

Ski Tårn  
av Code

---

S

T

K

Å

I

R

N







S T  
K Å  
I R  
N

av Code



**1**

Om Magasinparken

0  
1  
3

---

**2**

Om Ski Tårn

0  
3  
3

---

**3**

Om leilighetene

0  
5  
7

---

**4**

Plantegninger

0  
8  
3

---

**5**

Viktig informasjon

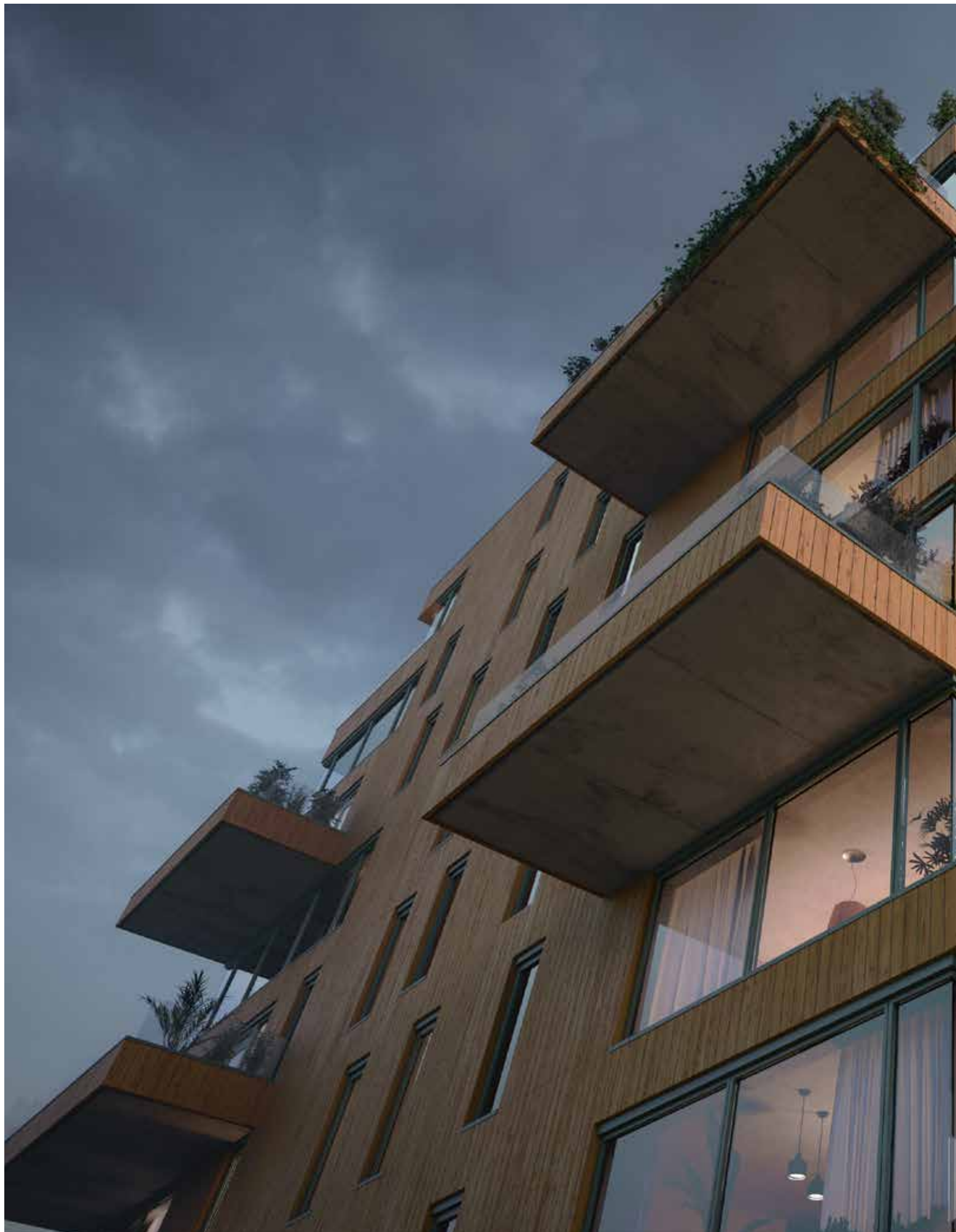
1  
6  
5

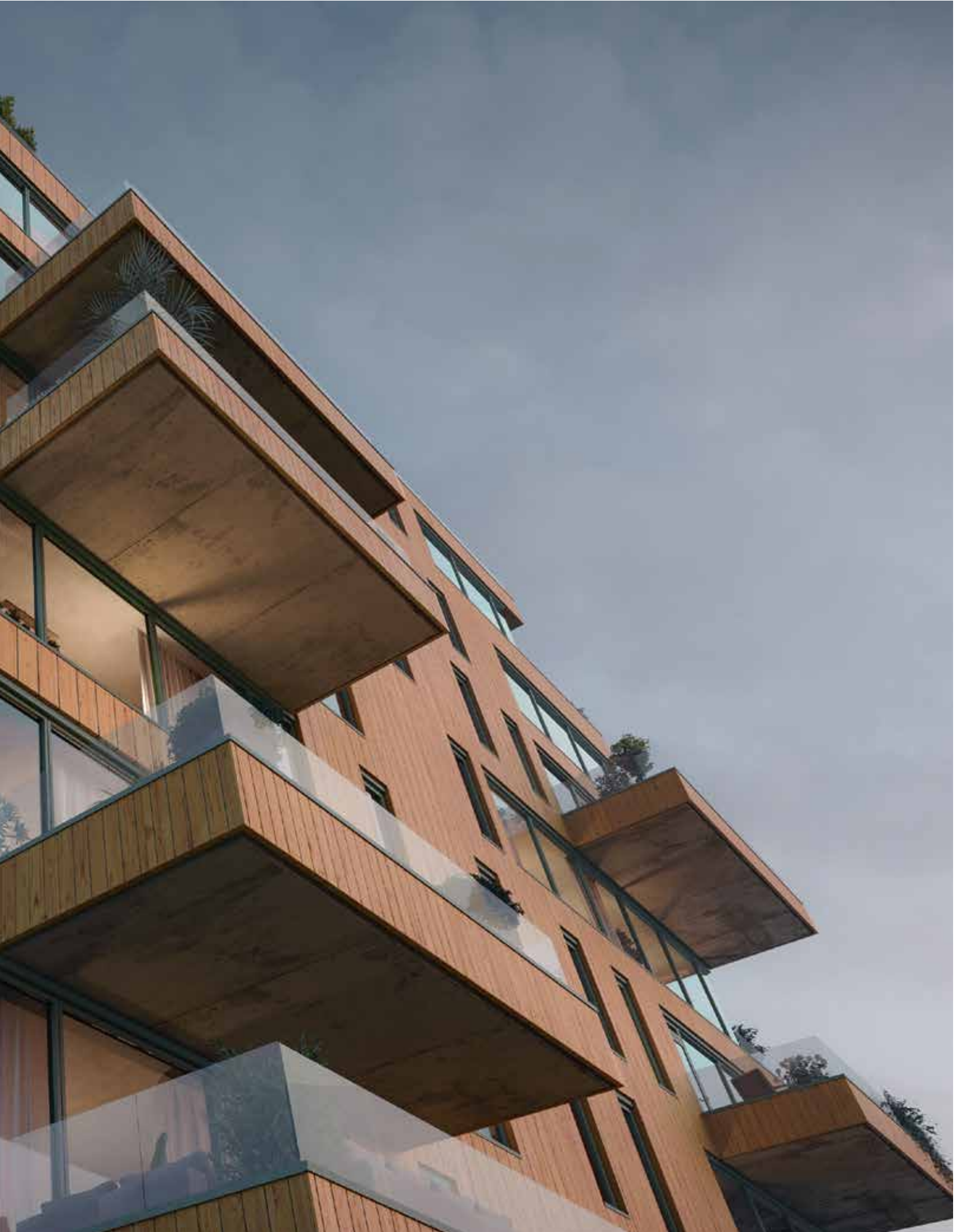
---











Ski Tårn  
av Code

---

1

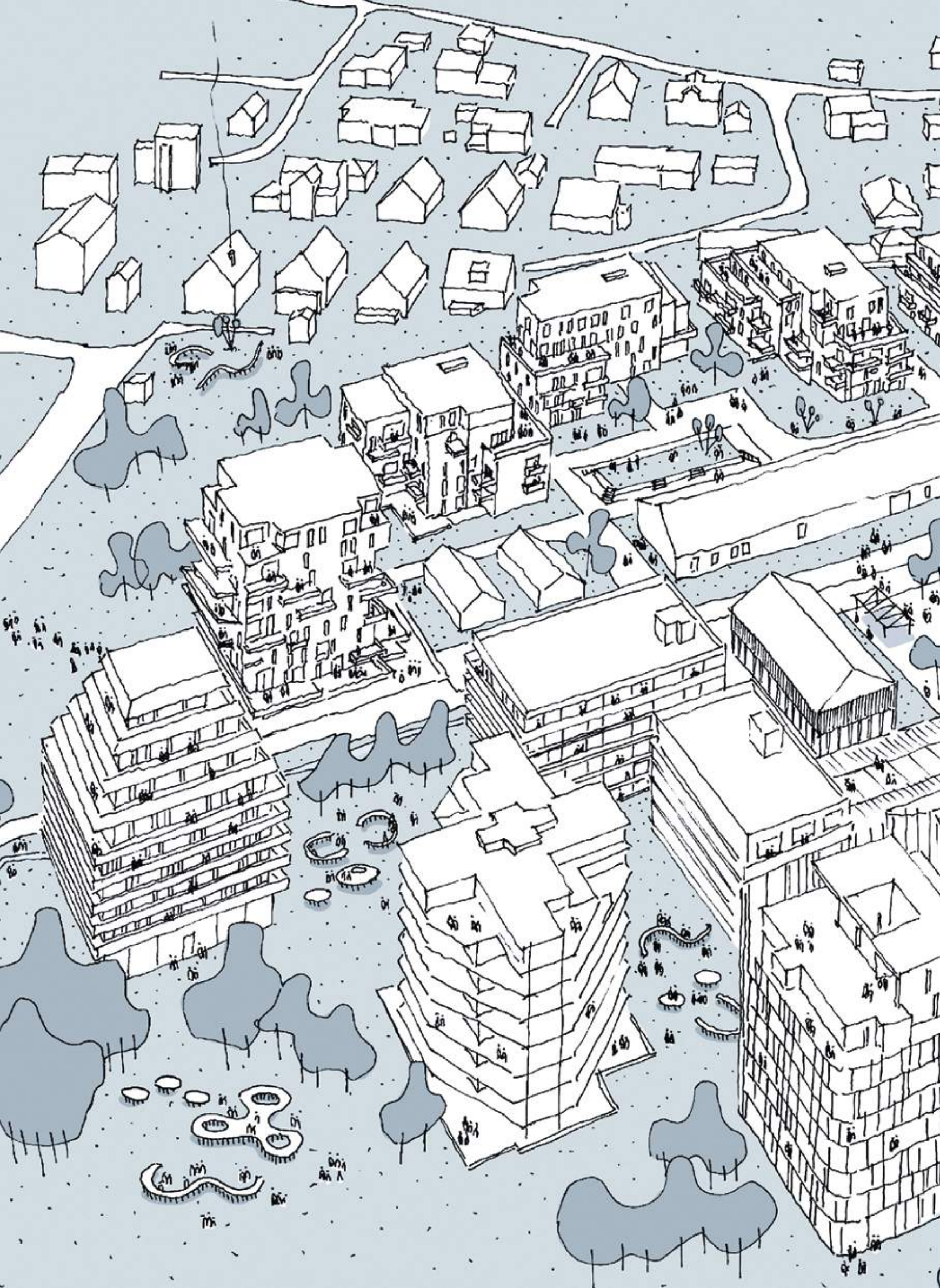


---

**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.**





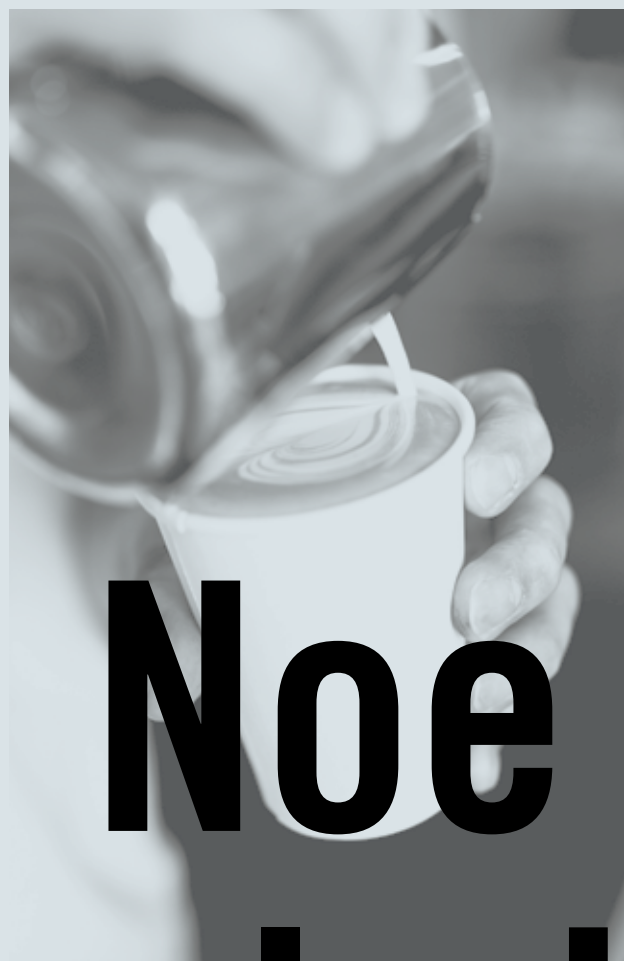


# På historisk grunn

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 Code 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.



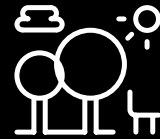
# Noe å glede seg til

---

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?



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



**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.



**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.



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



**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.



**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.





---

# 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 140 år senere, er det igjen jernbanen som bringer ny vekst og fremgang i regionen, når Follobanen åpner i 2021 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 byer og tettsteder i regionen.

Når Follobanen åpner i 2021, 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.









# Det begynte med Napoleon...



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

**«Det er få som vet hvilken stor rolle Magasinleiren har spilt i Norges historie, så det er kjemp fint 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 historiefremidler, 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 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 krigen 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

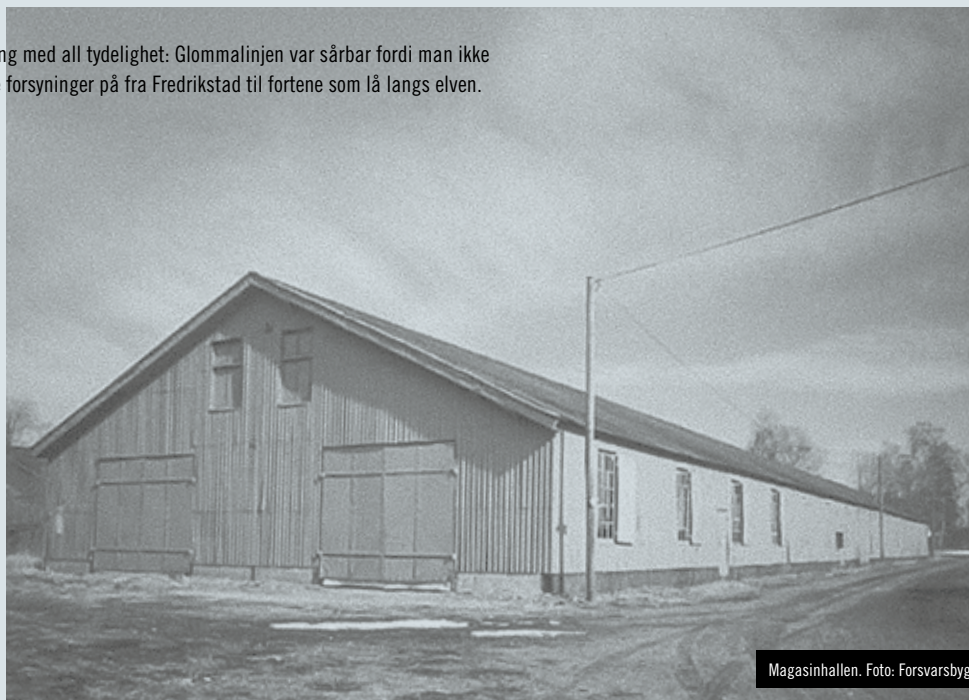
I denne situasjonen oppsto et maktvakuum, der Norge til svenskens store irritasjon hevdet sin rett som en suveren stat. På vinteren 1814 innkalte derfor Norge til et såkalt stormannsmøte på Eidsvoll, der man 17. mai 1814 signerte en ny grunnlov for Norge som et udeleglig kongerike og valgte den danske 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 «krigsbytte».

«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, 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 unødige 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.



Magasinhallen. Foto: Forsvarsbygg

«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.»

### 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 jordbruksland 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 knyttes direkte kontakt vestover til 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 Magasinleiren. Signaturen fra Kværner kan fortsatt sees i takkonstruksjonen.



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

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 våpendepoter 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.**

«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 stridspatroljer», 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.



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



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

### 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 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.»

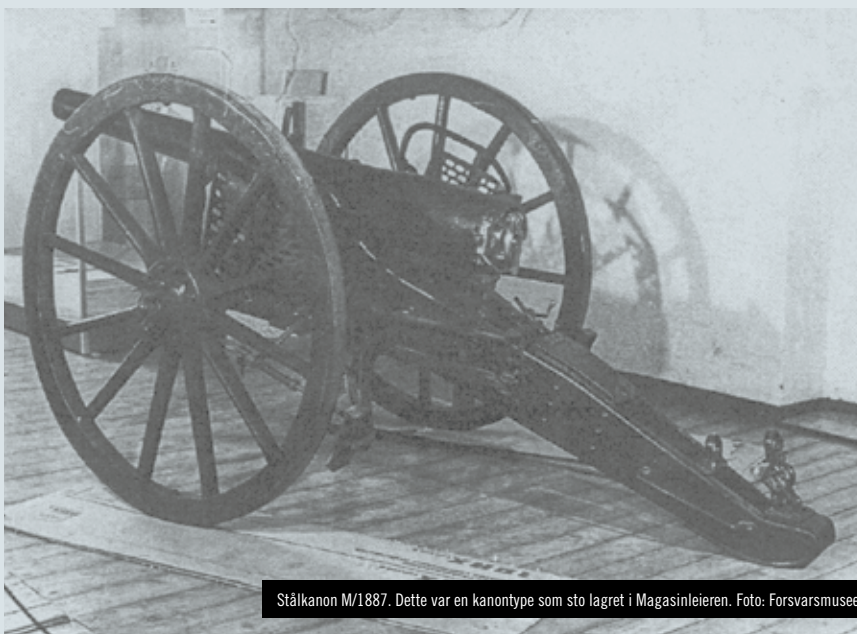
Under krigen hadde Ski en relativt aktiv motstandsbevegelse og hadde blant annet droppsoner for forsyninger til Milorg i skogen cirka 6 km unna Magasinleiren. Tyskerne ante nok hva som foregikk, de kunne høre flyene nattetid, men det kom ikke til trefninger og overgrep som følge av dette. Falla mener 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 skogsområdene 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.



