



SKI TÅRN

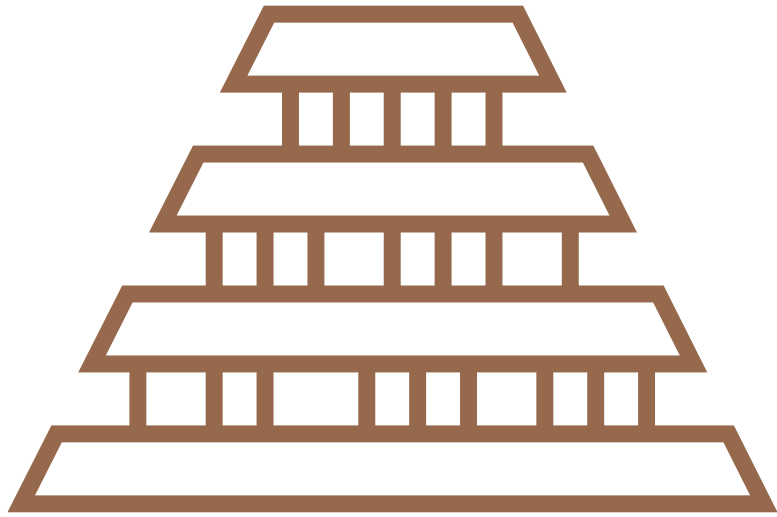


av Reiulf Ramstad



SKI TÅRN

av Reiulf Ramstad



KAPITTEL 1

Magasinparken

På historisk grunn	17
Noe å glede seg til	18
Det skjer i Ski	23
Kart: Magasinparken i Ski	24
Det begynte med Napoleon...	26



KAPITTEL 2

Ski Tårn

Ord fra arkitekten	34
Reiulf Ramstad Arkitekter	39
Du merker at det er Solon	40
Ord fra landskapsarkitekten	46
Utomhusplan	48



KAPITTEL 3

Leilighetene

Hvorfor kjøpe helt ny bolig	64
Sett preg på din nye bolig	72

KAPITTEL 4

Plantegninger

Leilighetsoversikt	76
Plantegninger	78

KAPITTEL 5

Viktig informasjon

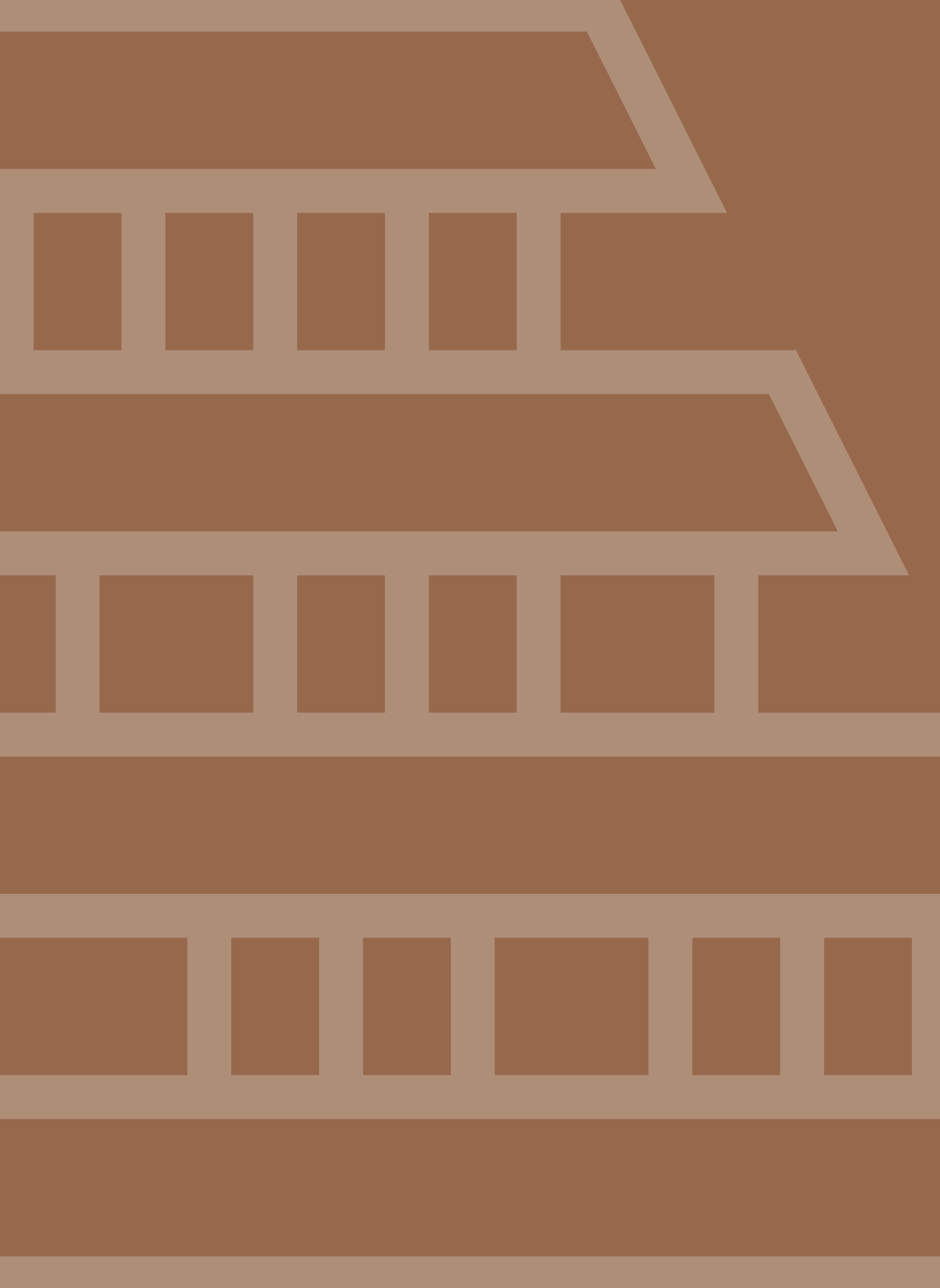
Leveransebeskrivelse	126
Salgsoppgave	130
Kontaktinformasjon	138











KAPITTEL 1

Magasinparken

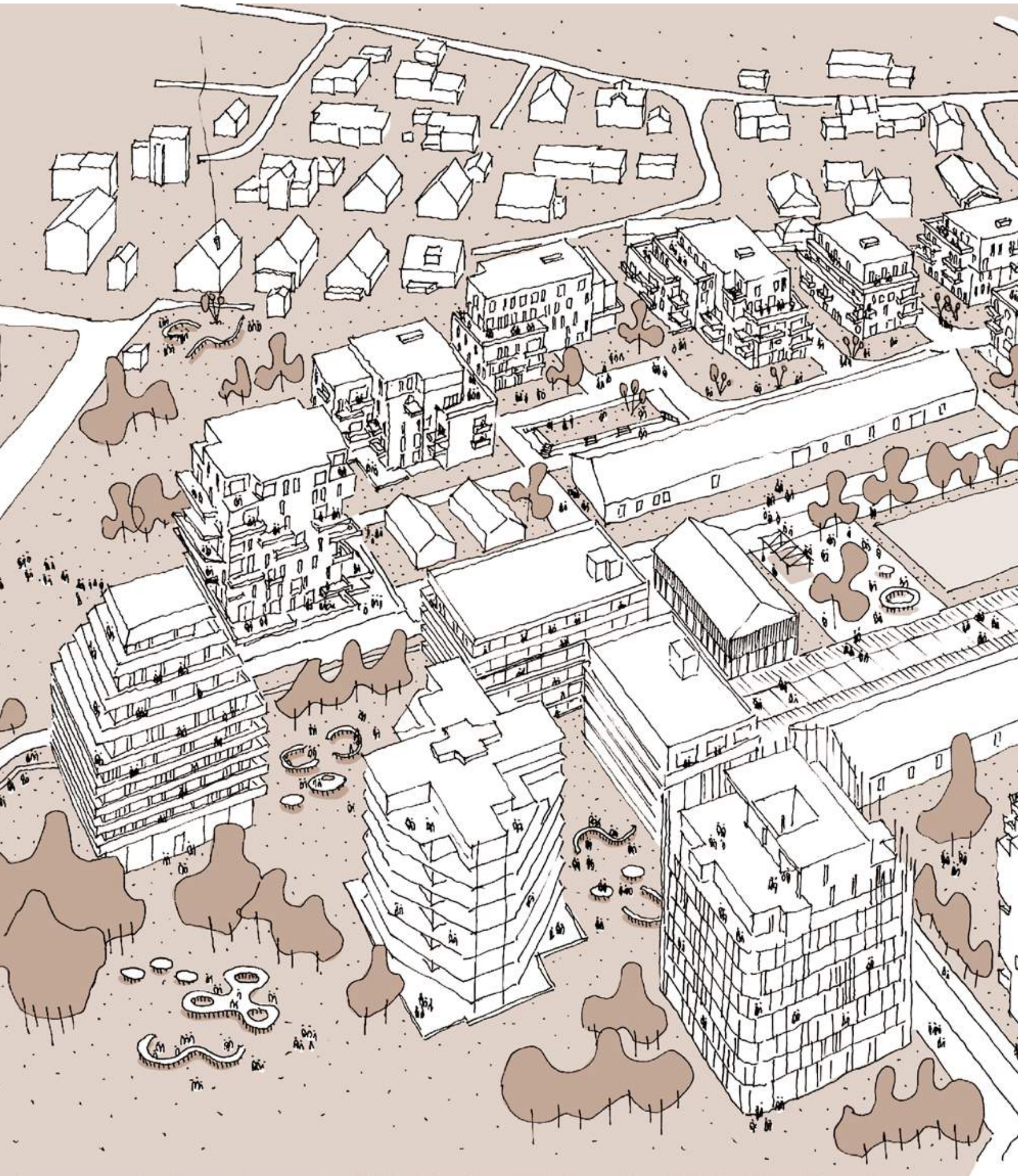


Vi kjøpte Ski Magasinleir i 2010 fordi vi så et potensial til å skape noe som ikke bare er et sted å bo, men rett og slett en unik destinasjon i seg selv. Det har tatt mange år, men det har på alle måter vært verdt det. Det er derfor med stolthet vi inviterer deg til å studere leilighetene du kan bo i og planene våre for Magasinparken. Vi håper du ser de samme mulighetene som oss.

Velkommen.









På historisk grunn

Vår visjon for Magasinparken er at det skal bli et levende, moderne bomiljø som er like attraktivt for besøkende som for dem som bor her. Moderne arkitektur av prisbelønnede Reiulf Ramstad koblet med den historiske arven i form av de fredede bygningene og den gamle ekserserplassen, vil skape et unikt utgangspunkt for gode opplevelser for både store og små, unge og eldre.

Magasinparken har en spennende historie som strekker seg helt tilbake til napoleonskrigene. Navnet har vi hentet fra tiden da Forsvaret brukte eiendommen som depot og treningsleir og den var kjent som Ski Magasinleir. Opprinnelig var den landets viktigste depot for Glommalinjen, som var Norges viktigste forsvarslinje mot øst i siste halvdel av 1800-tallet, og har overlevd både svenskekonger og tysk okkupasjon. Den spennende historien kan du lese mer om i intervjuet med lederen for Ski historielag, Knut Falla, på side 26.

I dag er Magasinparken en del av den positive utviklingen som skjer i Ski og Folloregionen. Her blir det boliger av ulik størrelse for folk i alle aldre og livsfaser, steder de kan hygge seg, og et parkanlegg med vannveier og en avslappet bilfri tilværelse. De gamle magasinhallene er planlagt utviklet til å kunne huse både kultur- og næringsliv. Den gamle ekserserplassen omgjøres til en grønn oase der både beboere og besøkende kan slappe av og nyte livet.

Noe å glede seg til

Et godt sted å bo handler nesten like mye om hvordan det er ute, som inne. Dette har vi tenkt mye på, og vi har lagt til rette for at det skal være både hyggelig og praktisk å bevege seg rundt på området, enten du er på vei til jobb med levering i barnehagen først, eller du skal treffe noen venner på torget for en kopp kaffe og syndig godt bakverk en lørdags formiddag. Eller kanskje du skal på teater?

BARNEHAGE

Magasinparken skal være et sted der det er godt og enkelt å bo for både store og små. Det vil bli bygget en barnehage på oppsynsmannstunet.



BYDELSTORG

I Ski Vest er det i områdeplanen regulert inn et torg med ulike forretninger og servicetilbud. Dette i gangavstand fra din nye bolig.

RESTAURANT

I den gamle depotbygningen, som i dag dessverre er nedbrent, ønsker vi på sikt å etablere en restaurant. Vi er i dialog med flere anerkjente aktører om dette.



EL-BYSYKKEL

Vi jobber sammen med Ski kommune for å virkeliggjøre at Magasinparken får sin egen ladestasjon med hente- og returpunkt.



KULTUR

Vi ønsker at de fredede magasinhallene skal brukes til ulike kulturaktiviteter. Alle detaljer er ikke på plass ennå, men mye vil være avklart i løpet av det kommende året. Sammen med det nye parkanlegget på ekserserplassen blir dette hele området storstue.



PARK

Det er planlagt en ny, stor bydelspark i forbindelse med utviklingen av Ski Vest. Vi etablerer en egen park på den tidligere ekserserplassen mellom de fredede magasinhallene.





Det skjer i Ski

Ski er med sine over 30 000 innbyggere den mest folkerike kommunen i Follo og har vært et knutepunkt i regionen siden jernbanen ble anlagt i 1870-årene. I dag, nesten 150 år senere, er det igjen jernbanen som bringer ny vekst og fremgang i regionen, når Follobanen åpner i 2022 og reduserer reisetiden til Oslo til kun 11 minutter.

Ski sentrum har gode handlemuligheter og urbane gleder som kino, kulturhus og hyggelige uteplasser. Her finner du også kaféer og spisesteder for enhver gane og anledning, og alltid attraktive Ski Storsenter ligger kun en kort spasertur unna.

Området rundt har også et mangfold av fritidsaktiviteter for både store og små, med alt fra hesteridning, håndball, fotball til golf og teater i umiddelbar nærhet. I tillegg er området et eldorado for deg som er glad i friluftsliv enten du liker å tusle med termos i sekken langs rådyrtråkk, padle i kano i blikkstilte skogsvann, fiske etter abbor eller teste sykkelformen langs milevis av skogsveier og stier.

Så om noen spør deg om hva som skjer i Ski, kan du bare si: Det skjer i Ski.





BUSS OG TOG

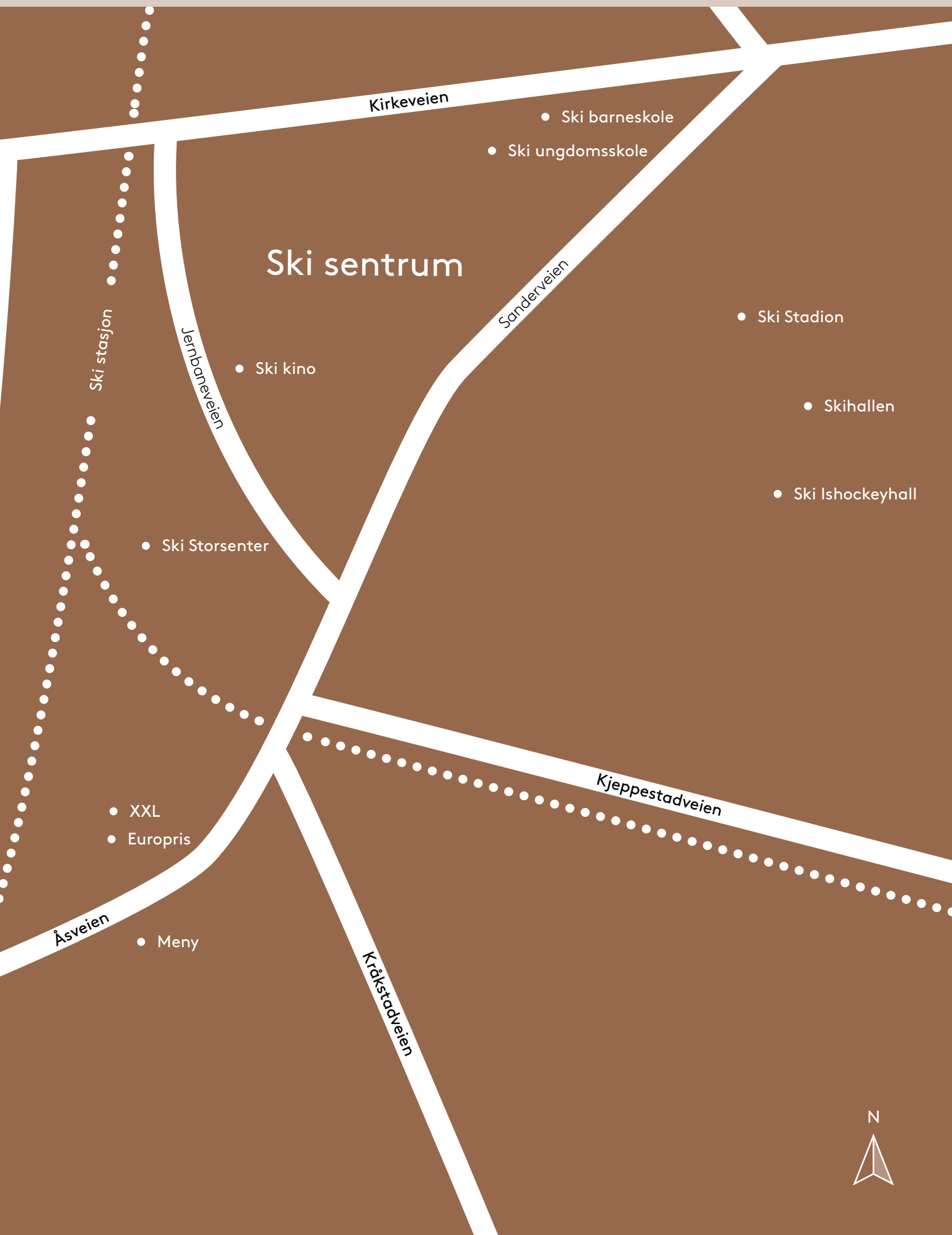
Ski har et godt kollektivtilbud med blant annet fem togavganger i halvtimen til Oslo i rushtiden.

Det går også hyppig busser til flere tettsteder i regionen.

Når Follobanen åpner i 2022, tar det kun 11 minutter fra Ski til Oslo S – med andre ord like lang tid som det tar med trikken fra Grünerløkka til Oslo S.

«Ski sentrum har gode handlemuligheter og urbane gleder som kino, kulturhus og hyggelige uteplasser»





Det begynte med Napoleon...

«Det er få som vet hvilken stor rolle Magasinleiren har spilt i Norges historie, så det er kjempefint at dere kommer og snakker med meg nå», sier Knut Falla og byr på pulverkaffe og en prat om den spennende historien bak boligprosjektet Magasinparken i lunsjpausen sin.

Det begynte med Napoleonskrigene...

Knut Falla er leder i Ski historielag, og vi møter ham inne på kontoret i det gamle huset der historielaget holder til, en kort spasertur fra togstasjonen. Han er en engasjert og mer enn en anelse patriotisk historieformidler, men så er det også spennende ting han har å fortelle. For eksempel at Magasinleiren var av betydelig militær strategisk viktighet fra de siste årene på 1800-tallet til unionsoppløsningen i 1905 og utover i det nye århundret.

«Historien om Magasinparken begynner faktisk helt tilbake på begynnelsen av 1800-tallet med Danmark-Norges involvering i Napoleonskrigene og hvorfor Norges egentlige grunnlovsdag ikke er 17. mai 1814, men 4. november det samme året», forteller Falla med et smil. «Dette er en del av Norges-historien som nok ikke er så kjent for mange, men som like fullt er en viktig brikke i puslespillet som har ledet oss frem til dit vi er i dag.»

For alle som trenger å friske opp kunnskapen om Napoleonskrigene, Kieltraktaten og Mossekonvensjonen for to hundre år siden, kan det være nyttig med en liten historieleksjon. Kort fortalt var Norge på den tiden et lite og for det meste unyttig



Knut Falla er leder i Ski historielag og kan mer enn de fleste om den spennende rollen Magasinleiren har spilt.



Magasinhallen. Foto: Forsvarsbygg

land, som stort sett var for en europeisk utmark å regne. Vi hadde blitt styrt med tidvis hard hånd av danskene i nesten fire hundre år, og det var på grunn av danskene at vi ble «ofret» i en storpolitisk hestehandel.

Det engelske flåteranet

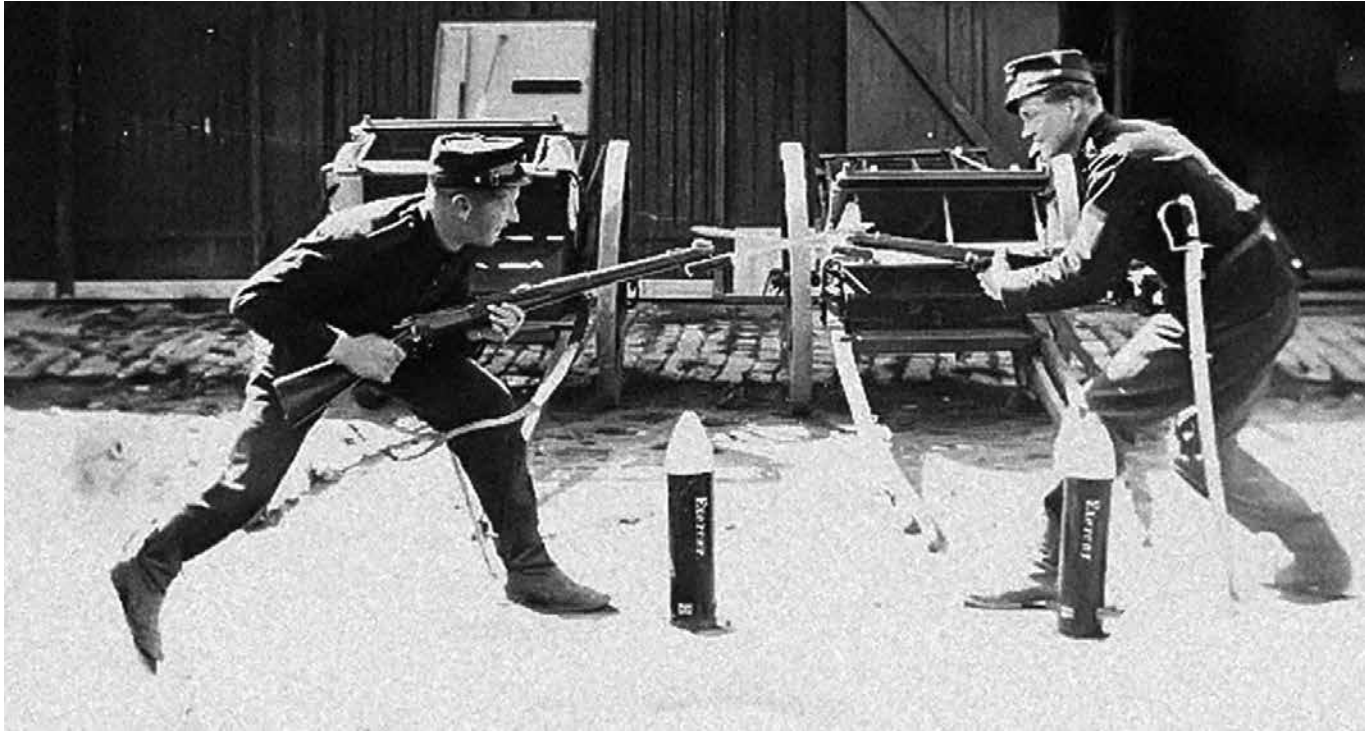
I 1807 ranet engelskmennene med seg den dansk-norske orlogsflåten i et spektakulært angrep på København. Engelskmennene var redde for at franskmennene skulle ta den dansk-norske flåten, siden de hadde tapt mesteparten av sin egen i sjøslaget ved Trafalgar i 1805. De gjorde derfor det som i moderne krigføring blir kalt «pre-emptive strike», altså å slå til før det foreligger en konkret trussel. Dette falt naturligvis ikke i god jord hos verken franskmenn eller dansker, og slik ble Norge indirekte med på den tapende siden i Napoleonskrigene.

For å gjøre en lang historie kort tapte Napoleon krigene som ble oppkalt etter ham, etter det mislykkede felttoget i Russland i 1812, og da den omstridte Kieltraktaten, som innebar at Danmark måtte avstå Norge til Sverige og Kong Karl XIII, ble undertegnet i januar 1814, var det definitivt slutt.

17. mai er 4. november

I denne situasjonen oppsto et maktvakuum, der Norge til svenskens store irritasjon hevdet sin rett som en suveren stat. På vinteren 1814 innkalte derfor Norge til et såkalt stormannsmøte på Eidsvoll, der man 17. mai 1814 signerte en ny grunnlov for Norge som et udelelig kongerike og valgte den danske prinsen og kommende tronarvingen Christian Frederik til konge. Men Norge fikk ikke støtte som suveren stat fra stormaktene i Europa. Gjennom Kieltraktaten hadde nemlig de fleste bekreftet svenskens krav for å delta i krigen mot Napoleon og Danmark-Norge: at Norge skulle til Sverige som «kriksbytte».

«For svenskene var jo dette en enorm provokasjon, og reaksjonene lot ikke vente på seg. Med den svenske tronarvingen Carl Johan i spissen marsjerte cirka 30 000 svenske soldater inn i Østfold og mot den norske forsvarslinjen, Glommalinjen, som var godt befestet fra Fredrikstad til Kongsvinger og opp mot Elverum. Det oppsto krigshandlinger flere steder med tap på begge sider, men én tabbe skulle vise seg å bli skjebnesvanger for nordmennene», sier Falla. «For at det skulle gjøre bedre nytte for seg mot svenske tropper, flyttet man nemlig flankeartilleriet for festningen i Fredrikstad,



1937 — Soldater trener på nærkamp. Foto: Ski bibliotek

«Magasinleiren var lenge en av de viktigste militærleirene på Sør-Østlandet og inneholdt på det meste 63 bygninger, som huset alt fra verksteder og våpen-depoter til mannskaper og vogner. Leiren ble delt i tre med henholdsvis Magasinleiren i midten, Monsrud leir i syd og Nordre i nord. Du kan ennå finne rester av de originale bygningene i området, men Magasinleiren er den eneste som gjenstår i sin noenlunde opprinnelige form.»

som sto på øya Isegran, oppover i Glommalinjen. Svenskene fant denne åpningen fra Isegran og kunne dermed skyte med artilleri inn i festningen. For å hindre unødig tap av menneskeliv og nedbrenning av det vi i dag kjenner som gamlebyen i Fredrikstad, overga kommandanten festningen til svenskene. Svenskene fikk dermed kontroll over artilleriressursene som var igjen i festningen, pluss åpning inn på baksiden av Glommalinjen. Veien var dermed fri for de svenske styrkene til å innta Kristiania.»

Falla trekker pusten, og vi benytter anledningen til å bytte bly i trykkblyanten.

«Resultatet etter at svenskene så ettertrykkelig hadde demonstrert sin militære overlegenhet, var at Christian Frederik abdiserte i den såkalte Mossekonvensjonen. Den 4. november undertegnet så den norske regjeringen en lett revisjon av Grunnloven de hadde ført i pennen i mai samme år, og Norge var med det en egen stat under svenskekongen», forteller Falla. «Derfor er det egentlig 4. november som er vår

grunnlovsdag, men det er jo ingen som vil gå i tog i november. Derfor tror jeg det er fornuftig at vi er blitt enige om at det er 17. mai og bjørkeris som er vår nasjonaldag, i stedet for at vi vasser rundt i bekmørke og sludd», ler han.

Angrepet på Fredriksten festning viste én ting med all tydelighet: Glommalinjen var sårbar fordi man ikke egentlig hadde noen god måte å distribuere forsyninger på fra Fredrikstad til fortene som lå langs elven.

«Svenskene husket bare så altfor godt hvordan Russland i 1808 tok halve Sverige, det vil si dagens Finland, som den gang var svensk, og var redde for at det skulle skje igjen. Derfor innså de at de måtte styrke Glommalinjen som en siste skanse mot en eventuell invasjon, og moderniserte og bygget ut festnings- og forsvarsverker på vestsiden langs hele linjen mot Sverige. Carl Johan, tidligere general hos Napoleon, hadde også et annet motiv for å styrke forsvaret mot øst. Han var nemlig ikke særlig populær blant adelen og fryktet at han kanskje måtte flykte til Norge når faren hans døde og det ble tronskifte.»



