

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 Urban Villa Hus E Borettslag (Borettslaget), som planlegges oppført med 31 andeler.

Denne avtalen regulerer kjøp av andelsleilighet **#adresse.bygninger** i Urban Villa Hus E Borettslag, med tilhørende rettigheter og forpliktelser, slik det nærmere er angitt nedenfor. Med leiligheten følger:

- 1 sportsbod i felles anlegg
- Evt. 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 besluttende organer.

Avtalen utfylles av Lov om avtaler med forbruker 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 boret 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

Opgjøret 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.

Opgjøret 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 tvangsfullbyrdsloven § 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 tilliggende 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 Tinglysing av skjøte/hjemmelsdokument

Ved undertegning av denne kontrakt utstedes skjøte/hjemmelsdokument til Kjøperen. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing 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 1. kvartal 2021, 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 dagmulksutløsende, 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 forhåndsbefaring hvor protokoll føres. Kjøper er kjent med at påberopte mangler i henhold til forhåndsbefaringen 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 varsling, 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 sprekkdannelse 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 løsøreforsikring fra og med overtagelsesdatoen.

§ 11 FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kjøpekontrakten:

1. Det tas forbehold om at Selger får nødvendig ramme- og igangsettingstillatelse slik at Prosjektet kan gjennomføres slik det her er blitt presentert.
2. Det tas forbehold om at et for Selger tilstrekkelig antall boliger blir solgt før oppstart. I dette tilfellet kreves solgt samlet minst 17 av totalt 31 boliger i Hus E før oppstart.
3. Det tas forbehold om at det inntreffer forhold som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 30.06.19. 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 31 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. Kjøperer 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 andelseiernes 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 nedkvitteres tilsvarende. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakt fullmakt til styret til å overta fellesarealene og fortløpende nedkvittere 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. 25.000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto.

Selger har rett til å tinglese boretter ved overtagelsen i henhold til borettslagslovens § 2-13. En borett 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 inntreffer ved overtagelse mot tinglysing av borett. Andelen skal overføres til Kjøper senest to år etter at første borett 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:

.....
Signatur kjøper(e)

.....
Ski Bolig- og Næringsutvikling AS
v/ Simen Thorsen iht. firmaattest

Instruks om oppgjør

- [1] Oppgjøret mellom partene foretas av:
Nyeboliger AS (org.nr 997 812 824)
Postboks 1488 Vika, 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 **KID** _____. 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)

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

-- Magasinparken Ski - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Grunnboksrapport
Datakilde: Kartverket

NORKART

Kommune: 0213 SKI

Data uthentet:

03.01.2018 kl. 15:54

Grunneiendom: Gnr: 136 Bnr: 1

Oppdatert per:

03.01.2018 kl. 15:54

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

[2011/435917-1/200](#)

07.06.2011

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

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

[1874/900018-1/6](#)

31.10.1874

ERKLÆRING/AVTALE

JERNBANE - EKSPROPRIASJONS - UNDERTAKST DATERT:1-26/9-1874.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1874/900019-1/6](#)

31.10.1874

ERKLÆRING/AVTALE

JERNBANE - EKSPROPRIASJON - OVERTAKST, 19-22/10-1874

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1878/900021-1/6](#)

07.06.1878

ERKLÆRING/AVTALE

JERNBANE EKSPROPRIASJON UNDERTAKST, AVH. 27/8-1877

[1890/900032-1/6](#)

28.02.1890

ERKLÆRING/AVTALE

EKSPROPRIERINGSSAK, KJENNELSE DATERT:16/11-1889

RETTIGHETSHAVER:SMÅLENSJERNBANEN.