Stålskanon M/1887. Dette var en kanontype som sto lagret i Magasinleiren. Foto: Forsvarsmuseet

**Ski Tårn**  
av Code

---

**2**



**O  
M  
S  
K  
I  
T  
Å  
R  
N**



# Ski Tårn

---

**Det skal utvikles og oppføres totalt fem tårnbygg i Magasinparken Ski. Vi har fridd til, fått ja, og utfordret noen av landets fremste arkitektkontorer til å delta i en storstilt utvikling med høy arkitektonisk kvalitet. Med oss på laget har vi arkitektene i Code Arkitektur, Reiulf Ramstad Arkitekter, R21 Arkitekter og A-lab. Dette er alle velrennomerte og prisvinnende arkitektkontorer.**

Du har sikkert hørt det allerede? Solon Eiendom og Code Arkitektur vant Oslo bys arkitekturpris 2016 for nettopp et tårnbygg, Ullevål Tårn. I Magasinparken har vi engasjert fire arkitekter for å tegne fem tårn. Av respekt og fasinasjon over hva Code fikk til på Ullevål Tårn, så lar vi Code tegne både det første og det siste tårnet i Magasinparken. De tre andre meget dyktige arkitektkontorene slipper til med hvert sitt tårnbygg i mellom, og går motivert løs på oppgaven med å utligne Code sitt forsprang.

Ingen tårn blir like, de vil trolig oppleves veldig forskjellige. Hvert tårn skal ha sin egen identitet. Så identitets-skapende at vi tror beboerne vil referere til arkitektens navn når de forteller hvor de bor. «Jeg bor i Ramstad-tårnet i Magasinparken.» Eller foretrekker du kanskje A-lab-tårnet? Tiden vil vise.

Samtidig som tårnene hver for seg skal være sterkt identitets-skapende, har arkitektene fått i oppgave å tegne bygg som også samhandler med hverandre, at de har slektskap. De er ikke gitt fullstendig frie tøyler, det enkelte tårn skal skli inn sammen med de øvrige tårnene i Magasinparken. Diskret er kanskje feil ordbruk, men vi tror at sluttresultatet vil oppleves utrolig mektig – på en diskret måte.

Vi kan knapt vente med å presentere de ulike arkitektenes tanker om den videre tårnutviklingen i Magasinparken. Du blir nå i prospektet for det første tårnet – tegnet av Code. Sett av tilstrekkelig tid til å studere bygg, illustrasjoner, plantegninger og beskrivelse. Vi tør påstå at dette er en type boligutvikling som Ski kommune aldri har sett før. Og vi tviler på at man får se noe sammenlignbart igjen – i alle fall ikke på mange, mange år.



# Du merker at det er Solon

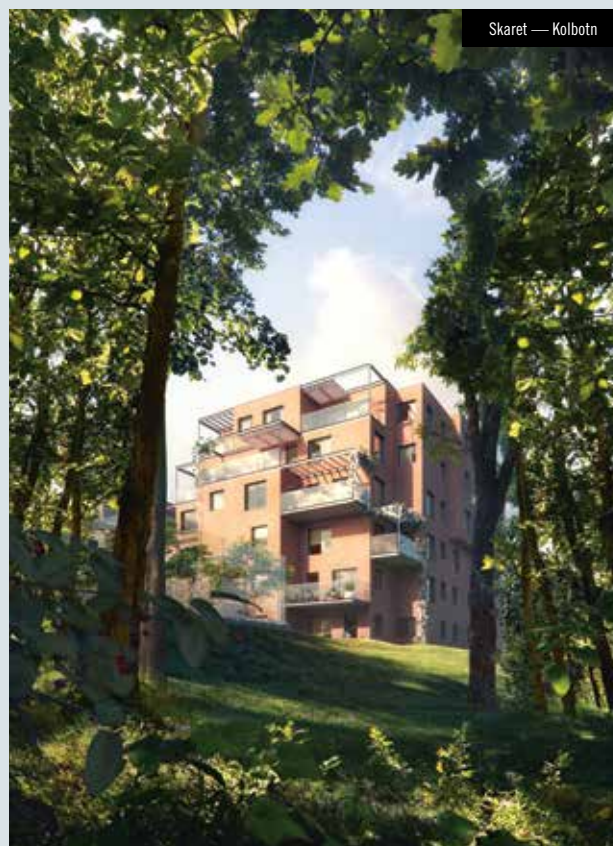


Alt i en bolig handler om kvalitet. Kvaliteten på materialene, på de tekniske løsningene og på selve arkitekturen. Noen av disse kvalitetene kan man lese seg til ved å studere leveransebeskrivelsen og plantegningene, men det er først når du trer over terskelen, at du virkelig opplever den. Det er litt 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.





# Code

---

**Code arkitektur er et norsk arkitektkontor med ulike offentlige og private prosjektoppdrag. Kontoret holder til i Oslo. Code arkitektur ble etablert 1997 og teller i dag 21 ansatte.**

Utgangspunktet for firmaets prosjektarbeid er å forene innovative ideer med pragmatiske løsninger, med fokus på miljøorienterte og bærekraftige prosjektbesvarelser med arkitektur som inspireres av sameksistens mellom landskap, kultur og økonomi. Alt prosjektarbeid utvikles i nær dialog med våre oppdragsgivere og støttes av et høyt kvalifisert nettverk av spesialister for alle aktuelle fagområder.

Code arkitektur kan vise til en rekke førstepremier i ulike plan- og designkonkurranser og besitter i dag solid kompetanse og gjennomføringsevne innen planlegging, prosjektutvikling, byggprosjektering og detaljering. For visualisering og kommunikasjon har vi veletablert samarbeid med flere ledende visualiseringsbyrå i inn- og utland.

Code arkitektur innehar godkjenning klasse 3 i alle relevante fagområder, og vårt kvalitetssikringssystem er utarbeidet i henhold til gjeldende lovverk på basis av faglige standarder/normer (MAKS). BIM prosjektering er standard for firmaets byggeprosjekter.



# Ord fra arkitekten

---

**Det har vært et privilegium å jobbe med Magasinparken, både fordi den har en svært spennende historie, og fordi den har en sentral rolle i utviklingen som pågår i Ski. Vår ambisjon har vært å utvikle et helhetlig konsept som gir god historisk lesbarhet, der det moderne og fremtidsrettede spiller sammen med de historiske bygningene og den opprinnelige ekserserplassen.**

For å skape dynamikk og variasjon har vi utarbeidet ulike boligkonsepter. Ved utstrakt bruk av tre og asymmetriske former skaper vi et mangefasettert og organisk uttrykk som gir liv og karakter til Magasinparken. Ett av boligkonseptene kaller vi Ski Tårn.





---

**“Vi føler oss trygge på at Magasinparken blir et levende og attraktivt sted for både beboere og besøkende og vil oppleves som et landemerke for det moderne Ski”**

Den bærende ideen bak Ski Tårn er en bygning som etterligner treets former. Den høyreste bygningskroppen i tre har en «stamme» som består av trapp og heiskjerne, hvorfra leilighetene fordeler seg som «grener». Vinduene er limt i hjørnene og fortsetter som brede og lange bånd rundt leilighetenes kjerne og understreker fasadens asymmetriske komposisjon. Karakteristiske, utkragede balkonger i ulike retninger myker opp tårnets rettvinklede og stramme grunnform og understreker, sammen med trekledningen, det organiske uttrykket.



---

**Mellom bygningene tilrettelegger vi for gode fellesarenaer med blant annet lekeplasser, kulturbygg og parkanlegg. På sikt åpnes den eksisterende Finstadbekken ytterligere. Vi anlegger nye vannveier som samler overflate- og himmelvann. Langs disse bekkeløpene blir det bygget en promenade som gir bilfri tilgang til det planlagte bydelstorget.**













# Landskaps- arkitektens ord

---

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 trivselskappende 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 syringer, 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**





### MAGNOLIATYPER

**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**

	Bygg		Gress		Nye trær
	Prosjektgrense		Hekk		Eksisterende trær
	Gangvei kjørbær		Bunndekker		Regnbed
	Internvei kjørbær		Renovasjon		







Kun ment som illustrasjon



**Ski Tårn**  
av Code

---

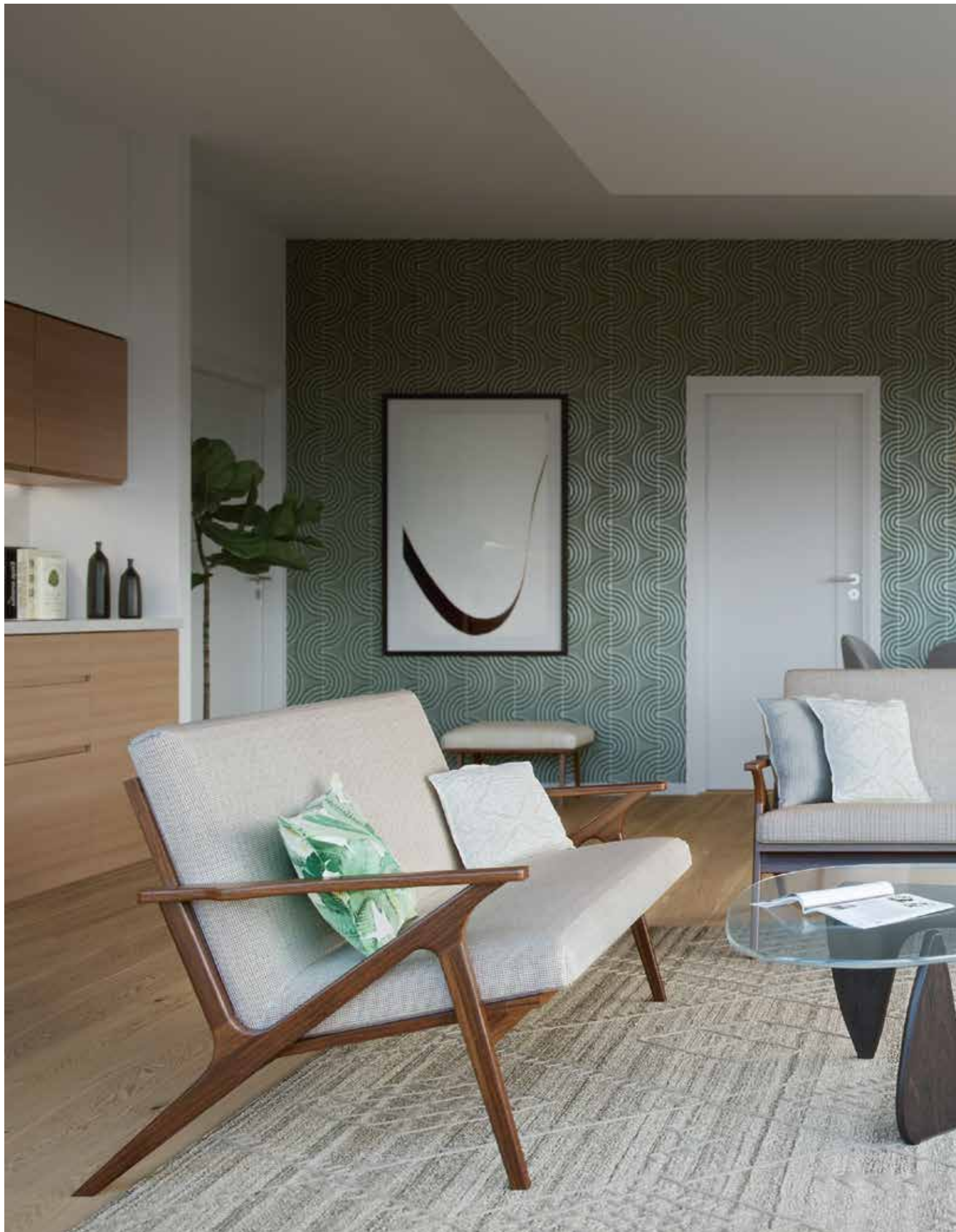
**3**

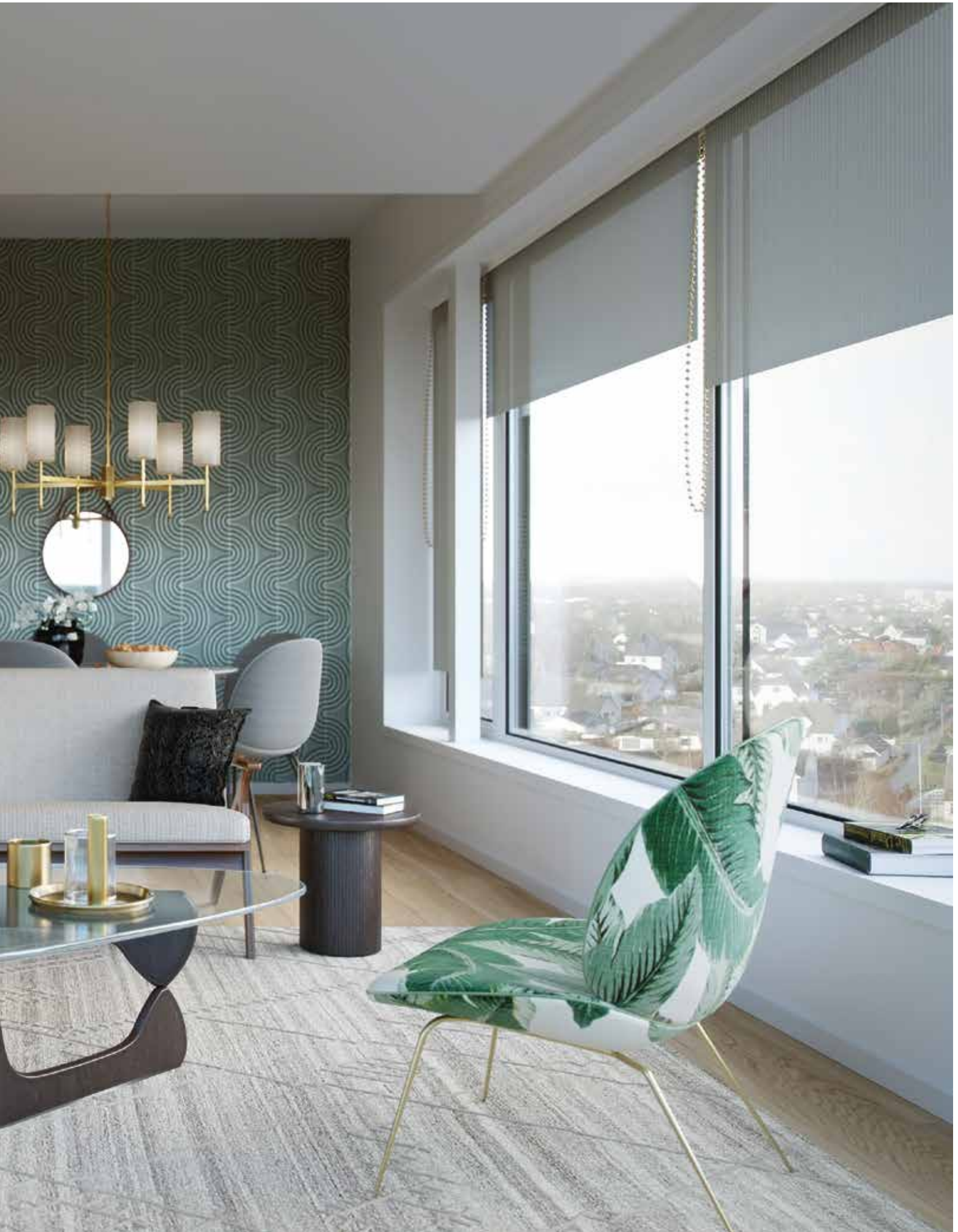


**O  
M** **L  
E  
I  
L  
I  
G** **H  
E  
T  
E  
N  
E**



















# 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 spikerhull i veggene til å forstyrre idyllen, bare nye, velduftende materialer.**

#### **Lovfestet garanti**

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

#### **Høyere teknisk standard**

Din nye bolig i Magasinparken gir deg også 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.

#### **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.



Du får den som du vil



Høyere teknisk standard

#### 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.

#### 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.

**“Kort oppsummert:  
Kjøp av ny bolig bidrar til  
høyere komfort og trivsel”**



Venner for livet



Lovfestet garanti



Lite vedlikehold



















# Ned til 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 du skal ha det når du står opp, lager mat, spiser middag eller koser deg om kvelden. 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!

Magasinparken har en meget fin beliggenhet vest for Ski sentrum. Det blir gode sol- og lysforhold, både på utvendige fellesarealer og på mange av de private terrasser/hager, balkonger og takterrasser. I utviklingen av Magasinparken har vi brukt mye tid på gode arkitektoniske løsninger. Det er også lagt mye ressurser i de innvendige arealene, ikke minst inngangspartiene, som har spennende materialvalg. 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.

#### Kjøkken

Kiffa Z-line polarhvit med grepsprofiler i stål fra den franske kvalitetsleverandøren Mobalpa er i seg selv et meget elegant kjøkken. Akkompagnert av en moderne komposittbenkeplate i 12 mm l-quarts i farge hvit marmor samt belysning under overskap, vil kjøkkenet ikke bare fremstå som elegant, men kanskje som ett av boligens aller flotteste møblement.

Skuffer leveres med fullt uttrekk og demping. Vi har valgt fronter i en polarhvit farge som grunnstandard. Skulle du ønske andre fronter eller farger, vil vår dedikerte kundebehandler hos Mobalpa hjelpe deg med å tilpasse dette. Det er for eksempel 13 valgfrie farger i samme modell, og i tillegg 3 fronter med ulike trestrukturer. Med andre ord har du totalt 16 forskjellige kjøkkenfronter å velge mellom, uten tillegg i pris. Og mot vederlag kan man selvsagt velge andre modeller fra Mobalpa.

#### Baderom

På baderommene blir det valgfrihet mellom ni ulike farger av modellen Loa fra Mobalpa. Mot vederlag kan andre innredninger bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Speilet over baderomsinnredningen leveres i innredningens bredde med ramme rundt speil i samme farge som innredningen.



Heldekkende servantplate og lekkert servantbatteri fra Alterna. Dette gir sammen et meget elegant helhetsinntrykk. Rette dusjvegger med glass- og aluminiumprofiler samt moderne dusjarmatur med både toppdusj/rainshower og håndholdt løsning fra Alterna.

Veggmontert klosett i hvitt porselen med dempesete og moderne trykkplate. 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 og baderom.

Med godt belyste baderom 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 flisetype legges på gulvet i dusjsonen som mosaikk i 3x3 cm. Også på veggene finner du de samme lekre flisene i samme fargevariasjoner, men i 30x60 cm. Flisene er fra den italienske og anerkjente flisleverandøren Imola Ceramica, serie Re-micron. De delikat flislagte baderommene 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.