Elever ved Politiskolen drev trening i Ski på Magasinplassen i årene rundt 1950. Her er de oppstilt i den delen av leiren som ble kalt Tyskerleiren. Foto: Ski bibliotek



1884 – Kart over Ski og Monsrud. Foto: Statens Kartverk

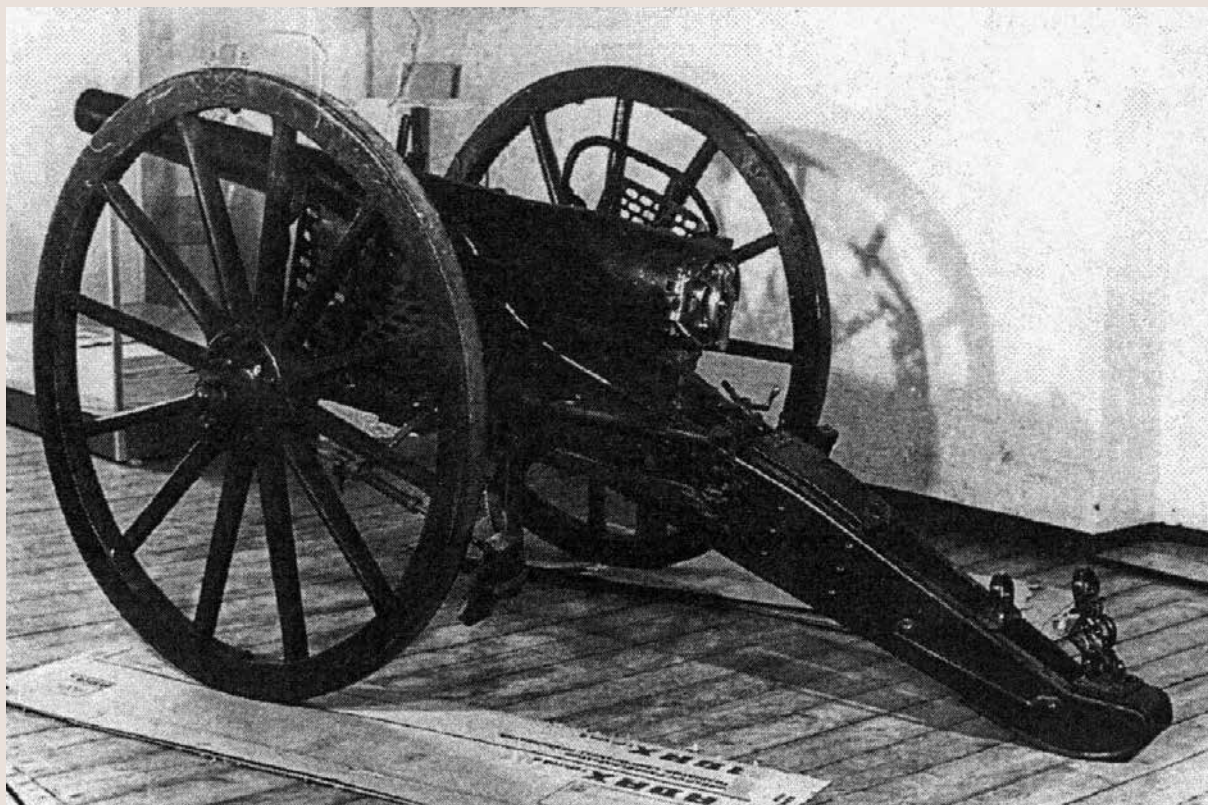
En ny tid

Heldigvis for Carl Johan og Norge kom aldri de fryktede russerne, og han ble heller aldri tvunget til å flykte. Tvert imot ble han konge av Sverige og Norge i 1818 og regjerte i 26 år til sin død i 1844.

«I siste halvdel av 1800-tallet opplevde Norge, som de fleste europeiske land, en gryende industriell revolusjon, og det er når jernbanen gjør sitt inntog i Østfold fra Kristiania via Ski i 1880-årene, at ting virkelig begynner å skje i Ski», forteller Falla. «Før jernbanen var Ski – unnskyld uttrykket – en grøft, et stykke jord-bruksland i Kraakstad herred.»

Utfordringene det norske Stortinget og regjeringen hadde i «samarbeidet» med svenskene, ble vanskeligere utover slutten av 1800-tallet, noe som etter hvert satte fart i militærmoderniseringen her i landet.

«Med jernbanen endret alt seg, ikke minst militært. Med utgangspunkt fra Ski knyttet direkte kontakt vestover til



Stålkanon M/1887. Dette var en kanontype som sto lagret i Magasinleieren. Foto: Forsvarsmuseet

Fredrikstad, sydover til Glommalinjen, østover til Askim og Sverige og nordover til Kristiania og etter hvert Elverum. Ski går dermed fra å være en grøft til et knutepunkt i løpet av få år. Vi kan bare spekulere, men kanskje var plasseringen av et magasincenter i Ski for artilleri og mannskaper for å forsyne Glommalinjen med jernbanen planlagt av forsvarspolitikere på Stortinget allerede før jernbaneutbyggingen Ski-Østfold? Sikkert er det i alle fall at Stortinget kjøpte deler av Monsrud gård til jernbanestasjon i 1870-årene og senere resten, der de etablerte Magasinleieren som artilleridepot for Glommalinjen.»

Magasinleiren blir til

De første bygningene var på plass i Magasinleiren allerede på slutten av 1890-årene, og en av disse, en stor flott tømmerbygning, brant ned for kun noen år tilbake, trolig som et resultat av noen rakkerungers lek med fyrstikker. Mellom 1903 og 1905 så tre store magasinbygninger i jern, valset og banket ut av Kværner Brug i Kristiania, dagens lys i Magasinleieren. Signaturen fra Kværner kan fortsatt sees i takkonstruksjonen.

«Det sies at ideen med at bygningene skulle være i jern, var noe man hadde fått fra Frankrike, der det fortsatt står en tilsvarende bygning på grensen til Tyskland. Hensikten med at

bygningene var oppført i jern, var at de ikke kunne antennes av fiendtlige stridspatrujler», sier Falla.

«En av de første bygningene som ble reist, var et trehus i flere etasjer som ble brukt som magasin, og som sto mellom de to magasinbygningene av jern», forteller Falla, «men den brant dessverre ned for noen få år siden.»

Magasinleiren og Ski vokste i takt med fremveksten av jernbanen og industrialiseringen av byene langs Glomma og ble stadig viktigere i årene fra århundreskiftet.

Krig og motstand

Magasinleiren var et militært knutepunkt første halvdel av 1900-tallet frem til andre verdenskrig, og det var ikke til å unngå at tyskerne raskt kastet sine øyne på dette strategisk viktige stedet i april dagene i 1940.

«Det er jo helt tragisk når du tenker på det i ettertid, men situasjonen var den at i mellomkrigsårene innrettet man det norske forsvaret også mot det man kalte 'indre fiender', Falla ler oppgitt, «de var nervøse for væpnet revolusjon etter mønster fra Russland, og vurderte våpendepotet i Magasinleiren, som inneholdt både håndvåpen og artilleri, som så usikkert, at de fjernet sluttstykker og tennfjærer, som de



Magasinleieren 1937 — Viser to soldater med kanon og to sivilt ansatte. Ikke sjeldent var det også barn av de ansatte og de militære som lekte i leieren selv om den var strengt inngjerdet. Foto: Ski bibliotek

«Magasinleiren var et militært knutepunkt første halvdel av 1900-tallet frem til andre verdenskrig, og det var ikke til å unngå at tyskerne raskt kastet sine øyne på dette strategisk viktige stedet i april dagene i 1940.»

så oppbevarte på Oscarsborg. Det er vel ingen overdrivelse å si at de angret bittert på dette i april dagene i 1940. Riktignok var en artilleribataljon på vakt ved Glommalinjen og utførte krigshandlinger, blant annet ved Fossum bru, men det er en annen historie. Tyskerne tok i alle fall Magasinleiren så å si uten å løse et skudd og brukte den som opptreningsleir gjennom hele krigen. Det var mellom fem hundre og to tusen tyske soldater stasjonert her, i tillegg til en del russiske krigsfanger», forteller Falla. «De reiste flere bygninger, og Magasinleiren omfattet også området der Finstad skole ligger i dag. Som en liten kuriositet kan jeg jo nevne at den haugen som ligger i skoleområdet, skjuler en bunkers som tyskerne i sin tid bygget.»

Under krigen hadde Ski en relativt aktiv motstandsbevegelse og hadde blant annet droppsone for forsyninger til Milorg i skogen cirka 6 km unna Magasinleiren. Tyskerne ante nok hva som foregikk, de kunne høre flyene nattetid, men det kom ikke til trefninger og overgrep som følge av dette. Falla mener dette skyldes at soldatene som var her de siste tre årene av krigen, for det meste var unge soldater som så på tjenesten som «vaktoppdrag». De hadde minimalt med trening og erfaring med strid i ulendt terreng, som skogs-områdene våre. Det var unge menn som aller helst ville hjem, de hadde kanskje lovet mor og far hjemme i Tyskland å komme helskinnet hjem. De ville i alle fall ikke begi seg inn i ulendt terreng nattetid så

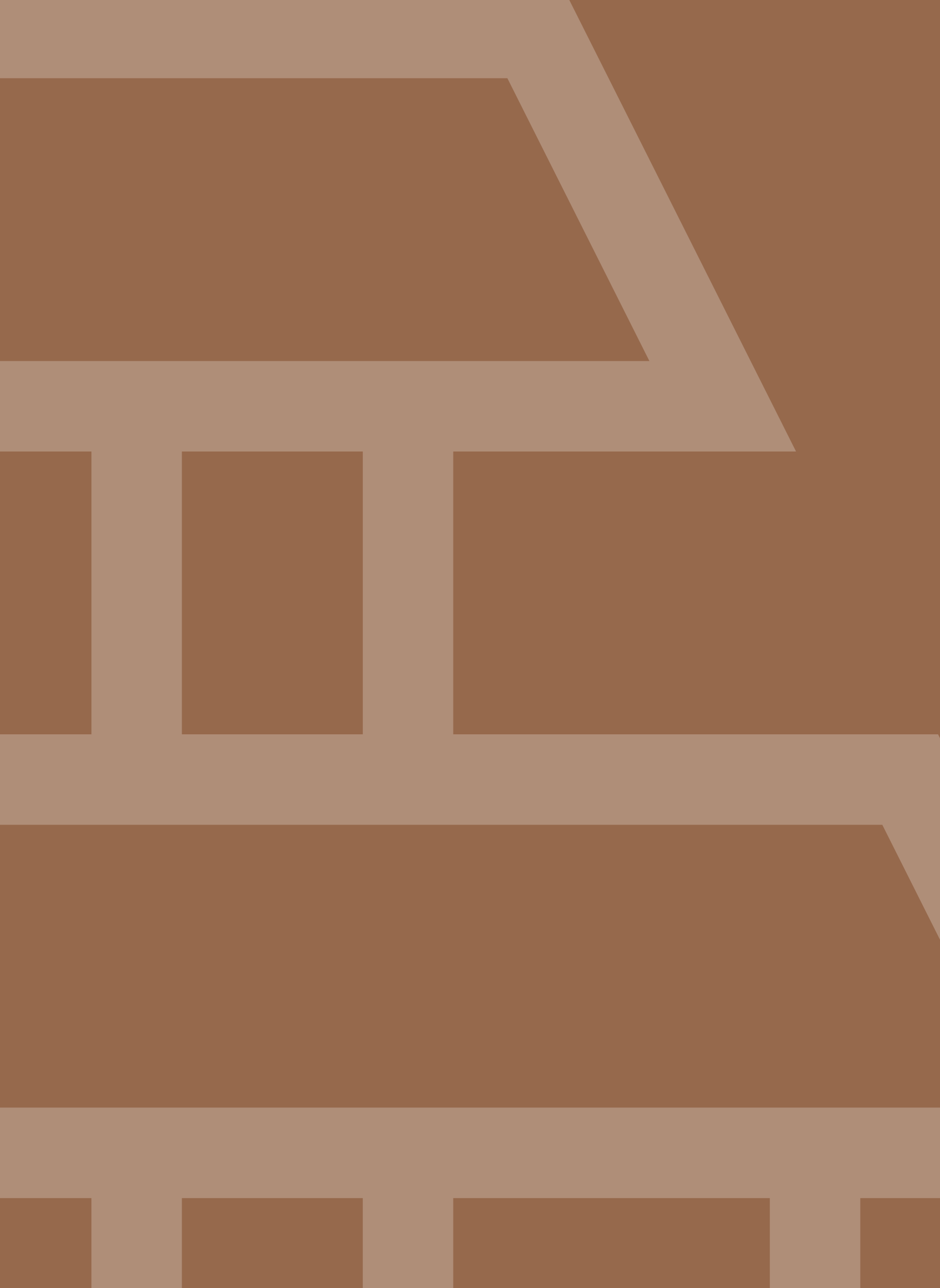
vel som på dagtid inne i skogen, der det kunne vente en kule bak enhver trestamme.

Fra militærleir til boliger

Da krigen var over, tok nordmennene tilbake Magasinleiren fra tyskerne på fredelig vis. Det eneste som visstnok førte til konflikt, var en lastebil full av sprit, som tyskerne ville ha med seg, noe nordmennene nektet. Magasinleiren mistet mye av sin strategiske viktighet i etterkrigsårene, siden fly og raketter gjorde Glommalinjen mindre viktig som forsvarsverk mot øst. Magasinleiren ble fortsatt brukt av Forsvaret til sitt opprinnelige formål som depot for våpen og utstyr, og etter hvert som trenings- og repetisjonsleir.

Etter hvert som det tjuende århundret gikk mot sin slutt, ble også Magasinleiren faset ut i Forsvaret, og en del av bygningene ble fredet i 2004. Deretter fulgte noen år hvor ulike interesser forsøkte å benytte leiren til forskjellige formål. Det var ikke før i 2010, da Solon kjøpte eiendommen, at Magasinleiren fikk en eier med perspektiv og økonomisk evne til å omskape området til et nytt og levende boligområde.

Så når du nå står med et flott prospekt over de nye boligene som skal komme i Magasinparken, skal du vite at du kommer til å bo på historisk grunn.



KAPITTEL 2

Ski Tårn

av Reiulf Ramstad

Ord fra arkitekten

Vår visjon er å utvikle et fremtidsrettet, unikt arkitektonisk bygg i et menneskevennlig og trivelig nytt nabolag i Ski Vest. Et godt sted å være, å sosialisere, å bo.



DET GYLNE TÅRNET

Prosjektet søker å forsterke stedets sosiale, kulturelle og historiske strukturer tuftet på samfunnsansvarlige og etiske prinsipper: Variert stedstilpasset arkitektur, robuste materialer, respekt for kulturarv, omgivelser og miljø.

Områdets sammensatte karakter og historiske verdi fordrer at man tilnærmer seg det både med en konvensjonell og eksperimentell strategi.

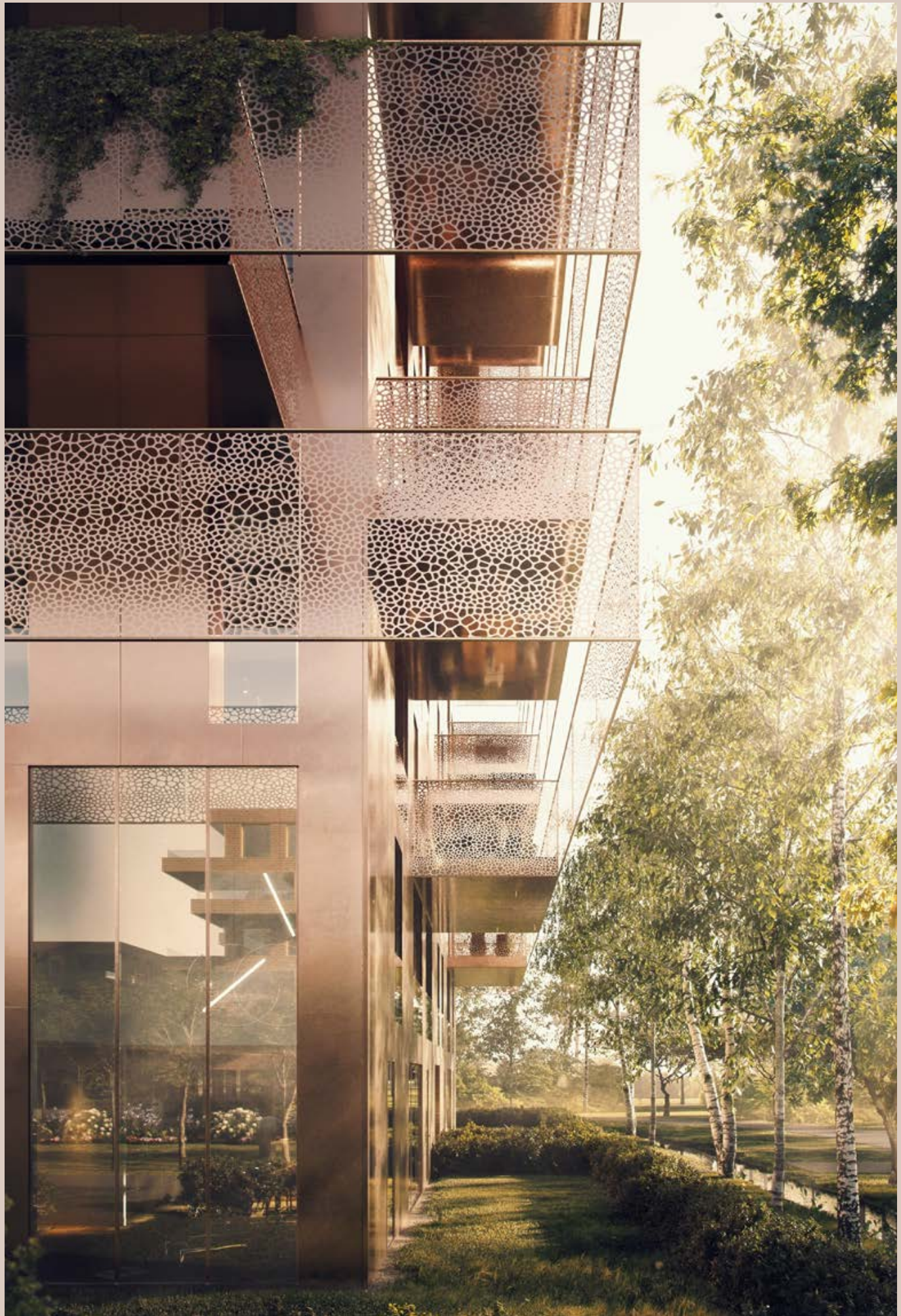
Ski Tårn av RRA er planlagt som et helhetlig, selvstendig og attraktiv anlegg der vi forener nybygget i sin historiske kontekst og i et samspill med de andre nybyggene på området. Dette oppnår vi gjennom en bevisst bruk av steds- og situasjonstilpasset arkitektur.

Huset skal bli et miljøvennlig og urbant boligmiljø med høye arkitektoniske kvaliteter. Hovedgrepet baserer seg på ett frittstående volum som markerer begynnelsen på anlegget mot syd/vest og vil fremstå som et orienteringspunkt og «fyrstårn» for hele Magasinparken.

Prosjektets ornamentikk og materialbruk gjenspeiler regionens lange historiske håndverkstradisjoner og er inspirert av historisk ornamentikk funnet på eldre bygninger fra området.



«Vi nordmenn er jo veldig opptatt av det både på sommeren med sine lange, lyse kvelder og på vinteren når hvert solglimt føles som en kjærlig hånd over kinnet, men det er jo lys med ulike egenskaper, ikke sant? Når du designer et hjem må du som arkitekt tenke på både stekende sommersol og blek vintersol for å skape gode bruksområder hele året. På mange måter kan du si at når du tegner en god bolig i Norge, tegner du egentlig lys.»



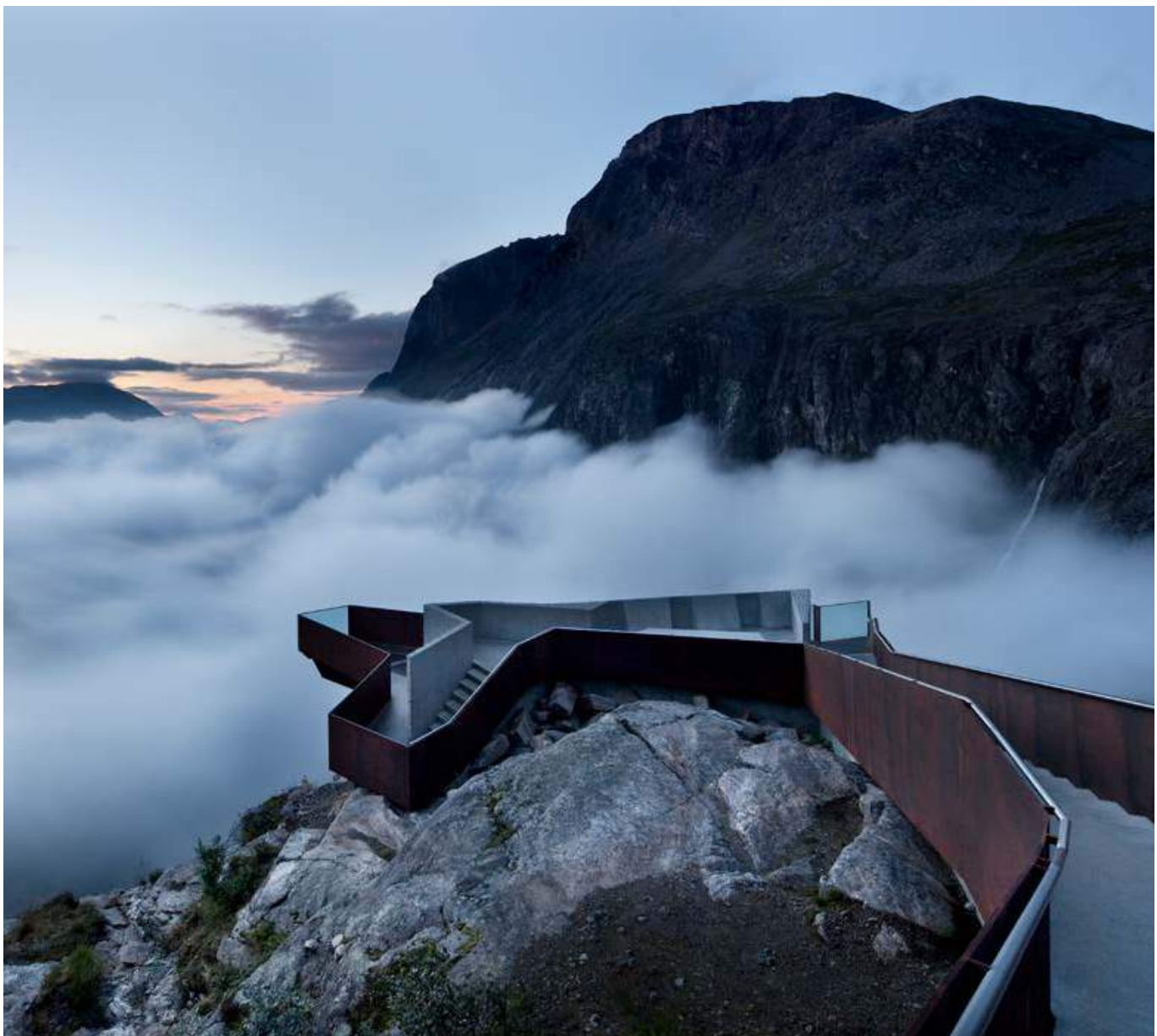
Ski Törn av Reiuif Ramstad



Reiulf Ramstad

TROLLSTIGEN

Trollstigen utsiktspunkt er ett av Reiulf Ramstad Arkitekters mange spektakulære prosjekter, og arbeidet ble behørig hedret med Norges mest prestisjetunge arkitekturpris; Houens Fonds Diplom.





Romsdalsmuseet. Nominert til arkitekturprisen 2017.

Reiulf Ramstad Arkitekter

Reiulf Ramstad Arkitekter har en usedvanlig sammensatt portfolio av prosjekter; en rekke anerkjente boliger, prisbelønte hytter, kirker og museer. Deres arkitektur blir beskrevet som både modig og enkel, og den har et sterkt forhold til noe man kan omtale som en nordisk stil.

Deres prosjekter finnes spredd over hele landet, men i den senere tid har de også fått mange oppdrag utenfor Norge, både sørover i Europa og i nord-Amerika. Sivilarkitekt Reiulf Ramstad er, som én av fem nordmenn, utnevnt til æresmedlem av The American Institute of Architects (AIA).

Du merker at det er Solon

Alt i en bolig handler om kvalitet. Kvaliteten på materialene, på de tekniske løsningene og på selve arkitekturen. Noen av disse kvalitetene kan man lese seg til ved å studere leveransebeskrivelsen og plantegningene, men det er først når du trer over terskelen, at du virkelig opplever den. Det er litt vanskelig å forklare, men du bare merker det. Derfor er vår ambisjon som eiendomsselskap at vi skal lage boliger som gjør at du merker en forskjell. Derfor er vår visjon at vi skal bygge den boligen du foretrekker.

Solon Eiendom er et børsnotert eiendomsselskap som gjennom det siste tiåret har markert seg som en utvikler av boligprosjekter av høy estetisk og bygningsmessig kvalitet, blant annet Ullevål Tårn som ble tildelt Oslo bys arkitekturpris i 2016. Vi utvikler prosjektene våre i tett samarbeid med enere på sitt fagfelt, enten det er arkitekter, landskapsarkitekter eller entreprenører. I tillegg har vi bygget opp en svært kompetent

prosjektorganisasjon som sørger for profesjonalitet i alle ledd fra tegnebordet og helt frem til kjøperen setter nøkkelen i døren.

Vi ønsker å bygge kvalitetsprosjekter som vi kan være stolte av i ettertid. Hvert enkelt prosjekt er unikt, og hver enkelt tomt har en verdi for lokalsamfunnet. Velkommen til en Solon-bolig.

SÆTER TERRASSE – NORDSTRAND



SKI TÅRN AV CODE – SKI

SKARET – KOLBOTN



«Hvert enkelt prosjekt er unikt, og hver enkelt tomt har en verdi for lokalsamfunnet»

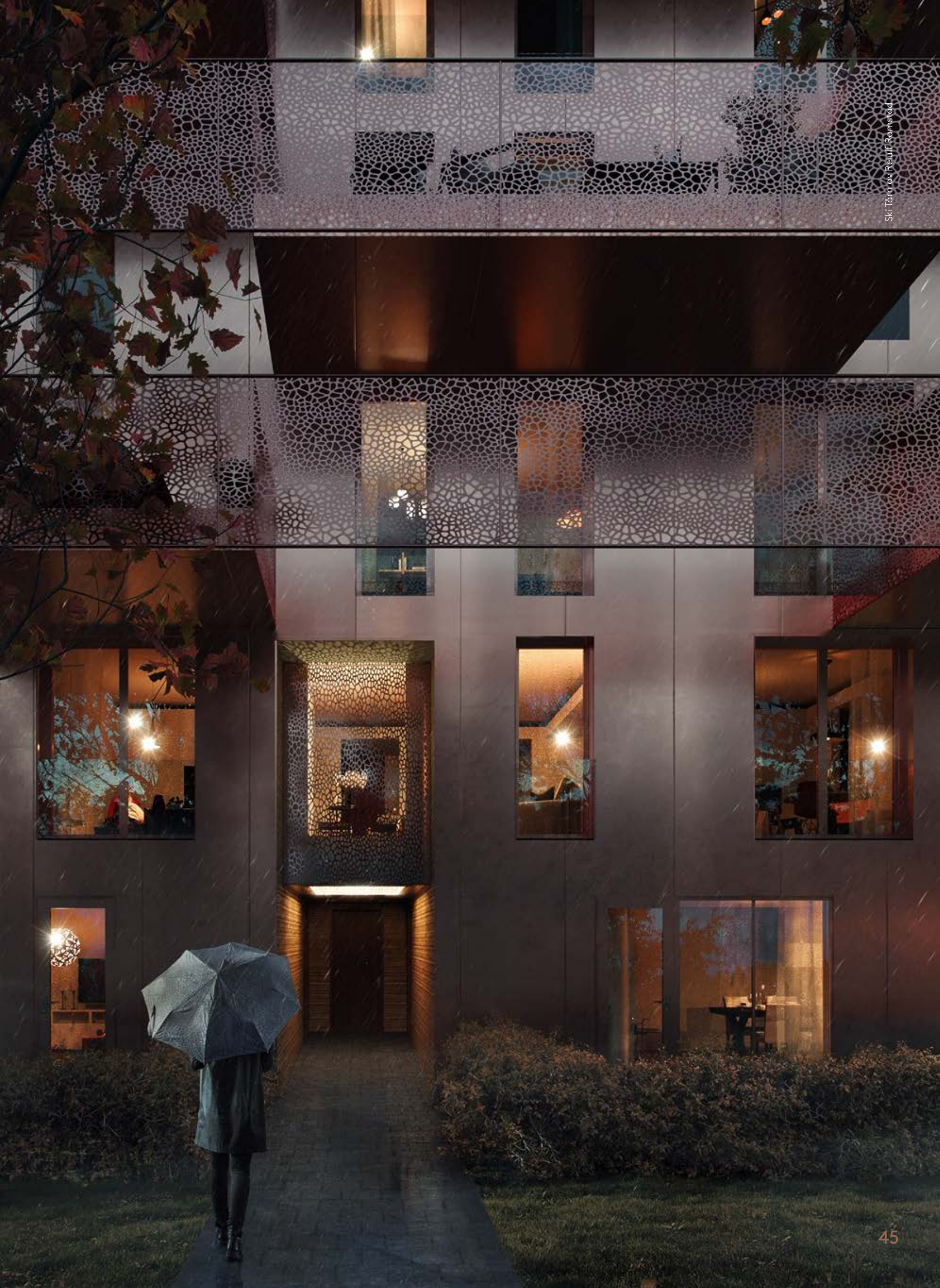


ULLEVÅL TÅRN – OSLO









Ord fra landskapsarkitekten

Vi har lagt vekt på å skape et dynamisk utemiljø med turveier og promenader, gangveier, snarveier og tråkk. Det blir gjort plass til både lek og sport og åpne plasser med benker, som skaper gode uterom for hygge og samvær. På den måten binder vi sammen det nye med det gamle og skaper et attraktivt utemiljø der det er godt å være for både store og små.

