniske rom er tillatt høyde 2,0 m over angitt høyde og for trapp-/heisrom er tillatt høyde 4,0 m over angitt høyde på plankart. Takoppbygg skal trekkes min. 2,0 m inn fra gesims. Takoppbygg tillates ikke for bygg H.
- Eventuelle støyskjermingstiltak skal integreres i bebyggelse og vegetasjonsbelter eller løses som transparente konstruksjoner. Massive treskjermer tillattes ikke.

5.3 Estetikk og utforming

- All bebyggelse skal gis arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet.
- Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade.
- Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging.
- Fasader skal brytes opp slik at store, monotone flater unngås. Fasader skal bygges med varige kvalitetsmaterialer og detaljer som gir et urbant uttrykk.
- Bebyggelsen skal i hovedsak ha flate tak. Det tillates etablert takhager og takterrasser.
- Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
- Balkonger skal utformes slik at de bidrar til variert fasadeutforming i området.
- Det skal innpasses offentlig tilgjengelige fotgjengerforbindelser gjennom feltene.
- For bygg H, I og J skal balkongene ikke ha et sammenhengende gulv. Rekkverk / brystning skal være i transparente materialer. Fasadene skal ha vertikale elementer.
- Nordøstfasaden av bygget L skal ikke ha utkragede balkonger. Sørvestfasaden skal ha en vertikal markering.
- Sørøstfasaden av bygget K skal ha en vertikal markering.

5.4 Universell utforming

- Offentlig tilgjengelige -og/eller publikumsbygg skal utformes universelt for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede. Uterom i direkte tilknytting til slike bygninger skal utformes etter de samme prinsipper.

5.5 Parkering

Følgende norm angir maksimumstall:

- 1-roms - 0,4 plasser pr. boenhet inkl. gjesteparkering
 - 2-roms - 0,8 plasser
 - 3-roms – 1,1 plasser
 - 4-roms – 1,2 plasser
-
- Det skal etableres 2,5 sykkelplasser/100 m² bolig. Sykkelplassene skal hovedsakelig ordnes i underjordisk eller lukket anlegg. Det skal etableres plasser på terreng for besøkende i nærheten av inngangspartiet. Sykkelplasser på terreng tillates med maks. 10 stk / bygning.
 - Minst 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne og plasseres i nærheten av inngangspartiet / trappe-/heis fra garasjeanlegg.
 - Minst 20% av plassene i felles garasjeanlegg skal ha en fremlagt dedikert kurs som kan benyttes til ladepunkt for ladbare biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det er mulig å tilrettelegge de for opplading av ladbare biler. For gjesteparkering skal minst 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for ladbare biler.
 - Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra kravet om ladepunkter der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn ladepunkter.

Plassering og utforming av parkeringsplasser:

Biloppstillingsplasser

- Parkeringsplasser skal i sin helhet ligge under bakken
- Parkeringsplasser skal dimensjoneres iht. Statens Vegvesens håndbok 017, dog må hver biloppstillingsplass være på minst 2,5 m x 5,0 m.
- Parkeringsplasser for beboere skal skilles fra plasser for gjester.
- Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2.4 m. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1 m.
- Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.
- Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:

- Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres nær heis eller inngang.
- Hver biloppstillingsplass skal være minst 4,5 m x 6,0 m.
- Hver parkeringsplass til elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal være minst 1,75 m x 2,0 m.
- Parkeringsplasser skal ha en fri høyde på minst 2,5 m.

5.6 Renovasjon

- Avfallsanlegg plasseres under bakken, eller med annen løsning der arealet ikke eksponeres mot eller gir ulemper for gater og byrom. Det skal tilrettelegges for henting med lastebil.

§6. Miljøkrav

6.1 Overvann

- Lokal overvannshåndtering legges til grunn for samtlige tiltak innenfor planområdet. Åpne løsninger skal så vidt mulig benyttes.
- Alt overvann innenfor planområdet skal håndteres og renses lokalt, på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. For alle tiltak skal det være lokal

overvannsdiskonering for hensiktsmessig oppsamling og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann tillates ikke ført direkte til harde overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Overvannssystem skal utformes slik at skader/ulempes ved flom ikke oppstår. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.

- Trygge og åpne flomveier (herunder spesielt gater, veier, gang-/sykkelstier, fortau) skal sikres og minimum dimensjoneres for 200-årsflom med 50 % klimapåslag. Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.
- I anleggsfasen tillates ikke utslipp av urensset overvann til kommunalt nett eller til Finstadbekken.
- Det må etableres en midlertidig hjulvaskestasjon for lastebiler før arbeidene på tomta starter.

6.2 Blågrønn faktor

Følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) skal oppfylles:

- Utbygginger/ prosjekter: 0,75
- Allment tilgjengelige gater og plasser: 0,4

6.3 Svartelistearter

- Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Svartelistearter skal kartlegges før anleggsstart.

6.4 Biologisk mangfold

- Ved planting av ny vegetasjon skal det fortrinnsvis benyttes stedeegne arter. Det skal ikke benyttes arter som kan ha negative miljøkonsekvenser, for eksempel parklind og sølvhind.
- Større trær (stammeomkrets > 60 cm) skal søkes bevart.