### 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 meget anstendig kvalitetsnivå. Her får du kompaktdører av typen Unique 01L fra Swedoor 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 et 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 salgsoppgave for ytterligere og nærmere informasjon om standarder og tilvalgsprosess.



**Ski Tårn**  
av Code

---

**4**

**P  
L  
A  
N  
T  
E  
R  
E  
R  
G  
I  
N  
G**

# 1. etg

G102 – 58 m<sup>2</sup> – 2R

G104 – 108 m<sup>2</sup> – 4R

G101 – 86 m<sup>2</sup> – 3R

G103 – 98 m<sup>2</sup> – 4R

G105 – 69 m<sup>2</sup> – 3R

# 2. etg

G202 – 61 m<sup>2</sup> – 2R

G204 – 108 m<sup>2</sup> – 4R

G201 – 106 m<sup>2</sup> – 4R

G203 – 122 m<sup>2</sup> – 4R

G205 – 69 m<sup>2</sup> – 3R

# 3. etg

G302 – 61 m<sup>2</sup> – 2R

G304 – 108 m<sup>2</sup> – 4R

G301 – 106 m<sup>2</sup> – 4R

G303 – 122 m<sup>2</sup> – 4R

G305 – 69 m<sup>2</sup> – 3R

# 4. etg

G402 – 61 m<sup>2</sup> – 2R

G404 – 108 m<sup>2</sup> – 4R

G401 – 106 m<sup>2</sup> – 4R

G403 – 122 m<sup>2</sup> – 4R

G405 – 69 m<sup>2</sup> – 3R

<b>5. etg</b>	<b>G502</b> – 61 m <sup>2</sup> – 2R	<b>G504</b> – 106 m <sup>2</sup> – 4R
<b>G501</b> – 106 m <sup>2</sup> – 4R	<b>G503</b> – 122 m <sup>2</sup> – 4R	<b>G505</b> – 69 m <sup>2</sup> – 3R

<b>6. etg</b>	<b>G602</b> – 61 m <sup>2</sup> – 2R	<b>G604</b> – 108 m <sup>2</sup> – 4R
<b>G601</b> – 106 m <sup>2</sup> – 3R	<b>G603</b> – 122 m <sup>2</sup> – 4R	<b>G605</b> – 69 m <sup>2</sup> – 3R

<b>7. etg</b>	<b>G702</b> – 61 m <sup>2</sup> – 2R	<b>G704</b> – 108 m <sup>2</sup> – 4R
<b>G701</b> – 106 m <sup>2</sup> – 4R	<b>G703</b> – 122 m <sup>2</sup> – 4R	<b>G705</b> – 69 m <sup>2</sup> – 3R

<b>8. etg</b>	<b>G801</b> – 109 m <sup>2</sup> – 4R	<b>G803</b> – 88 m <sup>2</sup> – 3R
	<b>G802</b> – 122 m <sup>2</sup> – 4R	<b>G804</b> – 57 m <sup>2</sup> – 2R

---

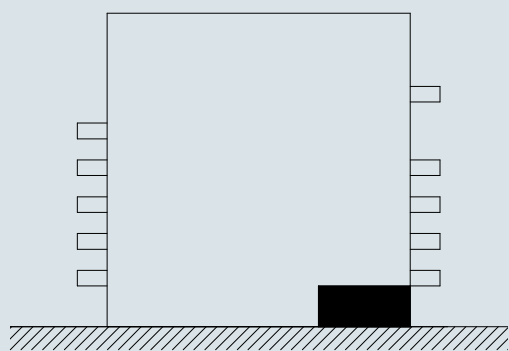
# Leilighet G101

1. etasje

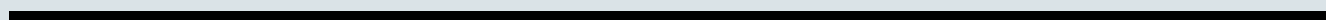
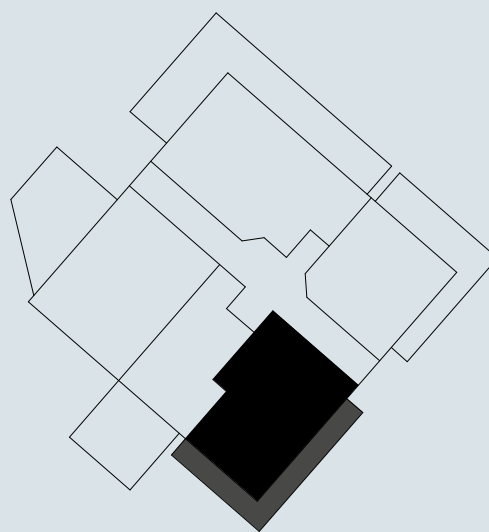
86 m<sup>2</sup>

3-roms

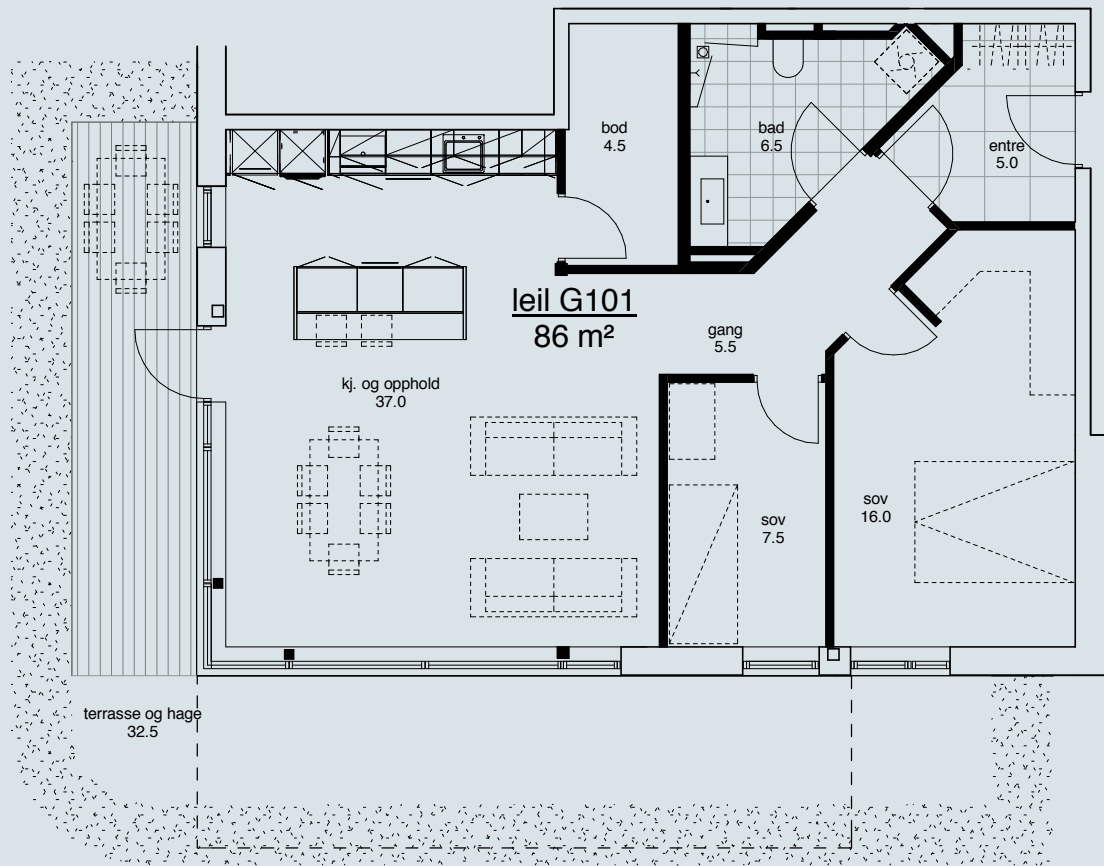
---



Fasade sørvest



# Leilighet G101



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



---

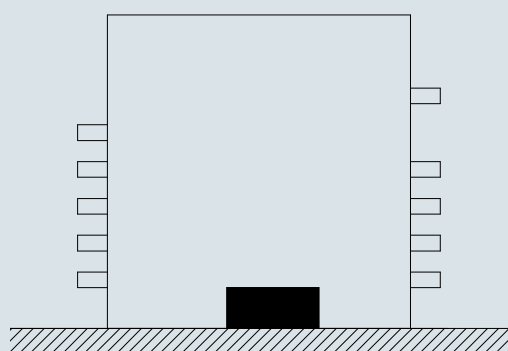
# Leilighet G102

1. etasje

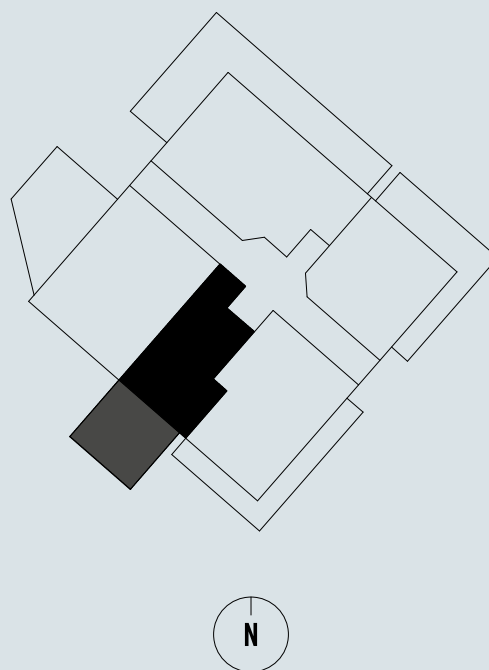
58 m<sup>2</sup>

2-roms

---

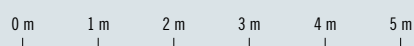
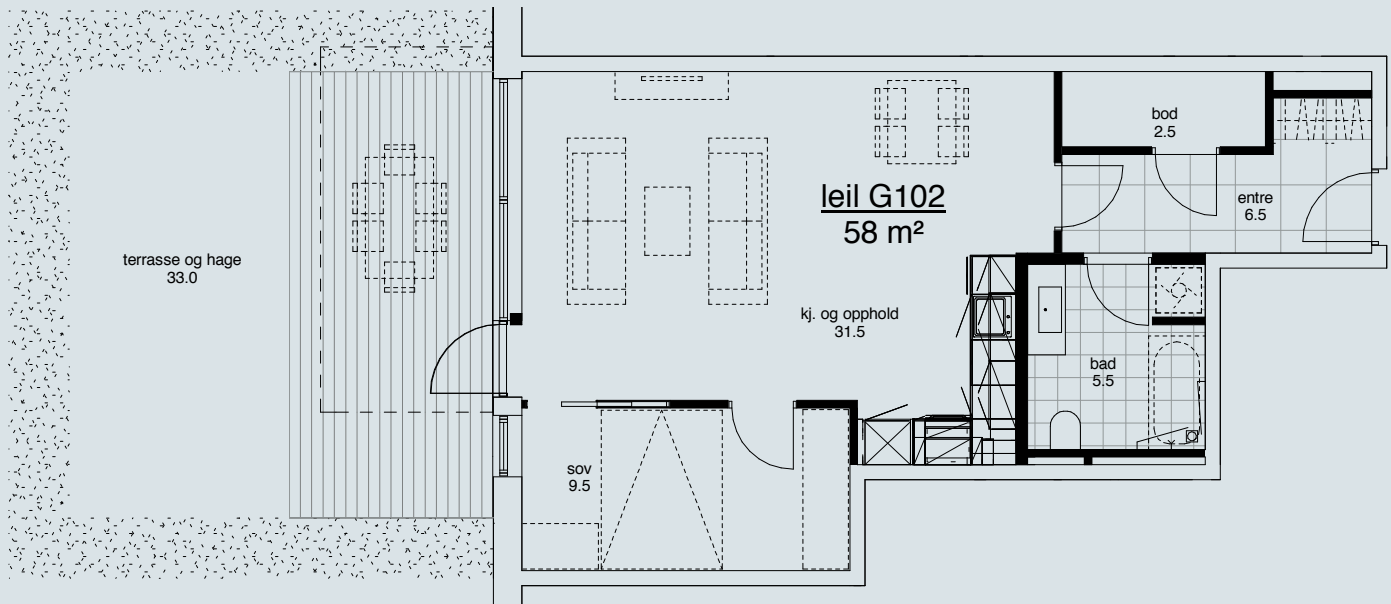


Fasade sørvest





# Leilighet G102



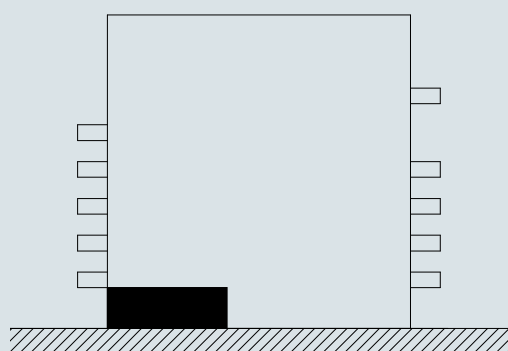
---

# Leilighet G103

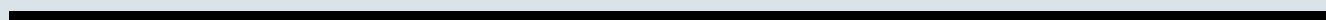
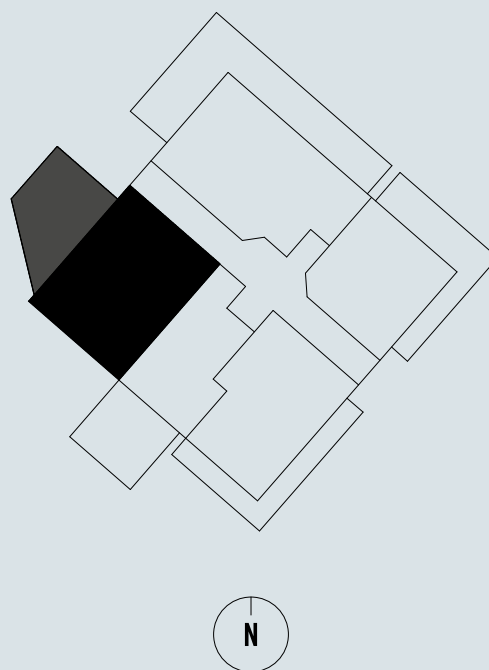
1. etasje