På solsiden

Magasinparken ligger i en helning som svakt skråner mot sørvest, og hvor de nye byggene blir plassert nordvest på tomten. Dette gir gode solforhold gjennom hele året siden det ikke er noen store åser som hindringer eller skygger for lyset.

Himmelvann og vannveier

Overflatevann fra regn og snøsmelting er ikke et problem, men en ressurs i Magasinparken, der vi bruker vannet som et estetisk og trivselsskapende element. Regnvannet føres i åpne renner som blir en fin kvalitet i uteområdene. Åpne vannveier er også en ekstra sikkerhet mot flom og oversvømmelser i forbindelse med ekstremnedbør.

Blomsterliv hele året

Vi ønsker at Magasinparken skal være frodig og grønn i så store deler av året som mulig. Derfor planter vi blant annet viftelønn for høstfarger og trollhassel for vinterblomstring. Det vil plantes tusenvis av blomstrende og bunndekkende stauder som skaper farge og liv til ulike sesonger.

Kronen på verket

Magasinparken vil bli et attraktivt sted for både beboere og besøkende med sin gode beliggenhet og sine mange muligheter for rekreasjon og hygge. Vi lager Norges første magnoliapark, som vil bli selve kronen på verket. Dette blir et praktfullt skue og vil være med på å gjøre Magasinparken til en egen attraksjon i Ski og langt utenfor Follo's grenser.

Vi skal plante 6 ulike typer magnolia, som etter en lang, kald og mørk vinter vil lyse opp med store, velduftende, hvite og rosa blomster på bar kvist i april. Det plantes syriner, korsved, roser og hortensiaer, slik at blomstringsperioden blir så lang som mulig. I tillegg planter vi geranier som blomstrer fra juni til oktober, under buskene, slik at parken er like vakker i hele sommersesongen.

Rainer Stange
Dronninga landskap



MAGNOLIA SOM VOKSER I MAGASINPARKEN

George Henry Kern — En rosablomstrende stjernemagnolia

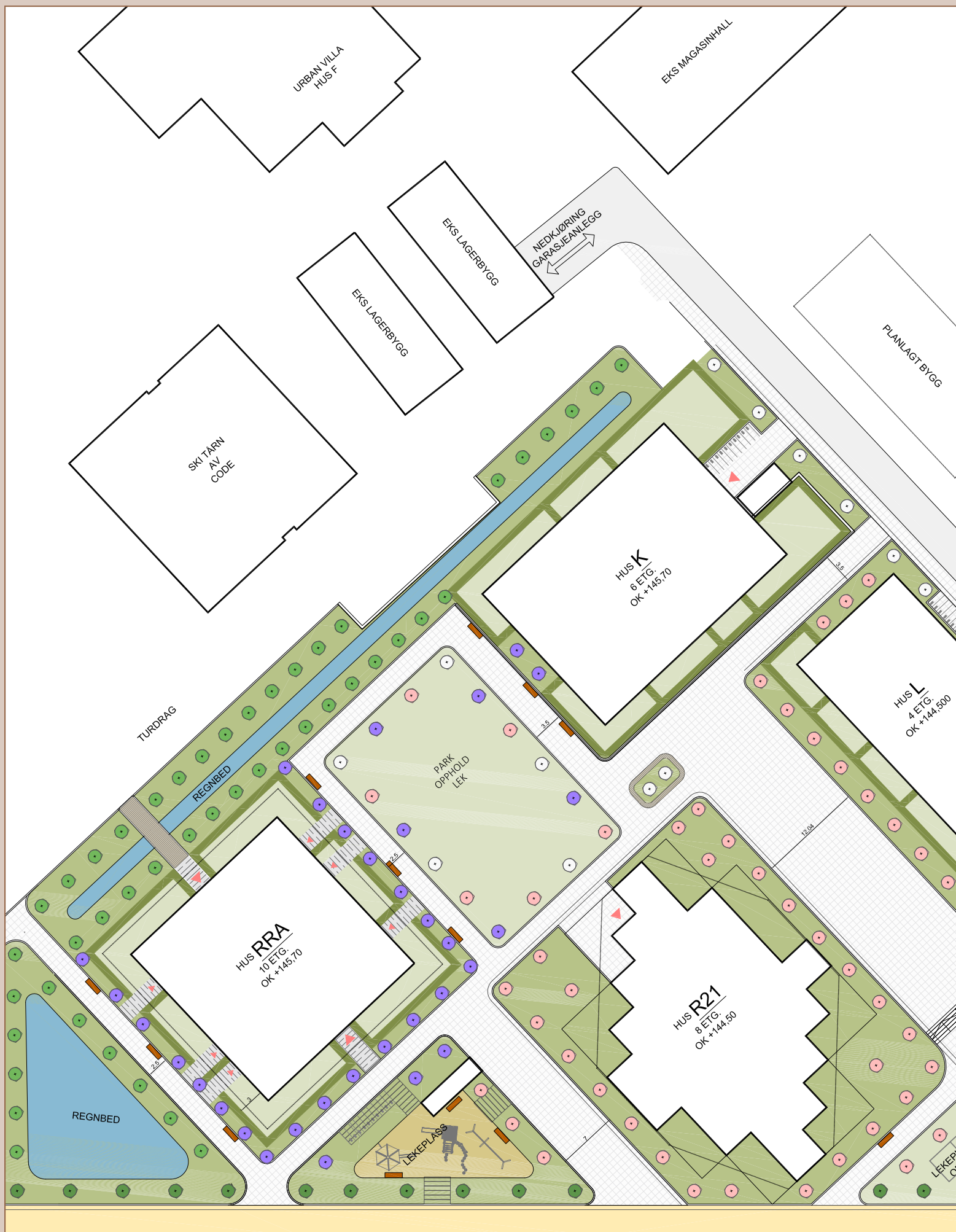
Japanmagnolia — Et lite tre med små blomster

Leonard Messel — Blir dekket av rosa stjernelignende blomster

Merrill — Får vannliljelignende, duftende blomster

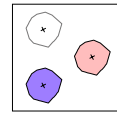
Stjernemagnolia — Er en stor busk, som dekkes av hvite blomster i april

Royal Star — Stjernemagnolia med kritthvite, duftende blomster

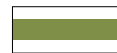




TEGNFORKLARING



Små trær/store busker



Hekk



Bunndekkende stauder og busker



Plen



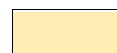
Benk



Sand eller fallunderlag



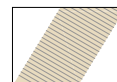
Fast dekke



Grusdekke

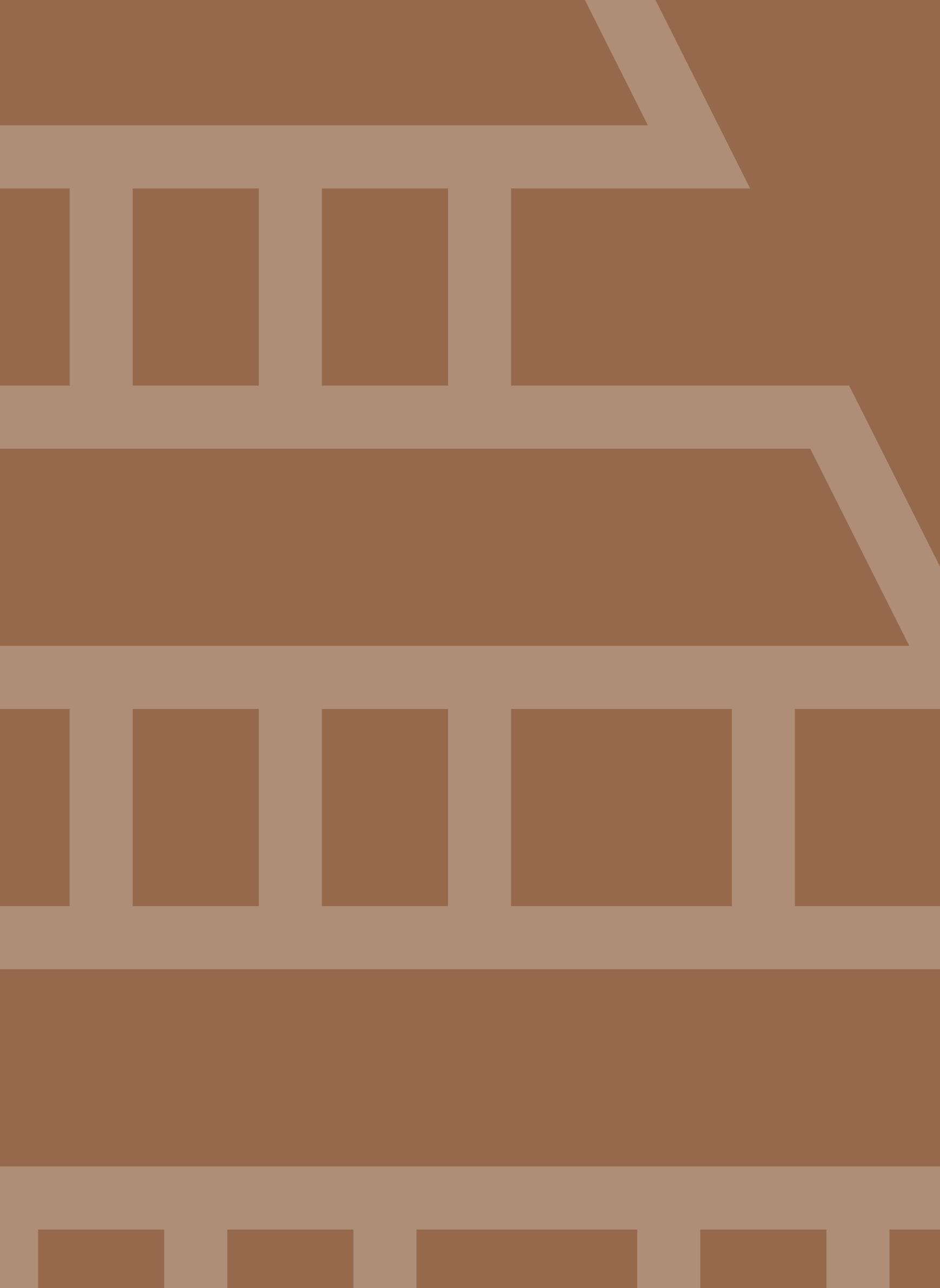


Vann



Overgang





KAPITTEL 3

Leilighetene





Ski Törn av Reiuif Ramstad























Hvorfor kjøpe helt ny bolig?

Følelsen av å flytte inn i sin egen, splitter nye bolig er rett og slett ubetalelig. Ingen skavanker, skjeve gulv eller skruehull i veggene til å forstyrre idyllen, bare nye, velduftende materialer.

HØYERE TEKNISK STANDARD

Din nye bolig i Magasinparken gir deg høyere teknisk standard enn en brukt bolig, for eksempel i form av bedre isolering, balansert ventilasjon, flere el-uttak, moderne brannsikringstiltak m.m.



LITE VEDLIKEHOLD

Alle boliger og bygg trenger vedlikehold, men ved kjøp av ny bolig i Magasinparken vil det ikke være behov for oppussing eller ekstrainsats i mange år fremover. Dette sparer du penger og verdifull tid på.

FAST PRIS

I Magasinparken er det ingen stressende budrunder, men fast pris på boligene. Kjøper du derimot en brukt bolig, er det ikke bare budrunder, du kan heller aldri være helt sikker på den totale kostnaden til oppussing og teknisk oppgradering.



LOVFESTET GARANTI

Du har en lovfestet garanti på 5 år når du kjøper ny bolig (bustadoppføringslova § 12) og et mye sterkere rettsvern enn om du kjøper brukt bolig.

*«Kort oppsummert:
Kjøp av ny bolig bidrar til
høyere komfort og trivsel»*



VENNER FOR LIVET

Du flytter inn i et nyetablert boligområde samtidig med alle dine fremtidige naboer. Det er mye enklere å knytte bånd og stifte vennskap når alle starter på likt.



DU FÅR DEN SOM DU VIL

Når du kjøper ny bolig av oss, får du samtidig mulighet til å tilpasse den til din smak med tanke på innredning og materialvalg. Gjennom god planlegging får du en bolig som passer perfekt for deg.





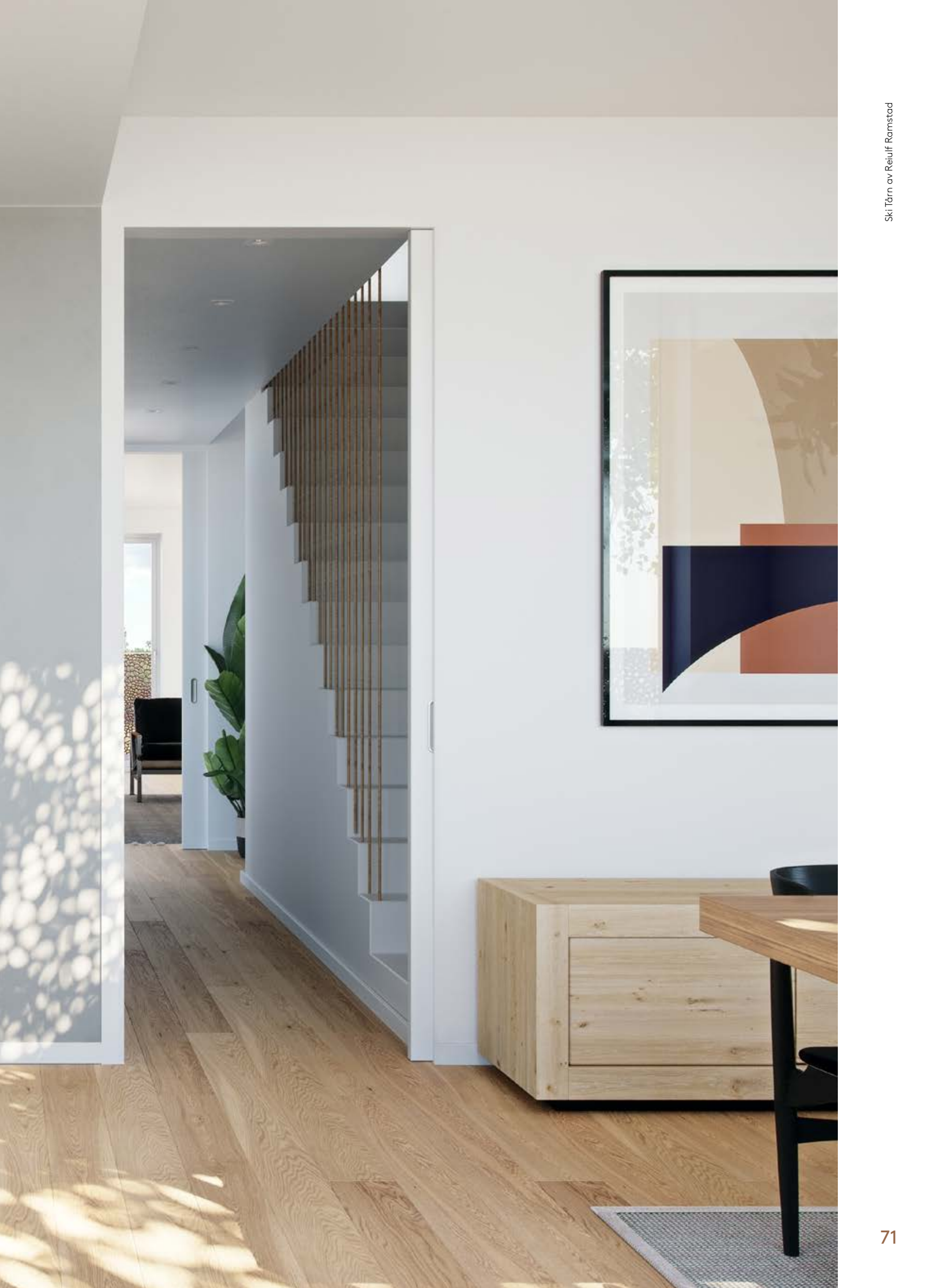
Ned til hver minste detalj. Du merker det når du kommer inn i en Solon-bolig.

Alt er liksom på plass. Dørene er litt tyngre. Tillitsvekkende. Og når du vandrer rundt i leiligheten, merker du at noen har tenkt godt i gjennom hvordan og hvor ting skal være. Hvordan lyset skal vandre gjennom leiligheten fra morgen til kveld, fra årstid til årstid. Du bare merker det, det er en fin flyt i boligen.









Sett preg på din nye bolig!

I utviklingen av hele Magasinparken, og ikke minst i Ski Tårn av Reiulf Ramstad, har vi brukt mye tid på gode arkitektoniske løsninger. Det er også lagt mye ressurser i de innvendige arealene, ikke minst inngangspartiene, som får spennende materialer. Målet vårt har hele tiden vært å skape boliger det er hyggelig både å komme hjem til og på besøk til.

Det er det indre som teller

Det er ikke bare arkitektur, fasader og fellesarealer vi har brukt tid og ressurser på. Mennesker oppholder seg jo for en stor del innendørs i landet vårt, og derfor har vi lagt minst like mye energi i å finne interiør og materialer som gir en moderne og komfortabel bokvalitet.

Kjøkkenet

Det blir flotte kjøkkeninnredninger fra kvalitetsleverandøren Sigdal. Du får flere modeller å velge mellom, og det uten tillegg i prisen.

Er den minimalistiske og moderne modellen Horisont et kjøkken etter din smak? Horisont er et trendkjøkken med slette fronter og innfreste grep, som markerer modellens linjerene design. Horisontkjøkkenet leveres som et utgangspunkt med grå fronter, men du kan vederlagsfritt velge blant hele 15 ulike farger på frontene i Horisont-serien.

Som et alternativt til Horisont kan du velge modellen Scala som har mer klassiske fronter med en enkel ramme og slett fylling – en fin kombinasjon av vintage kjøkkendesign og moderne uttrykk. Scala leveres i fargen Premium White og med stålhandtak.

Eller foretrekkes kanskje modellen Nordisk som gir deg et lekkert skandinavisk preg på ditt nye kjøkken? Her vil modellens liggende trestrukturer skape en varm og naturnær stemning på kjøkkenet. Også Nordisk leveres med stålhandtak.

Skulle du ha ønske om alternative fronter eller farger, vil vår dedikerte kundebehandler hjelpe deg gjennom tilvalgsprosessen.

En og samme benkeplate til alle ovennevnte kjøkkenmodeller/farger skaper neppe det lekreste uttrykket for det enkelte kjøkken. Derfor får du også her velge mellom et stort utvalg laminatbenkeplater i 40 mm tykkelse fra Sigdal. Vi håper og tror med dette at vi har lagt til rette for at alle kjøpere, nærmest uansett smak, skal kunne finne seg en favoritt blant de mange vederlagsfrie valgene.

På kjøkkenet leveres for øvrig også planlimt stålvaske, ettgreps kjøkkenbatteri med uttreksarmatur og belysning under overskap.

Baderom

På baderommene blir det valgfrihet mellom baderomsinnredninger med fronter i serien Eng (nordisk), Lilje (hvit) og Bark (mørk alm). Alle modeller er fra Sigdals sortiment. Mot vederlag kan andre innredninger bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Speilet over baderomsinnredningen leveres i innredningens bredde.

Det blir heldekkende servantplate og ettgreps servantbatteri. Dette gir sammen et fint helhetsinntrykk. Rette dusjvegger med glass og aluminiumprofiler samt moderne dusjarmatur med både toppdusj/rainshower og håndholdt løsning. Veggmontert klosett i hvitt porselen med dempesete og moderne trykkplate (se leveransebeskrivelse mht. toaletter i plan 8-10).

Tiden med lysstoffrør er forbi, og her får du downlights både som spesifikk belysning over innredning og speil og som generell belysning på baderommet. LED-downlights er standard både i entré, baderom og i eventuelt gjestetoalett.



«Målet vårt har hele tiden vært å skape boliger det er hyggelig både å komme hjem til og på besøk til»

Med godt belyste badrom er det viktig med tiltalende fliser. Her har vi gått mange runder og mener å ha funnet frem til meget flotte farger og formater. På gulvet kan du velge porselensfliser i 30x30 cm i lys grå, mørk grå eller mørk sandstein/beige utførelse, og samme flistype legges på gulvet i dusjsonen som mosaikk, ca. 5x5 cm. Også på veggene finner du de samme lekre flisene i de samme fargevariasjoner, men i format 30x60 cm. Flisene er fra den italienske og anerkjente flisleverandøren Imola Ceramica, serie Re-micron. De delikat flislagte badrommene med de lekre innredningene vil fremstå som innbydende.

Entréen

I entréen har valget falt på store fliser, format 60x60 cm, i grå utførelse. I himlingen leveres LED-downlights, noe som vil få frem de flotte nyansene og sjatteringene i de moderne italienske flisene. Dersom du ikke ønsker grå entréflis, men noe lysere/hvitt/beige, så er det også her en vederlagsfri valgmulighet.

Gulv og oppvarming

På alle gulv som ikke flislegges, kan du velge mellom to ulike parkettgulv. Standardparketten er en moderne 1-stavs hvitlasert eikeparkett, mens det vederlagsfrie alternativet er en mer klassisk 1-stavs natur eikeparkett. Under både

fliser og parkett blir det vannbåren gulvvarme. Denne oppvarmingsformen har vi valgt av to hovedårsaker; Dette er en svært behagelig oppvarming som «bare er der» uten å stjele plass eller legge noen føringer for møbleringen, og at det som oftest er på føttene man først blir kald.

Vegger

Du kan påvirke veggfargen i stor grad og kan fritt velge mellom åtte moderne veggfarger, begrenset til én farge per rom. Mot et lite vederlag er mulighetene langt flere.

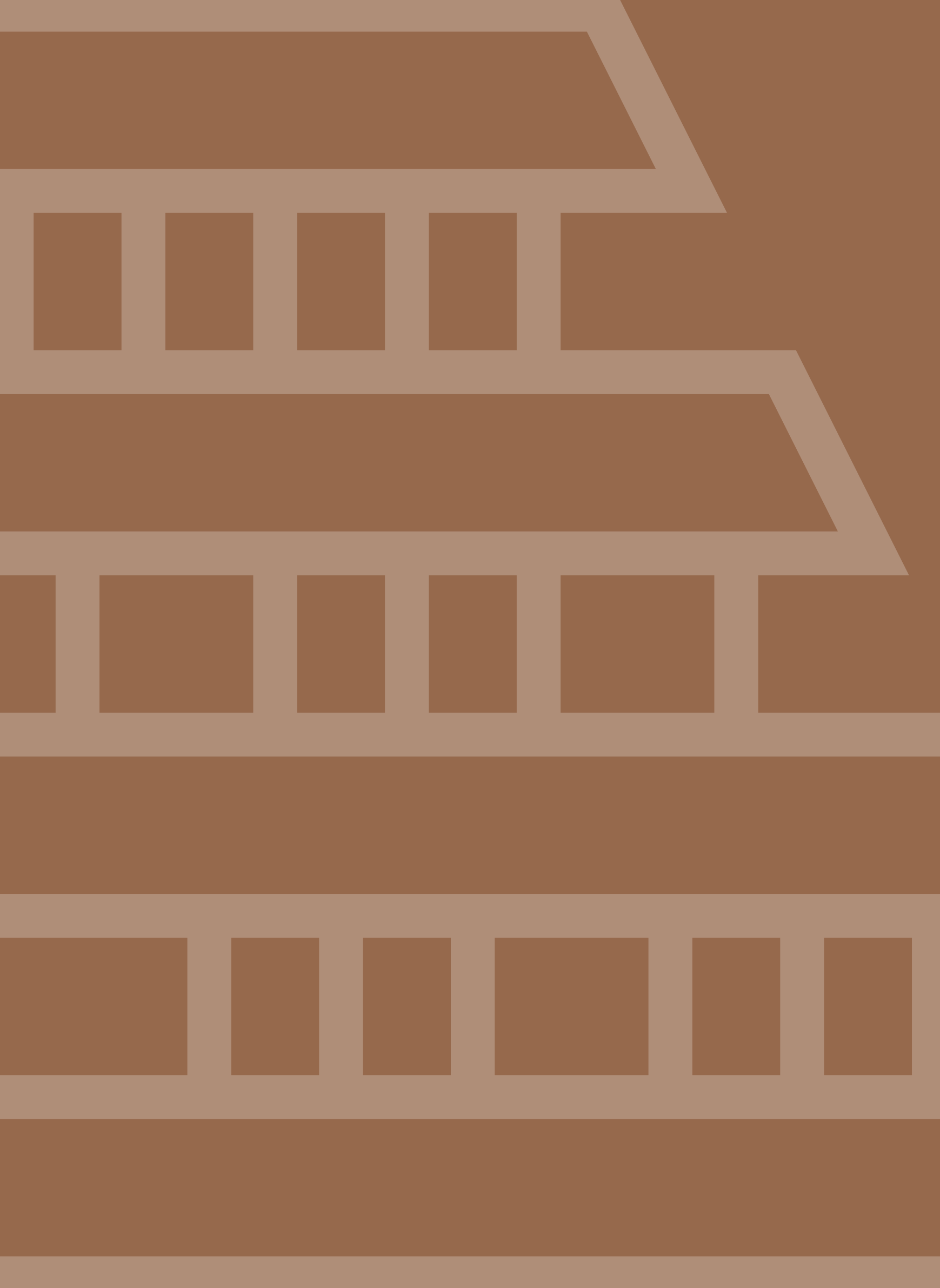
Innvendige dører

Når det gjelder innvendige dører har vi også her valgt å legge oss på et anstendig kvalitetsnivå. Her får du kompaktdører med dempest som standard.

Du får det som du vil

Det finnes også mange valgmuligheter utover det vi her har nevnt, og du kan bestille ytterligere farger og materialer mot vederlag. Vi velger likevel å tro at våre standarder og mange vederlagsfrie valgmuligheter dekker de fleste ønsker og behov. Lykke til i prosessen med å forme din nye bolig.

Se leveransebeskrivelse og salgspopgave for ytterligere og nærmere informasjon om standarder og tilvalgsprosess.