6.5 Fjernvarme

- Nye bygninger skal forberedes tilknyttet fjernvarmeanlegg. Internt fordelingsnett for vannbåren varme skal installeres, slik at det dominerende varmebehovet kan dekkes ved fjernvarme. Bygninger som ikke krever oppvarming er unntatt fra tilknytningsplikten.
- Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

6.6 Støy

- Grenseverdier for utendørs støy i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal legges til grunn for gjennomføring av planen, med følgende presiseringer:
 - Det tillates oppføring av boliger i gul sone forutsatt at 50 % av oppholdsrommene, hvorav minst ett soverom i hver boenhet har vindu mot stille side ($L_d \leq 55$ dB)
 - Det tillates ensidige boenheter mot gul sone for maks 10 % av boenhetene. Minst ett av soverommene i disse, skal ha lufting mot balkong der det er foretatt støytiltak som oppfyller støykravene, som absorbent og høy brystning, evt. innglassing. Balkonger mot gul sone skal ha tett felt i høyde 1,2meter og akustisk absorbent på underside av balkong i etasjen over. Dokumentasjon som viser at kravene ovenfor er oppfylt skal vedlegges søknad om rammetillatelse.
- Alle leiligheter skal ha privat uteareal på stille side eller enkel tilgang til felles uteareal hvor støygrensene gitt i tabell 3 i T-1442/2016 er tilfredsstillt.
- Nødvendige tiltak mot støy skal være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.
- Det kreves uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av støyskjermingstiltak.
- For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder tiltak i tabell 4 og 6 i retningslinje T-1442/2016. Grenseverdier i T-1442/2016 tabell 3 skal også gjelde for felt T1 i områdeplanen for Ski Vest. Ved søknad om rammetillatelse for felt BB2 og BB3 skal det utarbeides støyvurdering for denne tomten og vurderes eventuelt støydempende tiltak. En eventuell støyskjerm skal være transparent. Høyden og lengden vil bli nærmere vurdert i byggesaken.

6.7 Adkomst i anleggsperiode

- I anleggsperioden tillates ikke tiliggende bolig-gater nord og vest for planområdet brukt som adkomst for anleggstrafikk.

6.8 Automatisk fredede kulturminner

- Dersom det i anleggsarbeidet treffes på automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet umiddelbart stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr lov om kulturminner (kulturminneloven)§8.

§7. Bygeområde for boligbebyggelse, felt BB2 og BB3 (Pbl §12-5 nr. 1)

Deler av felt BB3 er regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_1, jfr. § 11.

7.1 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for ny bebyggelse skal ikke overstige:

- Felt BB2: BRA = 18.000 m²
- Felt BB3: BRA = 11.000 m²

Areal på balkonger regnes ikke med i BRA tallet dersom balkongene i sin helhet ligger innenfor planens byggegrenser.

7.2 Høyder

- Maksimale bygningshøyder er vist på plankart.

7.2 Leilighetssammensetning

- Det skal være variert leilighetssammensetning i området. Boenheter på under 35 m² BRA tillates ikke.
- Maksimalt 35 % av boenhetene kan være på mellom 35 og 50 m² BRA. Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 80 m² BRA.

7.3 Utforming av boliger

- Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.
- Samtlige leiligheter skal ha privat uteareal på terreng, balkong eller terrasse om min. 8 m².

7.4 Uteoppholdsarealer

- Felles uteoppholdsarealer (MUA) skal være 25 % av boenhetenes innvendige bruksareal (BRA). Minimum 75 % av felles uteoppholdsarealer skal ligge på terreng eller dekke/lokk. Øvrig del av felles uteoppholdsarealer kan plasseres på takterrasser, felles for beboerne. Felles uteoppholdsarealer skal beregnes i samsvar med beregningsmåte i Veileder til Grad av utnytting – beregnings- og måleregler, H2300-B.
- Utearealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning.
- Arealene skal ha gunstig beliggenhet og 50 % skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn .
- Det skal opparbeides lekeplasser med 15 m² / boenhet, hvorav 5 m²/ boenhet avsettes til lekeplasser maks. 50 m fra inngangen og resterende til nærlekeplasser maks. 150 m fra inngangen.
- Felles uteoppholdsareal, MUA, som opparbeides som nærlekeplass skal ha størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende aktivitet/lek, lengde/bredde som ikke overstiger 2:1 og minste bredde skal ikke være mindre enn 12 meter.
- Minst en nærlekeplass skal ha en størrelse på minst 600 m².
- Felles uteoppholdsareal på terreng skal være tilgjengelig for allmenn bruk, universelt utformet og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper. Arealene skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.

Materialbruken skal ha høy klima- og miljøprofil. Bruk av materialer med plast eller gummigranulater tillates ikke.

- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på terreng skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på lokk, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på 0,8 meter eller mer.
- Private utearealer skal skjermes fra felles utearealer med hekk eller gjerde.
- Felles utearealer skal være tilgjengelig for ferdsel og gjennomgang for allmennheten.

§8. Hensynsoner (Pbl §12-6)

8.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570 1

- Hensynssonen skal sikre opplevelse av og avstand til vernet bebyggelse i Magasinleiren. Landsverneplan for Forsvaret og Riksantikvarens fredningsvedtak av 6. mai 2004 legges til grunn.
- Ny bebyggelse på felt BB3 skal ikke ligge innenfor hensynssonen.
- Arealet kan brukes som adkomstsone og uteoppholdsareal for ny bebyggelse og skal opparbeides med høy kvalitet og med utforming som tar hensyn til fredet bebyggelse.
- Det tillates plassert nedgravd løsning for renovasjon innenfor hensynssonen forutsatt at fredet bebyggelse sikres mot skader.
- Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak
- Eventuelt renovasjonsanlegg skal være helt nedgravd og innkastsøylene må ha en størrelse og utforming som ikke virker dominerende mot den fredete vognhallen og som ikke forstyrrer opplevelsen av militæranlegget som kulturmiljø. Omfang og plassering må tilpasses miljøet og den fredete bygningen.