98 m<sup>2</sup>

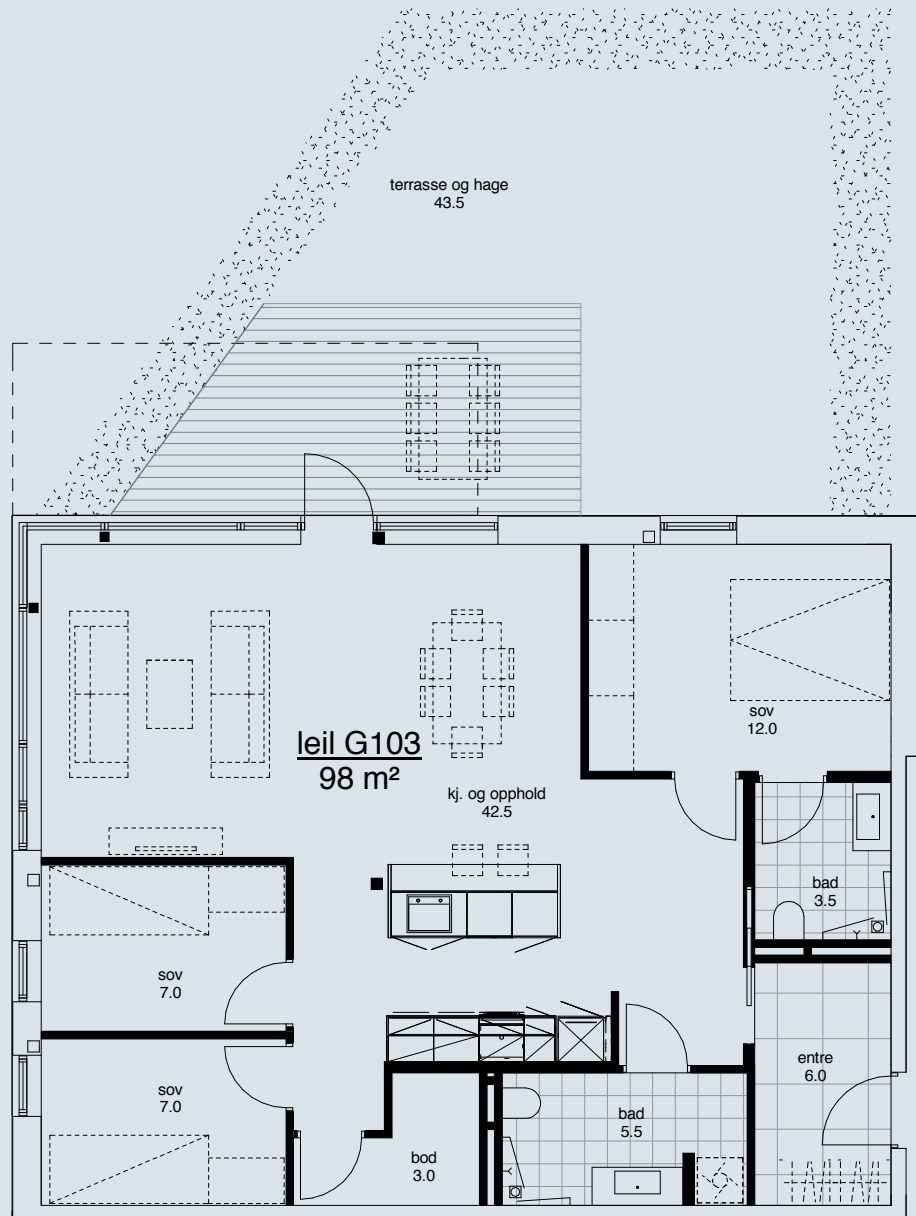
4-roms



Fasade sørvest



# Leilighet G103



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



---

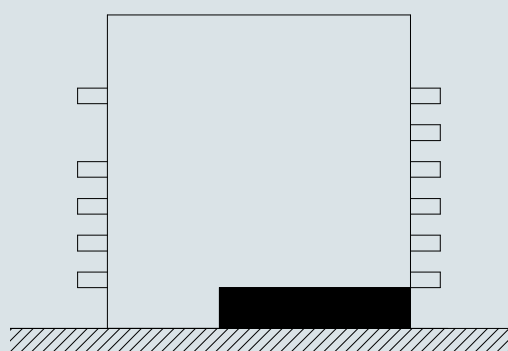
# Leilighet G104

1. etasje

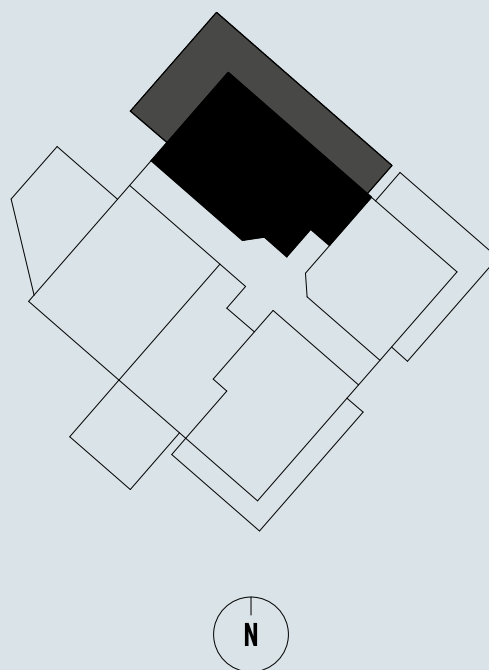
108 m<sup>2</sup>

4-roms

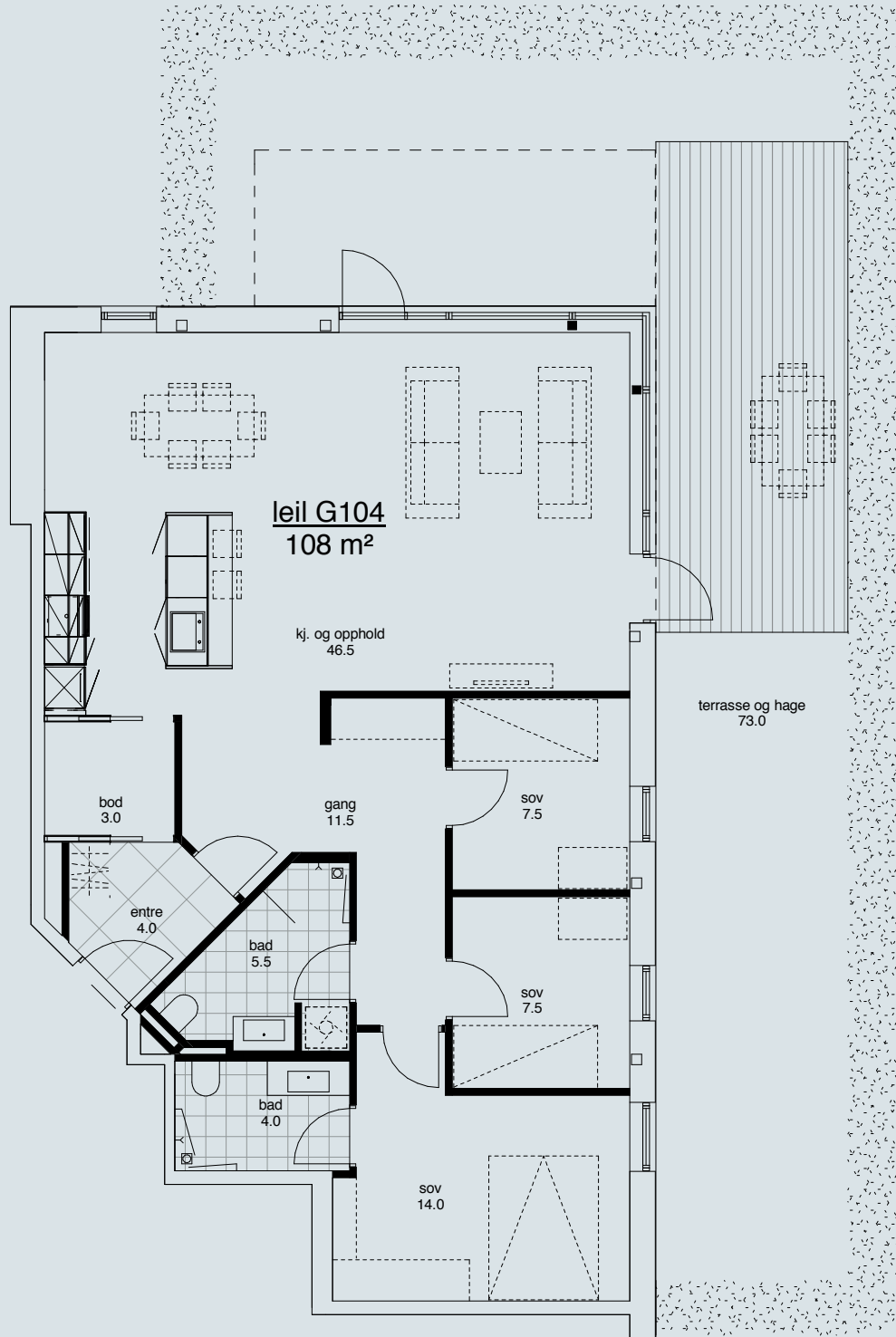
---



Fasade nordøst



# Leilighet G104



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



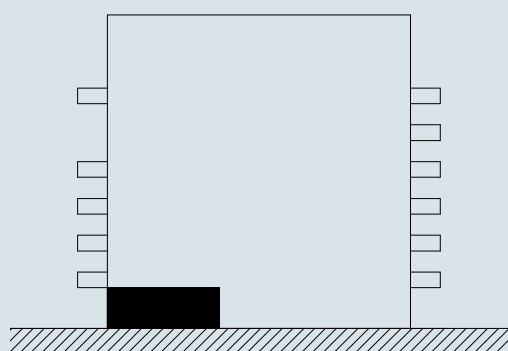
---

# Leilighet G105

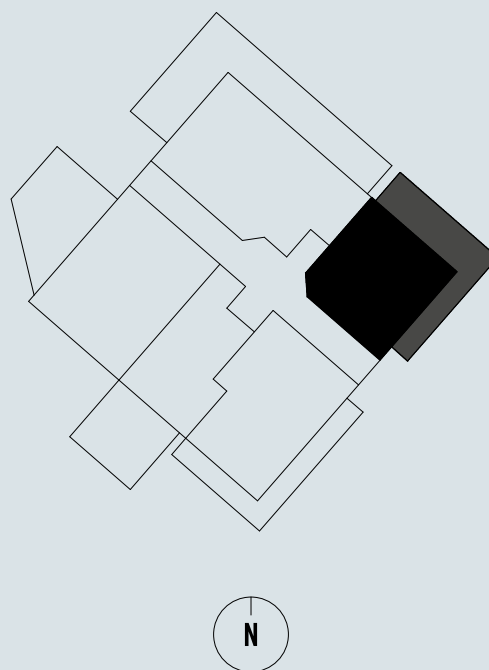
1. etasje

69 m<sup>2</sup>

3-roms



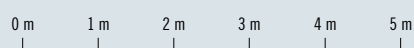
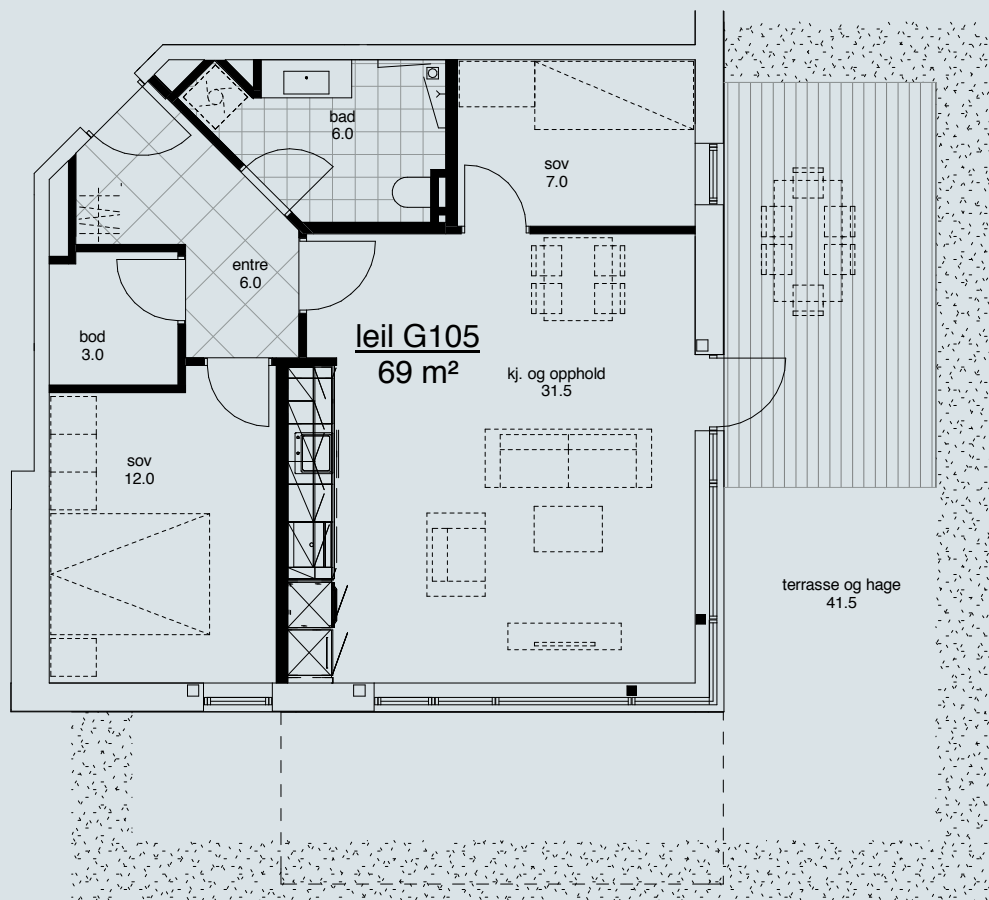
Fasade nordøst



N

---

# Leilighet G105



---

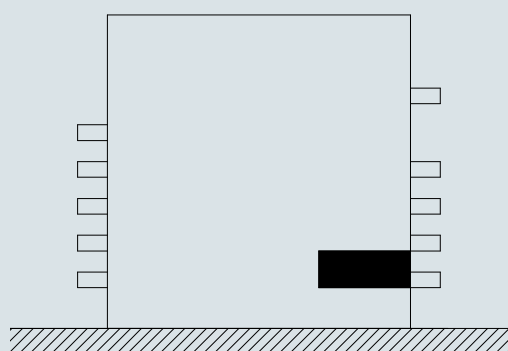
# Leilighet G201

2. etasje

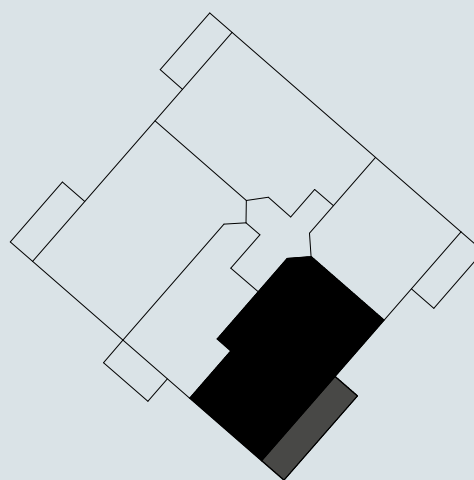
106 m<sup>2</sup>

4-roms

---

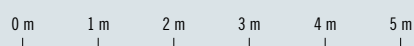
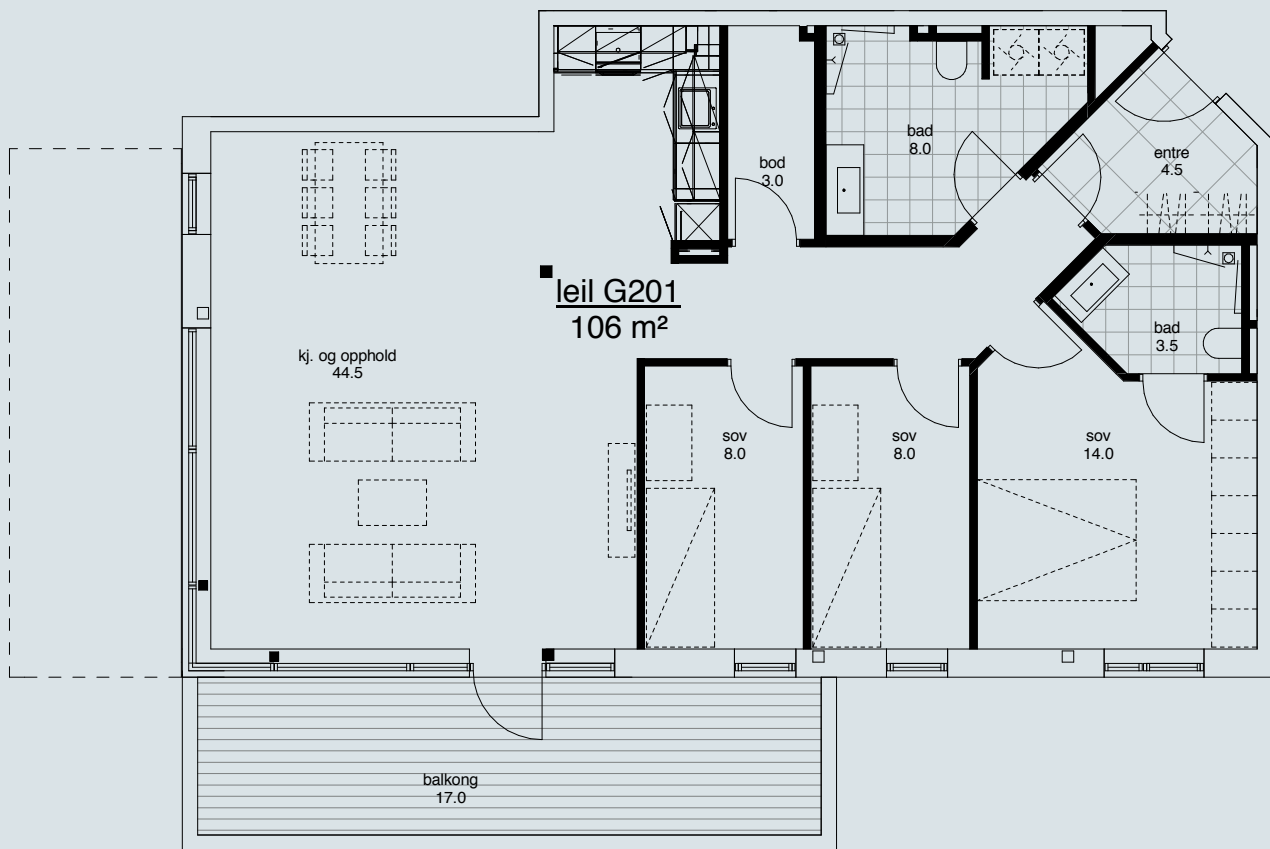


Fasade sørvest





# Leilighet G201



---

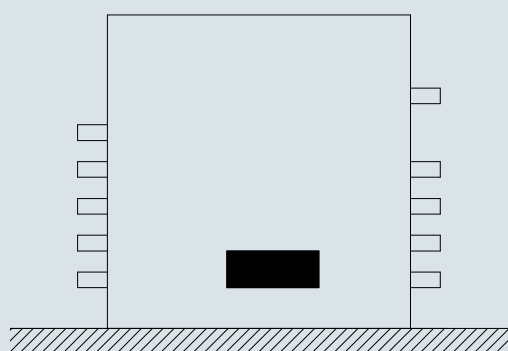
# Leilighet G202

2. etasje

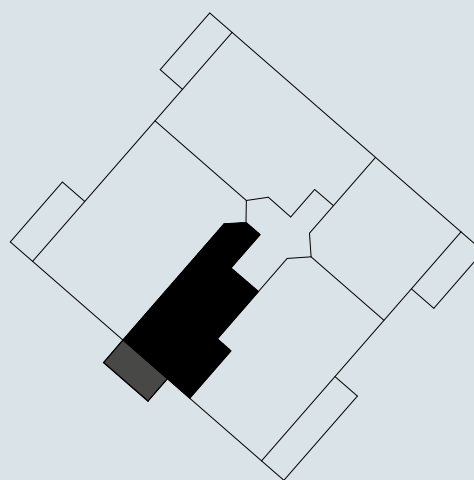
61 m<sup>2</sup>

2-roms

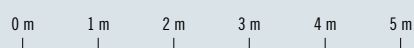
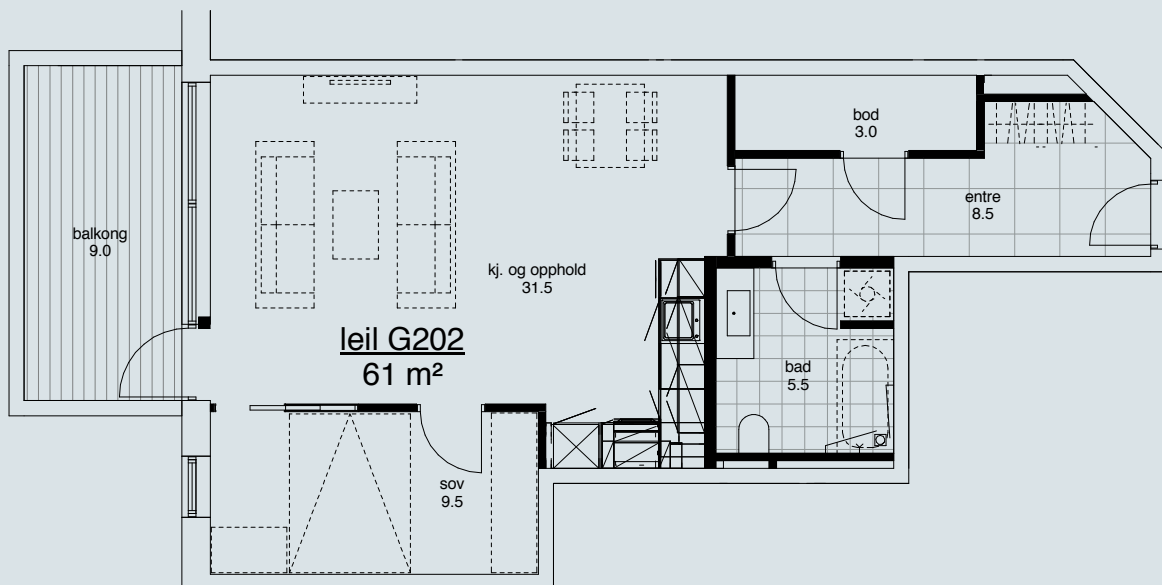
---