KAPITTEL 4

Plantegninger



LEILIGHETSOVERSIKT

1.-2 etasje	Leil. 101 114 m ² 3(4)-roms Side 80	1.-2 etasje	Leil. 102 136 m ² 4(5)-roms Side 82	1.-2 etasje	Leil. 103 116 m ² 3(4)-roms Side 84
1.-2 etasje	Leil. 104 96 m ² 4(5)-roms Side 86	1.-2 etasje	Leil. 105 125 m ² 3(4)-roms Side 88	1.-2 etasje	Leil. 106 116 m ² 3(4)-roms Side 90
2. etasje	Leil. 201 51 m ² 2-roms Side 92	2. etasje	Leil. 202 51 m ² 2-roms Side 93	3. etasje	Leil. 301 106 m ² 3-roms Side 94
3. etasje	Leil. 302 86 m ² 3-roms Side 95	3. etasje	Leil. 303 44 m ² 2-roms Side 96	3. etasje	Leil. 304 84 m ² 3-roms Side 97
3. etasje	Leil. 305 115 m ² 4-roms Side 98	4. etasje	Leil. 401 106 m ² 3-roms Side 99	4. etasje	Leil. 402 86 m ² 3-roms Side 100
4. etasje	Leil. 403 44 m ² 2-roms Side 101	4. etasje	Leil. 404 84 m ² 3-roms Side 102	4. etasje	Leil. 405 115 m ² 4-roms Side 103