[1897/900029-1/6](#)

16.02.1897

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

RETTIGHETSHAVER:136/3,4,5 DISSE ER SAMMENFØYET MED 136/1

[1902/900046-1/6](#)

15.09.1902

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 8

RETTIGHETSHAVER:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 13

[1949/905259-3/6](#)

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

11.01.1949	FURUSETHLINJEN 1 REGISTRERT I KRAFTLEDN.REGISTRET 11/1-1949. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1958/2446-1/6</u> 22.10.1958	BESTEMMELSE OM VEG BESTEMMELSER OM KLOAKK VEDTAK AV KOMMUNENS REGLEMENT
<u>1958/2561-1/6</u> 03.11.1958	ERKLÆRING/AVTALE BESTEMMELSER OM KLOAKK. VEDLIKEHOLDET AV KLOAKKLEDN. AV DET MILITÆRE BORETTSLAG.
<u>1959/3276-1/6</u> 15.12.1959	BESTEMMELSE OM VEG
<u>1959/3277-1/6</u> 15.12.1959	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning
<u>1962/2530-1/6</u> 14.09.1962	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER:FESTER AV TOMT NR.5. BEST. OM VEDLIKEHOLD.
<u>1962/2708-1/6</u> 28.09.1962	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER:FESTER AV TOMT NR.4. BEST. OM VEDLIKEHOLD.
<u>1962/2709-1/6</u> 28.09.1962	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER:FESTER AV TOMT NR.3. BEST. OM VEDLIKEHOLD.
<u>1966/2732-1/6</u> 18.08.1966	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER:FESTERE AV TOMT NR.7,8 OG 9
<u>1967/927-1/6</u> 13.03.1967	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER:FESTER AV TOMT NR.2
<u>1968/5479-1/6</u> 02.12.1968	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER:Knr: 0213 Gnr: 137 Bnr: 237 BESTEMMELSER OM KLOAKKANLEGG.
<u>1969/928-1/6</u> 25.02.1969	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER:SKI E.VERK GIS RETT TIL Å FØRE OPP EN KOB- LINSSTASJON SAMT EN JORDKABEL FREM TIL DEN KOMM. HØYSPENTLJ.
<u>1970/6535-1/6</u> 28.12.1970	ERKLÆRING/AVTALE Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger og kummer.
<u>1973/2213-1/6</u> 03.04.1973	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER:EN PARSELL AV 137/7 GIS RETT TIL TILKNYTNING TIL FORSVARETS KLOAKKANLEGG PÅ 136/1.
<u>1975/4283-1/6</u> 08.07.1975	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
<u>1975/5680-1/6</u> 18.09.1975	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER:TOMT NR.2
<u>1980/2300-1/6</u> 27.03.1980	ERKLÆRING/AVTALE BESTEMMELSER OM KLOAKKANLEGG. RETTIGHETSHAVER:STEIN FOSSHEIM SOM SKAL ERVERVE EN TOMT AV BNR.13. RETT TIL TILSYN OG VEDLIKEHOLD. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<u>1985/9796-1/6</u> 09.09.1985	SKJØNN 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

19.06.1987

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: AKERSHUS ENERGIVERK GIS RETT TIL ADKOMST TIL TRANSFORMATORSTASJON. FORSVARET HAR BRUKSRETT TIL VEIEN.

1989/14696-2/6

22.09.1989

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: AKERSHUS ENERGIVERK
Leiebeløp: kr. 1.200,- pr. år
Med flere bestemmelser

1992/4683-1/6

21.04.1992

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om gjerde
VEDLIKEHOLDSPLIKT FOR GNR 136 BNR 200
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/691240-1/200

27.08.2008

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 178
RETTIGHETSHAVER: Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 180
Bestemmelse om adkomstrett

2008/735350-2/200

10.09.2008

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om fredning og bruk av bygning m.m.
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Riksantikvaren.

2017/531591-1/200

19.05.2017 21:00

**** DIVERSE PÅTEGNING**

Frafalt i bygningsnummer 148876037/Askeladden id. 94395-3 som er nedbrent

2017/127445-1/200

10.02.2017

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 100.000.000
PANTHAVER: Nordea Bank Ab (Publ) Filial Norge
Org.nr: 983258344
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/1382589-1/200

08.12.2017 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 3.000.000.000
PANTHAVER: Nyeboliger As
Org.nr: 997812824

2017/1382589-2/200

08.12.2017 21:00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

RETTIGHETSHAVER: Nyeboliger As
Org.nr: 997812824

GRUNNDATA

901019-1/6**OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN****1899/900013-1/6**

27.02.1899

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 6

1901/900013-1/6

26.06.1901

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 7

1952/905969-1/6

23.05.1952

SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

GNR.136 OG BNR.3,4,5, SAMT GNR.137 OG BNR.5,36 OG 37.