Fasade sørvest



# Leilighet G202



---

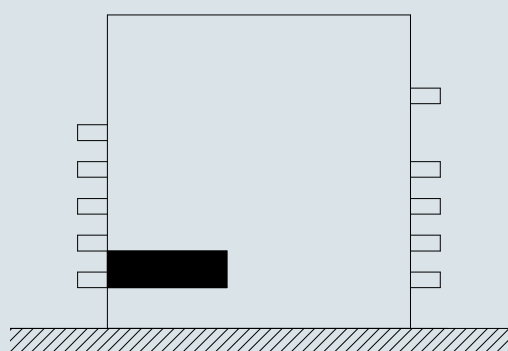
# Leilighet G203

2. etasje

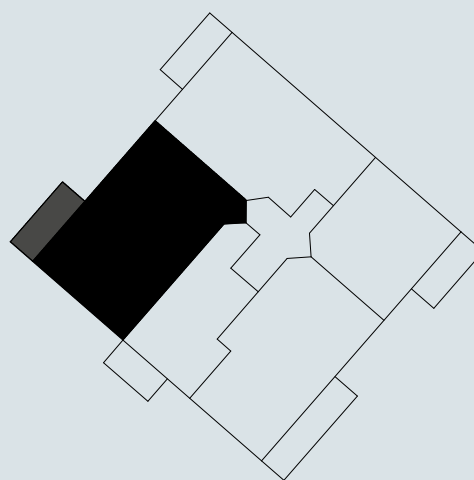
122 m<sup>2</sup>

4-roms

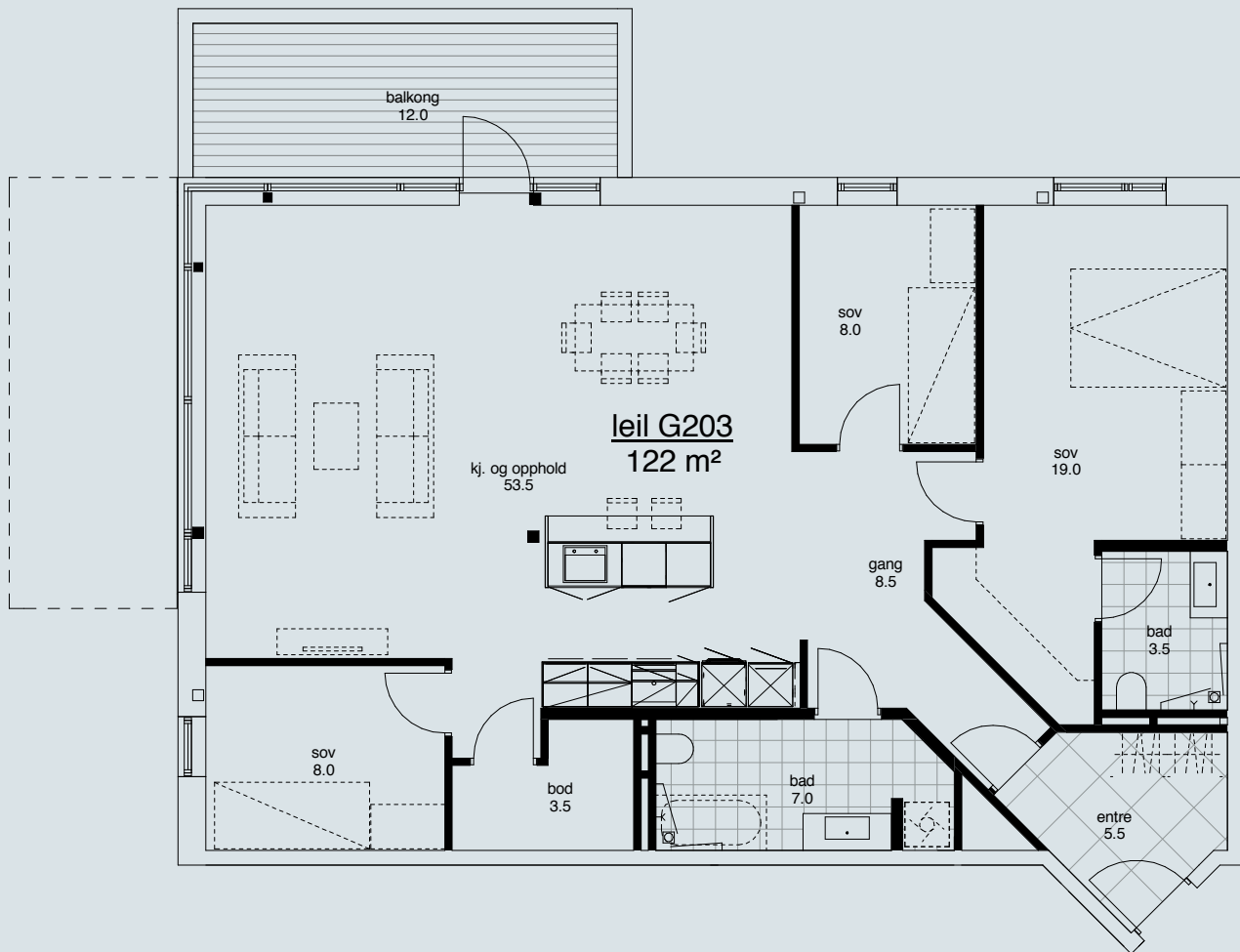
---



Fasade sørvest



# Leilighet G203



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



---

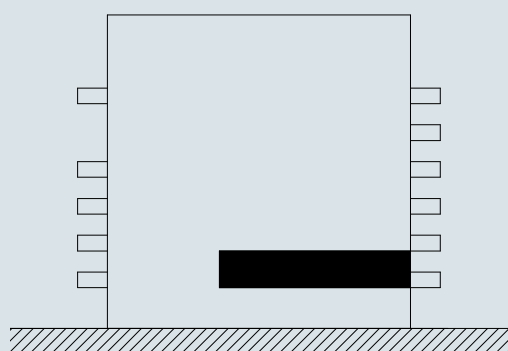
# Leilighet G204

2. etasje

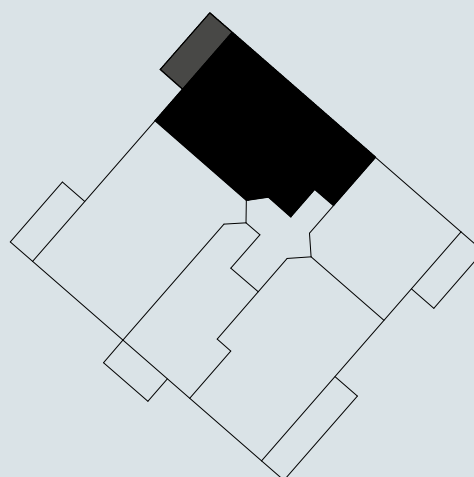
108 m<sup>2</sup>

4-roms

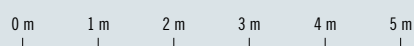
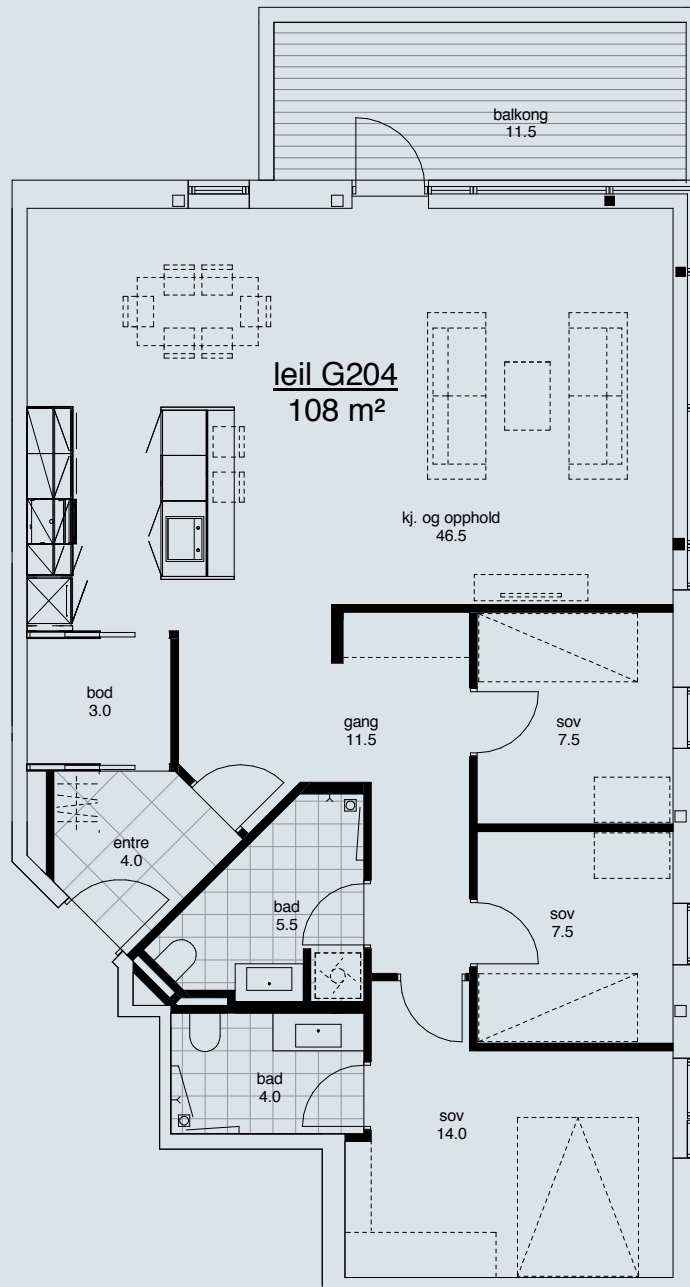
---



Fasade nordøst



# Leilighet G204



---

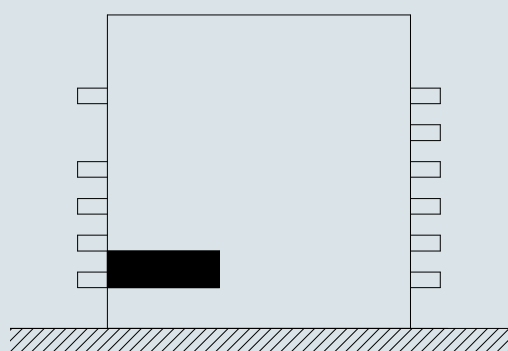
# Leilighet G205

2. etasje

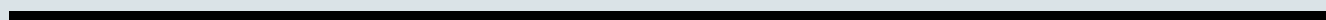
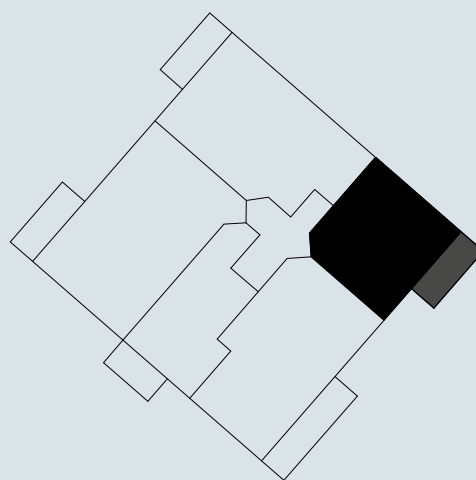
69 m<sup>2</sup>

3-roms

---

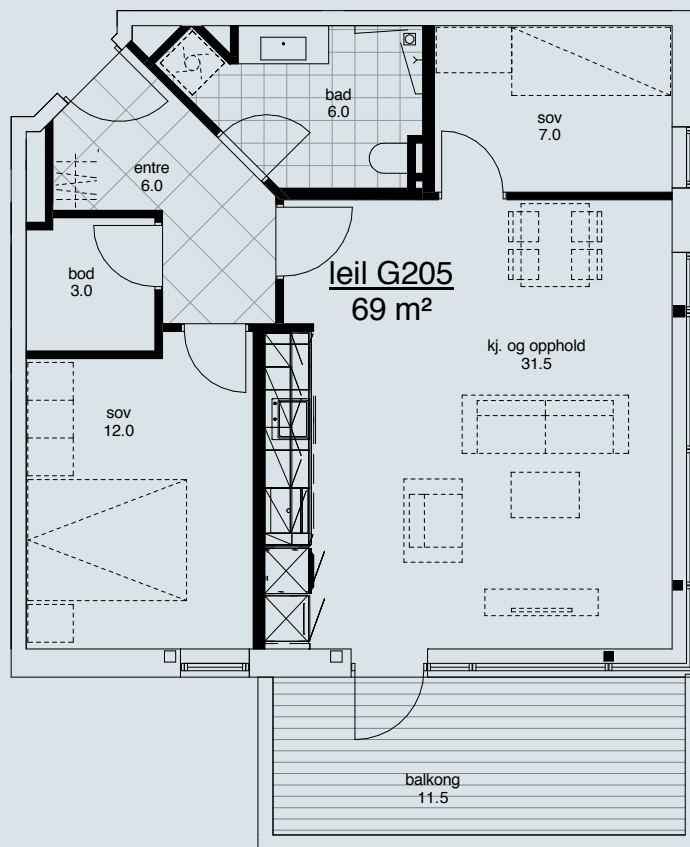


Fasade nordøst





# Leilighet G205



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



---

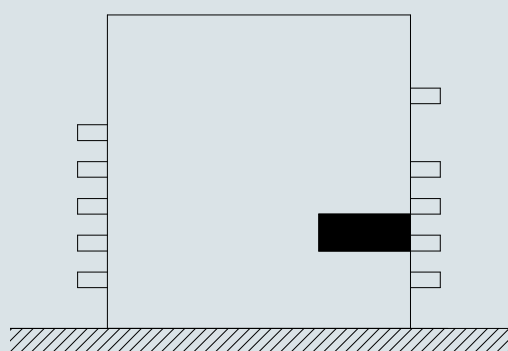
# Leilighet G301

3. etasje

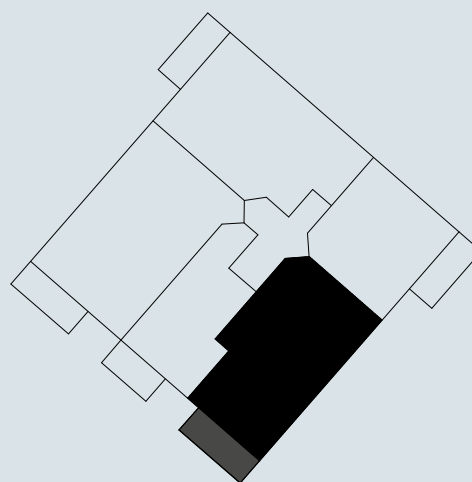
106 m<sup>2</sup>

4-roms

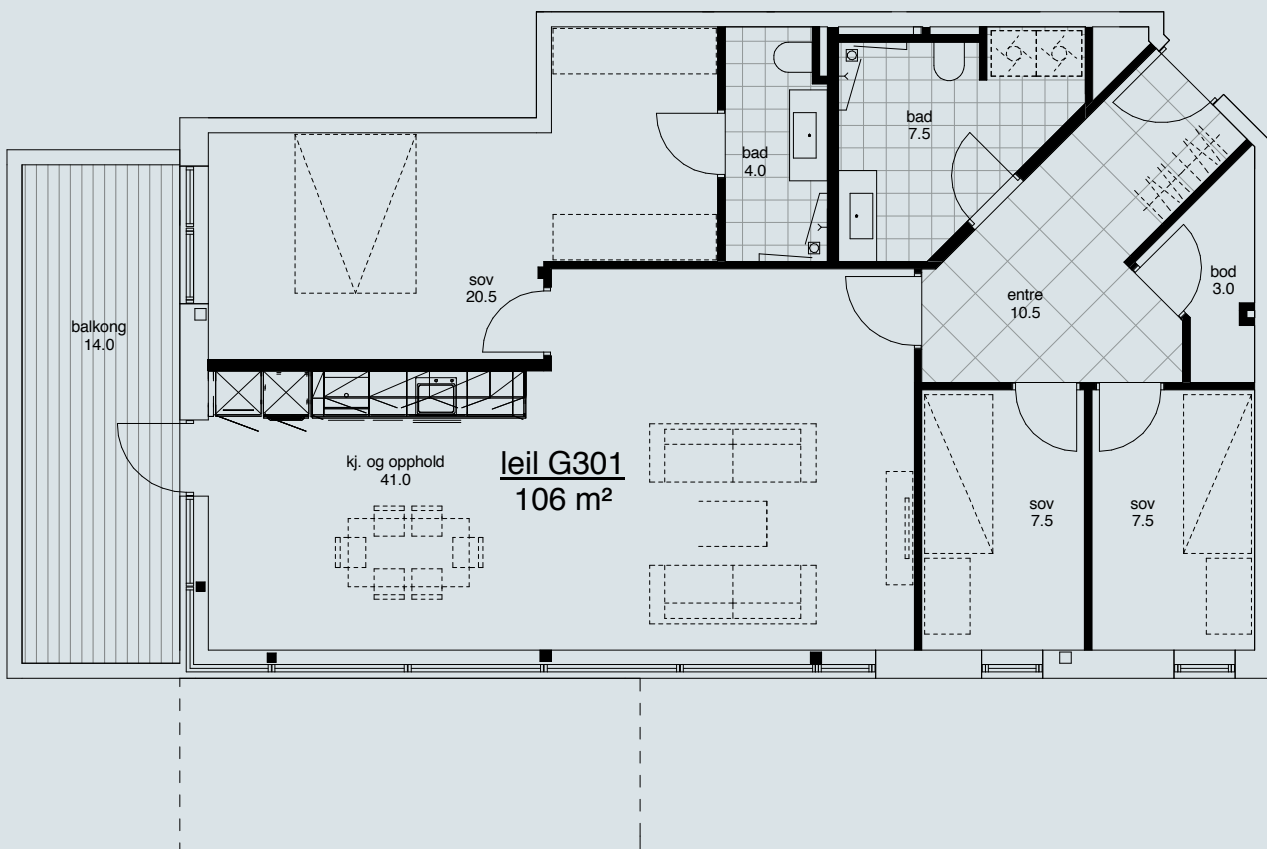
---



Fasade sørvest



# Leilighet G301



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



---

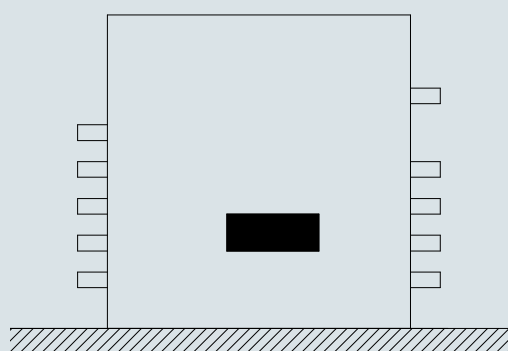
# Leilighet G302

3. etasje

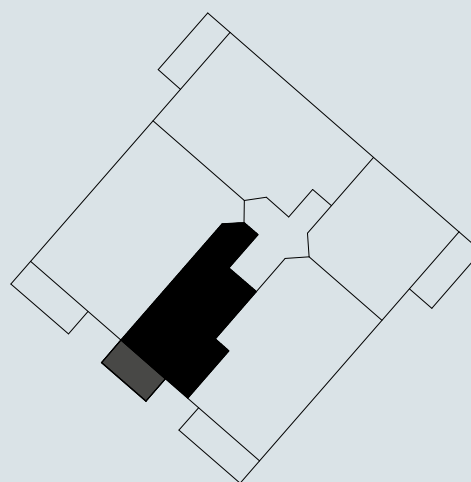
61 m<sup>2</sup>

2-roms

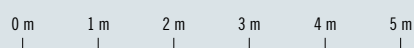
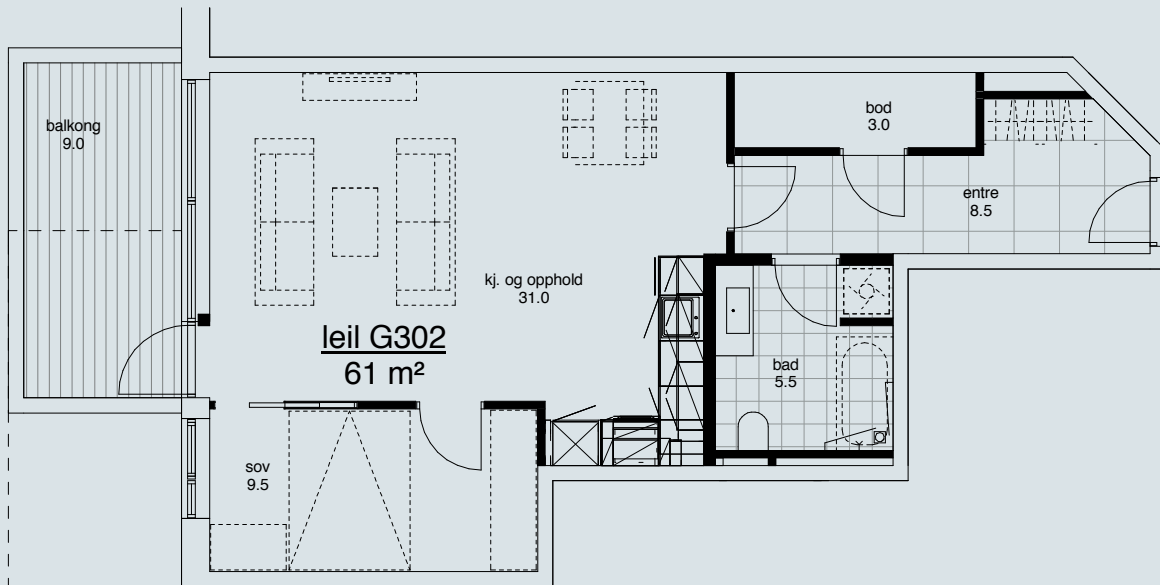
---