Magasinparken

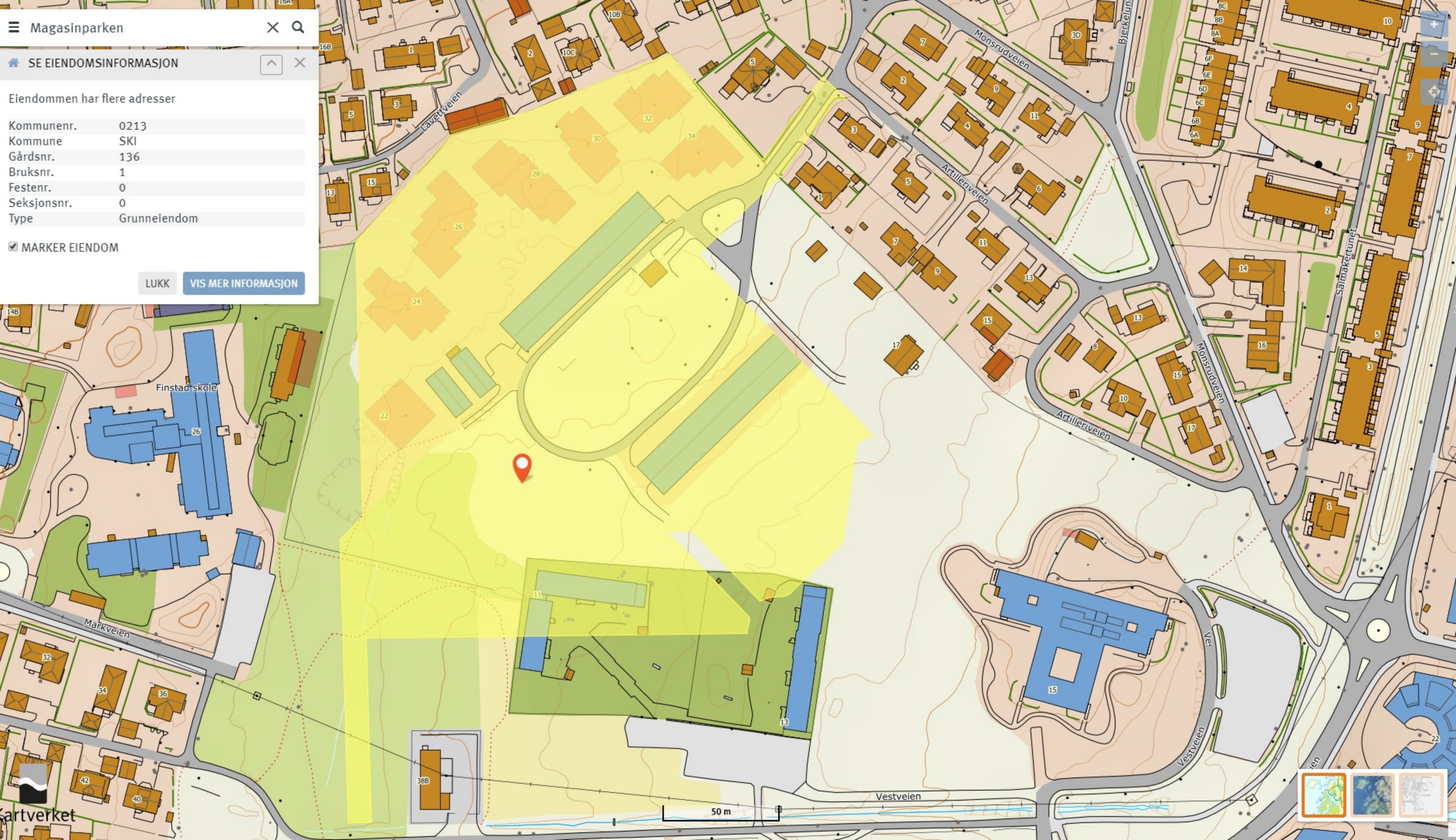
SE EIENDOMSINFORMASJON

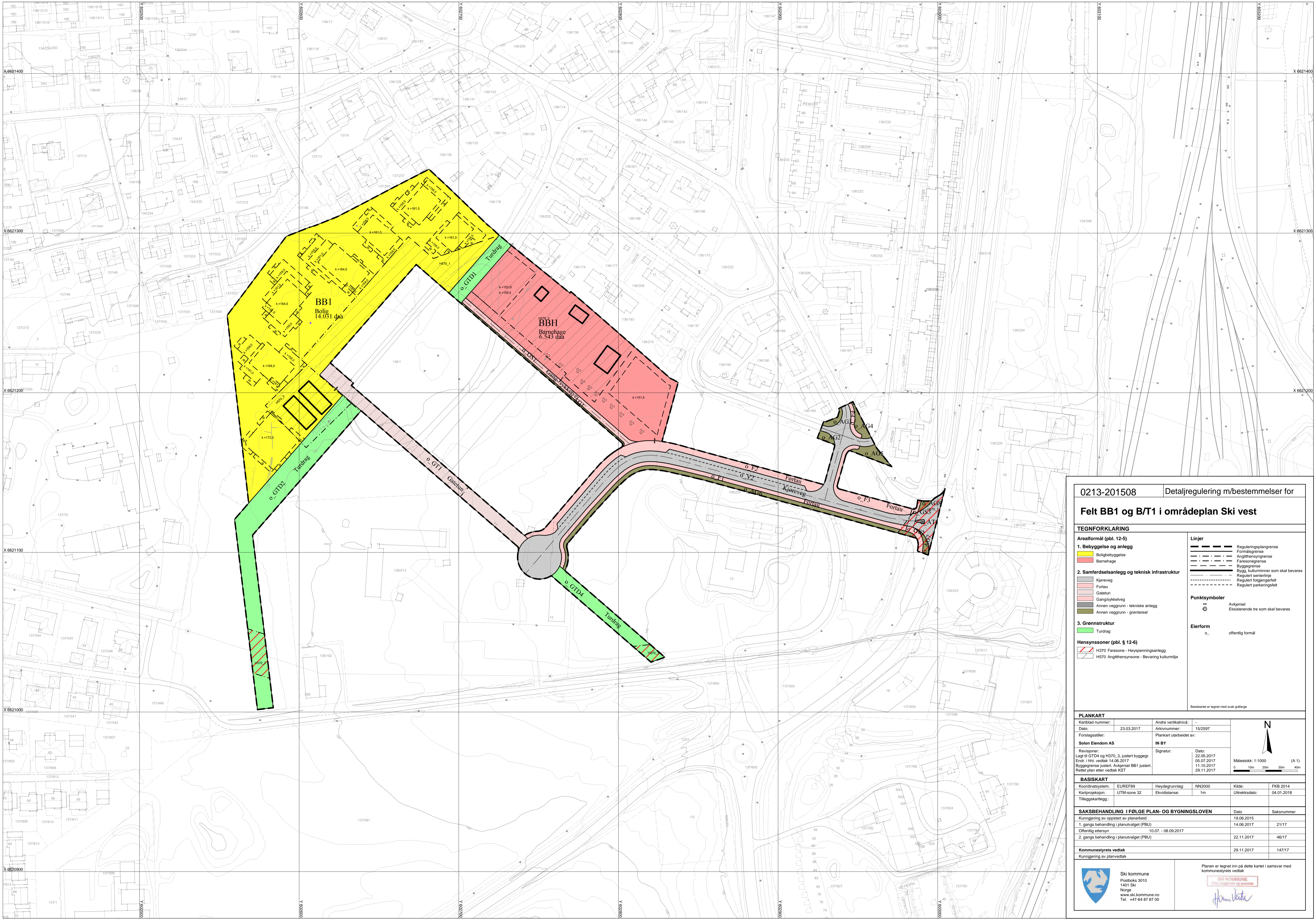
Eiendommen har flere adresser

Kommunenr.	0213
Kommune	SKI
Gårdsnr.	136
Bruksnr.	1
Festenr.	0
Seksjonsnr.	0
Type	Grunneiendom

MARKER EIENDOM

LUKK VIS MER INFORMASJON





0213-201508 Detalregulering m/bestemmelser for

Felt BB1 og B/T1 i områdeplan Ski vest

TEGNFORKLARING

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Barnehage

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Gatebunn
- Gangsykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grantareal

3. Grønnstruktur

- Turdag

Hensynssoner (pbl. § 12-6)

- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H570 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Linjer

- Reguleringsplangrense
- Formålsgrense
- Angitthensynsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Bygg. kulturmiljø som skal bevares
- Regulert senterlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert parkeringsfelt

Punktsymboler

- Arkivert
- Ekstisterende tre som skal bevares

Eierform

- offentlig formål

Basiskartet er tegnet med svak gråttone

PLANKART

Kartblad nummer:	Andre vertikalkv.: -
Dato:	23.03.2017 Arkivnummer: 15/2597
Forlagsstiller:	Plankart utarbeidet av:
Solon Eiendom AS	IN BY
Revisjoner:	Signatur:
Lagt til GTD4 og H370, 3. justert byggegr. 22.05.2017	Dato: 22.05.2017
Endr. i H4, vedtak 14.06.2017 05.07.2017	Dato: 05.07.2017
Byggegrense justert. Avkjørsel BB1 justert. 11.10.2017	Dato: 11.10.2017
Rettet plan etter vedtak KST 29.11.2017	Dato: 29.11.2017

Målestokk: 1:1000 (A 1)

0 10m 20m 30m 40m

BASISKART

Koordinatsystem:	EUREF89	Haydegrunnlag:	NN2000	Kilde:	FKB 2014
Kartprosjeksjon:	UTM-sone 32	Ekvidistanse:	1m	Utrekksdato:	04.01.2018
Tileggskartlegg:					

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøring av oppstart av planarbeid	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling i planutvalget (PBU)	19.06.2015	
Offentlig ettersyn	14.06.2017	21/17
2. gangs behandling i planutvalget (PBU)	10.07. - 08.09.2017	
	22.11.2017	46/17