44 - 142 M²

**5.
etasje**

Leil. 501
106 m²
3-roms
Side 104

**5.
etasje**

Leil. 502
86 m²
3-roms
Side 105

**5.
etasje**

Leil. 503
44 m²
2-roms
Side 106

**5.
etasje**

Leil. 504
84 m²
3-roms
Side 107

**5.
etasje**

Leil. 505
115 m²
4-roms
Side 108

**6.
etasje**

Leil. 601
106 m²
3-roms
Side 109

**6.
etasje**

Leil. 602
86 m²
3-roms
Side 110

**6.
etasje**

Leil. 603
44 m²
2-roms
Side 111

**6.
etasje**

Leil. 604
84 m²
3-roms
Side 112

**6.
etasje**

Leil. 605
115 m²
4-roms
Side 113

**7.
etasje**

Leil. 701
106 m²
3-roms
Side 114

**7.
etasje**

Leil. 702
86 m²
3-roms
Side 115

**7.
etasje**

Leil. 703
44 m²
2-roms
Side 116

**7.
etasje**

Leil. 704
84 m²
3-roms
Side 117

**7.
etasje**

Leil. 705
115 m²
4-roms
Side 118

**8.
etasje**

Leil. 801
98 m²
4-roms
Side 119

**8.
etasje**

Leil. 802
72 m²
3-roms
Side 120

**8.
etasje**

Leil. 803
127 m²
4-roms
Side 121

**9-10.
etasje**

Leil. 901
142 m²
3-roms
Side 122

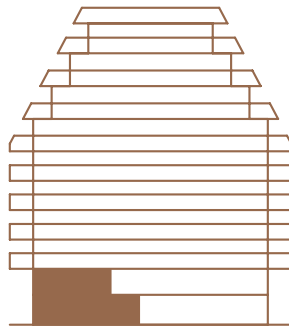
**9-10.
etasje**

Leil. 902
138 m²
4-roms
Side 124

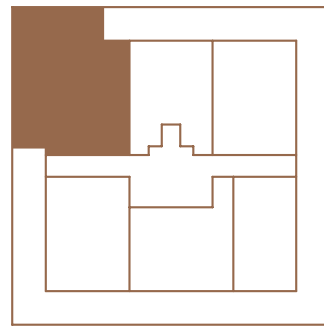


101

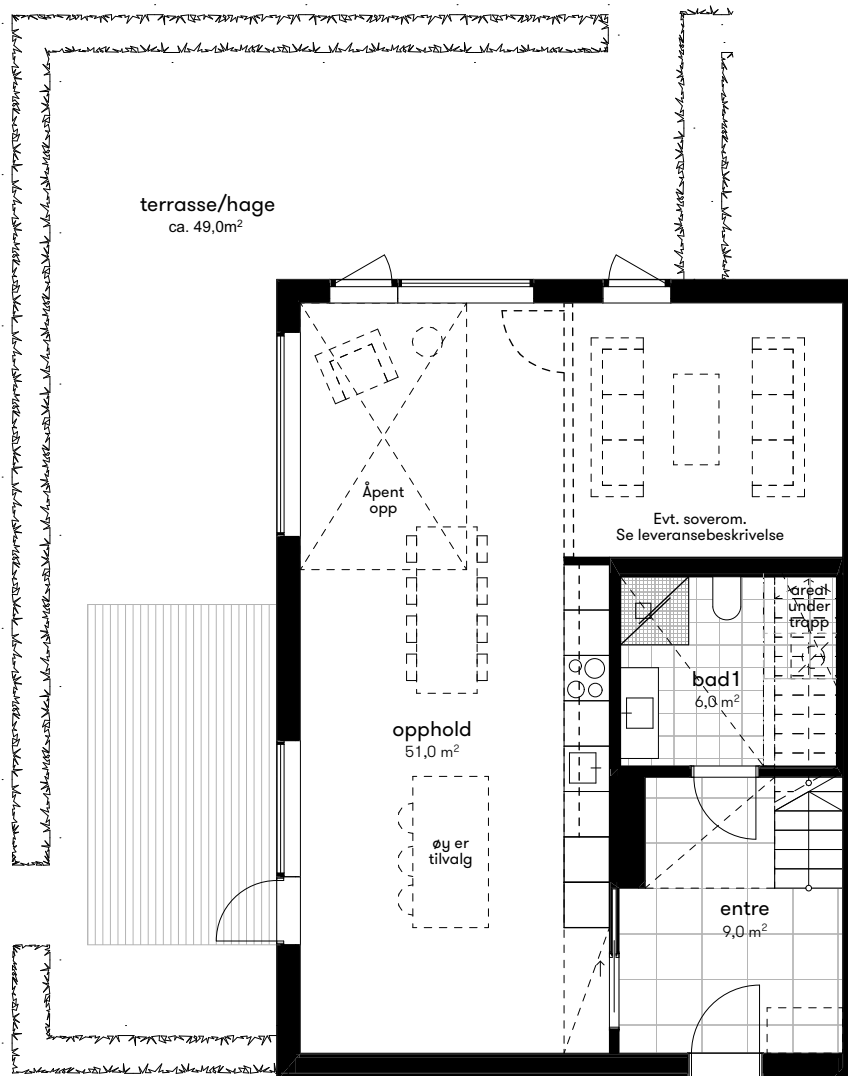
1. ETASJE
BRA 114 M²
3(4)-ROMS



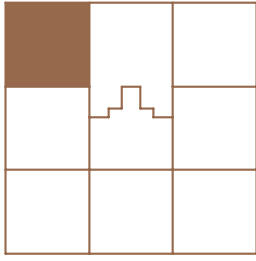
Fasade nordvest



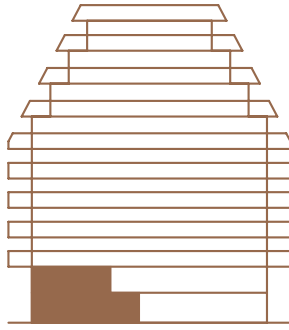
1. etasje



0 1 2 3 4 5m



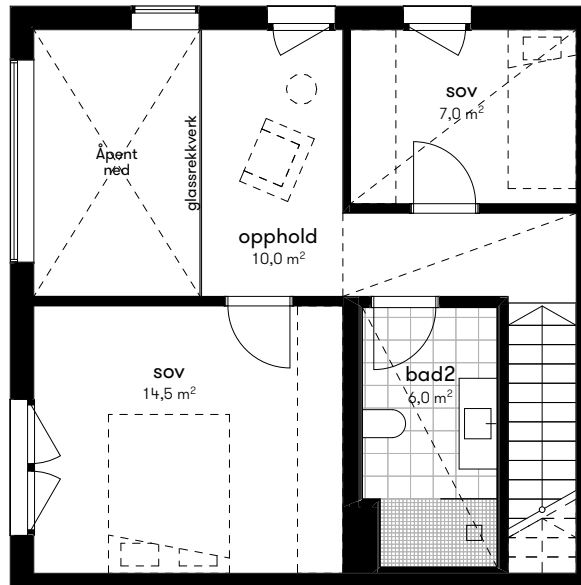
2. etasje



Fasade nordvest

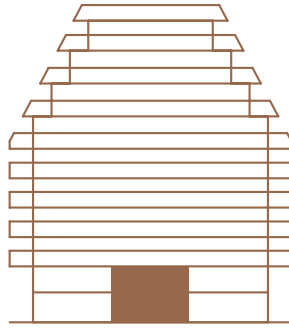
101

2. ETASJE

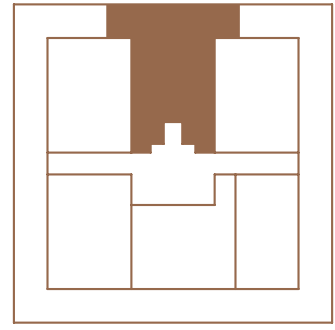


102

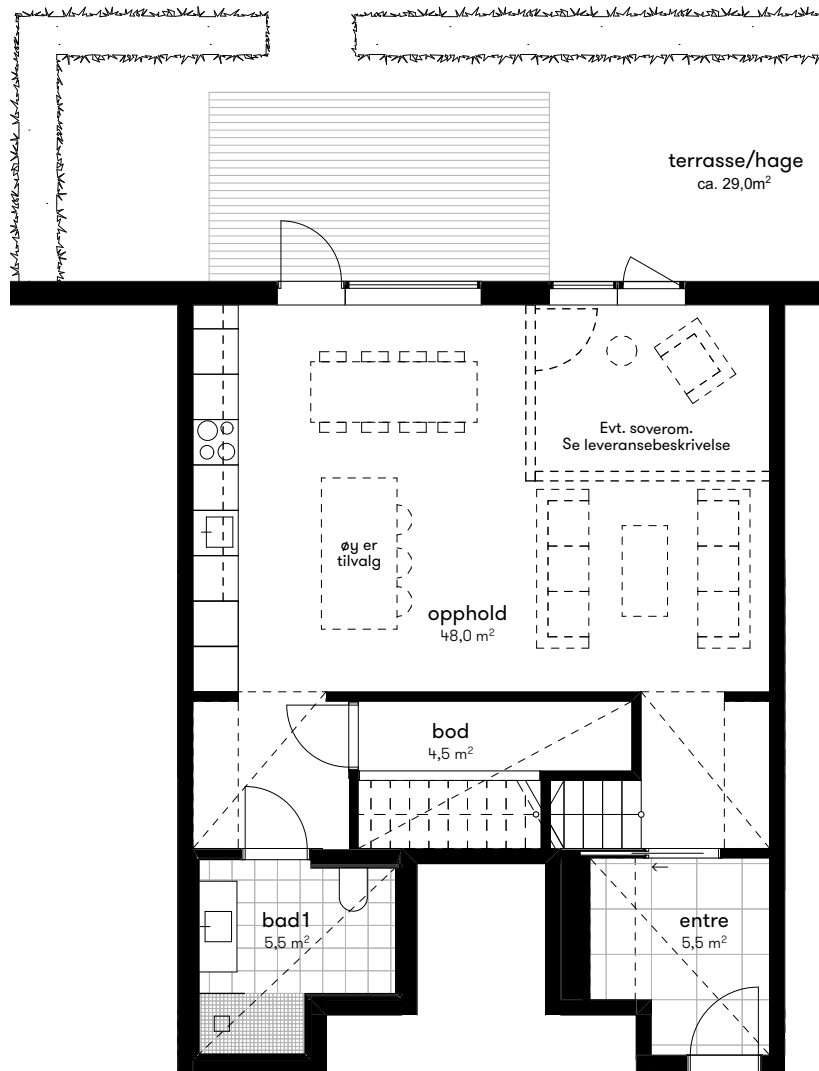
1. ETASJE
BRA 136 M²
4(5)-ROMS

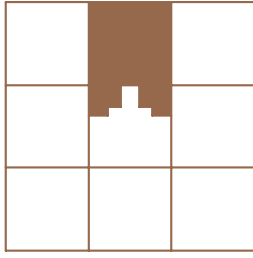


Fasade nordøst

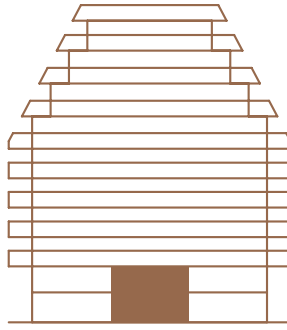


1. etasje





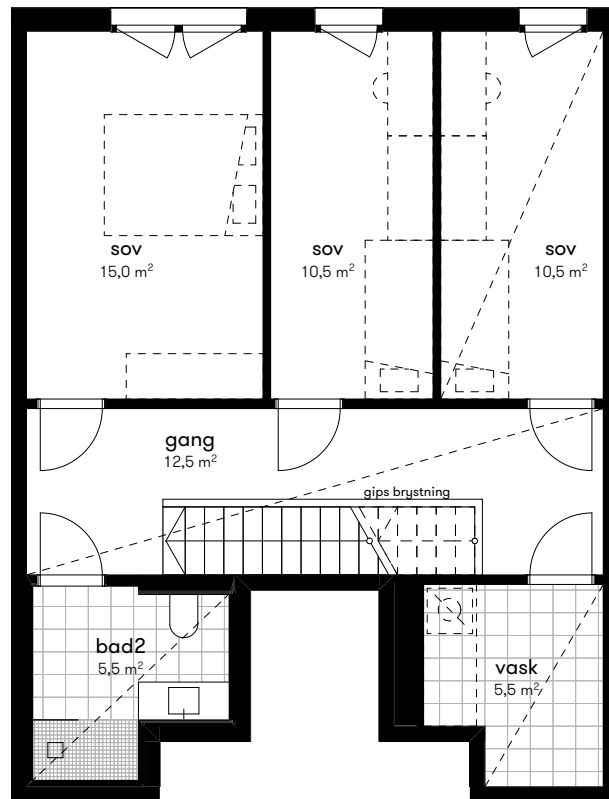
2. etasje



Fasade nordøst

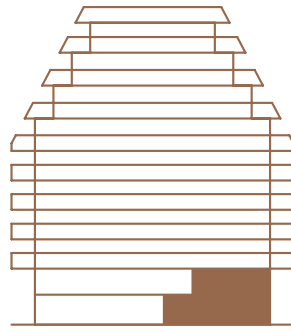
102

2. ETASJE

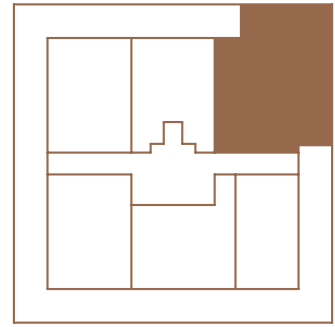


103

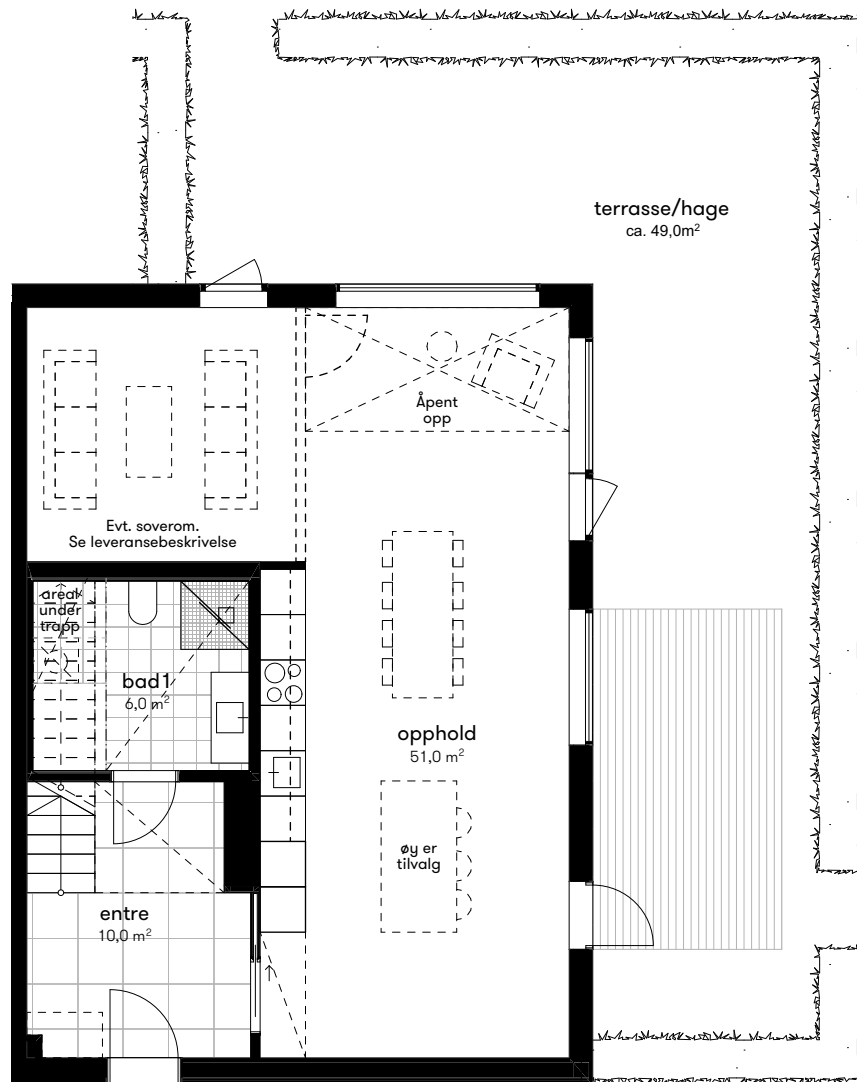
1. ETASJE
BRA 116 M²
3(4)-ROMS

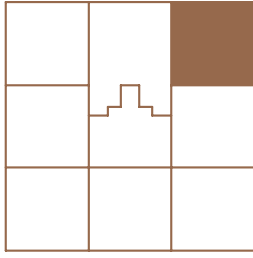


Fasade sørøst

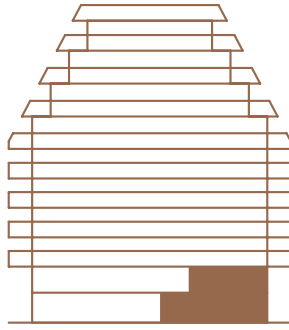


1. etasje





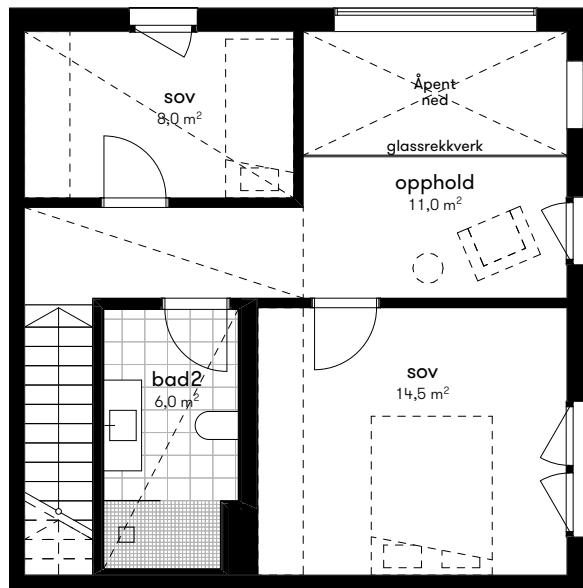
2. etasje



Fasade sørøst

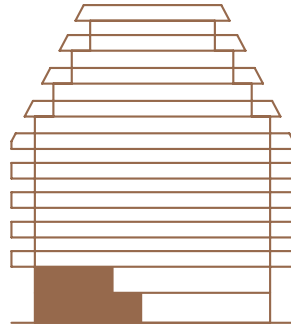
103

2. ETASJE

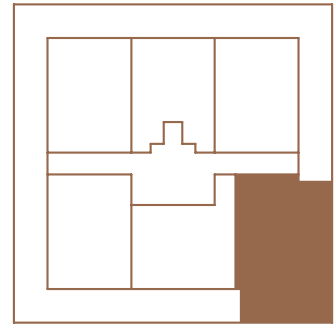


104

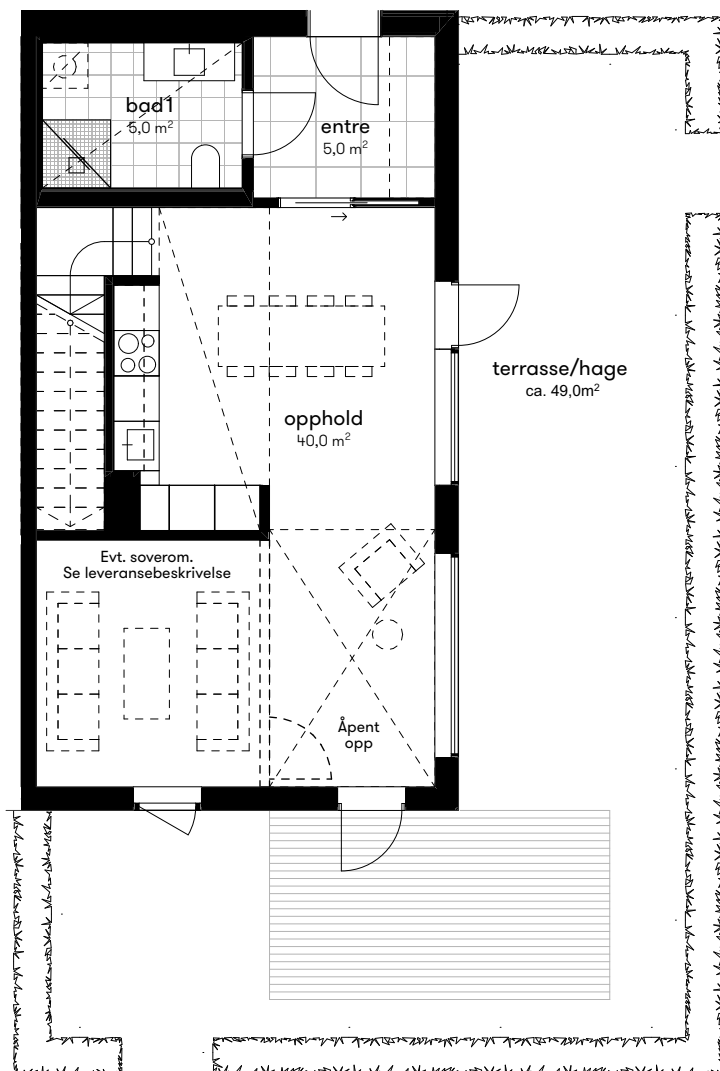
1. ETASJE
BRA 96 M²
3(4)-ROMS



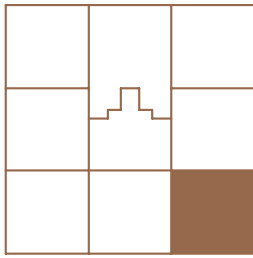
Fasade sørøst



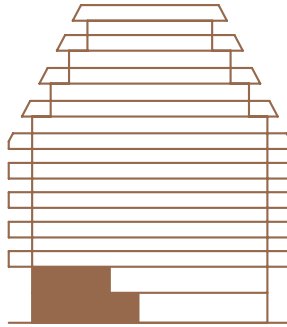
1. etasje



0 1 2 3 4 5m



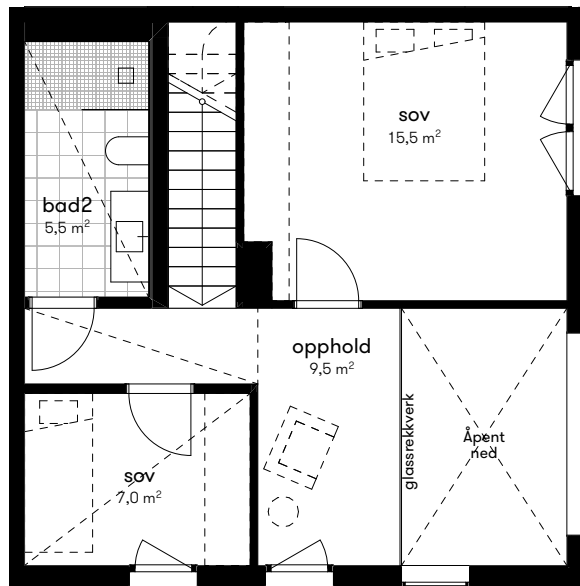
2. etasje



Fasade sørøst

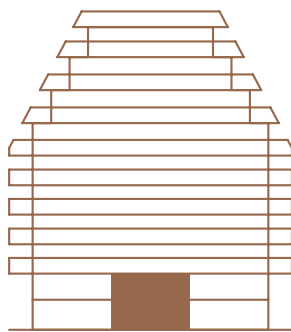
104

2. ETASJE

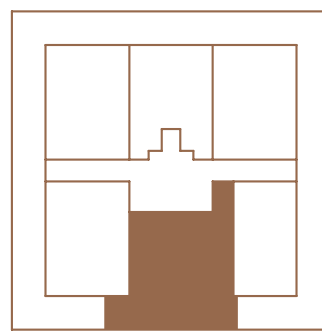


105

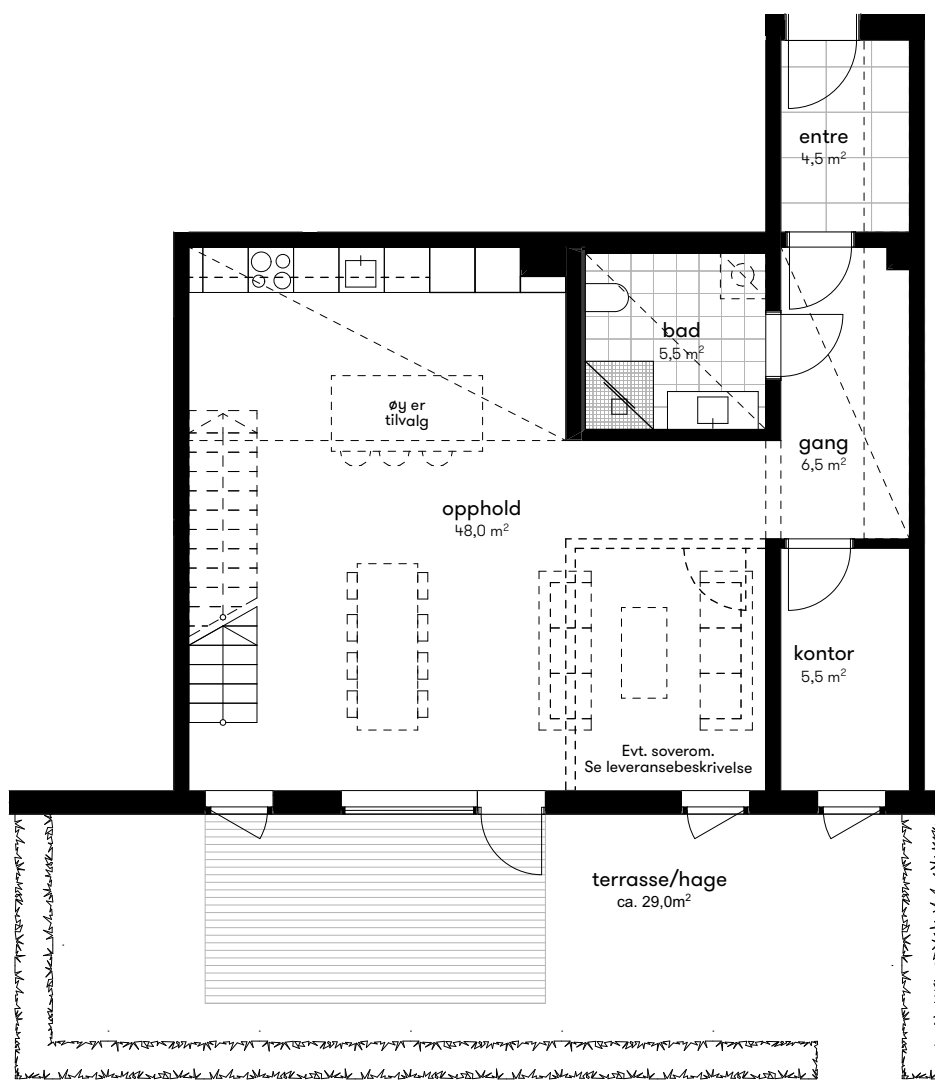
1. ETASJE
BRA 125 M²
3(4)-ROMS



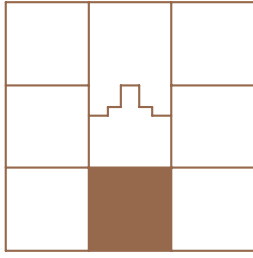
Fasade sørvest



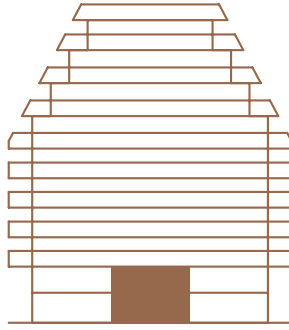
1. etasje



0 1 2 3 4 5m



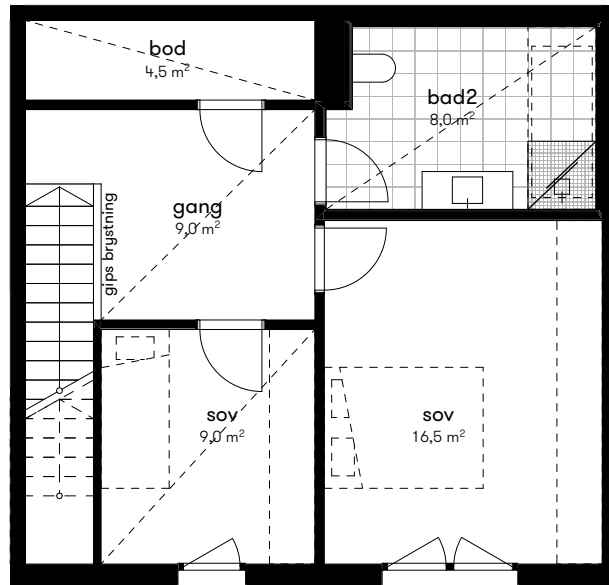
2. etasje



Fasade sørvest

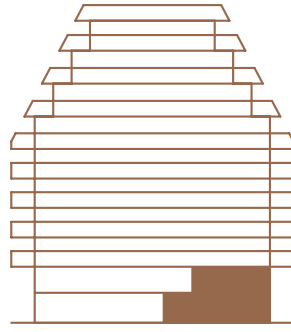