Fasade sørvest



# Leilighet G302



---

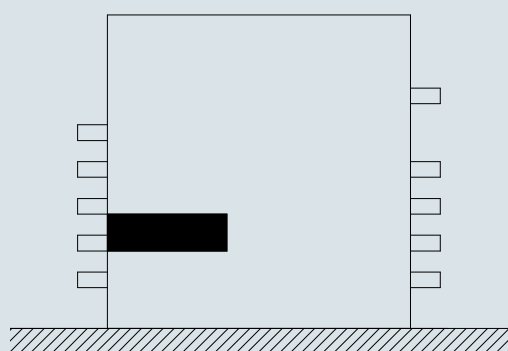
# Leilighet G303

3. etasje

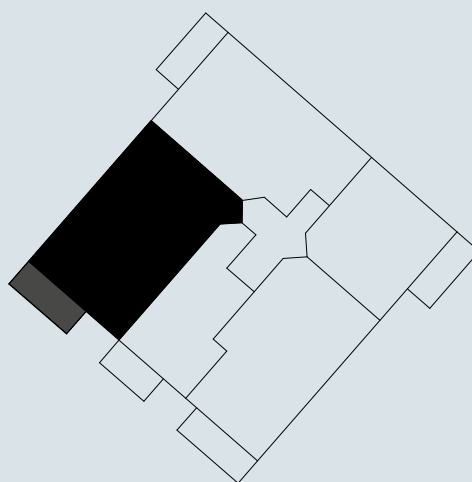
122 m<sup>2</sup>

4-roms

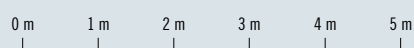
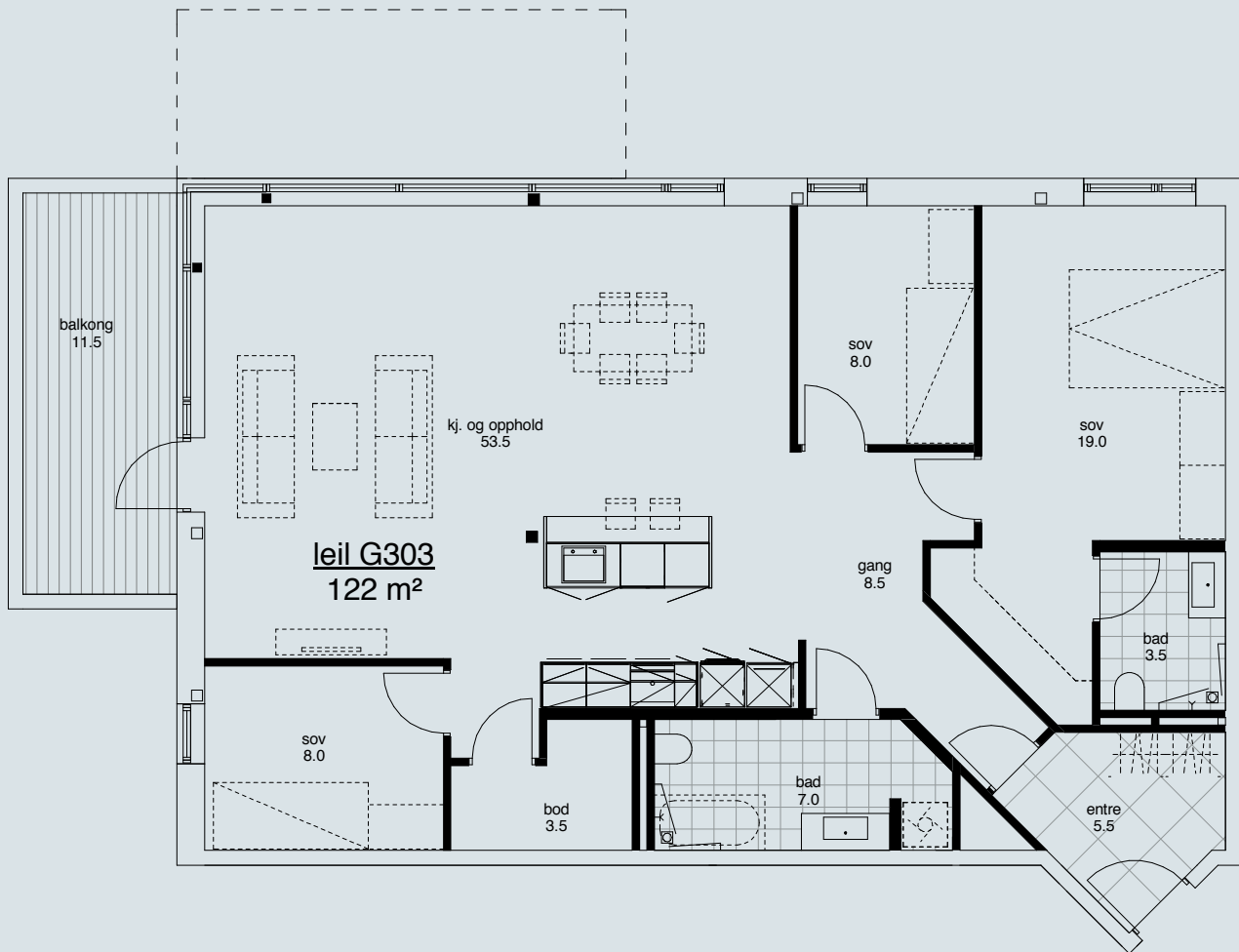
---



Fasade sørvest



# Leilighet G303



---

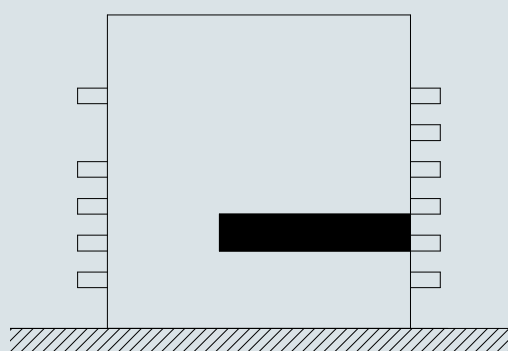
# Leilighet G304

3. etasje

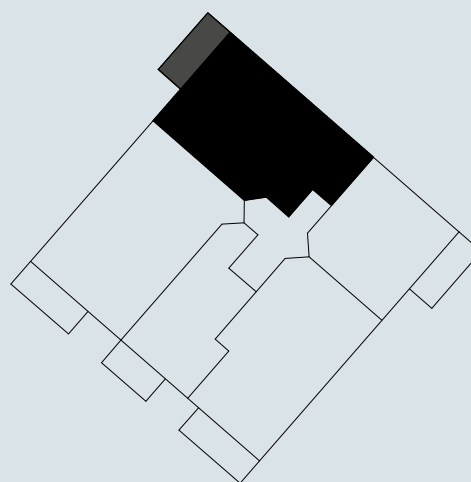
108 m<sup>2</sup>

4-roms

---

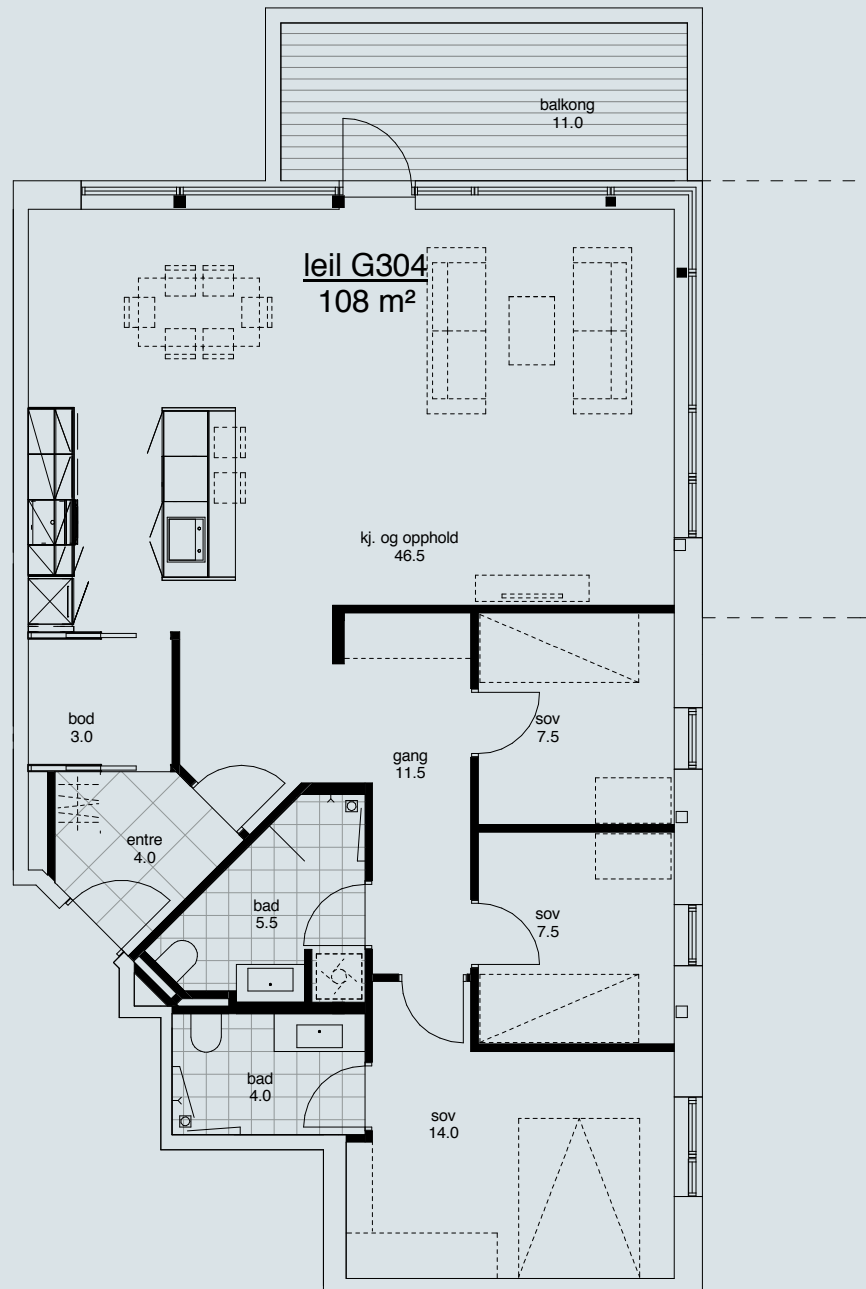


Fasade nordøst





# Leilighet G304



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



---

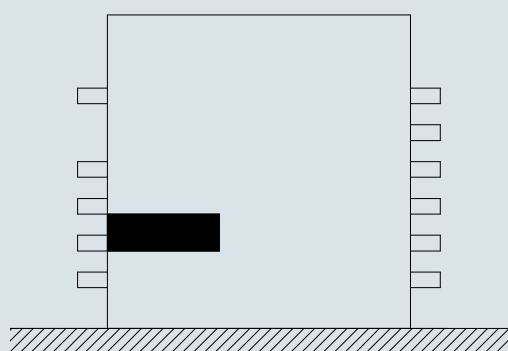
# Leilighet G305

3. etasje

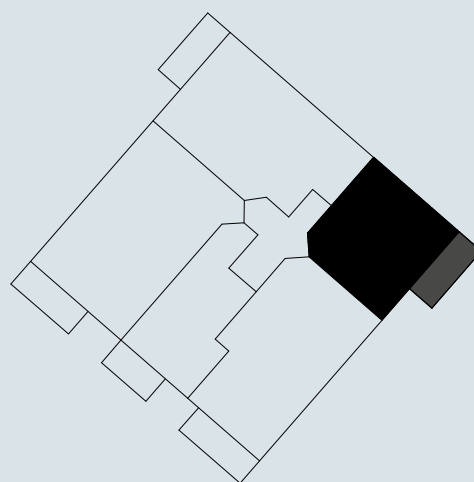
69 m<sup>2</sup>

3-roms

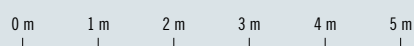
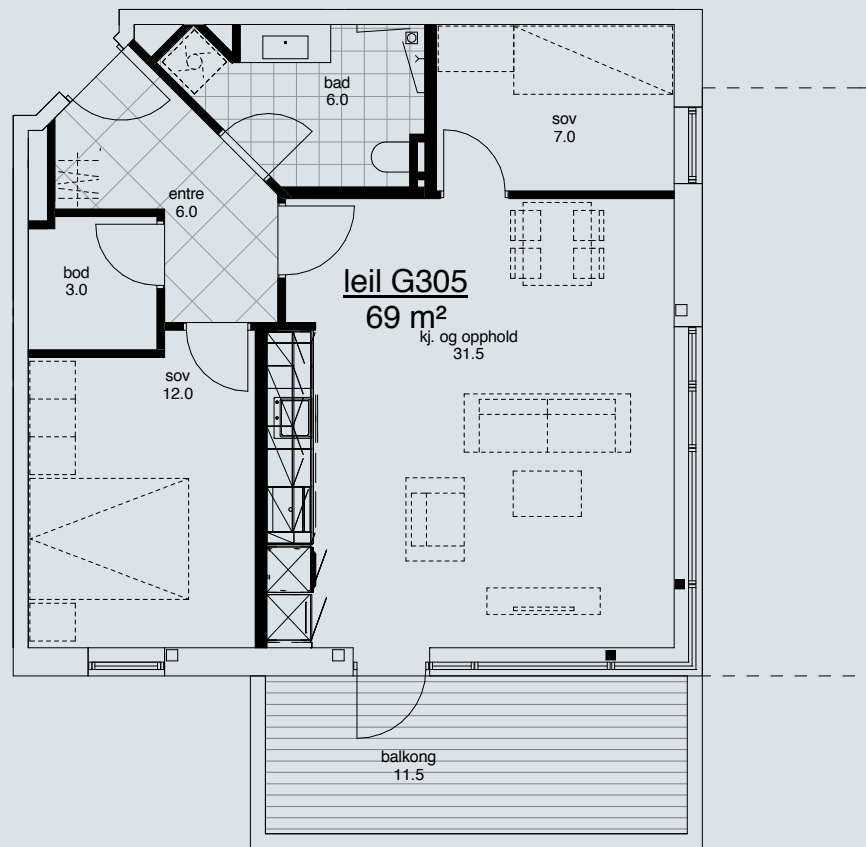
---



Fasade nordøst



# Leilighet G305



---

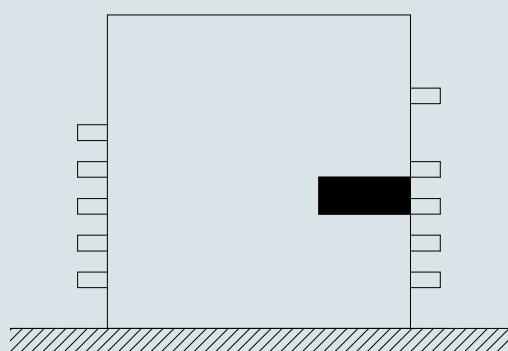
# Leilighet G401

4. etasje

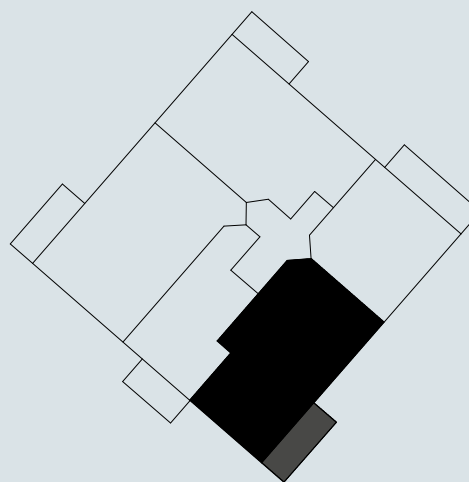
106 m<sup>2</sup>

4-roms

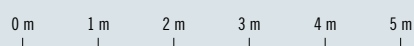
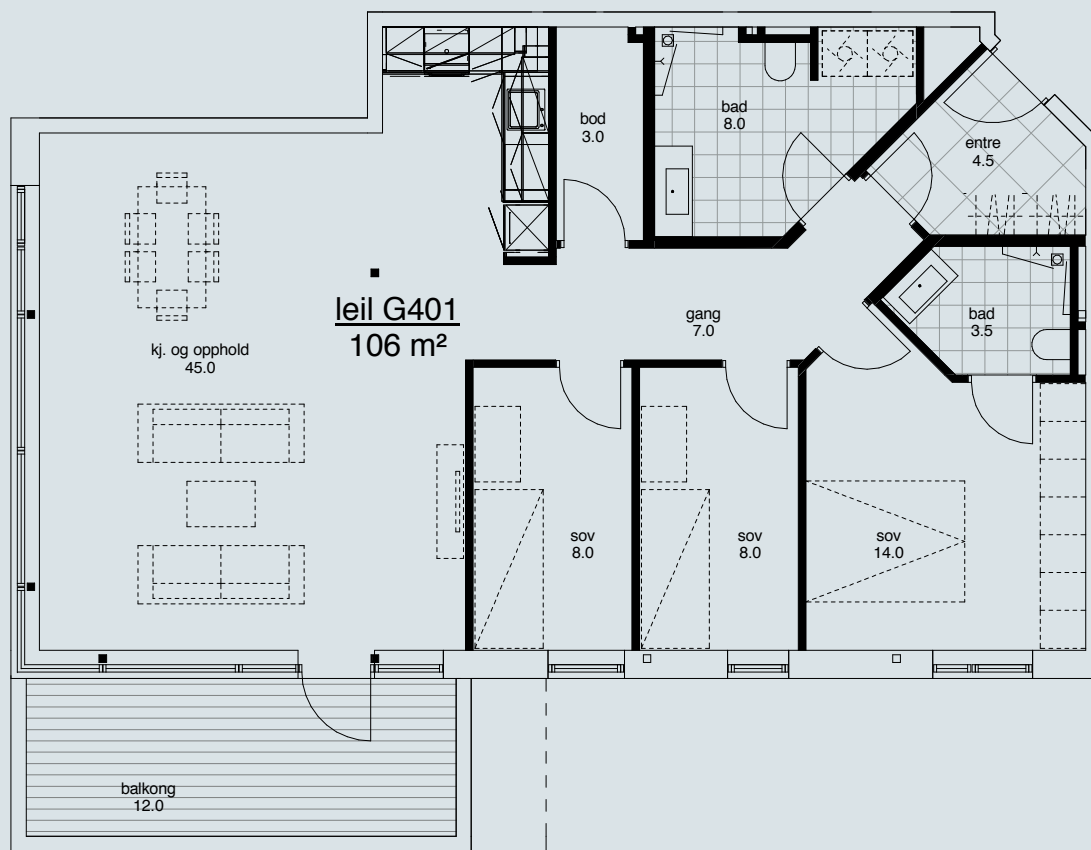
---