Kommunestyrets vedtak

Kunngjøring av planvedtak	Dato	Saksnummer
	29.11.2017	147/17

Ski kommune
Postboks 3010
1401 Ski
Norge
www.ski.kommune.no
Tel. +47-64 87 87 00

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med kommunestyrets vedtak

SKI KOMMUNE
Plan, byggesak og eiendom

Howe



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FELT BB1 OG B/T1 I SKI VEST

(del av eiendommene gnr. 136, bnr. 1, 213 og 235)

§1 Plankart og planavgrensning

Det regulerte området er vist på plankart.

§2. Reguleringsformål (Pbl §12-5)

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, felt BB1

Offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage, felt BBH

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, felt o_V2

Gatetun, felt f_GT1

Gang-/sykkelveg o_GS1 – o_GS3

Fortau, felt o_F1- F4

Annen veggrunn, grøntareal o_AG1 – o_AG8

Annenveggrunn, tekniske anlegg o_AT1

Grønnstruktur

Turdrag, felt o_GTD1 – o_GTD2 og o_GTD4

§2. Hensynsoner (Pbl §12-6)

Faresoner

Høyspenningsanlegg, felt H370_1 – H370_3

Sone med angitte særlige hensyn

Bevaring av kulturmiljø, felt H570_1 - H570_3

§3. Dokumentasjonskrav

Rammesøknad

Ved rammesøknad skal det redegjøres for følgende:

- Muligheter og bakgrunn for valg av løsning for energiforsyning
- Klimagassregnskap for utbyggingen
- Redegjørelse for universell utforming i prosjektet
- Redegjørelse for hvordan krav til utendørs støy oppfylles
- Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan iht. Ski kommunes veileder, basert på vedtatt miljøoppfølgingsprogram. Utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise opparbeidet tomt for ferdig prosjekt og redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, tykkelse på vekstlag samt opparbeidelse av oppholdsarealer, lekearealer, vegetasjon, sykkelparkering, gangveger og atkomst og kjøreveger for utrykningskjøretøy. Det skal redegjøres for overvannshåndtering, avfallsbehandling, gangforbindelser og hensyn til kulturmiljø.
- Detaljplan VA, miljøoppfølgingsplan og utomhusplan skal være godkjent av Ski kommune før igangsettingstillatelse godkjennes.