105

2. ETASJE

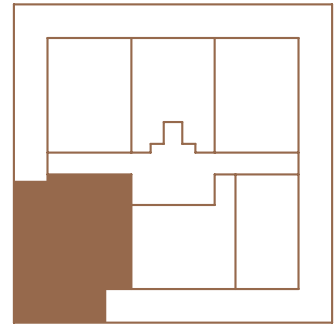


106

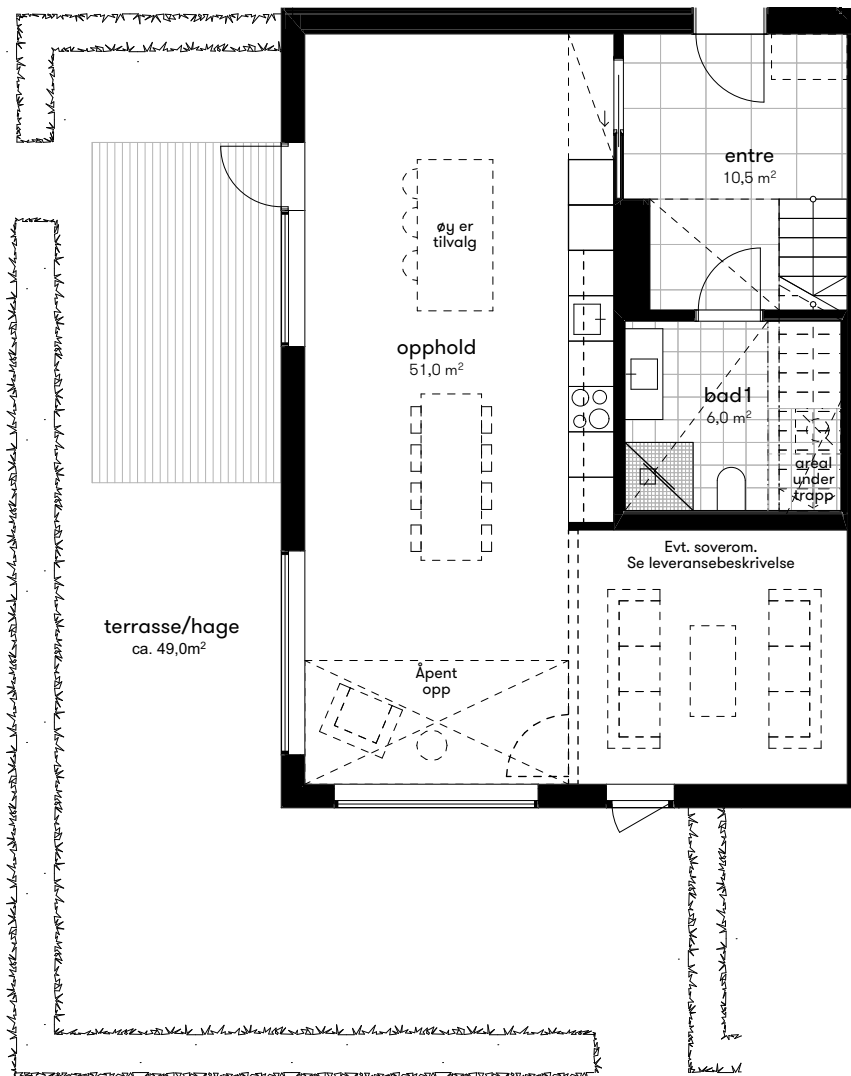
1. ETASJE
BRA 116 M²
3(4)-ROMS



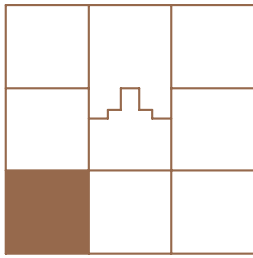
Fasade nordvest



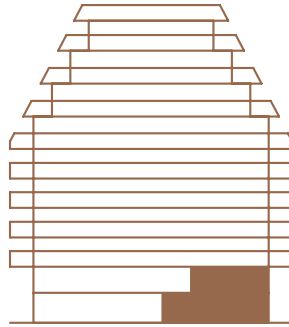
1. etasje



0 1 2 3 4 5m



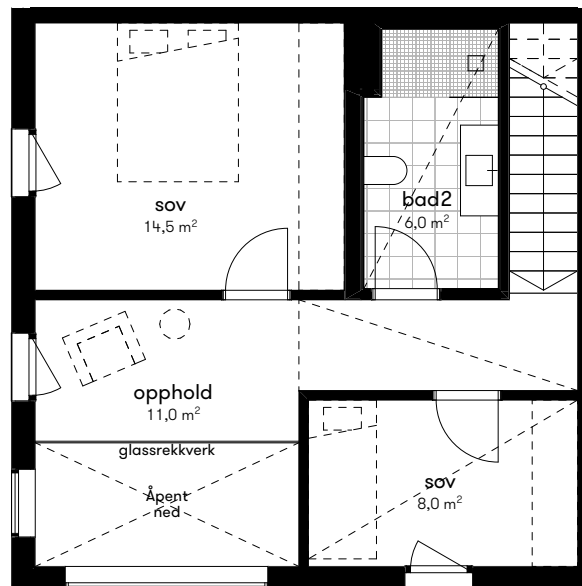
2. etasje



Fasade nordvest

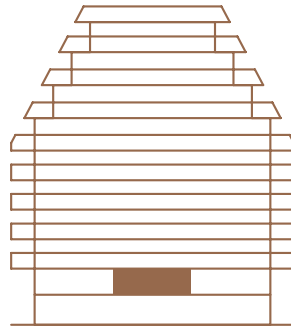
106

2. ETASJE

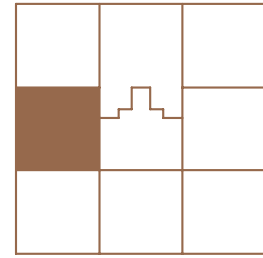


201

2. ETASJE
BRA 51 M²
2-ROMS

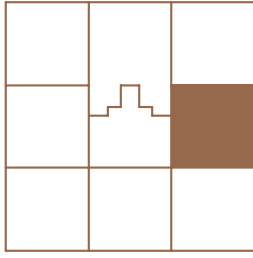


Fasade nordvest

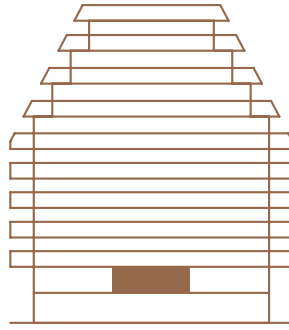


2. etasje





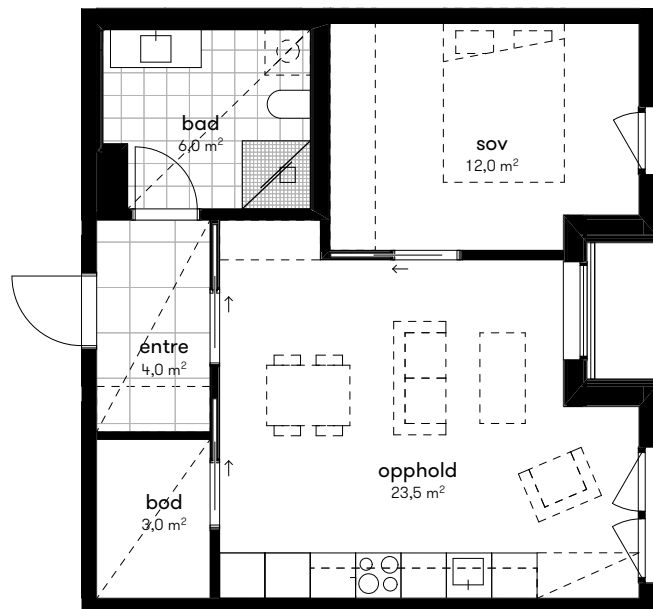
2. etasje



Fasade sørøst

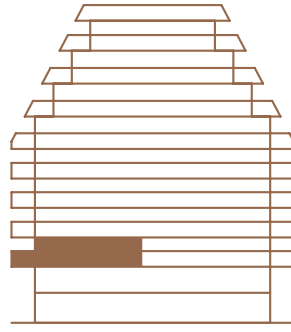
202

2. ETASJE
BRA 51 M²
2-ROMS

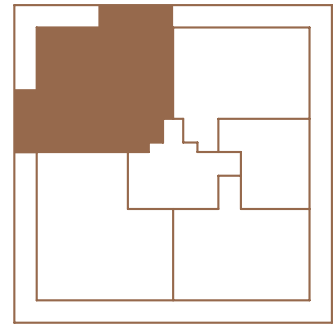


301

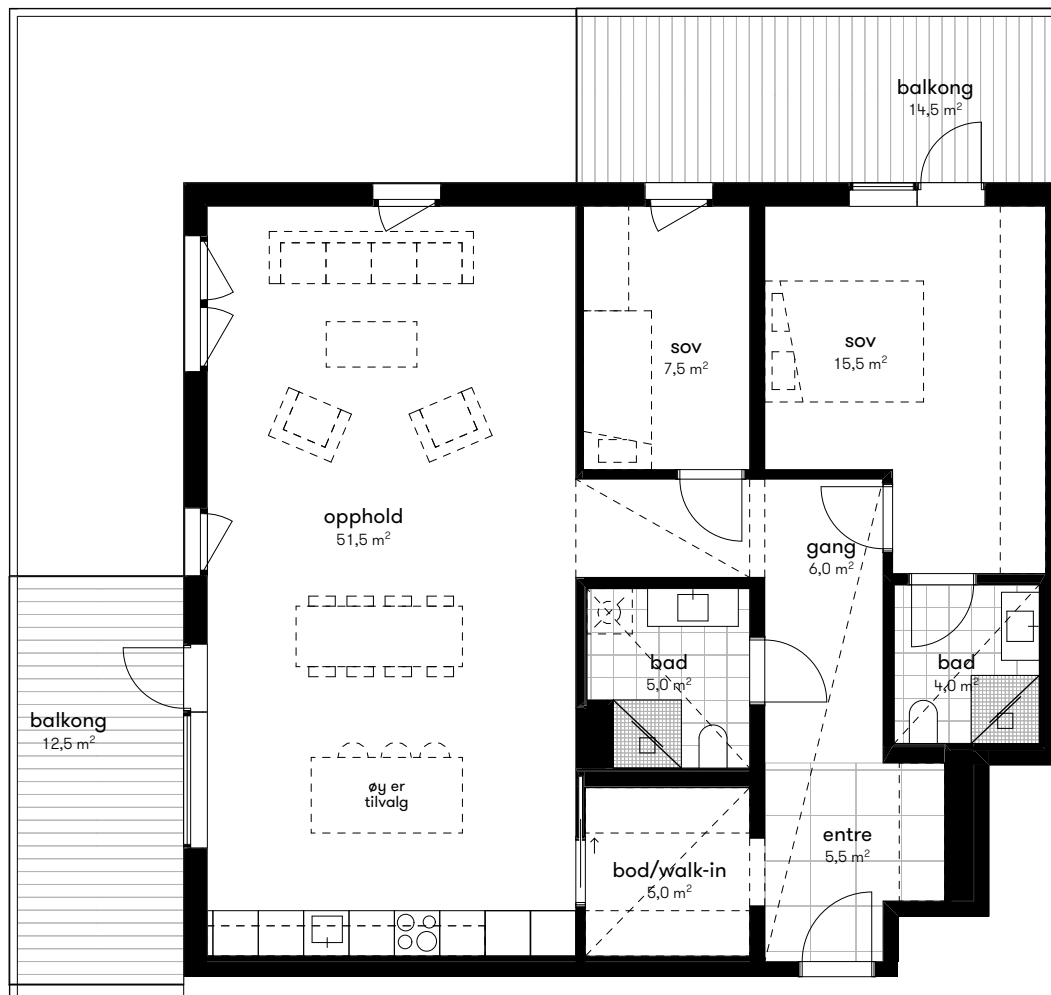
3. ETASJE
BRA 106 M²
3-ROMS

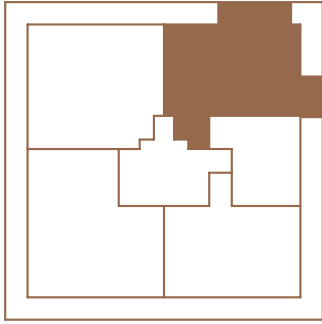


Fasade nordvest

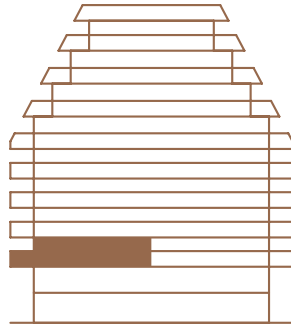


3. etasje





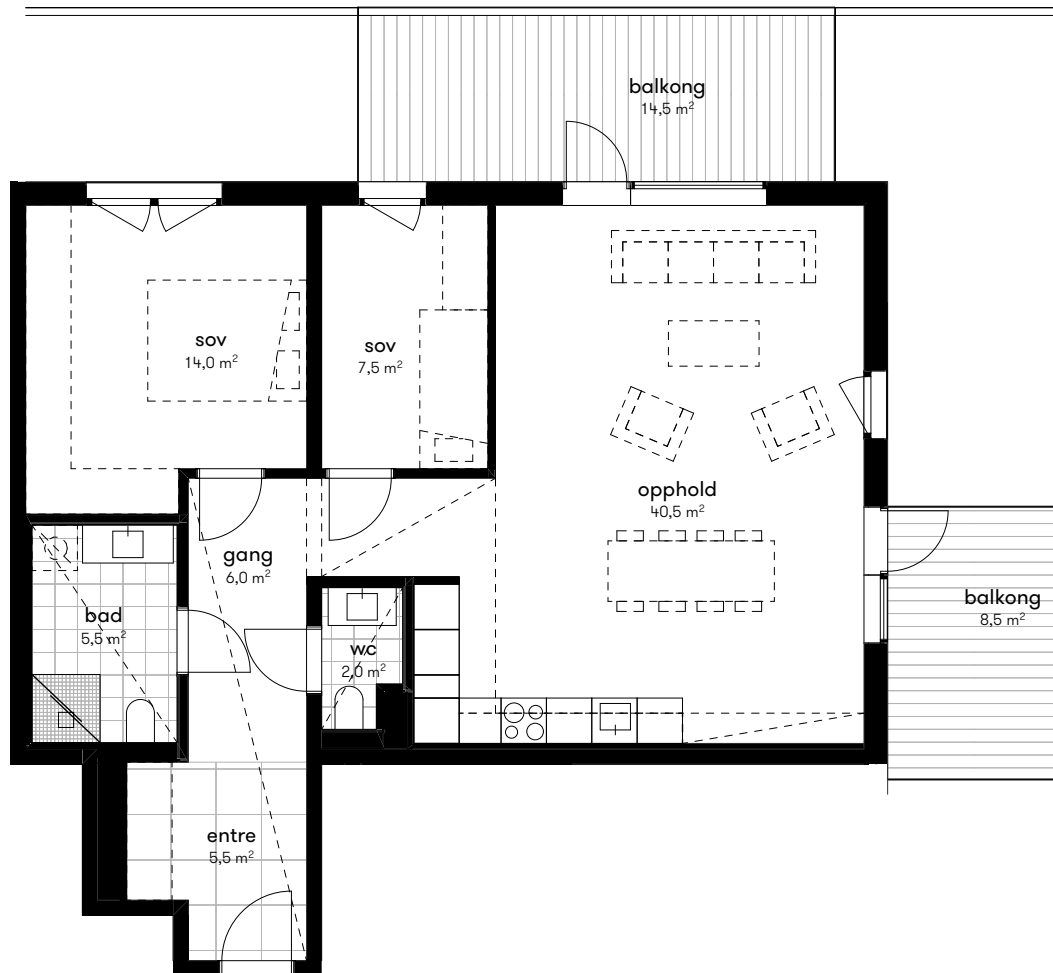
3. etasje



Fasade nordøst

302

3. ETASJE
BRA 86 M²
3-ROMS

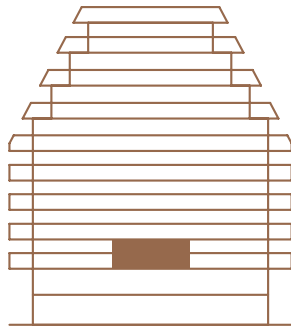


0 1 2 3 4 5m

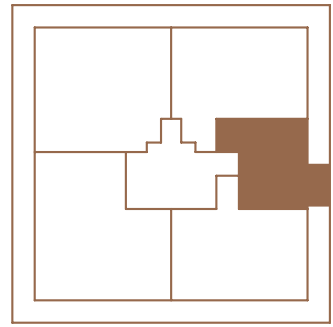


303

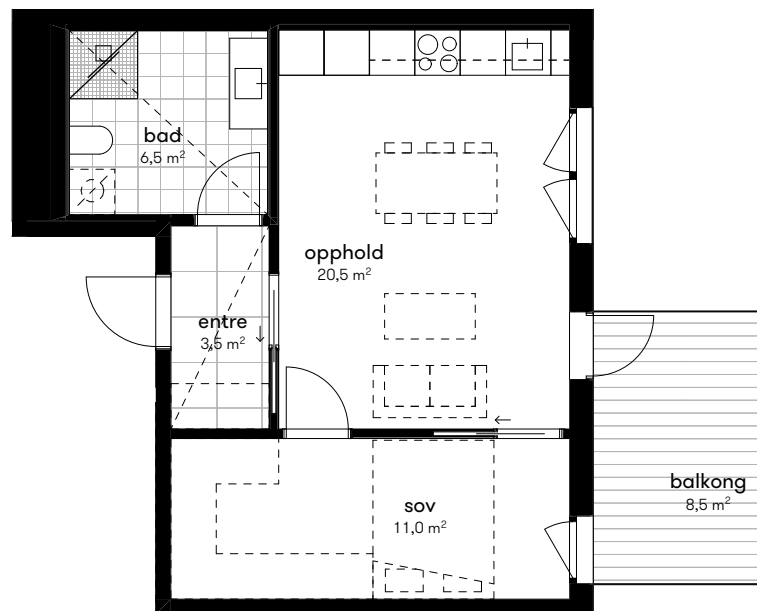
3. ETASJE
BRA 44 M²
2-ROMS

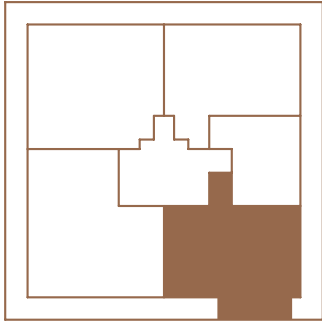


Fasade sørøst

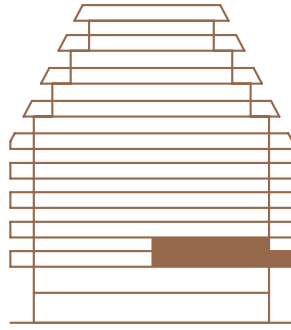


3. etasje





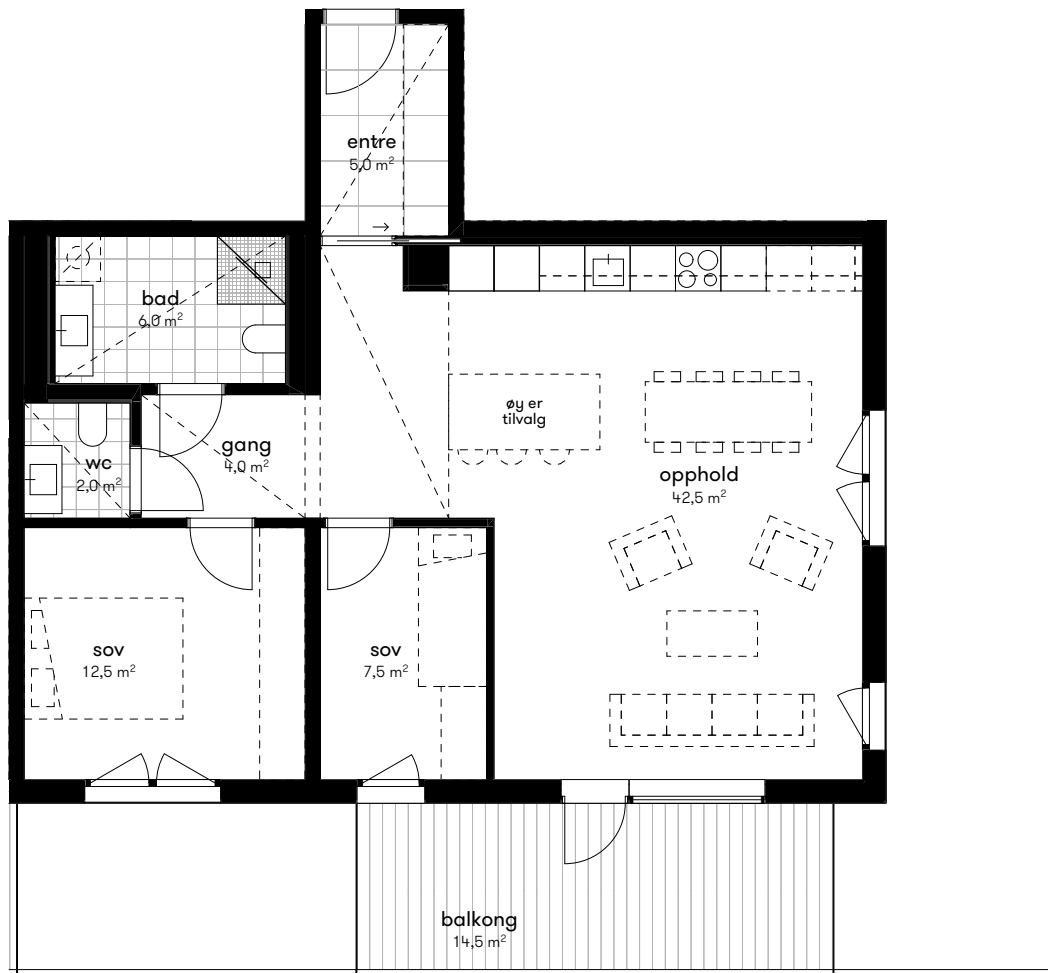
3. etasje



Fasade sørvest

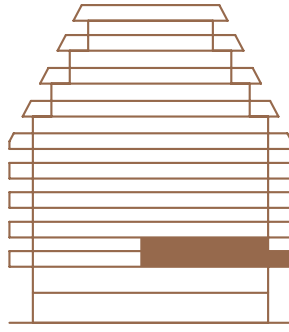
304

3. ETASJE
BRA 84 M²
3-ROMS

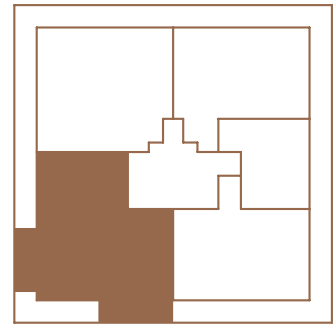


305

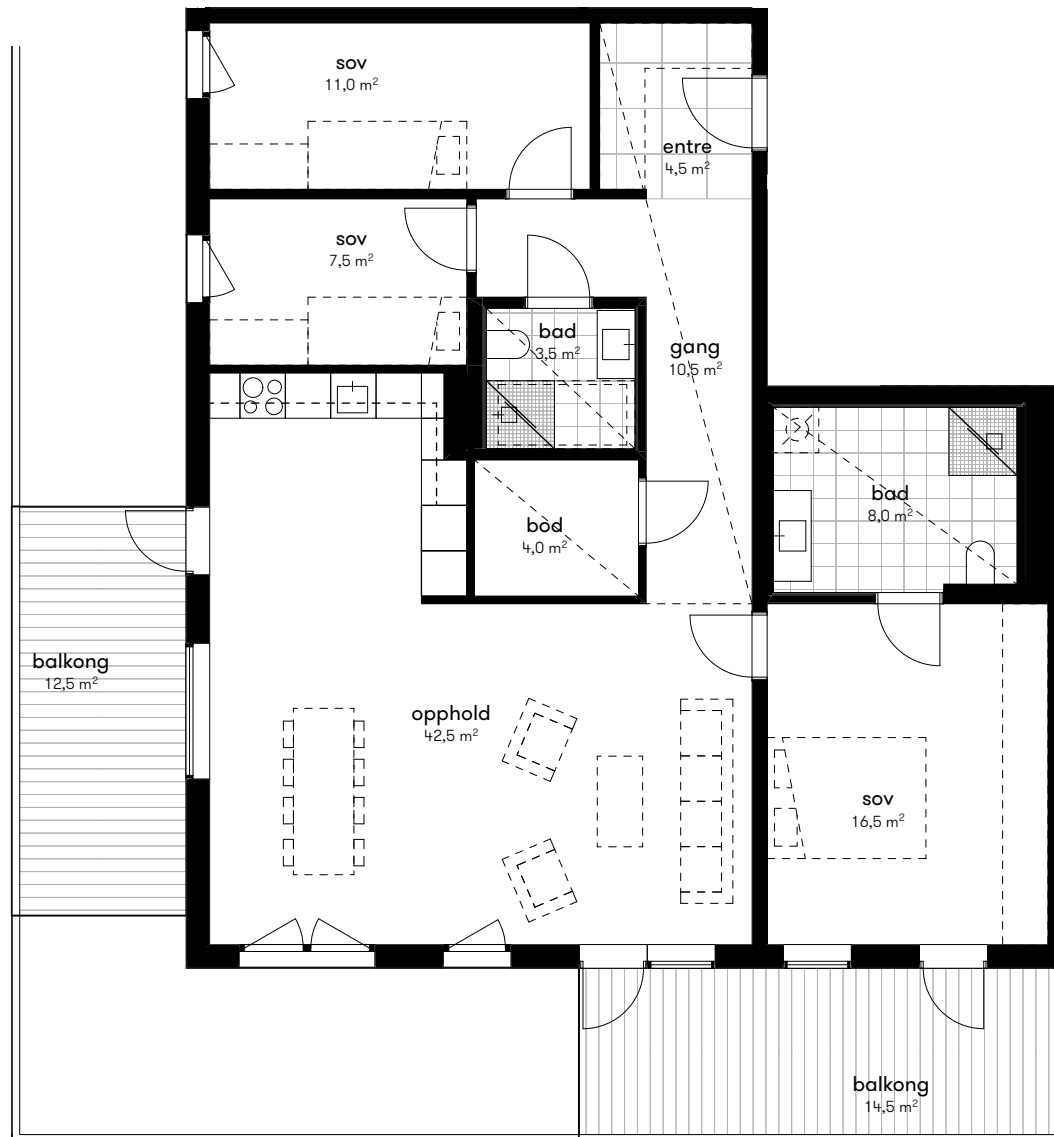
3. ETASJE
BRA 115 M²
4-ROMS



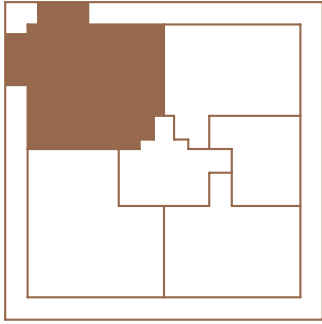
Fasade nordvest



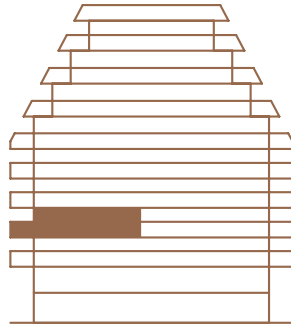
3. etasje



0 1 2 3 4 5m



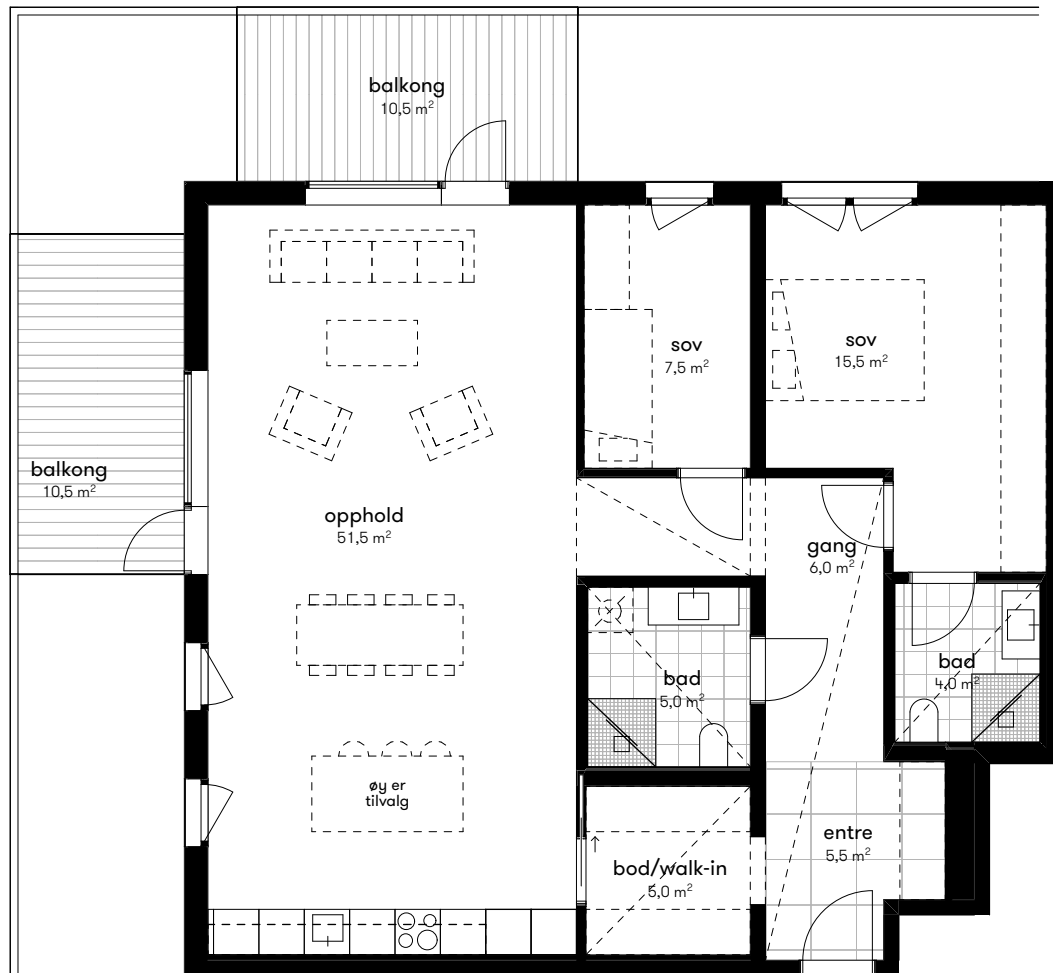
4. etasje



Fasade nordvest

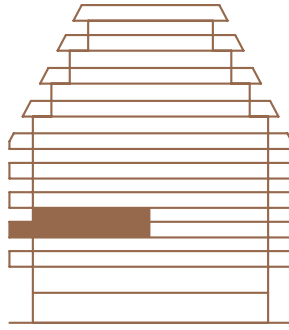
401

4. ETASJE
BRA 106 M²
3-ROMS

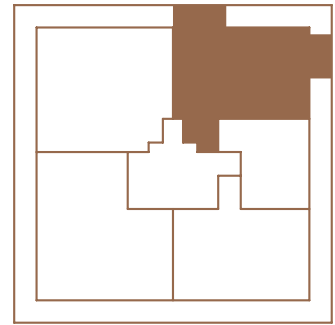


402

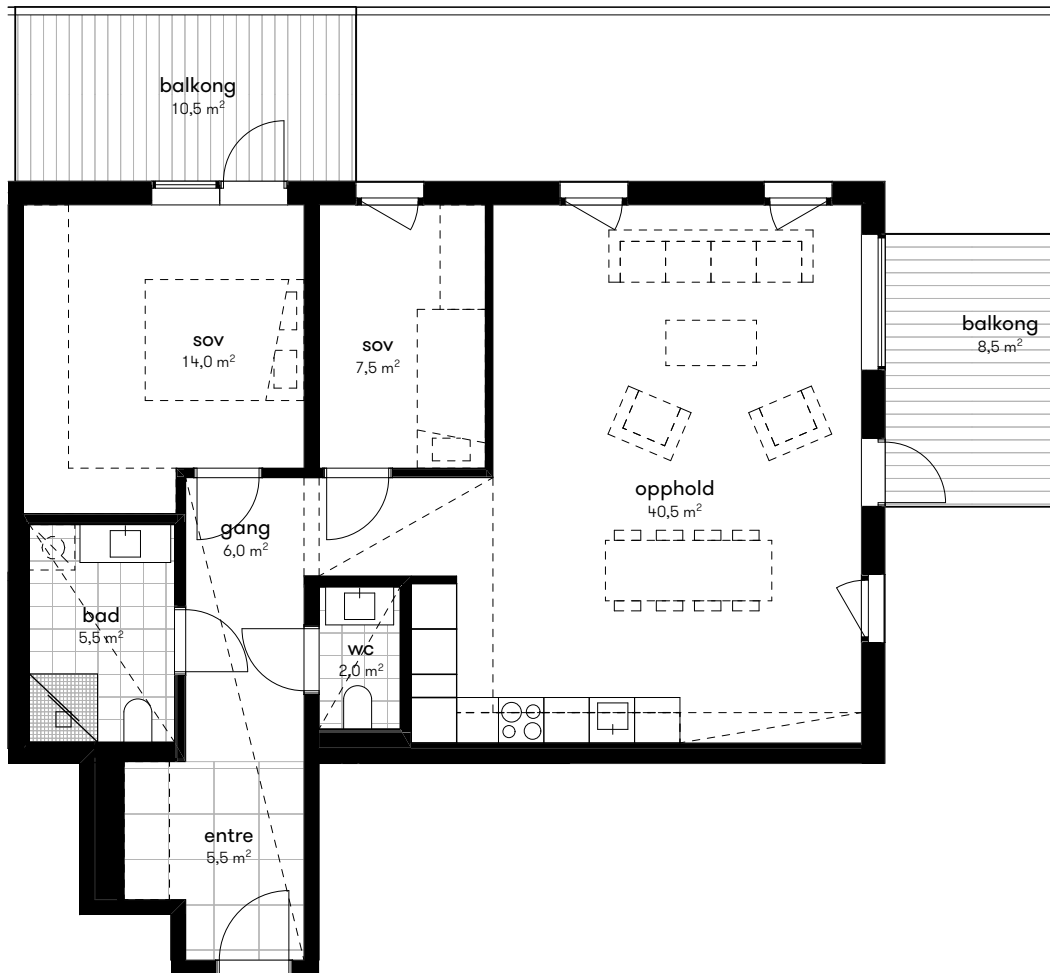
4. ETASJE
BRA 86 M²
3-ROMS

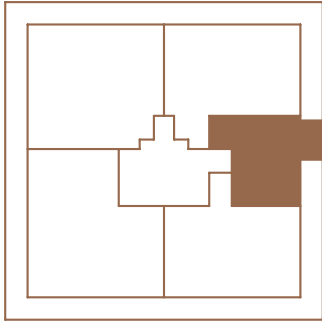


Fasade nordøst

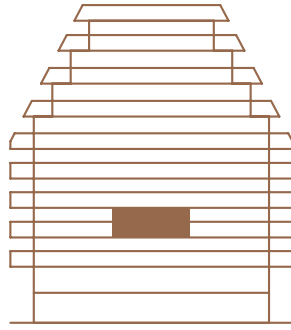


4. etasje





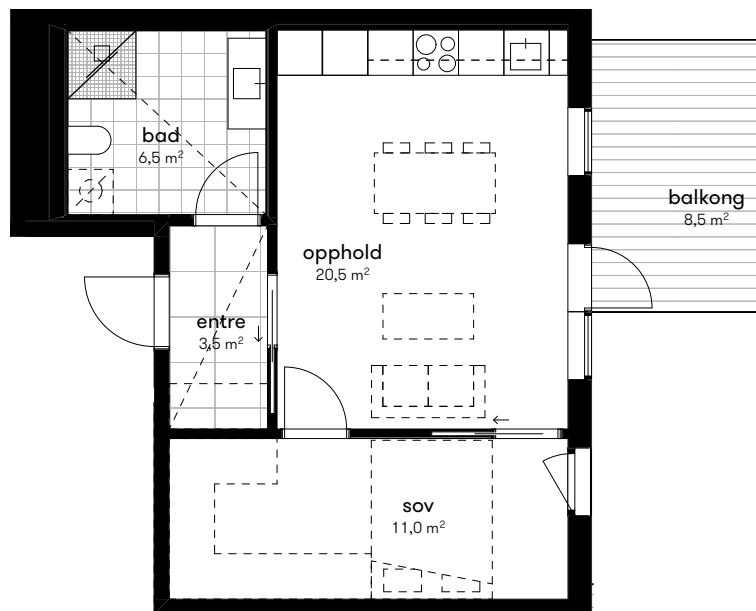
4. etasje



Fasade sørøst

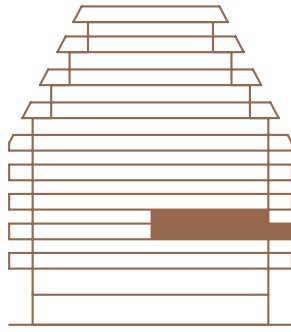
403

4. ETASJE
BRA 44 M²
2-ROMS

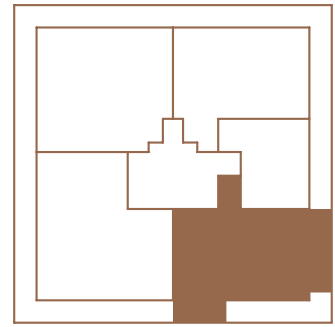


404

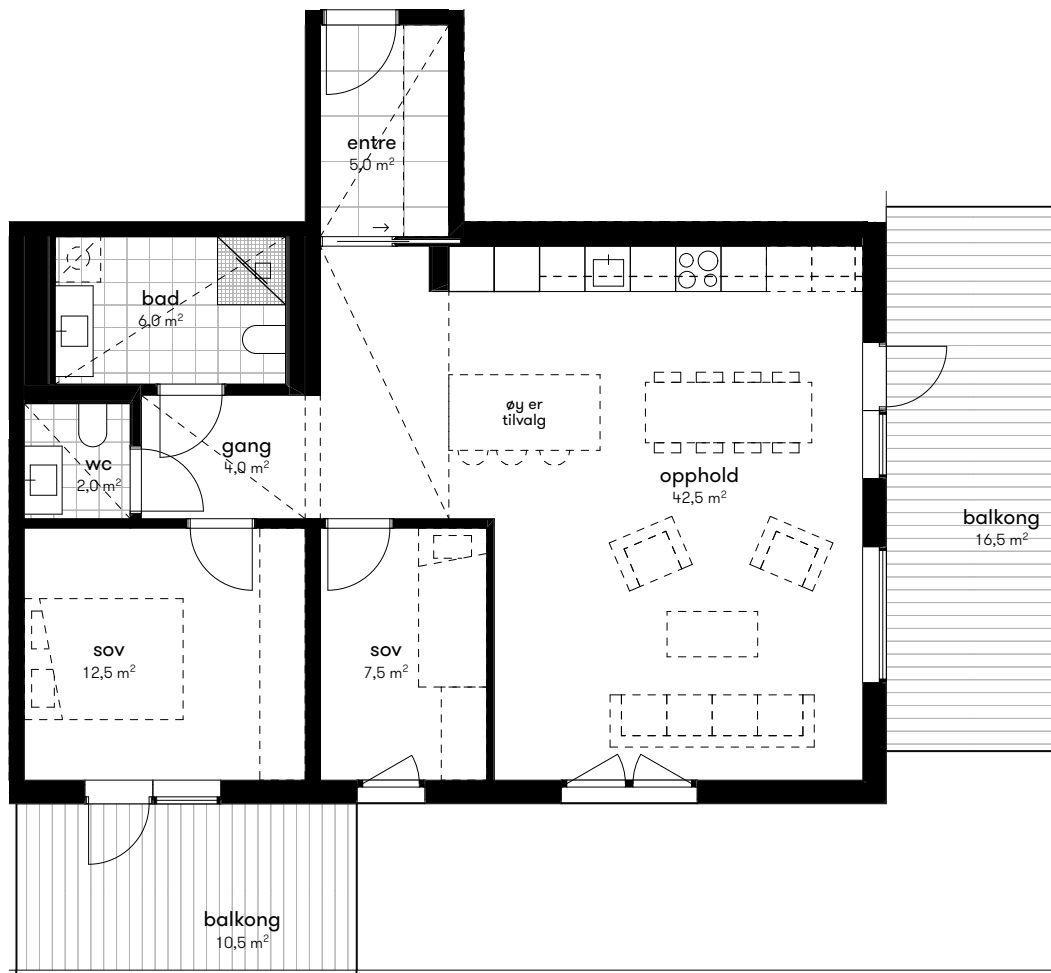
4. ETASJE
BRA 84 M²
3-ROMS

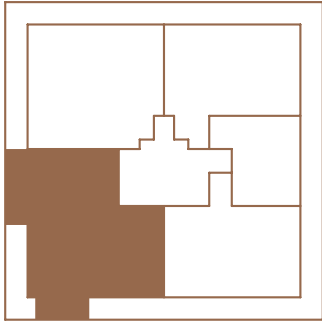


Fasade sørvest

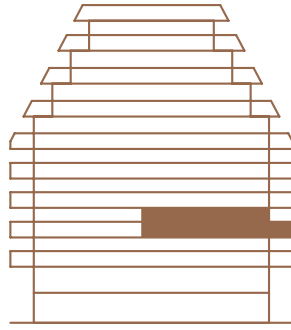


4. etasje





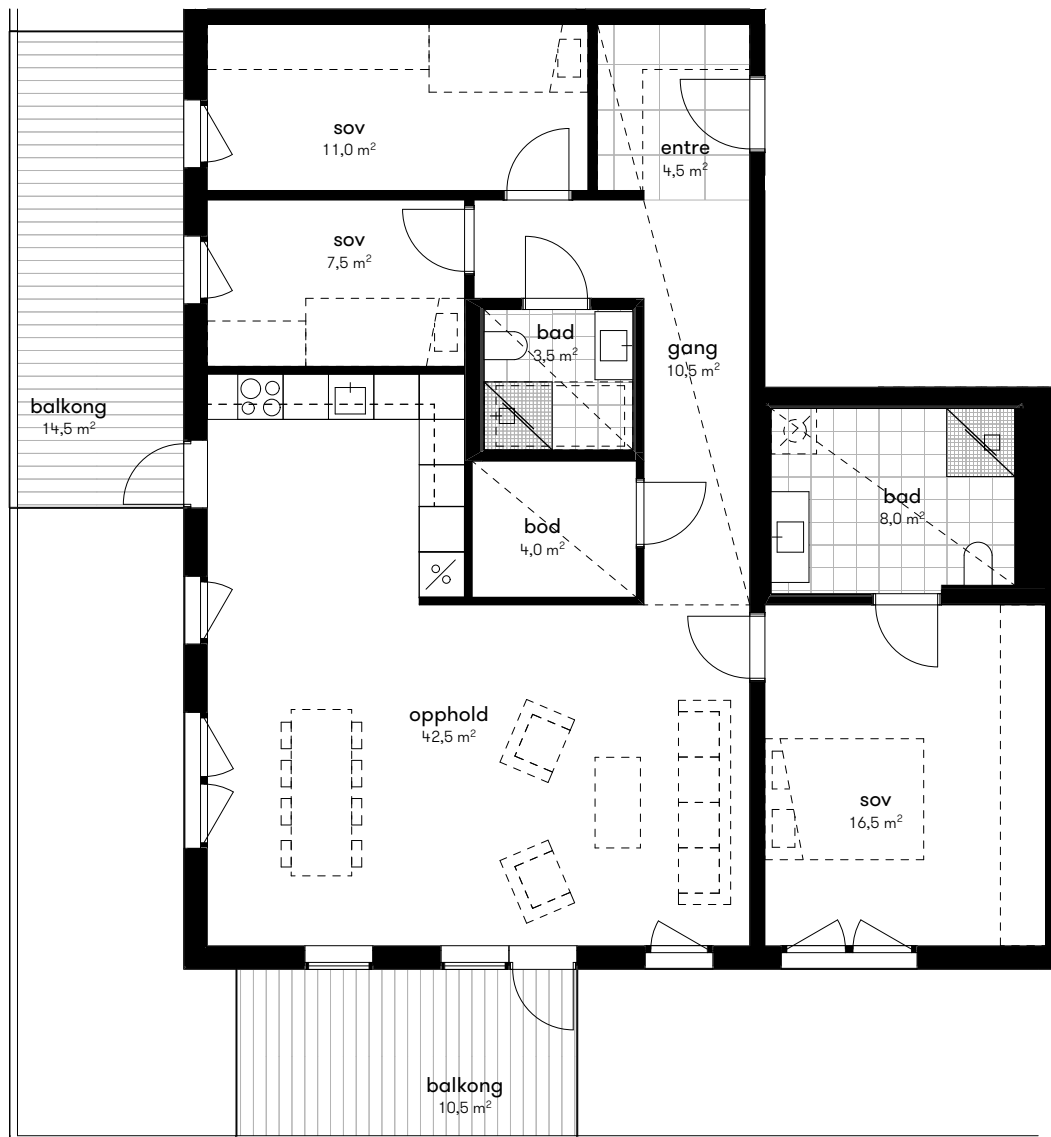
4. etasje



Fasade nordvest

405

4. ETASJE
BRA 115 M²
4-ROMS

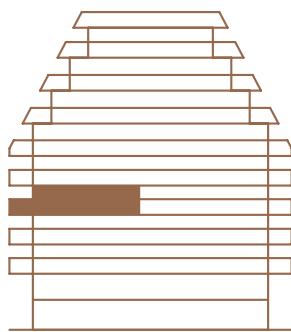


0 1 2 3 4 5m

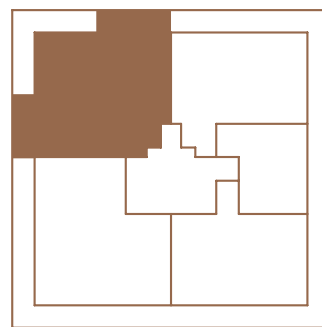


501

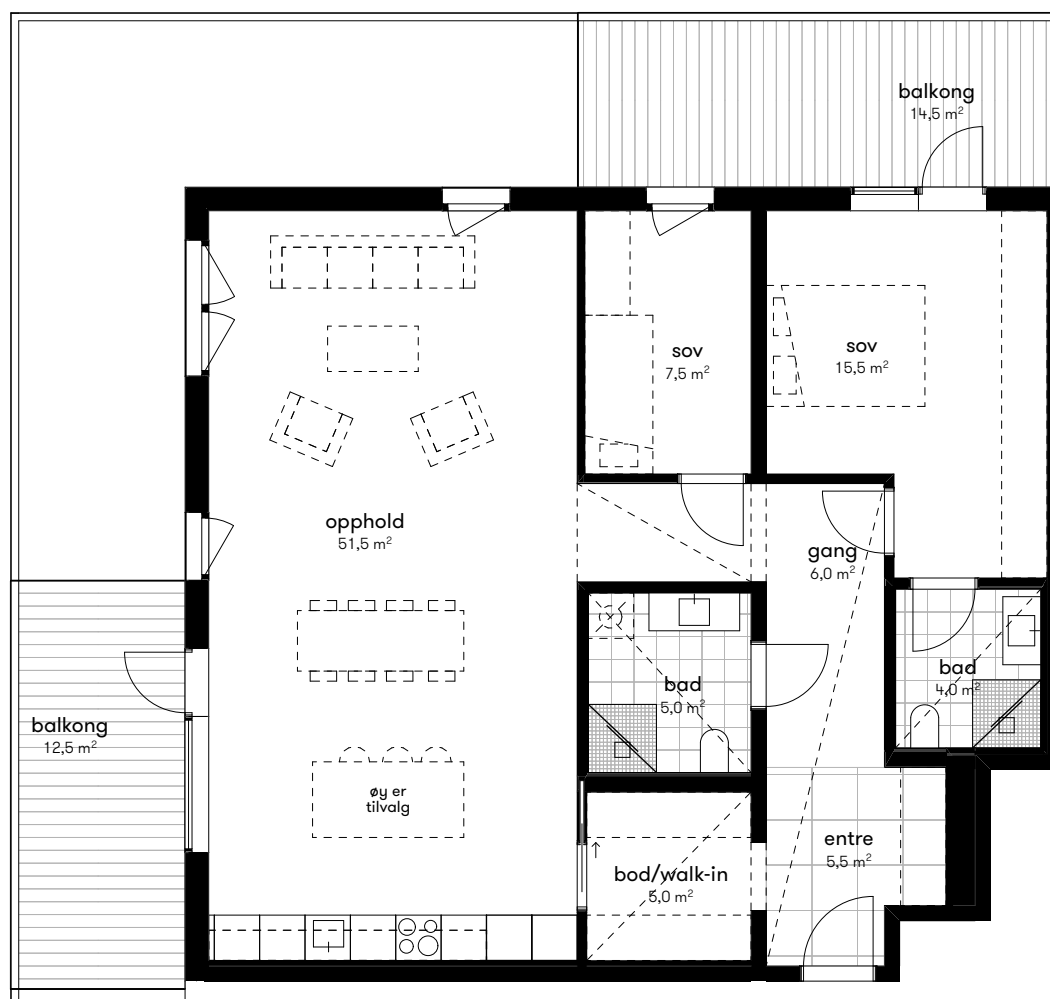
5. ETASJE
BRA 106 M²
3-ROMS



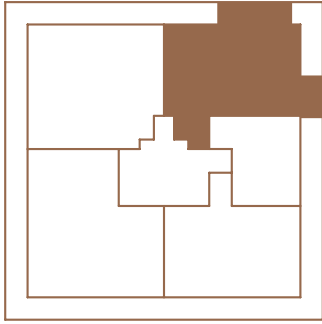
Fasade nordvest