Fasade sørvest



# Leilighet G401



---

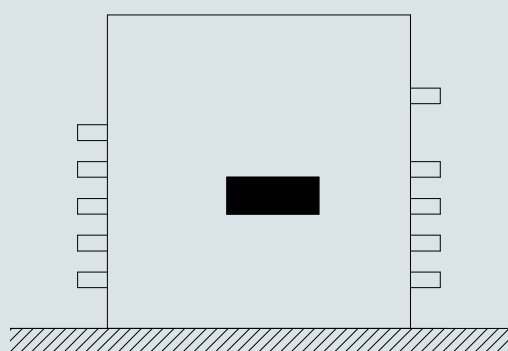
# Leilighet G402

4. etasje

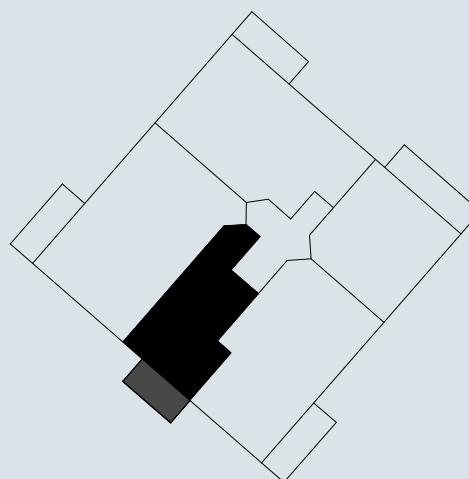
61 m<sup>2</sup>

2-roms

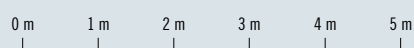
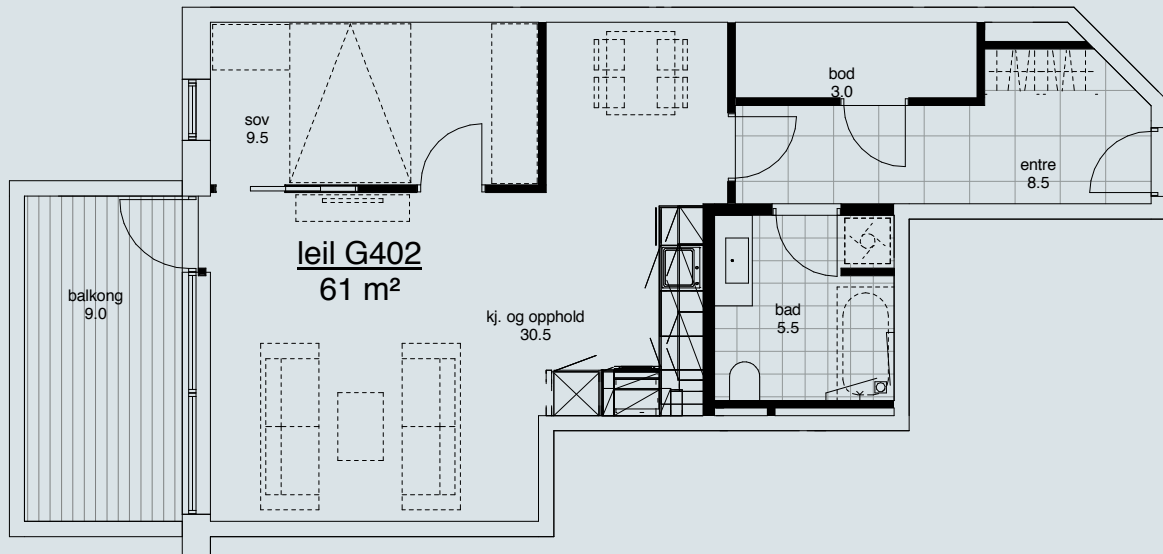
---



Fasade sørvest



# Leilighet G402



---

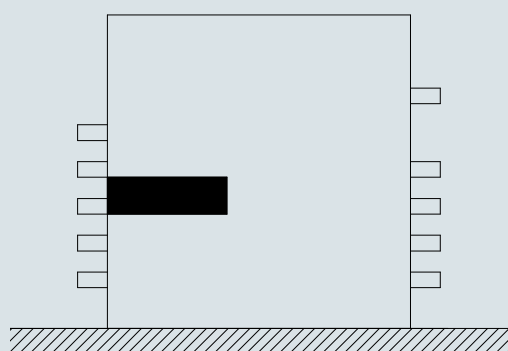
# Leilighet G403

4. etasje

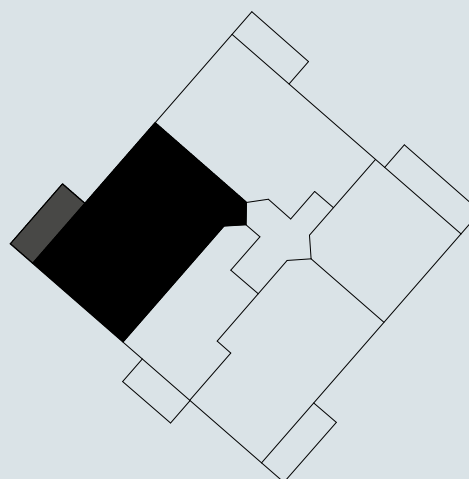
122 m<sup>2</sup>

4-roms

---

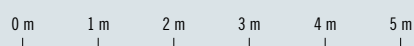
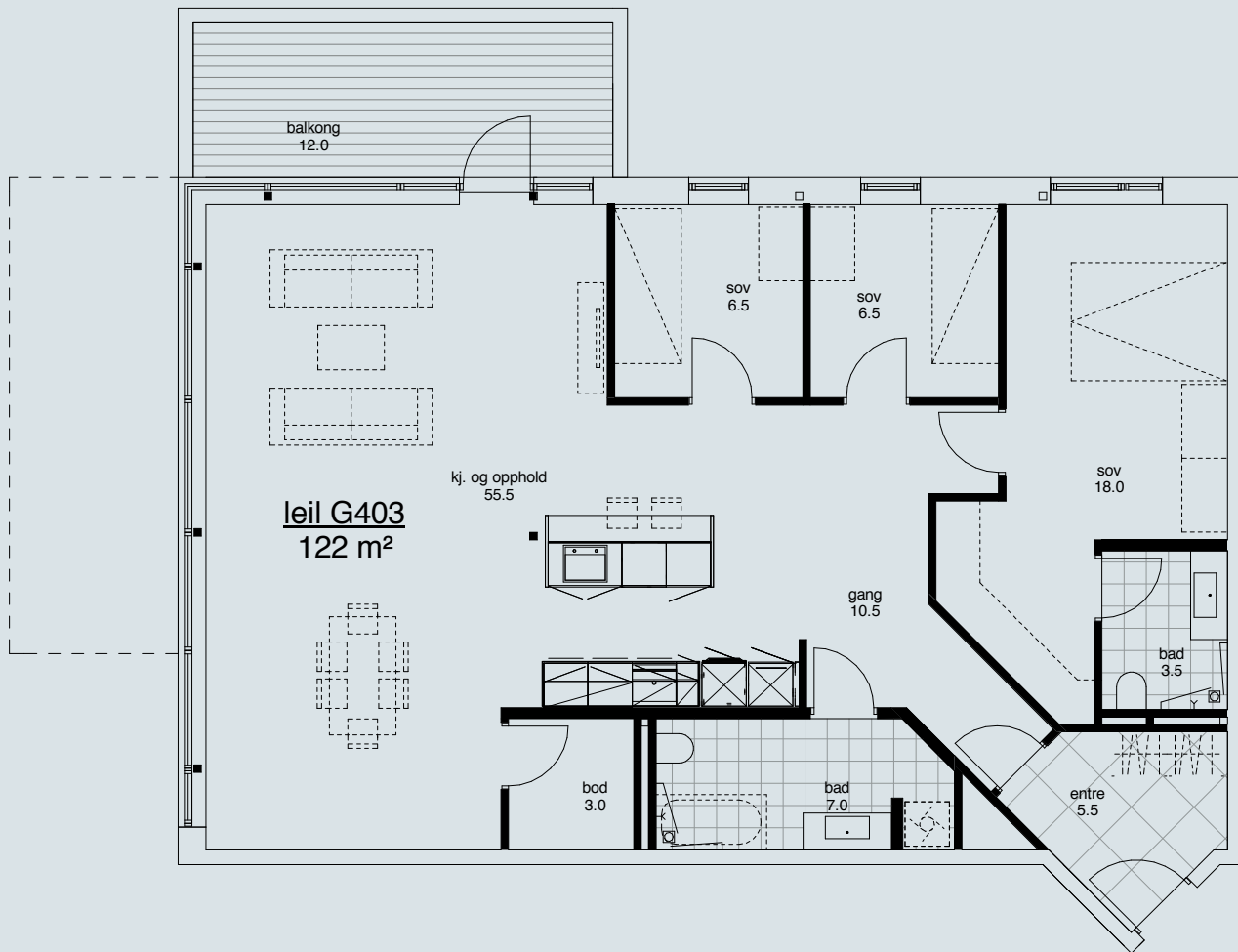


Fasade sørvest





# Leilighet G403



---

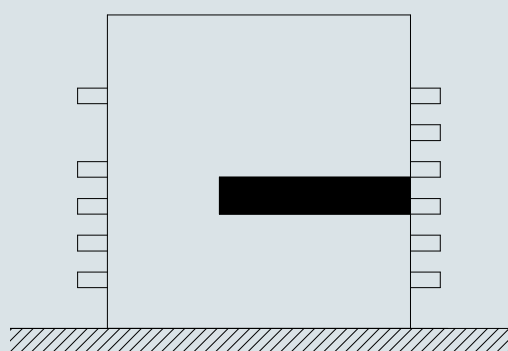
# Leilighet G404

4. etasje

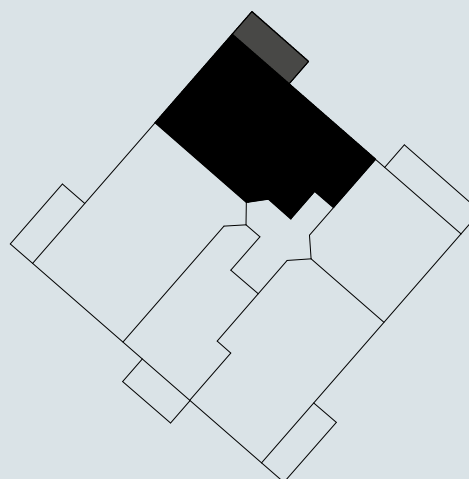
108 m<sup>2</sup>

4-roms

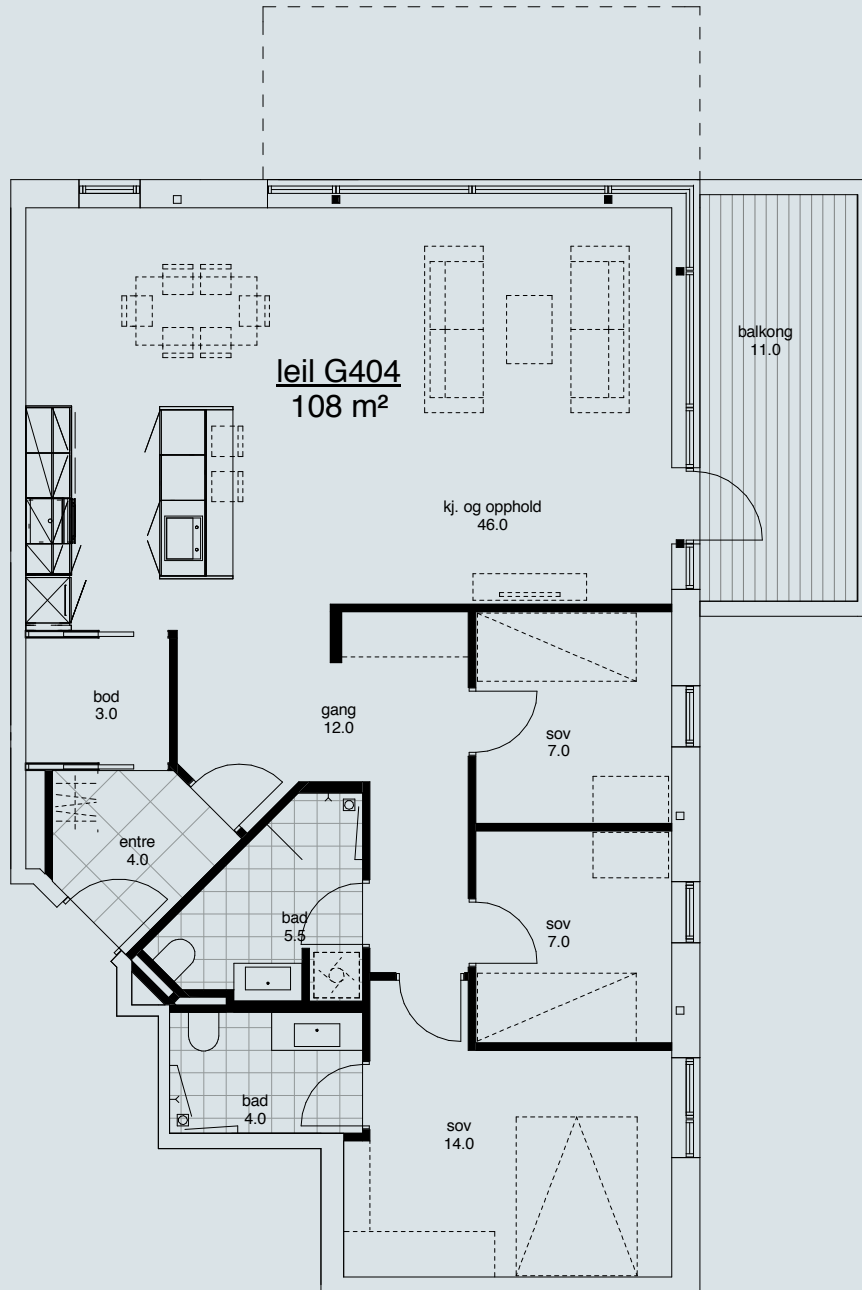
---



Fasade nordøst



# Leilighet G404



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



---

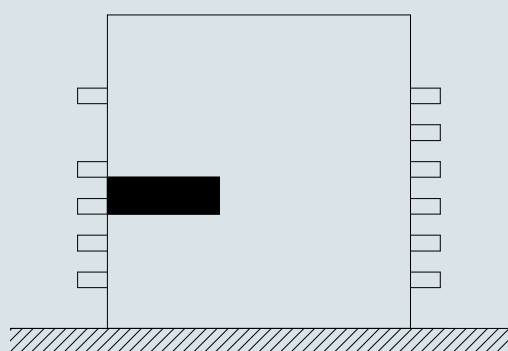
# Leilighet G405

4. etasje

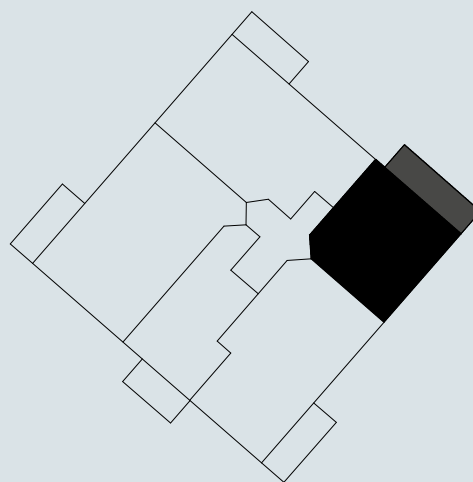
69 m<sup>2</sup>

3-roms

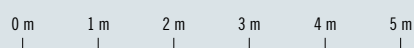
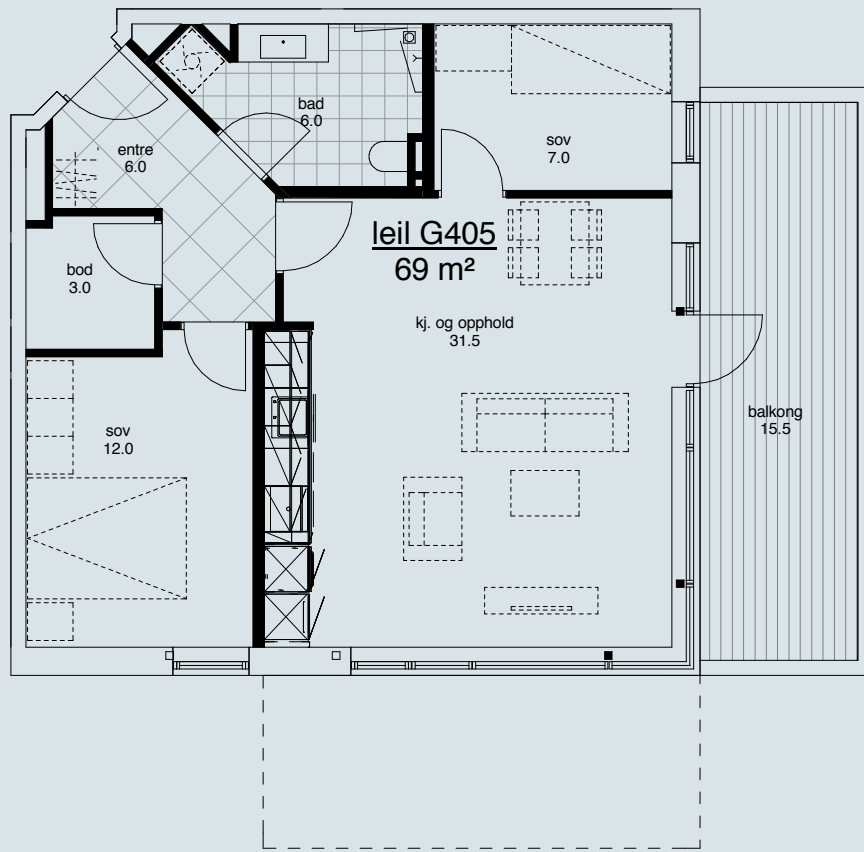
---