§4. Rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler (pbl. § 12-7 nr. 10 og pbl § 12-7 nr.2)

4.1 Rekkefølgekrav

Generelle rekkefølgekrav

Nye områder kan ikke tas i bruk før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er etablert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg (herunder vann og avløp) og energiforsyning
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Opparbeidede arealer for uteopphold og lek
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende skjerming mot støy
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

Opparbeidelse av felles teknisk og grønn infrastruktur i planområdet

Områder avsatt til boligbebyggelse (BB1) og barnehage (BHH) kan ikke tas i bruk før følgende felles infrastrukturtiltak i planområdet er opparbeidet:

- Kjørevei (V2), fortau (F1-F4), annen veigrunn (AG1-AG8, AT1)
- Gatetun (GT1), gjelder kun for felt BB1
- Gang- og sykkelvei (GS1-GS3)
- Turdrag (GTD1, GTD2 og GTD4)

Opparbeidelse av felles teknisk og grønn infrastruktur i Ski Vest

Områder avsatt til boligbebyggelse (BB1) og barnehage (BHH) kan ikke tas i bruk før opparbeidelse / gjennomføring av følgende infrastrukturtiltak i planområdet for hele Ski Vest er sikret:

- Turdrag GT3
- Nedgraving og / eller omlegging av høyspentledningen mellom trafostasjonene på Finstad og Kjeppestad.
- Strøkslekeplass i område T/G1
- Friområde GF1
- Ombygging av fremtidig kryss mellom vei V2 og Vestveien

- Gang- og sykkelforbindelse inn til sentrum som tilpasses den løsningen som velges i funksjons- og designplan for Ski sentrum

4.2 Utbyggingsavtale

- For kommunens bruk av utbyggingsavtaler gjelder kommunestyrets vedtak etter § 17-2 av 08.11.2006, og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 3, vedtatt 22.11.2011.
- Kostnader til felles infrastrukturtiltak jfr. 4.1 skal i tillegg til en eventuell offentlig andel fordeles forholdsmessig på utbyggingsområder tilknyttet tiltaket.
- Opparbeiding av teknisk og grønn infrastruktur innenfor de enkelte utbyggingsområdene som parkering, gang- og sykkelveier, vann og avløp, energi, lekeplasser, parker og friområder skal bekostes av utbyggerne innenfor det enkelte utbyggingsområde.

§5. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr.1)

5.1 Grad av utnytting

- Kjeller som kun inneholder tilleggsdel (parkering, boder, tekniske rom og lignende) regnes ikke inn i BRA.

5.2 Bebyggelsens plassering og høyder

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser og med maks. kotehøyde som angitt på plankart.
- På bygningsdeler som trappes ned fra den høyest angitte kotehøyden på hvert bygg, tillates tett parapet som terrasserekkeverk med opp til 1,1 m over angitt kotehøyde.
- Viste byggegrenser gjelder for bebyggelse over terreng.
- Byggegrenser i felt BB1 som er merket *B* gjelder kun for utkragede balkonger. Det tillates ikke understøtting på terreng/garasjedekke av balkonger, eller utkragede bygningsdeler med klimatisert fasade innenfor disse områdene.
- Minste avstand mellom motstående bygningsdeler skal være 7,0 m.
- Det tillates at byggegrenser i felt BB1, som utgjør høydebegrensninger innenfor bygningsvolumene justeres med inntil 1,5 m innenfor byggegrensenes ytre begrensninger. Intensjonen om avtrapping av bebyggelsen mot nabobebyggelse og hensynsoner for bevaring skal opprettholdes.
- Det tillates at byggegrenser i felt BB1, som viser fremskutte/tilbaketrunkne bygningsdeler kan forskyves inntil 1,5 m langs bygningskroppens hovedvolum. Det tillates ikke justering som medfører at bygningenes totale lengde- eller breddemål økes, og heller ikke at bygningsdeler legges nærmere nabobebyggelse/hensynsoner enn det viste byggegrenser sikrer. Intensjonen om at bebyggelsen skal ha fremskutte og tilbaketrunkne bygningsdeler ut fra et hovedvolum, skal opprettholdes.
- Der det ikke er vist byggegrenser sammenfaller disse med formålsgrænse.
- Det tillates nødvendige takoppbygg på maks. 15 % av bygningenes takareal. For tekniske rom er tillatt høyde 2,0 m over angitt høyde og for trapp-/heisrom er tillatt høyde 4,0 m over angitt høyde på plankart. Takoppbygg skal trekkes min. 2,0 m inn fra gesims.

5.3 Estetikk og utforming

- Det skal gis arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet.
- Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade.
- Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging.
- Fasader skal brytes opp slik at store, monotone flater unngås. Fasader skal bygges med varige kvalitetsmaterialer og detaljer som gir et urbant uttrykk.