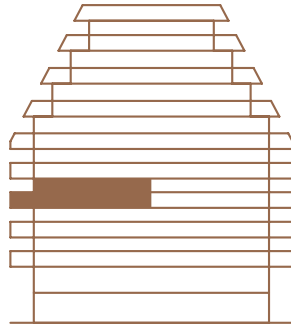
5. etasje



0 1 2 3 4 5m



5. etasje



Fasade nordøst

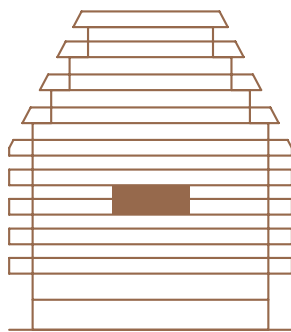
502

5. ETASJE
BRA 86 M²
3-ROMS

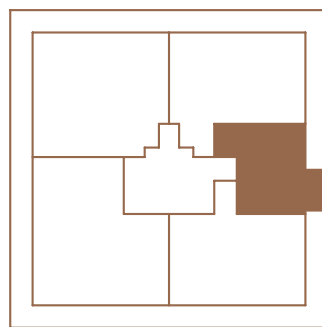


503

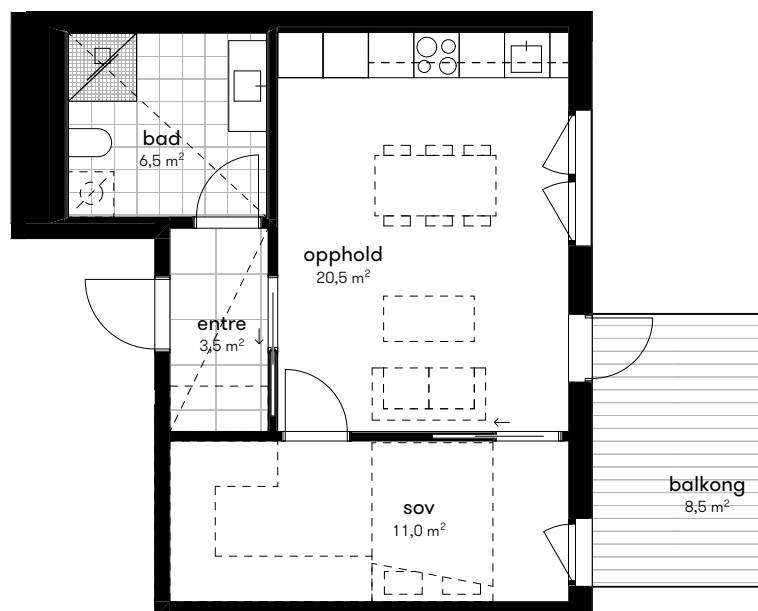
5. ETASJE
BRA 44 M²
2-ROMS



Fasade sørøst

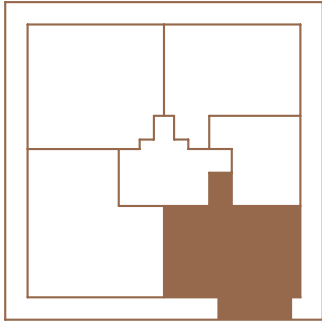


5. etasje

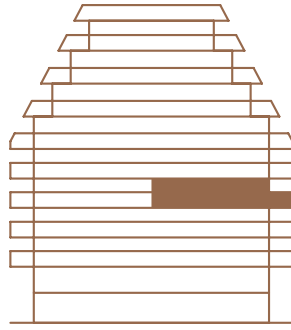


0 1 2 3 4 5m





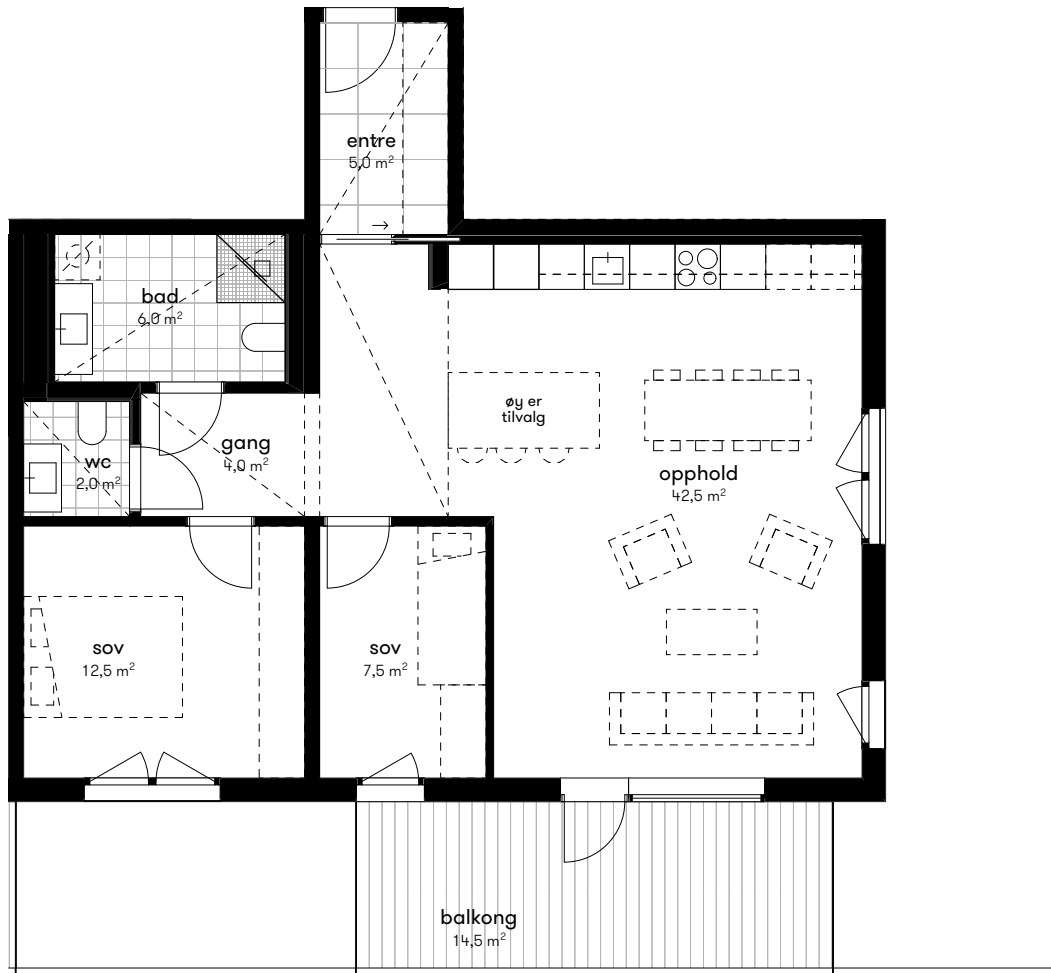
5. etasje



Fasade sørvest

504

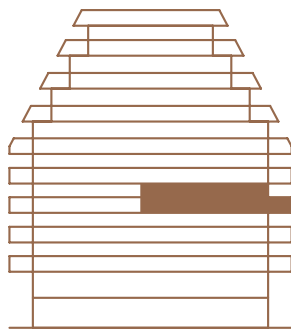
5. ETASJE
BRA 84 M²
3-ROMS



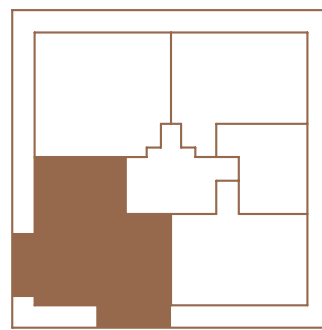
0 1 2 3 4 5m

505

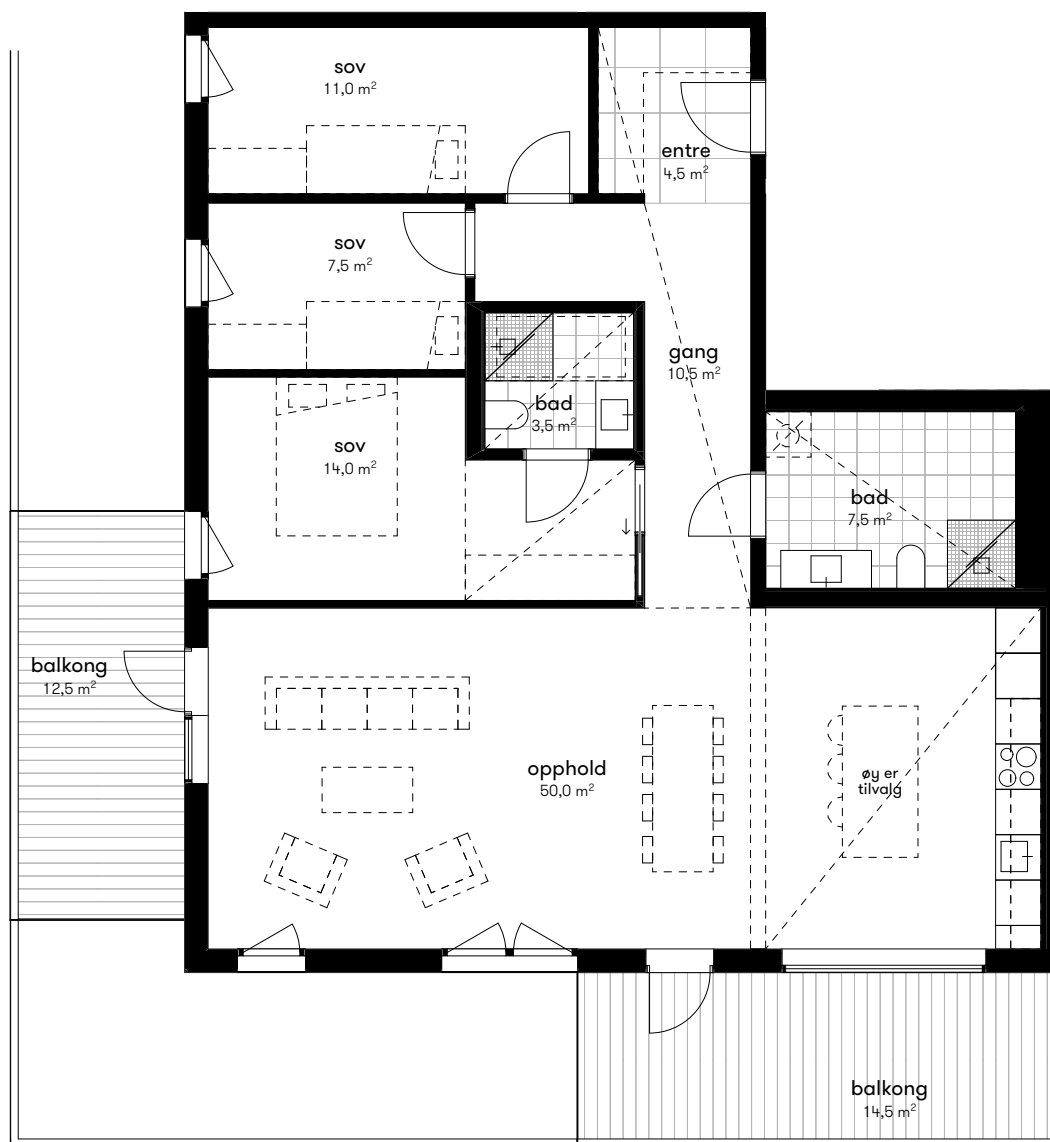
5. ETASJE
BRA 115 M²
4-ROMS



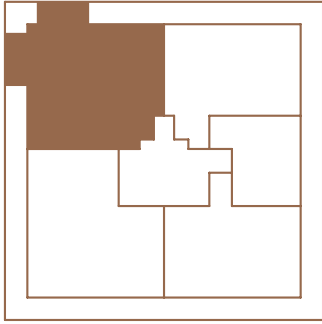
Fasade nordvest



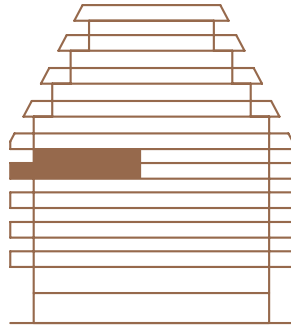
5. etasje



0 1 2 3 4 5m



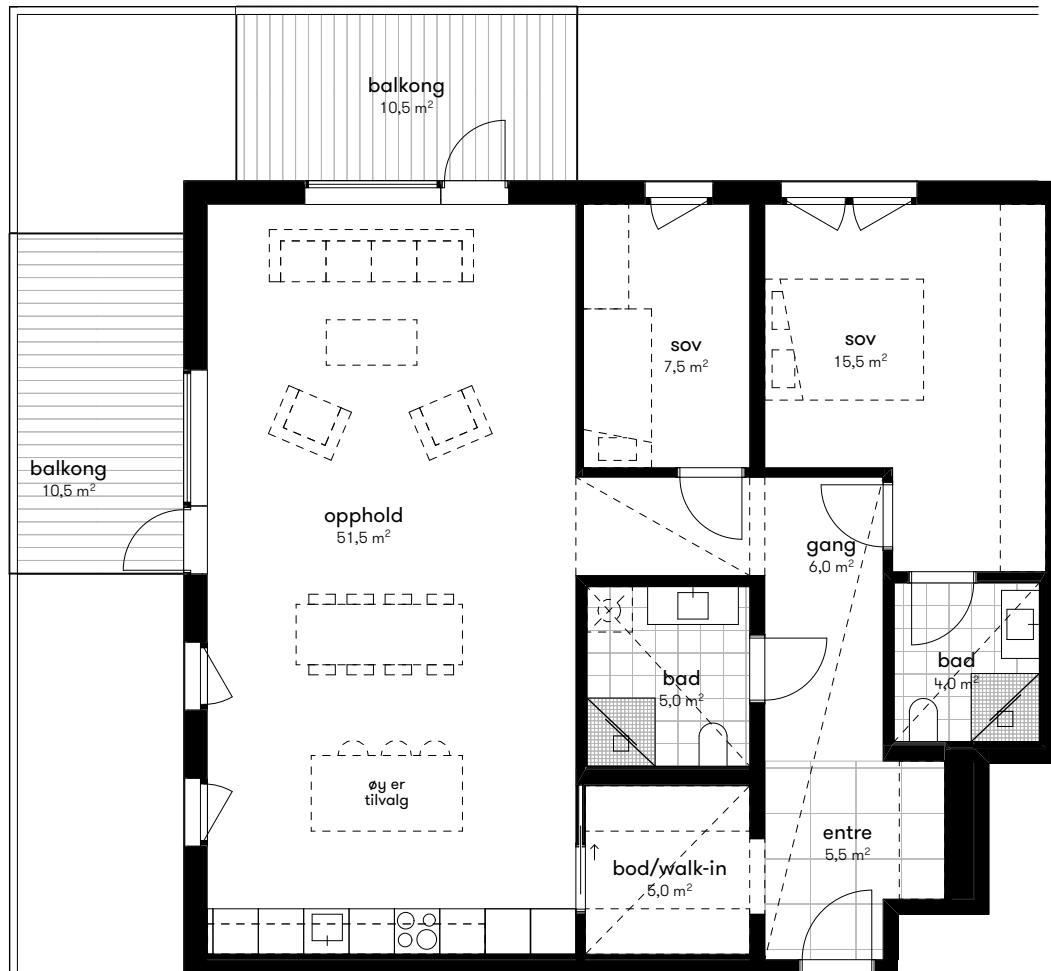
6. etasje



Fasade nordvest

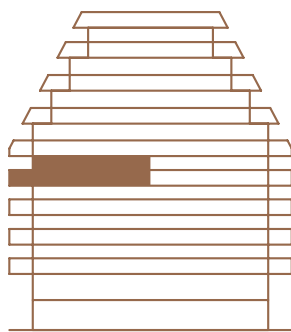
601

6. ETASJE
BRA 106 M²
3-ROMS

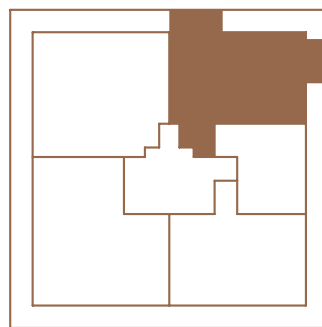


602

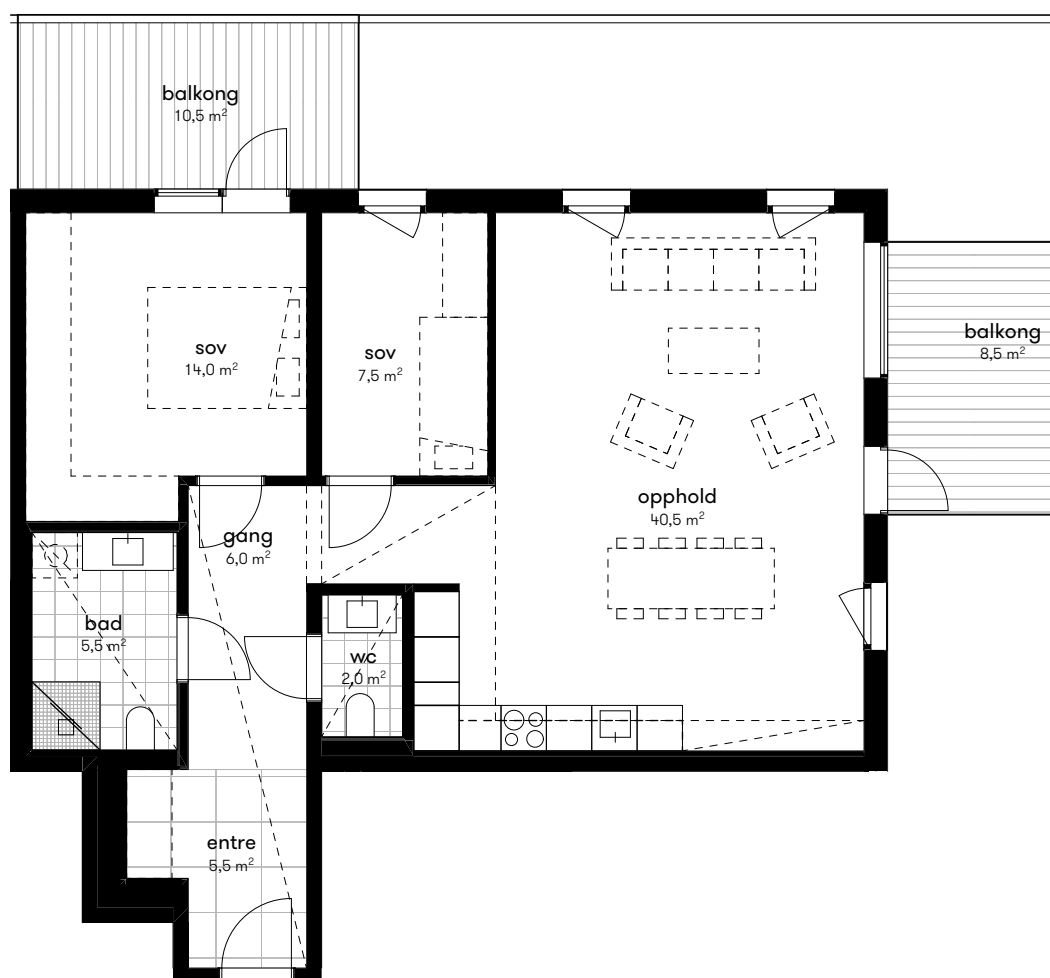
6. ETASJE
BRA 86 M²
3-ROMS



Fasade nordøst

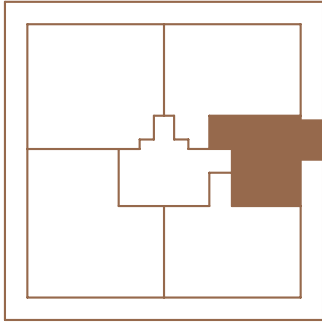


6. etasje

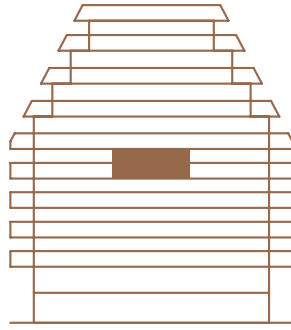


0 1 2 3 4 5m





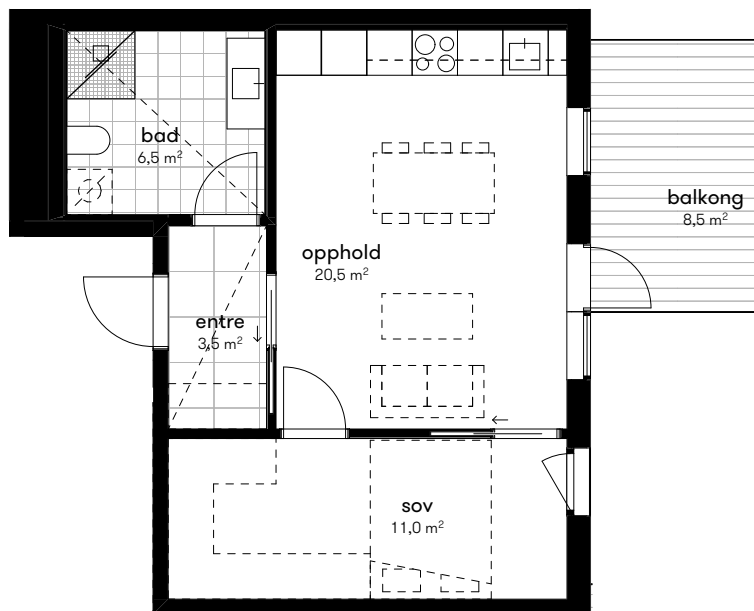
6. etasje



Fasade sørøst

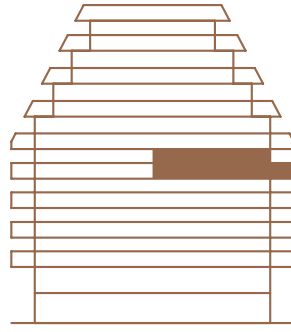
603

6. ETASJE
BRA 44 M²
2-ROMS

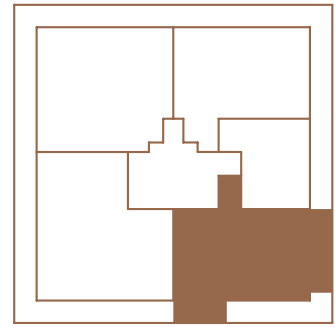


604

6. ETASJE
BRA 84 M²
3-ROMS

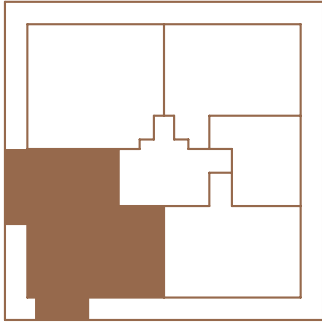


Fasade sørvest

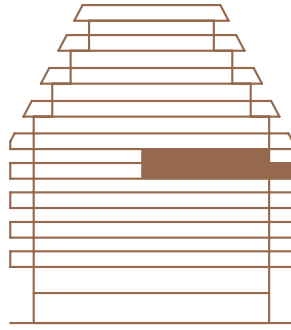


6. etasje





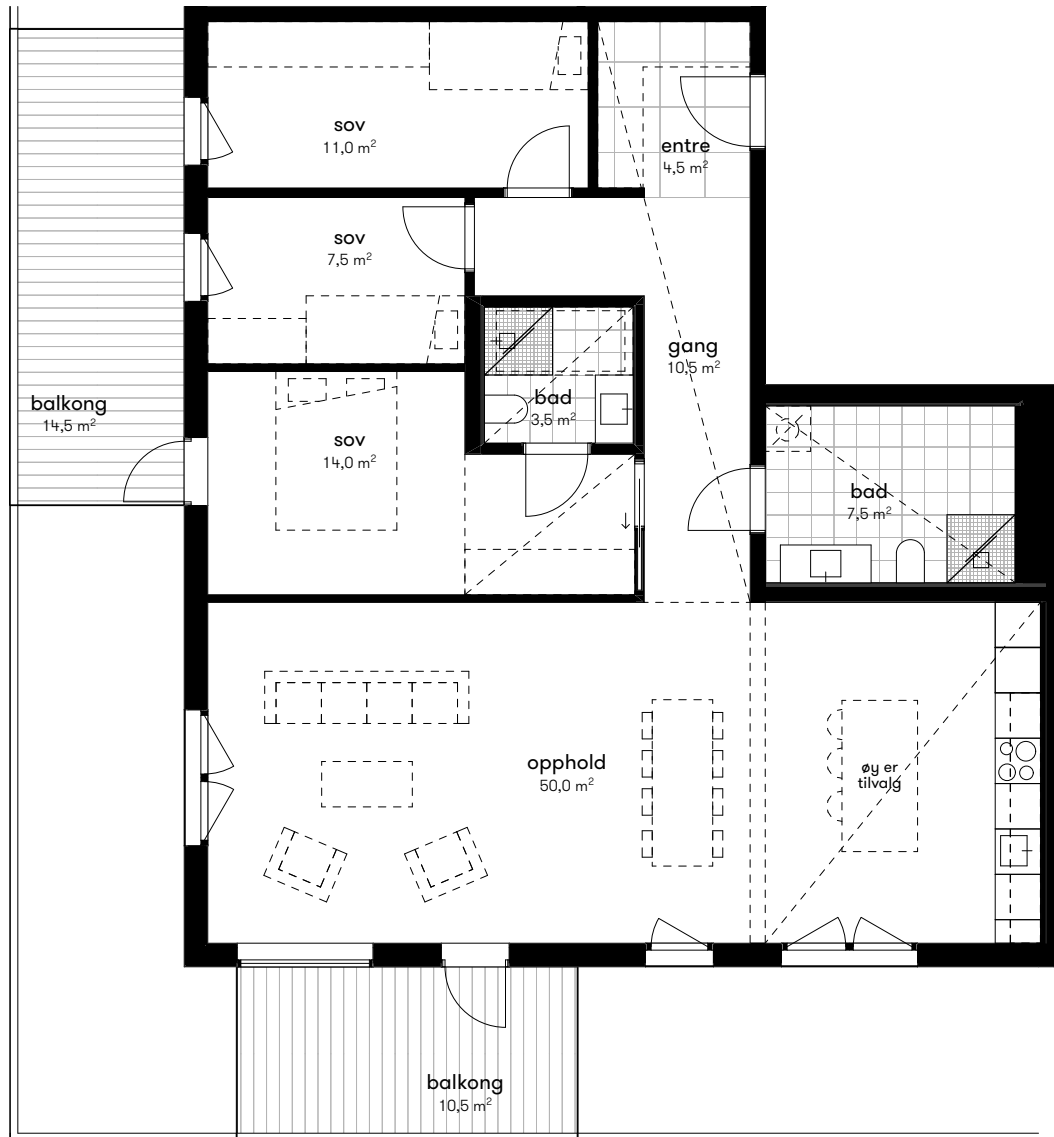
6. etasje



Fasade nordvest

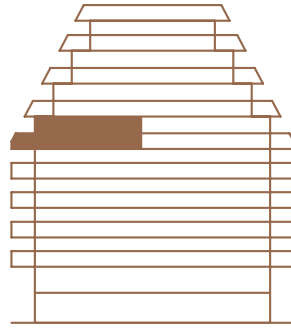
605

6. ETASJE
BRA 115 M²
4-ROMS

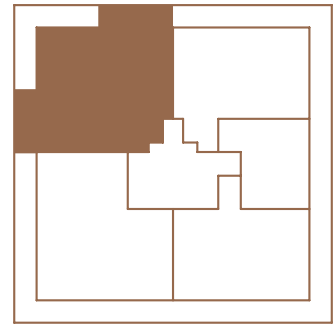


701

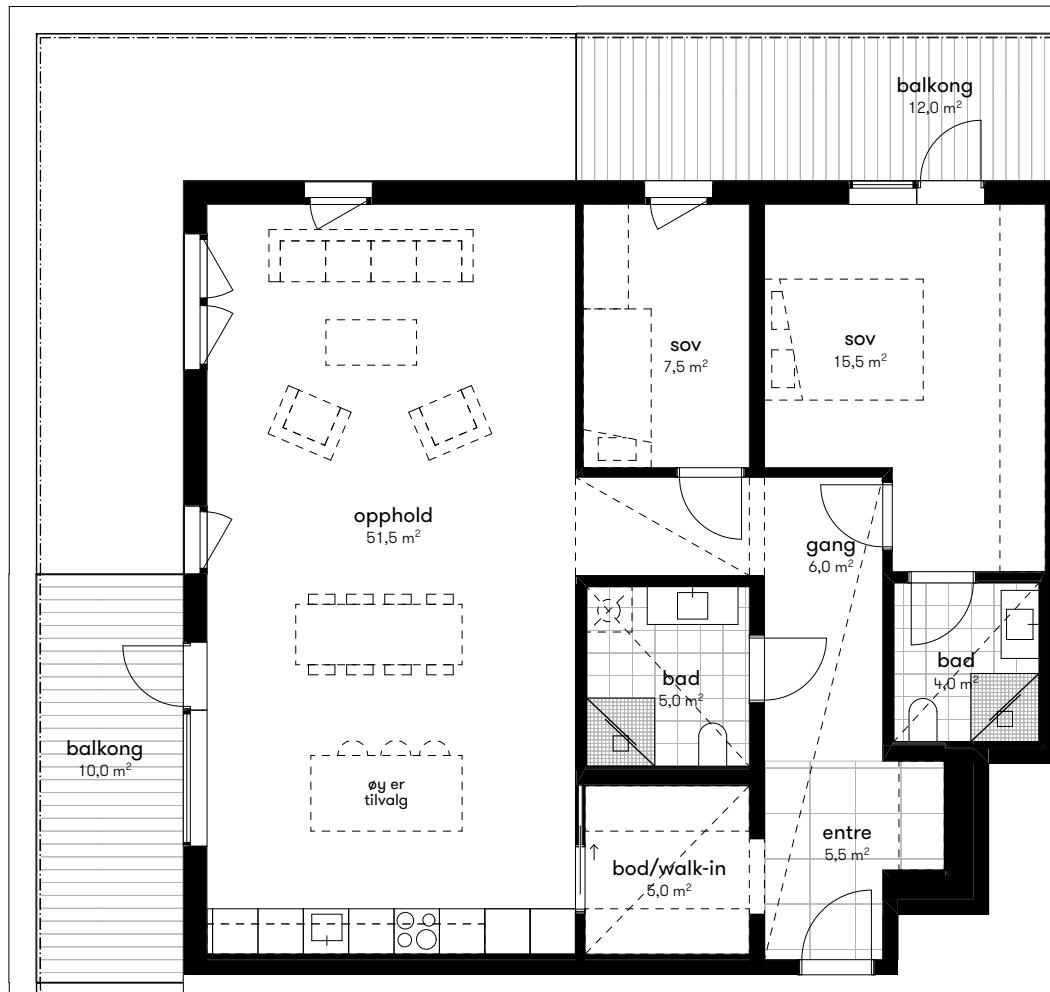
7. ETASJE
BRA 106 M²
3-ROMS



Fasade nordvest

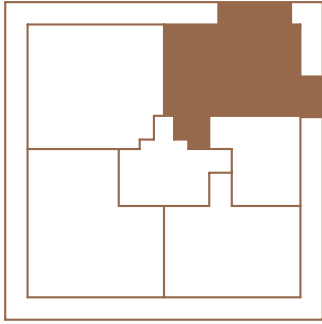


7. etasje

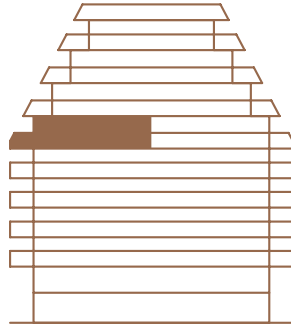


0 1 2 3 4 5m





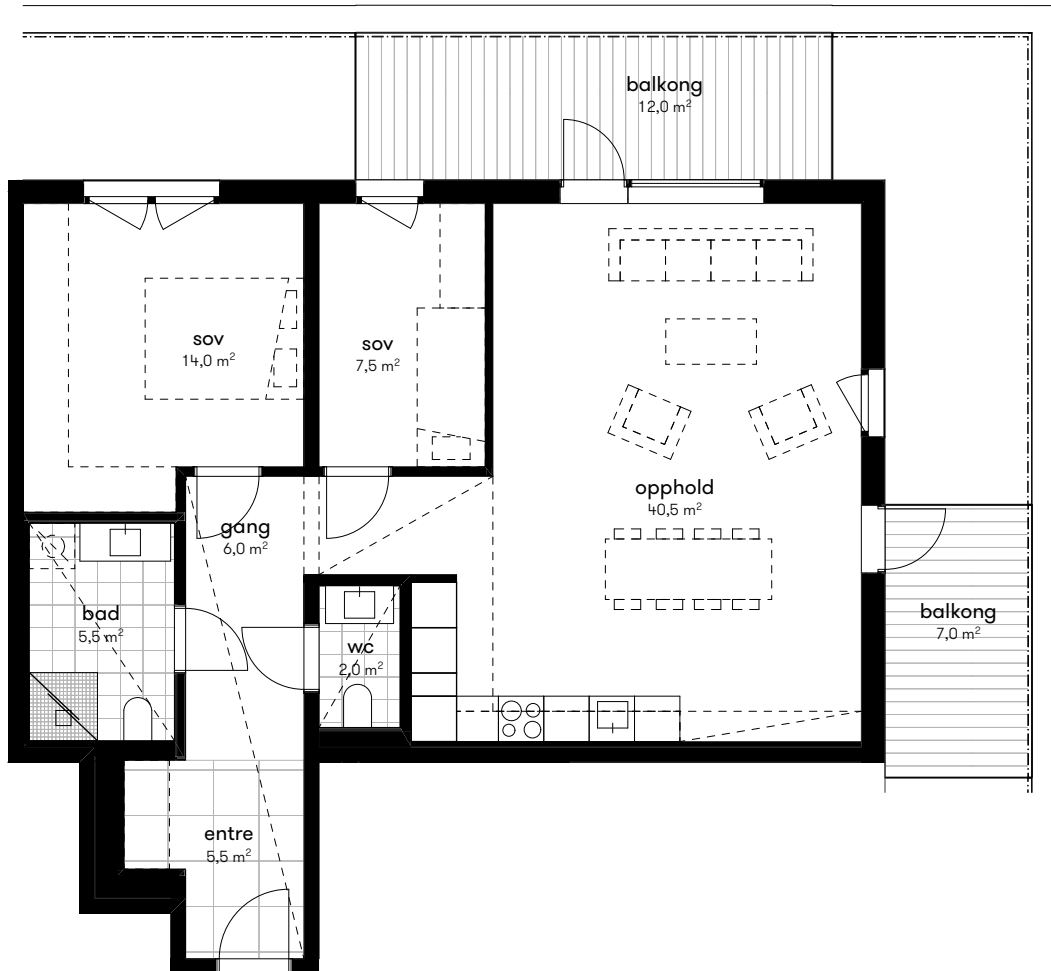
7. etasje



Fasade nordøst

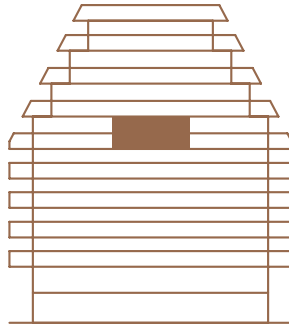
702

7. ETASJE
BRA 86 M²
3-ROMS

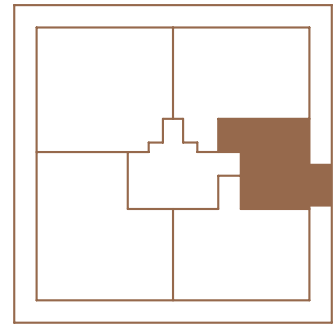


703

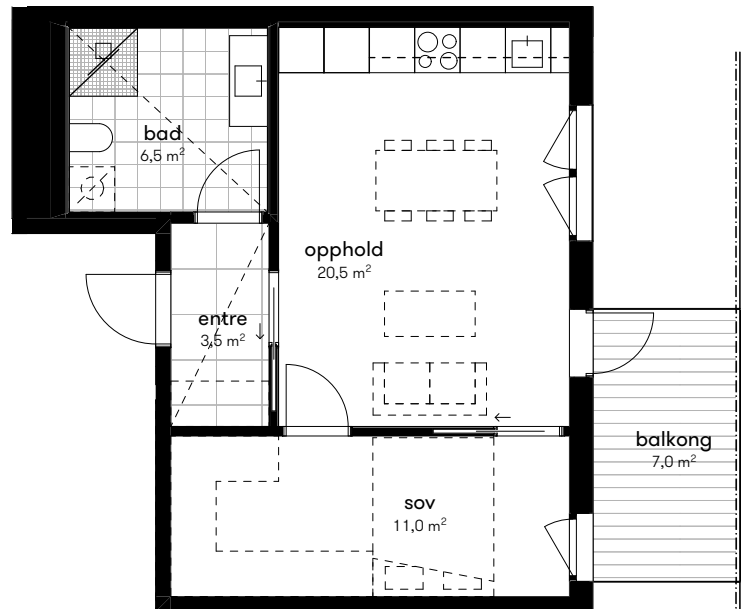
7. ETASJE
BRA 44 M²
2-ROMS

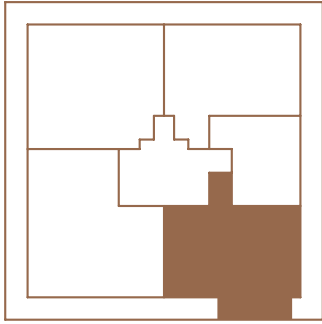


Fasade sørøst

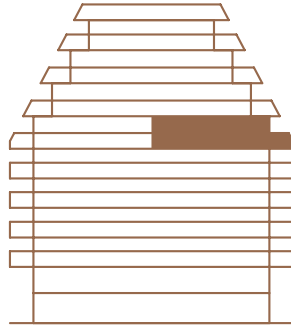


7. etasje





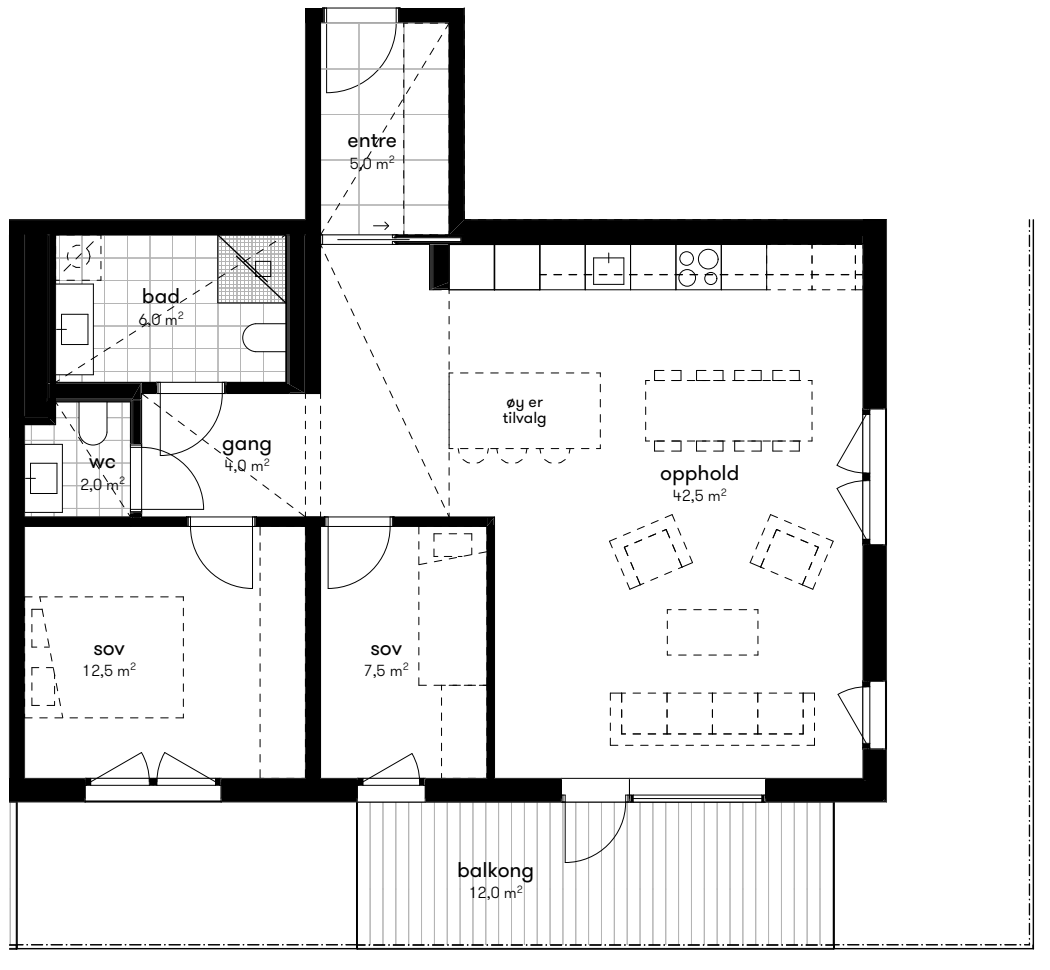
7. etasje



Fasade sørvest

704

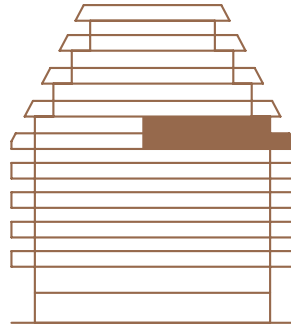
7. ETASJE
BRA 84 M²
3-ROMS



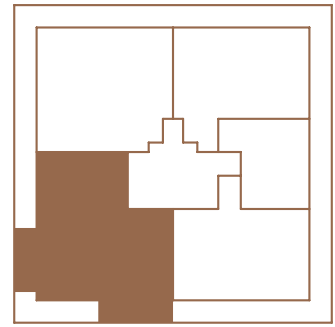
0 1 2 3 4 5m

705

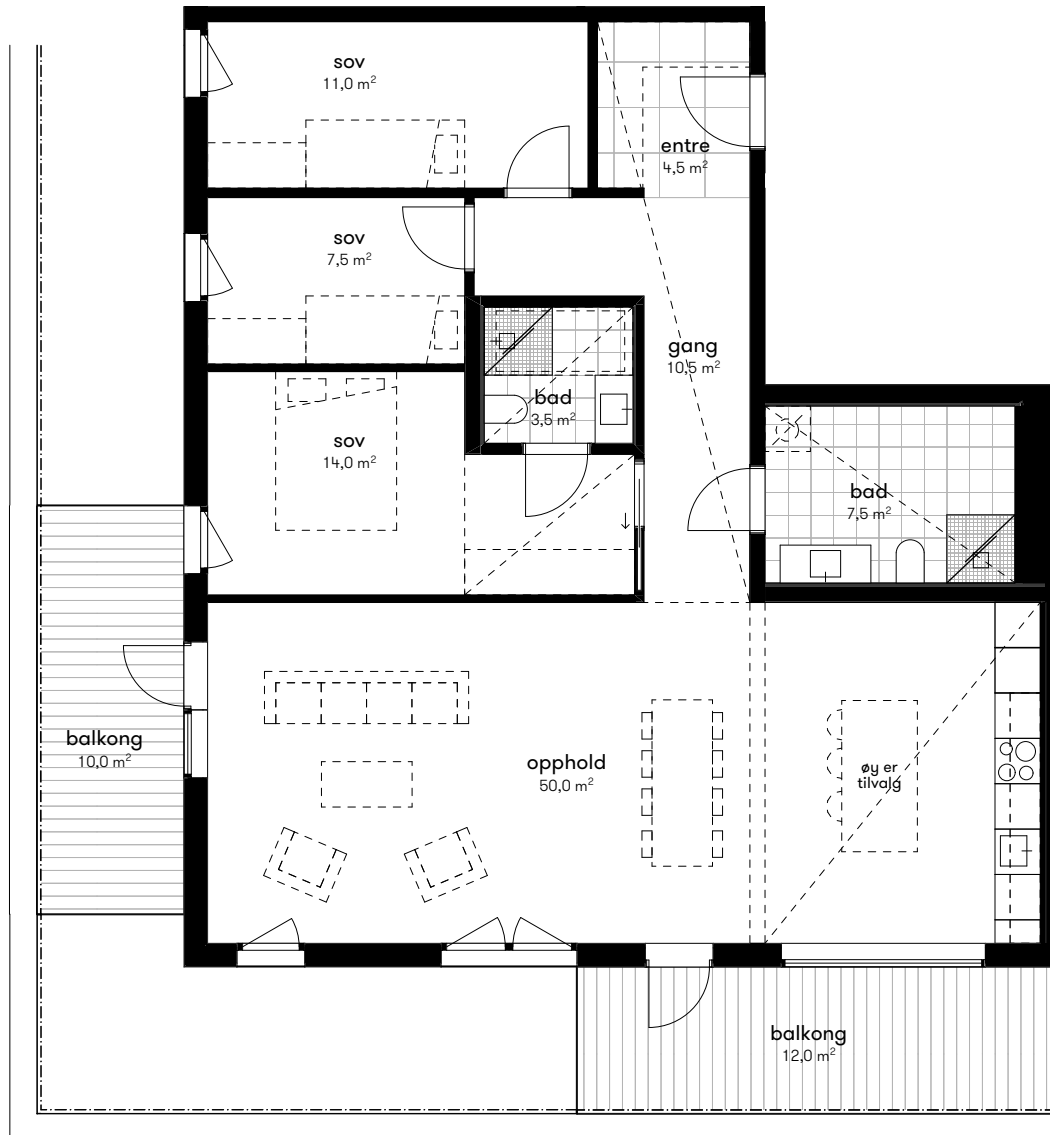
7. ETASJE
BRA 115 M²
4-ROMS



Fasade nordvest

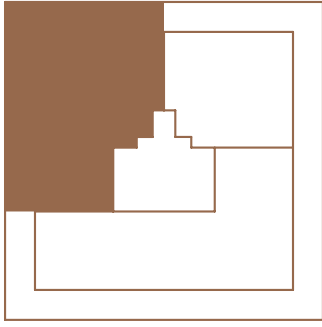


7. etasje

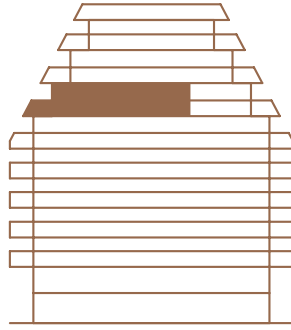


0 1 2 3 4 5m





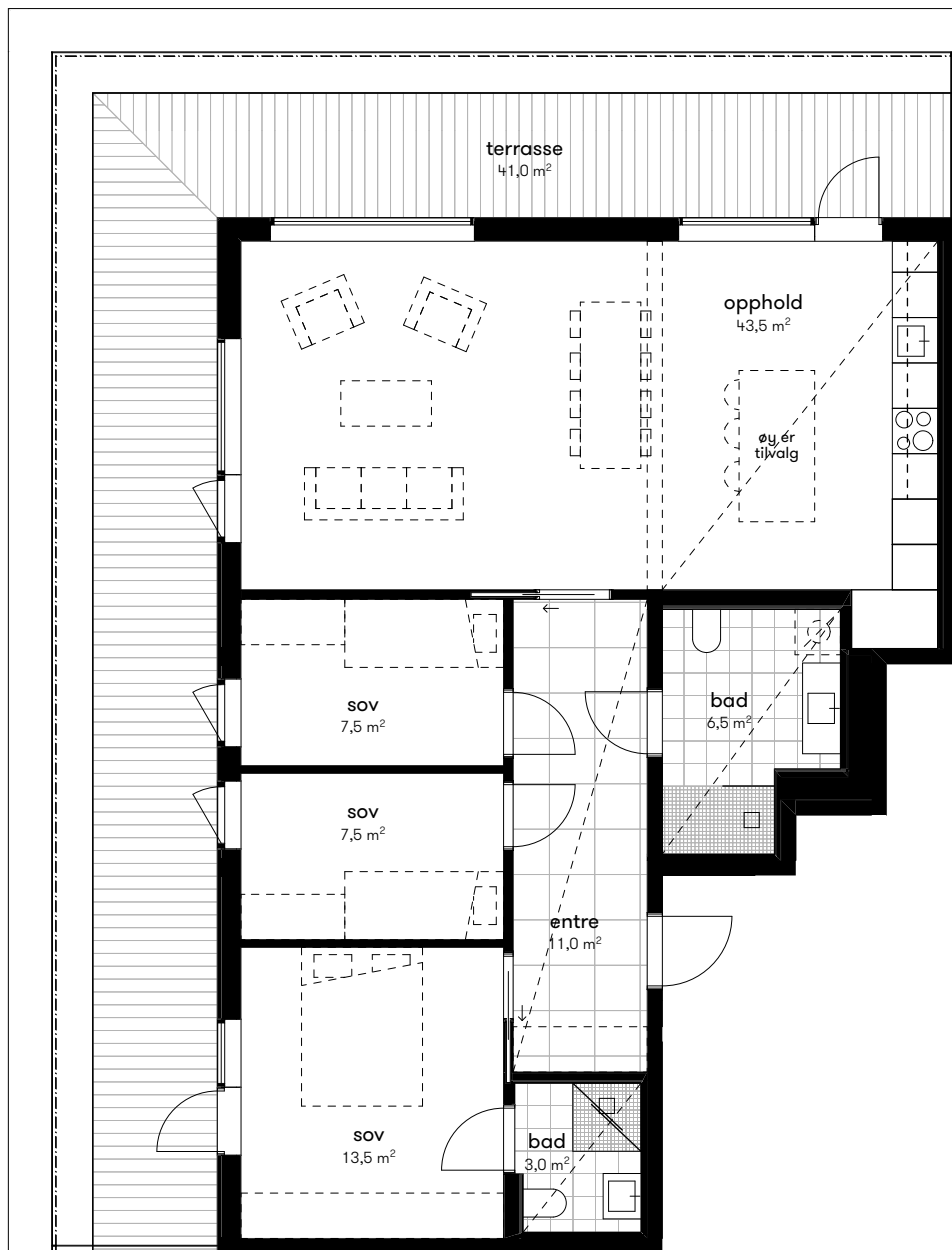
8. etasje



Fasade nordvest

801

8. ETASJE
BRA 98 M²
4-ROMS