1952/5645-1/6

29.11.1952

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 82

1959/2260-1/6

17.09.1959

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 102

1959/2261-1/6

17.09.1959

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 103

1961/990012-1/6

27.03.1961

SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

GNR.136 OG BNR.101.

1968/593-1/6

09.02.1968

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 1 Fnr: 18

1968/595-1/6

09.02.1968

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 1 Fnr: 20

1968/2210-1/6

27.05.1968

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 1 Fnr: 29

1970/5333-1/6

27.10.1970

REGISTRERING AV GRUNNUTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 114
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN**1984/10362-1/6**

26.10.1984

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 164

1984/10363-1/6

26.10.1984

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 163

1984/10364-1/6

26.10.1984

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 162

1984/10365-1/6

26.10.1984

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 161

1984/10366-1/6

26.10.1984

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 160

1984/10367-1/6

26.10.1984

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 159

1984/10368-1/6

26.10.1984

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 158

1984/10369-2/6

26.10.1984

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 157

1984/10370-1/6

26.10.1984

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 156

1984/10371-1/6

26.10.1984

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 155

1984/10372-1/6

26.10.1984

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 154

1984/10373-2/6

26.10.1984

REGISTRERING AV GRUNNUTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 148
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 153**1984/10374-1/6**

26.10.1984

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 152

1984/10375-1/6

26.10.1984

REGISTRERING AV GRUNNUTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 150
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 151

1984/10376-1/6

26.10.1984

REGISTRERING AV GRUNNUTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 149
Tidligere gnr. 136 bnr. 1 festenr. 34**1984/10379-1/6**

26.10.1984

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 147

1984/10380-1/6

26.10.1984

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 146

1984/10381-1/6

26.10.1984

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 145

1985/3785-1/6

16.04.1985

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 165

1985/7231-1/6

04.07.1985

REGISTRERING AV GRUNN

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**REGISTRERING AV GRUNN**

14.11.1986	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 189
<u>1986/14970-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
03.12.1986	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 190
<u>1987/12322-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
09.09.1987	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 192
<u>1987/12323-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
09.09.1987	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 193
<u>1987/12745-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
16.09.1987	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 194
<u>1987/17430-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
01.12.1987	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 195
<u>1990/3465-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
05.03.1990	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 196
<u>1990/3469-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
05.03.1990	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 197
<u>1990/3473-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
05.03.1990	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 198
<u>1991/10067-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
06.08.1991	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 199 Areal: 1516,5 m2.
<u>1991/14059-1/6</u>	OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER
30.10.1991	UTGÅTT FESTENUMMER:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 1 Fnr: 50
<u>1992/4355-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
09.04.1992	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 200 AREAL: 1201,4 M2
<u>1992/12134-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
27.10.1992	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 201 Areal:749,5 m2
<u>1992/12135-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
27.10.1992	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 202 Areal:740,3 m2
<u>1992/12136-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
27.10.1992	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 203 Areal:446,7 m2
<u>1996/3129-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
20.03.1996	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 208
<u>1996/3130-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
20.03.1996	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 209
<u>1996/9696-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
14.08.1996	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 210
<u>1996/10346-2/6</u>	GRENSEJUSTERING
28.08.1996	Gjelder denne registerenheten med flere
<u>1998/8555-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
29.07.1998	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 212
<u>1998/11243-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN

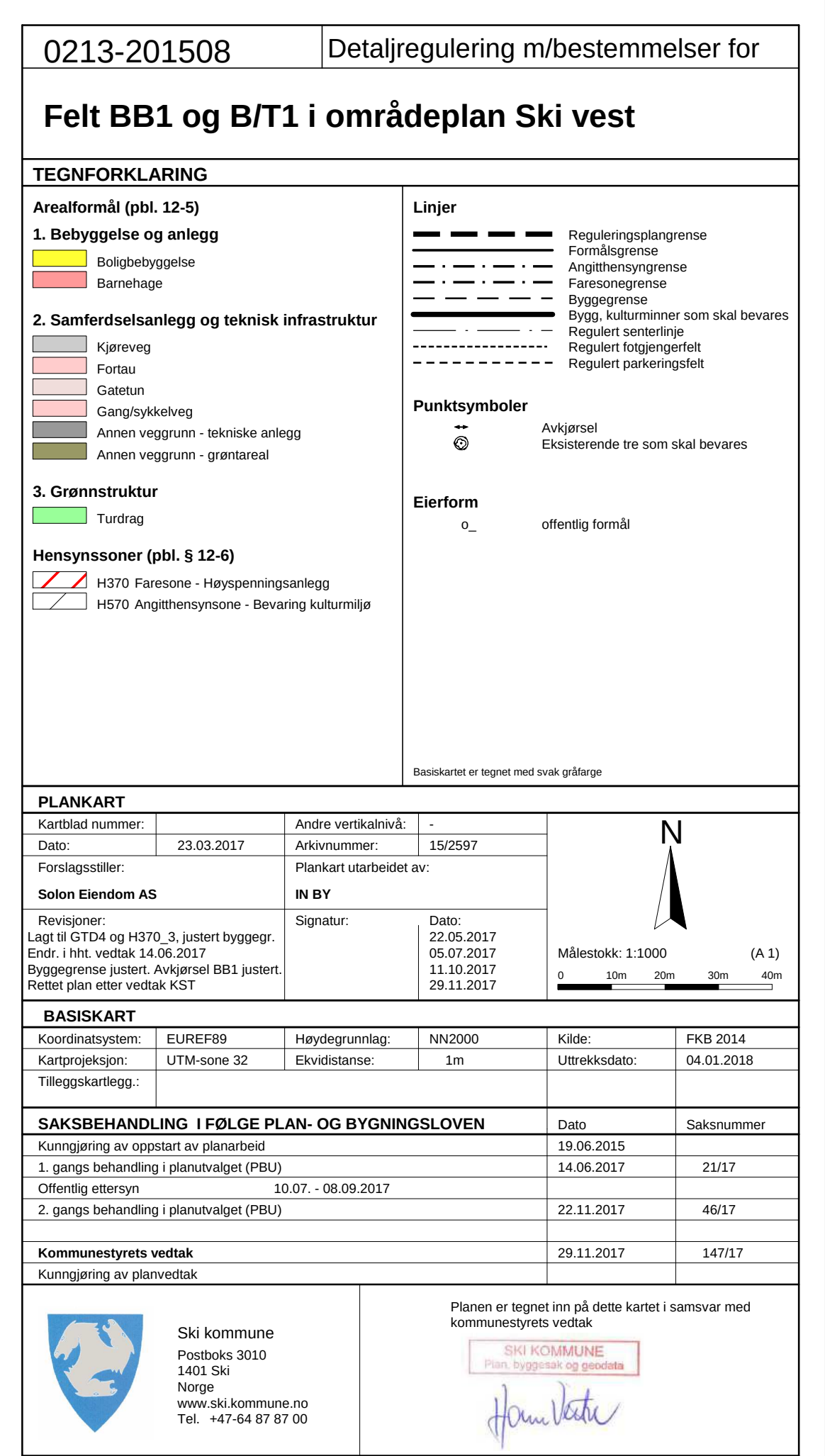
22.09.1998	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 214
<u>1998/11244-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
22.09.1998	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 215
<u>1998/11245-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
22.09.1998	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 216
<u>1998/11246-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
22.09.1998	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 217
<u>1998/11507-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
25.09.1998	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 213
<u>2000/3951-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
29.03.2000	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 219
<u>2001/12548-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
14.09.2001	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 222
<u>2003/17928-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
23.12.2003	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 224
<u>2003/17929-1/6</u>	REGISTRERING AV GRUNN
23.12.2003	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 225
<u>2008/616034-1/200</u>	REGISTRERING AV GRUNN
28.07.2008	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 237
<u>2008/616047-1/200</u>	REGISTRERING AV GRUNN
28.07.2008	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr: 0213 Gnr: 136 Bnr: 238

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





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

Kjørveg, 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 veggrunn (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 terrasserekkverk 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/tilbaketrukne 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/hensynssoner enn det viste byggegrenser sikrer. Intensjonen om at bebyggelsen skal ha fremskutte og tilbaketrukne 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 tilfredsstilt.
- 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 boliggate 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 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 mellom bygninger skal ha bredde som tilsvarer minimum høyden av avgrensende 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 planteringssone 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 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 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 garasjeanlegg og mindre del av garasjeanlegg 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.