- Bebyggelsen skal i hovedsak ha flate tak. Det tillates etablert takhager og takterrasser.
- Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
- Balkonger skal utformes slik at de bidrar til variert fasadeutforming i området.

5.4 Universell utforming

- Offentlig tilgjengelige -og/eller publikumsbygg skal utformes universelt for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede. Uterom i direkte tilknytting til slike bygninger skal utformes etter de samme prinsipper.

5.5 Parkering

Boliger:

Følgende norm angir maksimumstall:

- 1-roms - 0,4 plasser pr. boenhet inkl. gjesteparkering
 - 2-roms - 0,8 plasser
 - 3-roms – 1,1 plasser
 - 4-roms – 1,2 plasser
- Det skal etableres 2,5 sykkelplasser/100 m² bolig. Sykkelplassene skal hovedsakelig ordnes i underjordisk eller lukket anlegg. Det skal etableres plasser på terreng for besøkende i nærheten av inngangspartiet. Sykkelplasser på terreng tillates med maks. 10 stk / bygning.
 - Minst 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne og plasseres i nærheten av inngangspartiet / trappe-/heis fra garasjeanlegg.
 - Minst 20% av plassene i felles garasjeanlegg skal ha en fremlagt dedikert kurs som kan benyttes til ladepunkt for ladbare biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det er mulig å tilrettelegge de for opplading av ladbare biler. For gjesteparkering skal minst 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for ladbare biler.
 - Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra kravet om ladepunkter der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn ladepunkter.

Barnehage:

- Barnehage skal ha maksimum 0,4 bilplasser / årsverk, og minimum en sykkelplass / årsverk.
- Minst 10 % av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.
- Minst 20 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt for ladbare biler. Ytterligere 30 % skal bygges slik at de senere er mulig å tilrettelegge for opplading av ladbare biler.

Plassering og utforming av parkeringsplasser:

Biloppstillingsplasser

- Parkeringsplasser skal dimensjoneres iht. Statens Vegvesens håndbok 017, dog må hver biloppstillingsplass være på minst 2,5 m x 5,0 m.
- Parkeringsplasser for beboere skal skilles fra plasser for gjester.
- Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2.4 m. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1 m.
- Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.
- Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:

- Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres nær heis eller inngang.
- Hver biloppstillingsplass skal være minst 4,5 m x 6,0 m.
- Hver parkeringsplass til elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal være minst 1,75 m x 2,0 m.
- Parkeringsplasser skal ha en fri høyde på minst 2,5 m.

5.6 Renovasjon

- Avfallsanlegg plasseres under bakken, eller med annen løsning der arealet ikke eksponeres mot eller gir ulemper for gater og byrom. Det skal tilrettelegges for henting med lastebil.

§6. Miljøkrav

6.1 Overvann

- Lokal overvannshåndtering legges til grunn for samtlige tiltak innenfor planområdet. Åpne løsninger skal så vidt mulig benyttes.
- Alt overvann innenfor planområdet skal håndteres og renses lokalt, på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. For alle tiltak skal det være lokal overvannsdisponering for hensiktsmessig oppsamling og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann tillates ikke ført direkte til harde overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Overvannssystem skal utformes slik at skader/ulemper ved flom ikke oppstår. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.
- Trygge og åpne flomveier (herunder spesielt gater, veier, gang-/sykkelstier, fortau) skal sikres og minimum dimensjoneres for 200-årsflom med 50 % klimapåslag. Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.
- I anleggsfasen tillates ikke utslipp av urensset overvann til kommunalt nett eller til Finstadbekken.

6.2 Blågrønn faktor

Følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) skal oppfylles:

- Utbygginger/ prosjekter: 0,8
- Allment tilgjengelige gater og plasser: 0,4

6.3 Svartelistearter

- Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Svartelistearter skal kartlegges før anleggsstart.

6.4 Biologisk mangfold

- Ved planting av ny vegetasjon skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Det skal ikke benyttes arter som kan ha negative miljøkonsekvenser, for eksempel parklind og sølvhind.
- Større trær (stammeomkrets > 60 cm) skal søkes bevart.

6.5 Fjernvarme

- Nye bygninger skal forberedes tilknyttet fjernvarmeanlegg. Internt fordelingsnett for vannbåren varme skal installeres, slik at det dominerende varmebehovet kan dekkes ved fjernvarme. Bygninger som ikke krever oppvarming er unntatt fra tilknytningsplikten.
- Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

6.6 Støy

- Grenseverdier for utendørs støy i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal legges til grunn for gjennomføring av planen, med følgende presiseringer:
 - Det tillates oppføring av barnehagebygg i gul sone forutsatt at alle støyfølsomme rom får tilgang til stille side ($L_d \leq 55$ dB)
 - Utendørs lekeareal skal ha tilfredsstillende støyforhold ($L_d \leq 55$ dB)
- Alle leiligheter skal ha privat uteareal på stille side eller enkel tilgang til felles uteareal hvor støygrensene gitt i tabell 3 i T-1442/2016 er tilfredsstillt.
- Nødvendige tiltak mot støy skal være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.
- Det kreves uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av støyskjermingstiltak.
- For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder tiltak i tabell 4 og 6 i retningslinje T-1442/2016.

6.7 Adkomst i anleggsperiode

- I anleggsperioden tillates ikke tilliggende boligater nord og vest for planområdet brukt som adkomst for anleggstrafikk.

6.8 Automatisk fredede kulturminner

- Dersom det i anleggsarbeidet treffes på automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet umiddelbart stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr lov om kulturminner (kulturminneloven)§8.

§7. Bygeområde for boligbebyggelse, felt BB1 (Pbl §12-5 nr. 1)

Deler av feltet er regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_1 og H570_3, jfr. § 11.