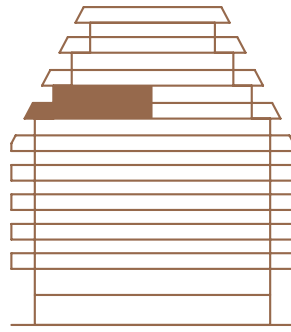


0 1 2 3 4 5m

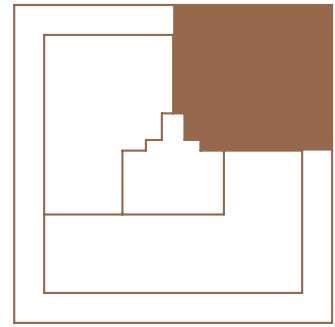


802

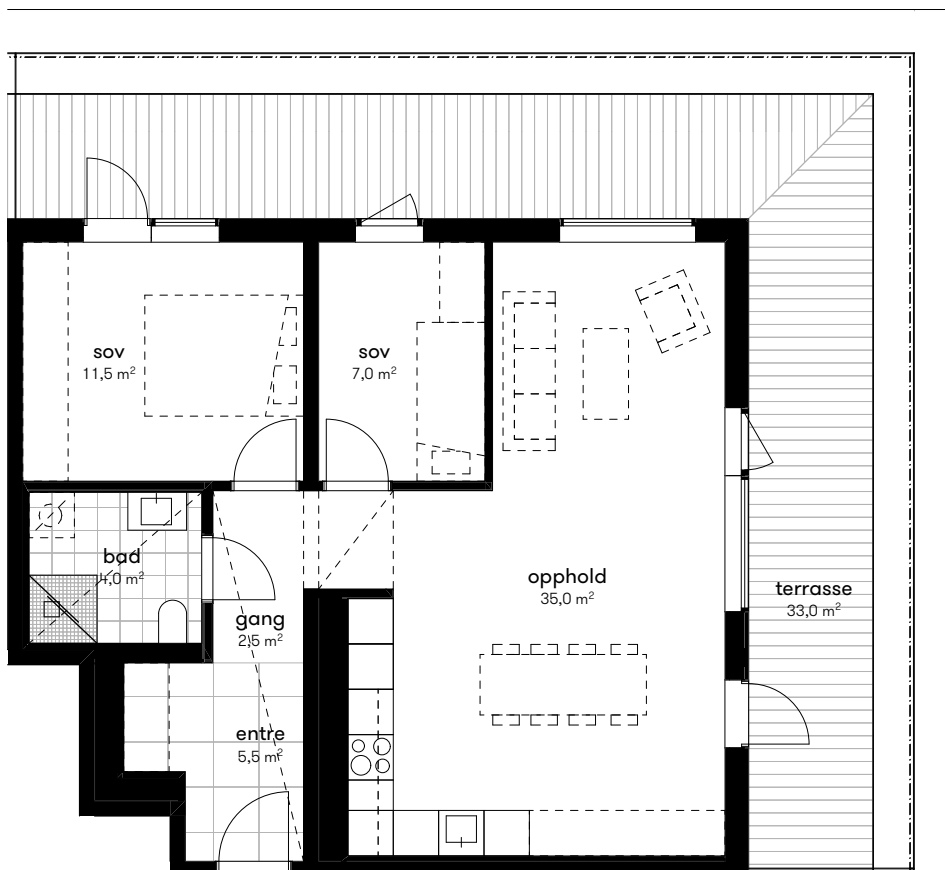
8. ETASJE
BRA 72 M²
3-ROMS



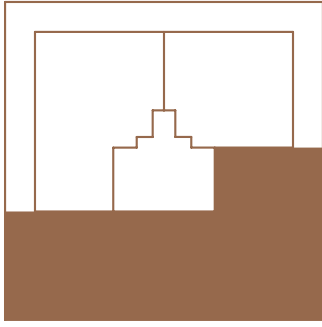
Fasade nordøst



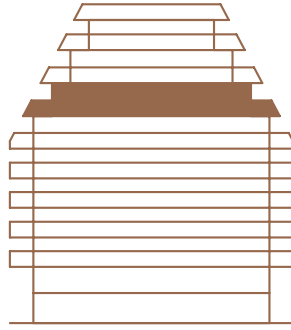
8. etasje



0 1 2 3 4 5m



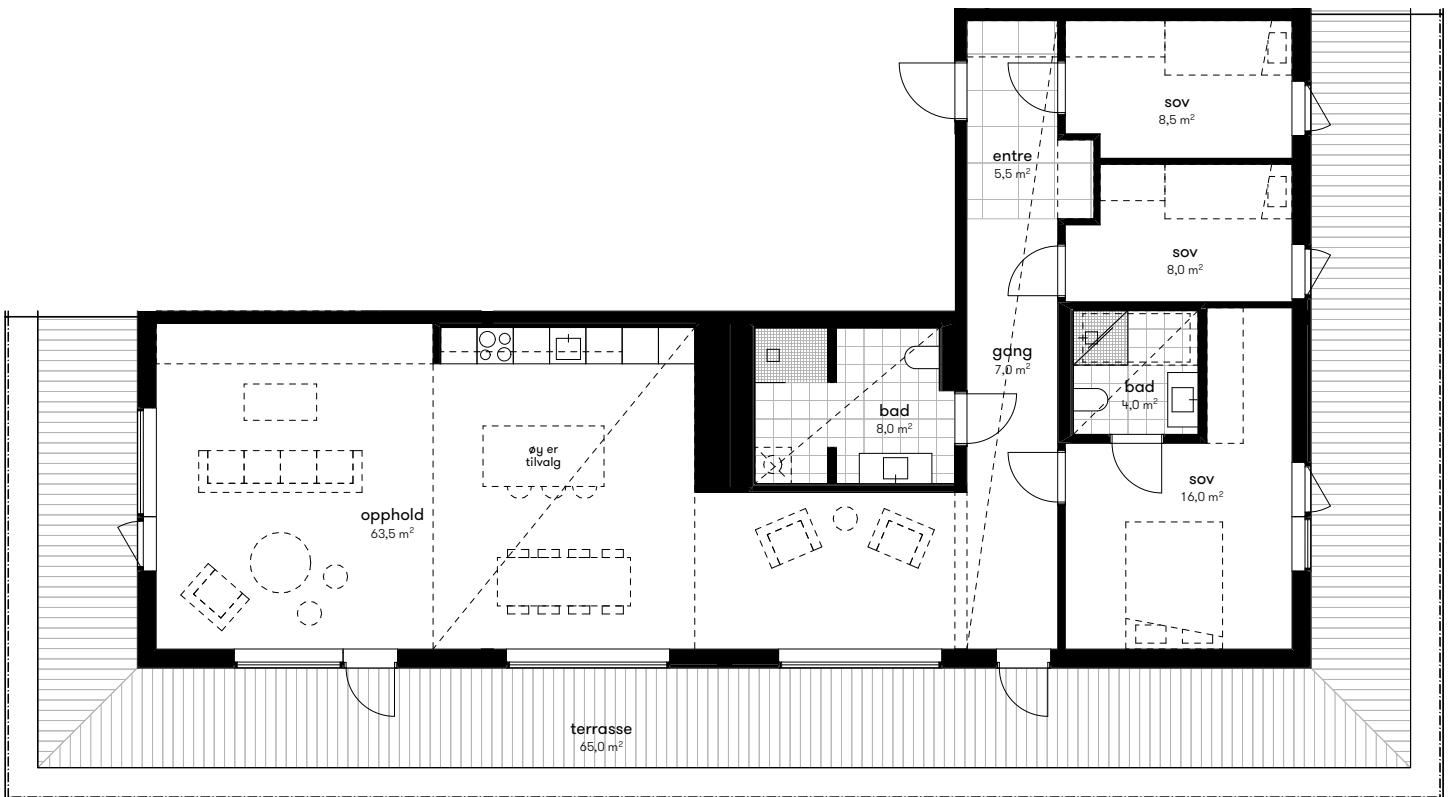
8. etasje



Fasade sørvest

803

8. ETASJE
BRA 127 M²
4-ROMS

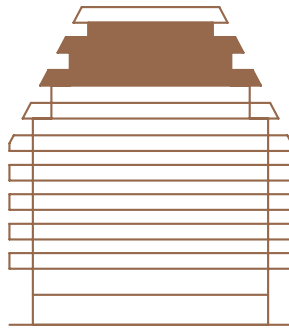


Obs! Plantegningen er nedskalert 20 % i forhold til de øvrige plantegningene.

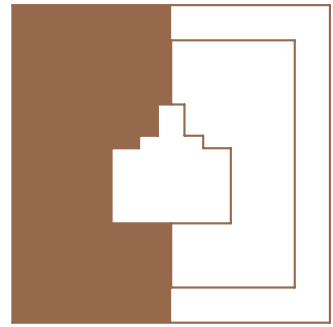


901

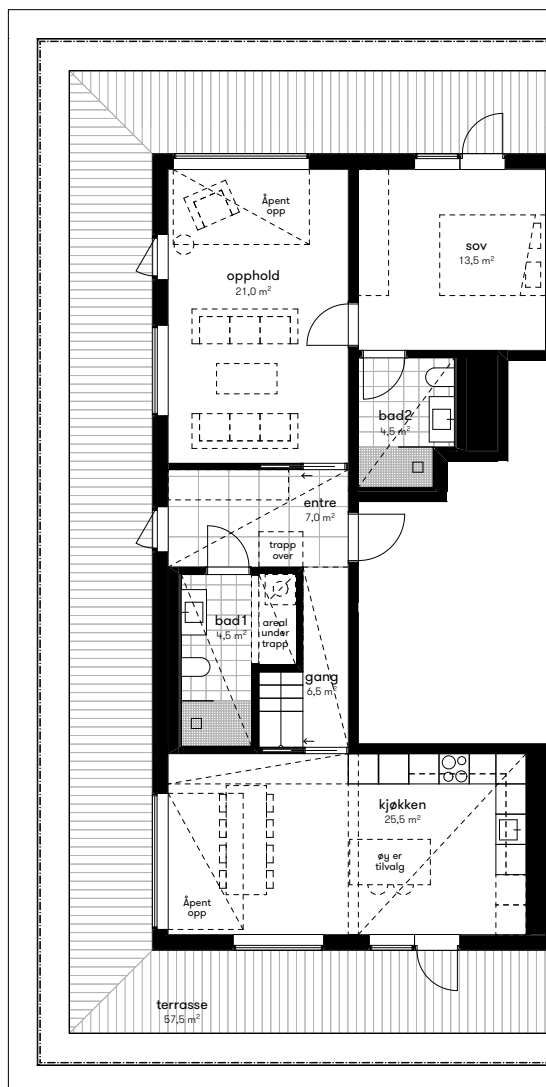
9. ETASJE
BRA 142 M²
3-ROMS

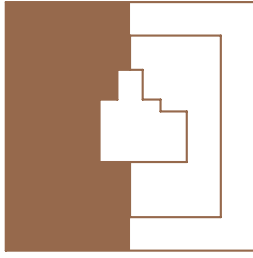


Fasade nordvest

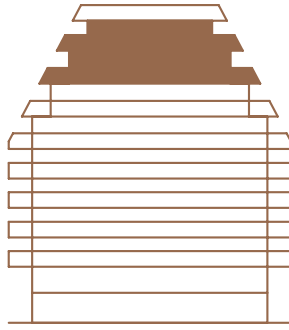


9. etasje





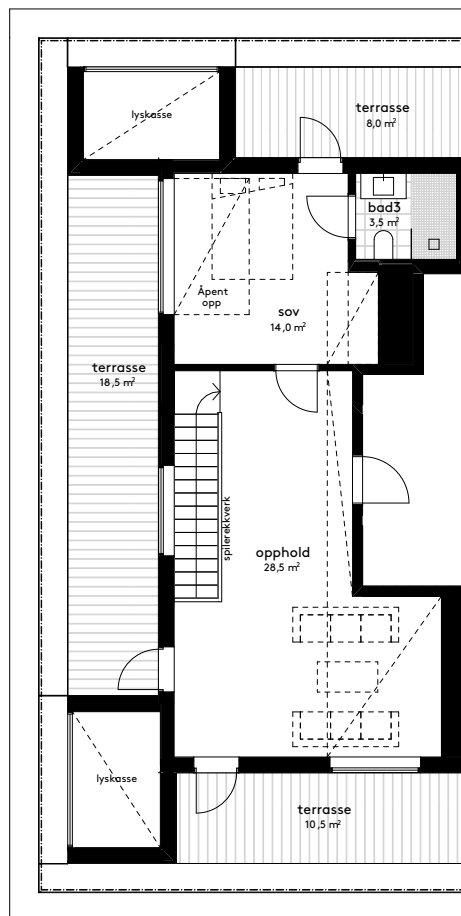
10. etasje



Fasade nordvest

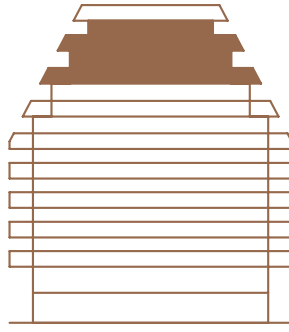
901

10. ETASJE

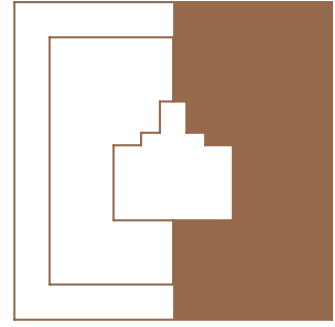


902

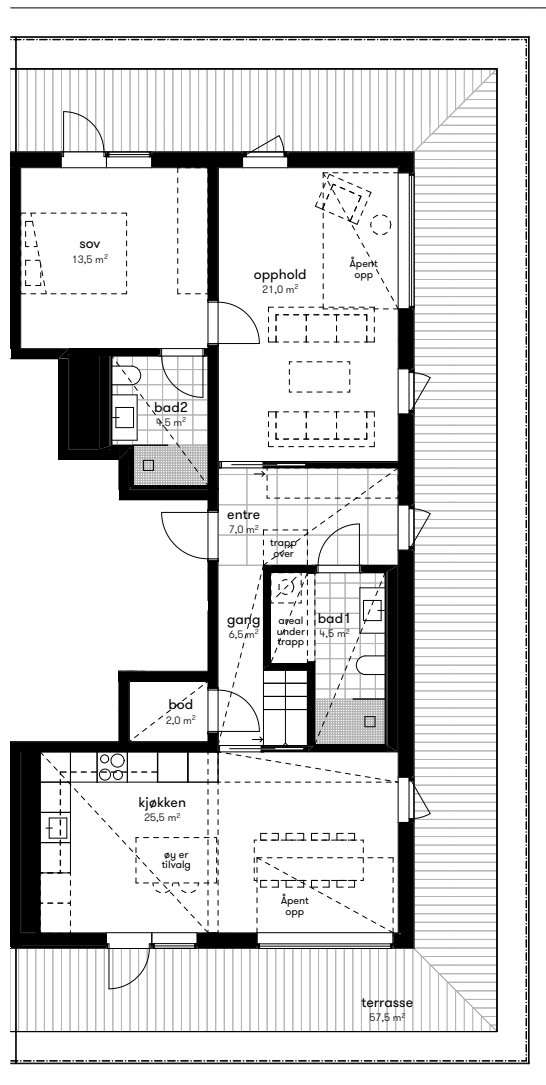
9. ETASJE
BRA 138 M²
4-ROMS

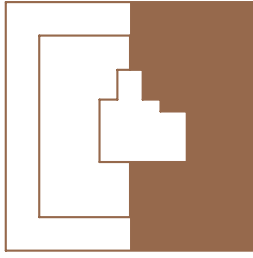


Fasade sørøst

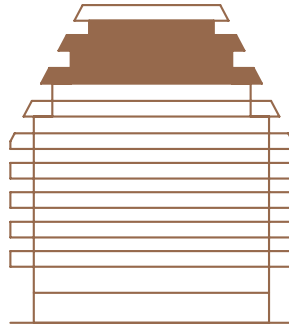


9. etasje





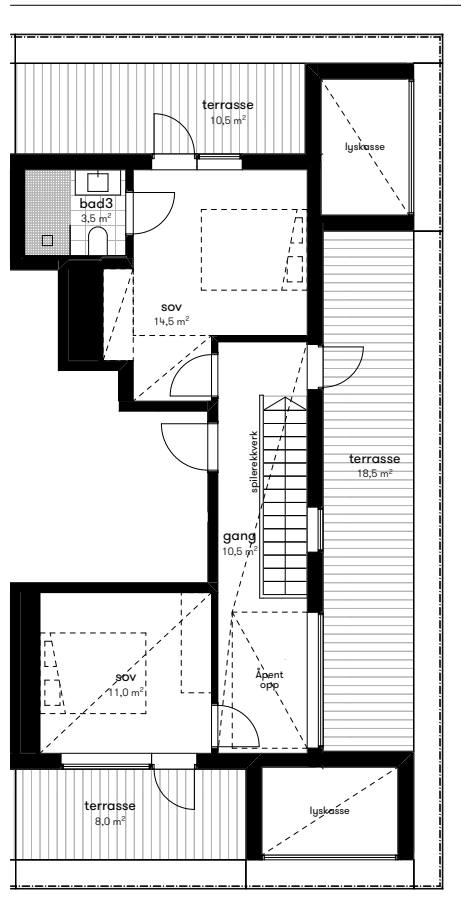
10. etasje



Fasade sørøst

902

10. ETASJE





KAPITTEL 5

Viktig informasjon

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 stålvaske, 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. Kjøper 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 karmene og dørvidere i børstet stål. Standard lav terskel i lakkert eik.

Bad/WC

På badet 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 badet 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 baderom til tiliggende 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). Karmen 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. signalluttak, 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. Fordelingsskap 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 tilfredsstille 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/støvbundes.

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 salgsoppgaven.

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 garasjekjeller 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/over tatt 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 overtager 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 Boretsregisteret 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





SEM & JOHNSEN
PROSJEKTMEDLING

Vegar Skredlund – Eiendomsmegler/Prosjektleder
T: 95 40 84 49 – E: vs@sem-johnsen.no

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

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



soloneiendom.no

Idé og grafisk design: Semway
3D-illustrasjoner: EVE Images
Foto: Semway
Stockfoto: Unsplash, Shutterstock
Papir: Arctic Volume White 130 g
Satt med: Brown



SKI TÅRN

av Reiulf Ramstad



magasinparken

Ski

magasinparken.no



SOLON
EIENDOM