7.1 Utnyttelse

- Tillatt utnyttelse for ny bebyggelse skal ikke overstige BRA = 17.000 m². Eksisterende bebyggelse skal bevares, jfr. § 11.4.

7.2 Høyder

- Der maks. byggehøyde er satt til kote +172, 0 gjelder denne for 80% av arealet innenfor byggegrensen. For øvrig del av bygningsvolum gjelder kote +169,0.

7.2 Leilighetssammensetning

- Det skal være en variert leilighetssammensetning i området. Boenheter på under 35 m² BRA tillates ikke.
- Maksimalt 35 % av boenhetene kan være på mellom 35 og 50 m² BRA. Minst 30 % av boenhetene skal være på mer enn 80 m² BRA.

7.3 Utforming av boliger

- Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.
- Samtlige leiligheter skal ha privat uteareal på terreng, balkong eller terrasse om min. 8 m².

7.4 Uteoppholdsarealer

- Felles uteoppholdsarealer (MUA) skal være 25 % av boenhetenes innvendige bruksareal (BRA). Minimum 75 % av felles uteoppholdsarealer skal ligge på terreng eller dekke/lokk. Øvrig del av felles uteoppholdsarealer kan plasseres på takterrasser, felles for beboerne. Felles uteoppholdsarealer skal

beregnes i samsvar med beregningsmåte i Veileder til Grad av utnyttning – beregnings- og måleregler, H2300-B.

- Utearealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning.
- Arealene skal ha gunstig beliggenhet og 50 % skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn.
- Det skal opparbeides lekeplasser med 15 m² / boenhet, hvorav 5 m²/ boenhet avsettes til lekeplasser maks. 50 m fra inngangen og resterende til nærlekeplasser maks. 150 m fra inngangen.
- Felles uteoppholdsareal, MUA, som opparbeides som nærlekeplass skal ha størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende aktivitet/lek, lengde/bredde som ikke overstiger 2:1 og minste bredde skal ikke være mindre enn 12 meter.
- Minst en nærlekeplass skal ha en størrelse på minst 600 m².
- Felles uteoppholdsareal mellom bygninger skal ha bredde som tilsvarer minimum høyden av avgrensede bebyggelse.
- Felles uteoppholdsareal på terreng skal være tilgjengelig for allmenn bruk, universelt utformet og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper. Arealene skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på terreng skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på lokk, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på 0,8 meter eller mer.
- Private utearealer skal skjermes fra felles utearealer med hekk eller gjerde.
- Det skal innpasses offentlig tilgjengelig fotgjengerforbindelse gjennom feltet fra Lavettveien til Magasinleiren.
- Felles uteoppholdsareal skal skjermes mot naboeiendommer med vegetasjon eller skjermende gjerde. Lekeplasser skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 5,0 m.

§8. Byggeområde for offentlig eller privat tjenesteyting - barnehage, felt BBH (Pbl §12-5 nr. 1)

Deler av feltet er regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_1 og H570_2, jfr. § 11.

8.1 Utnyttelse

- Tillatt utnyttelse for ny bebyggelse skal ikke overstige BRA = 2.000 m². I tillegg tillates det maks 500 m² BRA for parkering.
- Det tillates maks 8 avdelinger.
- Eksisterende bebyggelse skal bevares, jfr. § 11.3.
- Det skal plasseres en parkeringsplass i søndre del av tomta.

8.2 Utearealer

- Utearealer, MUA, skal være minimum 3.250 m².
- Arealene skal ha gunstig beliggenhet og 50 % skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn i barnehagens åpningstid.
- Arealene skal ha størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende aktivitet/lek
- Uteoppholdsareal skal være universelt utformet og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset barnehagens aldersgrupper. Arealene skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.
- Barnehagens utearealer skal være tilgjengelige for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider.
- Trær som er markert på plankart skal bevares.

8.3 Høyder

- Nordre byggefelt: Maks bygningshøyde skal ikke overstige kote 155,5. Maks gesimshøyde skal ikke overstige kote 153,5. Dersom bygningen oppføres i to etasjer bør bygningsbredden være maks 15 m.
- Søndre byggefelt: Maks bygningshøyde skal ikke overstige kote 151,5.

8.4 Nabohensyn

- Det skal legges særlig vekt på nabohensyn (sol, lys, innsyn, støy) ved plassering og utforming av barnehagebygningen i nord, spesielt dersom bygget oppføres i to etasjer.

§9. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)

9.1 Veg V2

- Veg V2 skal være offentlig.
- Det kan etableres atkomstgater fra vei V2, samt direkte avkjørsel til parkeringsgarasje.
- Det skal være vegbelysning.
- Det tillates kantsteinsparkering med maksimalt 20 plasser. Kantsteinsparkering skal deles inn i kortere strekninger. Lengden på den enkelte parkeringslommen skal være maks 10,5 m. Mellom parkeringslommene skal det plantes trær. Endelig utforming av vei inkludert kantsteinsparkering vurderes i byggesaken.

9.2 Gatetun GT1

- GT1 skal være felles for felt BB1 og tilliggende felt i fastsatt områderegulering for Ski vest; BB2, F/K/T1 og F/K/T2.
- Gatetunet skal opparbeides med kjøresone med fast dekke, bredde 4,25 m. Kjøresonen kan sideforskyves for å oppnå redusert kjørehastighet.
- Sidearealer skal opparbeides for myke trafikanter med permeable flater og beplantning .
- Det skal plantes trær langs gatetunet.

9.3 Gang-/sykkelveg GS1

- Gang-/sykkelveger skal være offentlige.

9.4 Fortau F1 – F4

- Fortau skal være offentlige.

9.5 Annen veggrunn

- Annen veggrunn- grøntarealer, AG1 – AG8 skal være offentlig og opparbeides med permeable flater og beplantning.
- AG6 skal utformes som planteringszone langs vei V2. Det skal plantes trær.
- Annen veggrunn- tekniske anlegg, AT1 skal være offentlig.

§10. Grønnstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)

10.1 Turdrag GTD1, GTD2 og GTD4

- Turdrag skal være offentlige.
- Turdragene skal opparbeides med tursti med minimum 3,0 m bredde og være kjørbare for utrykningskjøretøyer samt for drift og vedlikehold.

- Turdragene skal utformes og beplantes i samsvar med krav om lokal overvannshåndtering. Det skal plantes trær.
- Tursti i turdrag skal tilstrebes utformet etter prinsipper om universell tilgjengelighet. Maks. stigningsforhold skal være 1:12. Turstiene skal belyses.
- Plan for utforming av turdrag med tursti skal godkjennes av Ski kommune.

§11. Hensynsoner (Pbl §12-6)

11.1 Sikringssone – høyspenttrasé, H370 1 - H370 3

- Det tillates ikke etablert tiltak i hensynsonen som hindrer netteiers tilgang til anlegget.

11.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570 1

- Hensynssonen skal sikre opplevelse av og avstand til vernet bebyggelse i Magasinleiren. Landsverneplan for Forsvaret og Riksantikvarens fredningsvedtak av 6. mai 2004 legges til grunn.
- Ny bebyggelse på felt BB1 og BBH skal ikke ligge innenfor hensynssonen.
- Arealet kan brukes som adkomstsoner og uteoppholdsareal for ny bebyggelse og skal opparbeides med høy kvalitet og med utforming som tar hensyn til fredet bebyggelse.
- Det tillates plassert nedgravd løsning for renovasjon samt nedkjøring til garasjeanlegg innenfor hensynssonen forutsatt at fredet bebyggelse sikres mot skader.
- Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.
- Eventuell nedgravd løsning for renovasjon skal ikke utgjøre risiko for fredet eller bevaringsverdig bebyggelse og ikke forringe opplevelsen av kulturmiljøet. Nedgravde avfallsløsninger skal være helt nedgravd. Innkastsøylene på avfallsløsningen må ha en størrelse og utforming som ikke virker dominerende mot den fredete vognhallen og som ikke forstyrrer opplevelsen av militæranlegget som kulturmiljø. Omfang og plassering må tilpasses miljøet og den fredete bygningen.

11.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570 2

- Kulturmiljøet i hensynssonen skal sikres. Landsverneplan for Forsvaret skal legges til grunn.
- Eksisterende bebyggelse innenfor felt BBH skal bevares som samlet kulturmiljø. Bygningene tillates ikke revet eller flyttet. Bygningene skal bevares med eksteriør og bærende konstruksjoner. Ved utvendig vedlikehold eller reparasjon skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, listverk og lignende bevares. Restaurering /tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere dokumentert tilstand kan tillates der hvor dette varetar bygningens opprinnelige utseende og forbindelse til militærmiljøet for øvrig.
- Det tillates ikke ny bebyggelse mellom eksisterende bygninger.
- Ny bebyggelse innenfor hensynssonen skal tilpasses kulturmiljøet.
- Det tillates plassert nedgravd løsning for renovasjon innenfor hensynssonen.
- Trær som er markert på plankart skal bevares.
- Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til bygningens historiske verdi og øvrige kulturmiljø i Magasinleiren.
- Eventuell nedgravd løsning for renovasjon skal ikke utgjøre risiko for fredet eller bevaringsverdig bebyggelse og ikke forringe opplevelsen av kulturmiljøet. Nedgravde avfallsløsninger skal være helt nedgravd. Innkastsøylene på avfallsløsningen må ha en størrelse og utforming som ikke virker dominerende mot den fredete vognhallen og som ikke forstyrrer opplevelsen av militæranlegget som kulturmiljø. Omfang og plassering må tilpasses miljøet og den fredete bygningen.

11.4 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570 3

- Kulturmiljøet i hensynssonen skal sikres og holdes samlet.
- Eksisterende bebyggelse innenfor feltet skal bevares. Bygningene tillates ikke revet eller flyttet. Bygningene kan tilpasses en ny bruk under forutsetning av at eksteriøret ivaretar sammenheng/lesbarhet med det øvrige militære miljøet omfattet av hensynssonene H570_1 og _2.
- Bygningenes fasadeutforming skal beholdes, dokumenterte historiske åpninger kan gjenåpnes og nye, funksjonelle åpninger kan plasseres der opplevelsen av sammenheng med fredet bebyggelse ikke blir forstyrret.
- Inntil fem balkonger på tilliggende bebyggelse kan krage inn i hensynssonen innenfor byggegrenser merket B. Balkongenes underkant tillates ikke lavere enn kote +152,0.
- Det tillates plassert nedgravd løsning for renovasjon samt nedkjøring til garasjelegg og mindre del av garasjelegg innenfor hensynssonen, forutsatt at vernet bebyggelse sikres mot skader.
- Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til bygningens historiske verdi og øvrige kulturmiljø i Magasinleiren.
- Eventuell nedgravd løsning for renovasjon skal ikke utgjøre risiko for fredet eller bevaringsverdig bebyggelse og ikke forringe opplevelsen av kulturmiljøet. Nedgravde avfallsøsninger skal være helt nedgravd. Innkastsøylene på avfallsøsningen må ha en størrelse og utforming som ikke virker dominerende mot den fredete vognhallen og som ikke forstyrrer opplevelsen av militæranlegget som kulturmiljø. Omfang og plassering må tilpasses miljøet og den fredete bygningen.