Fasade nordøst



# Leilighet G405



---

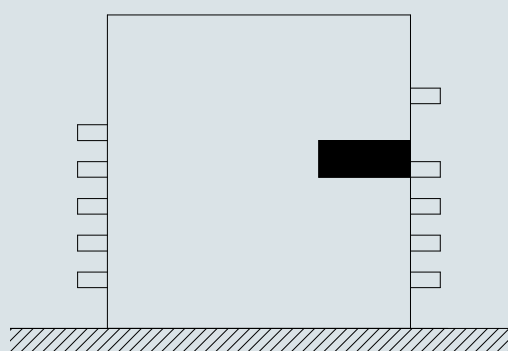
# Leilighet G501

5. etasje

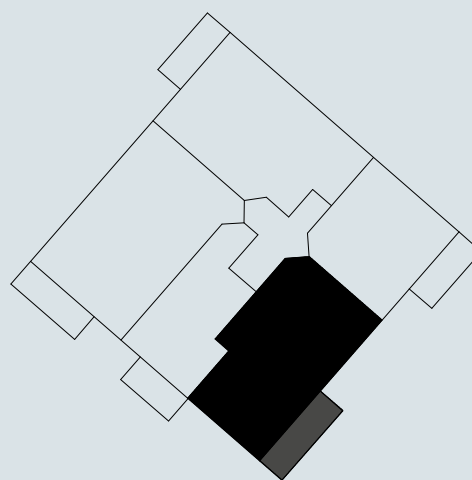
106 m<sup>2</sup>

4-roms

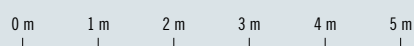
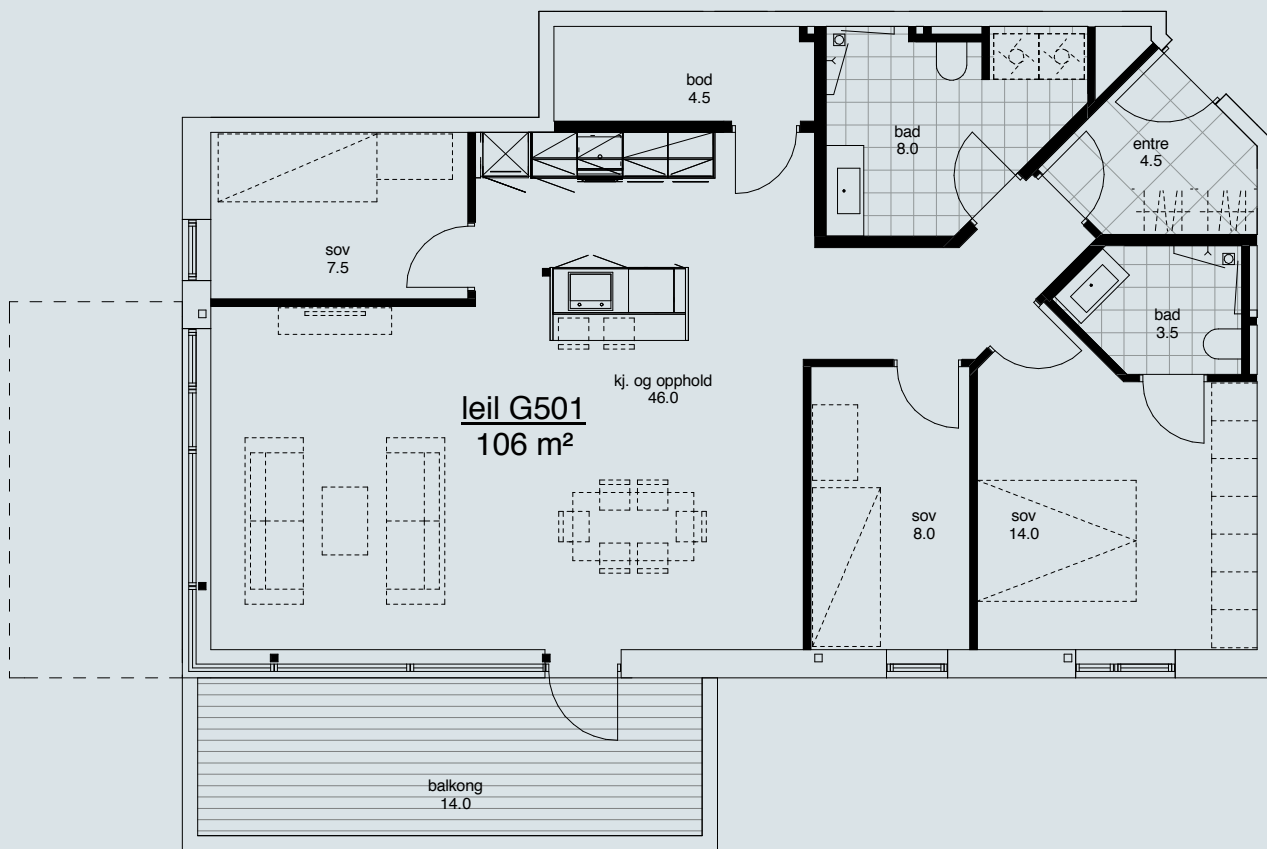
---



Fasade sørvest



# Leilighet G501



---

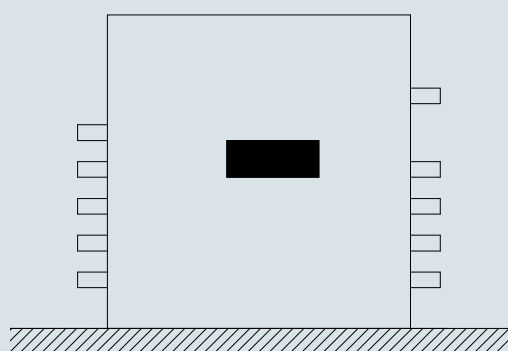
# Leilighet G502

5. etasje

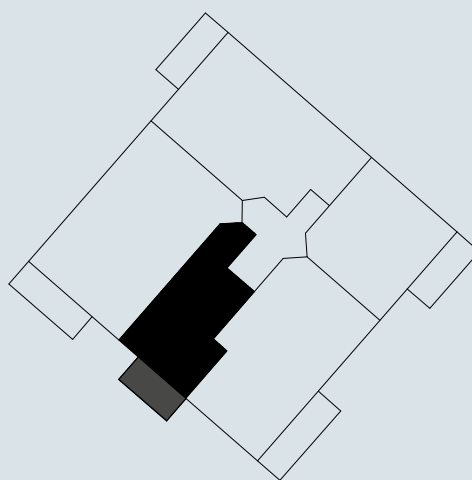
61 m<sup>2</sup>

2-roms

---

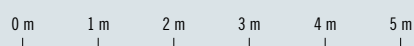
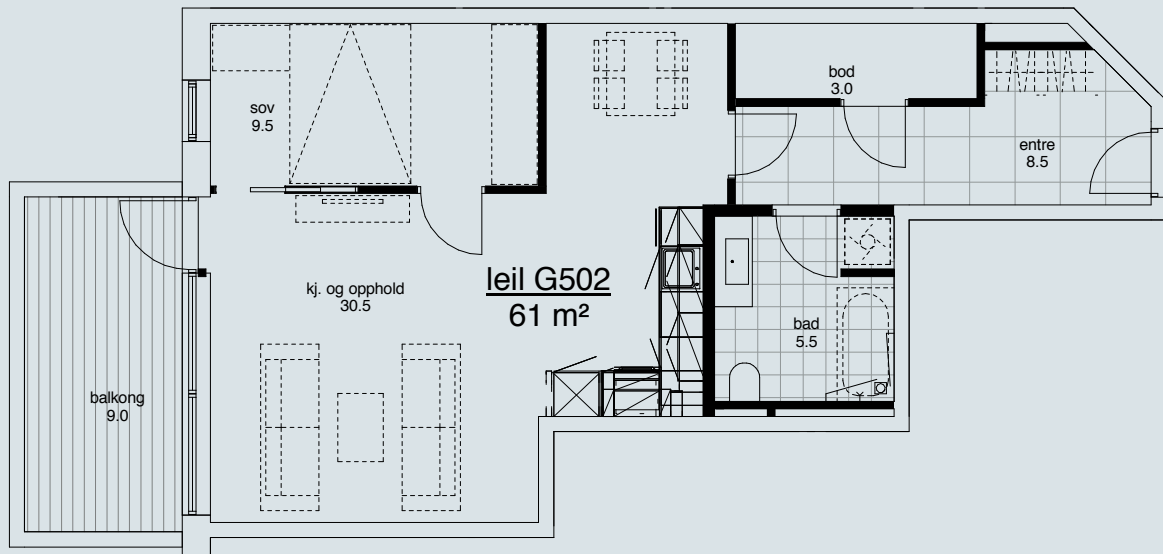


Fasade sørvest





# Leilighet G502



---

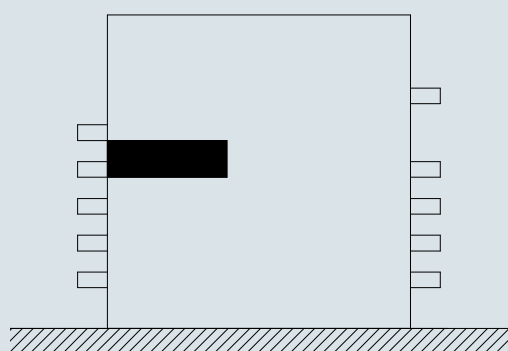
# Leilighet G503

5. etasje

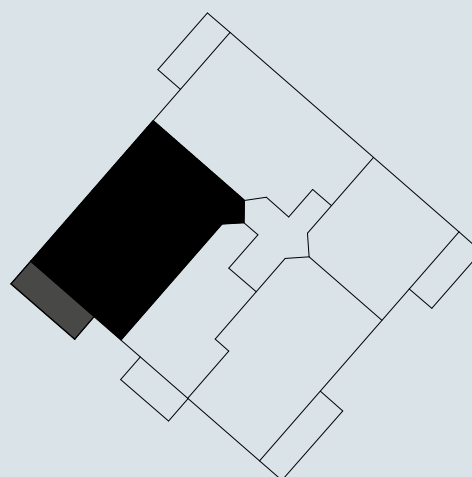
122 m<sup>2</sup>

4-roms

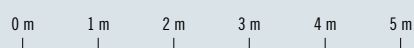
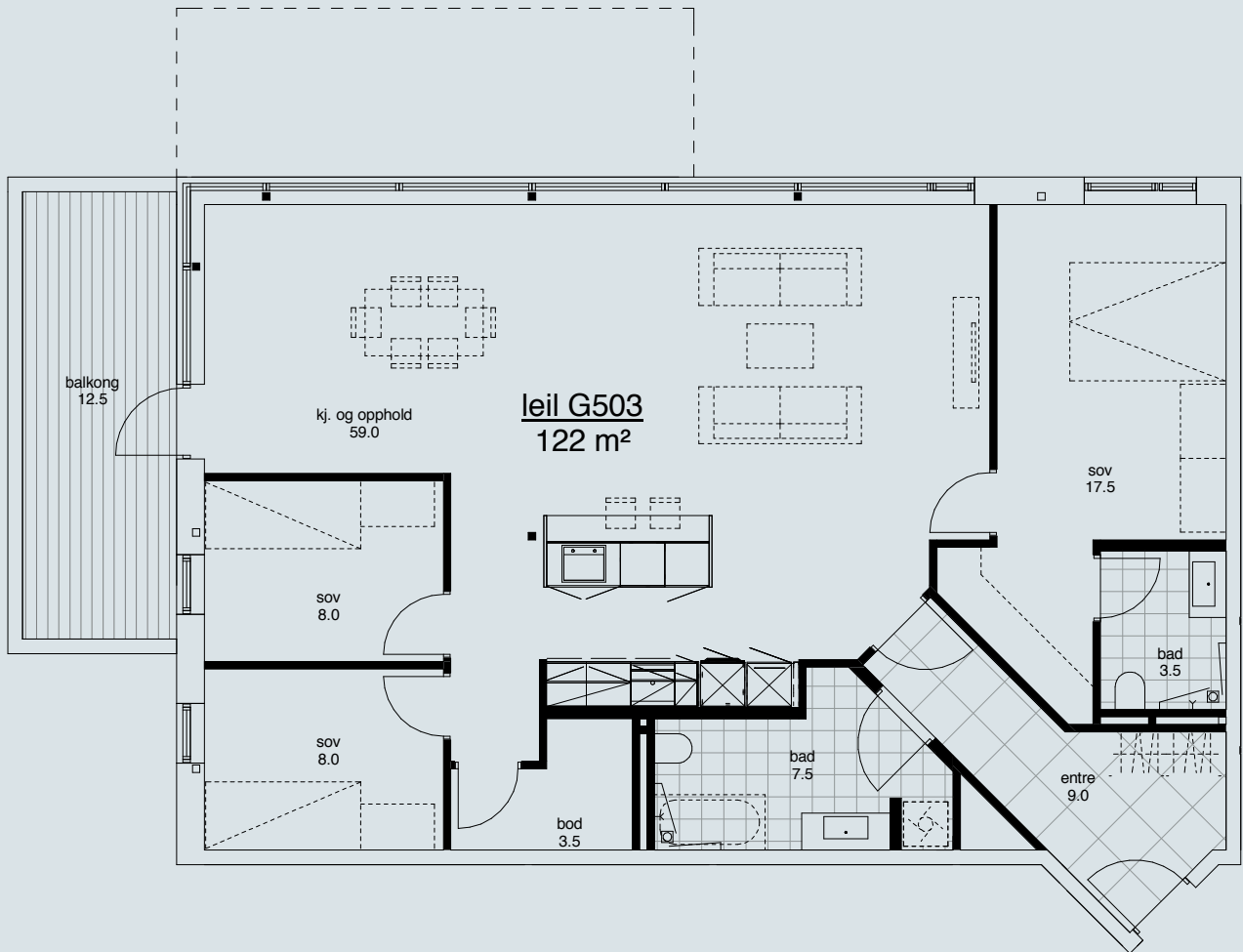
---



Fasade sørvest



# Leilighet G503



---

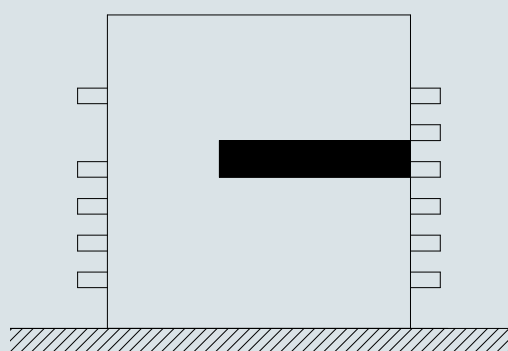
# Leilighet G504

5. etasje

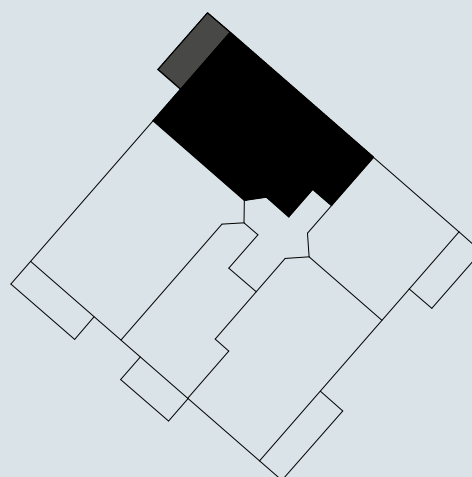
108 m<sup>2</sup>

4-roms

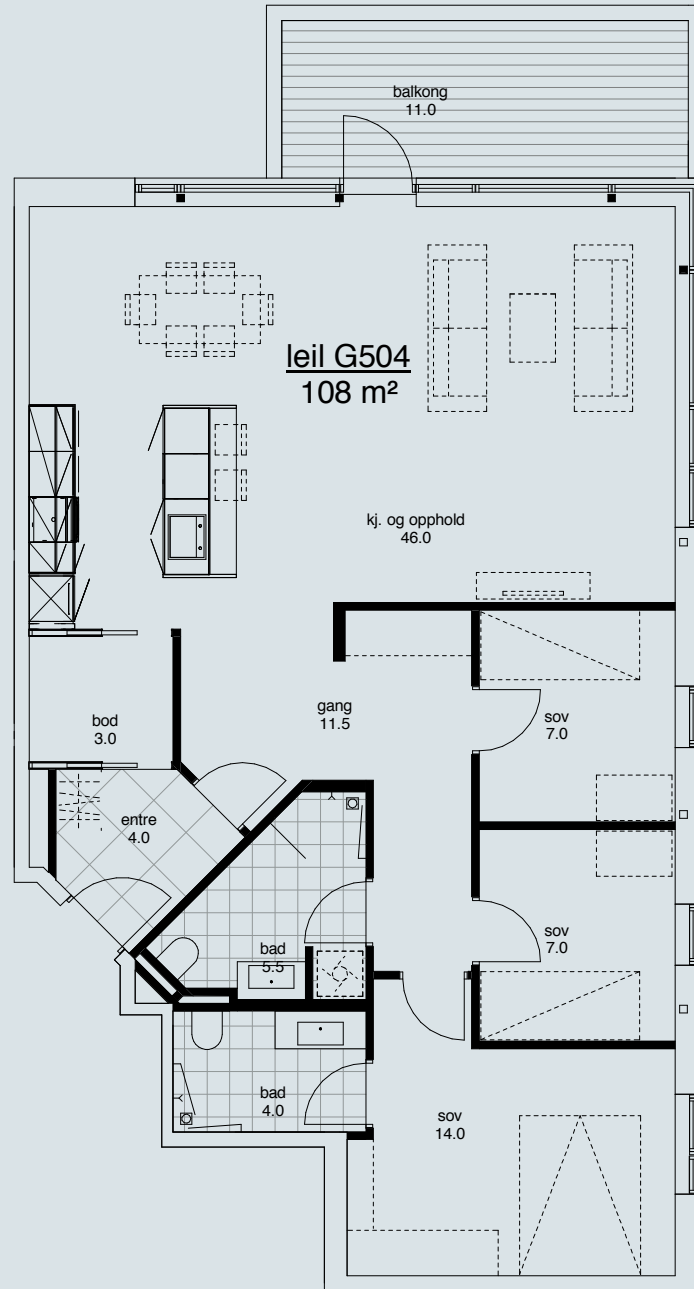
---



Fasade nordøst



# Leilighet G504



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



---

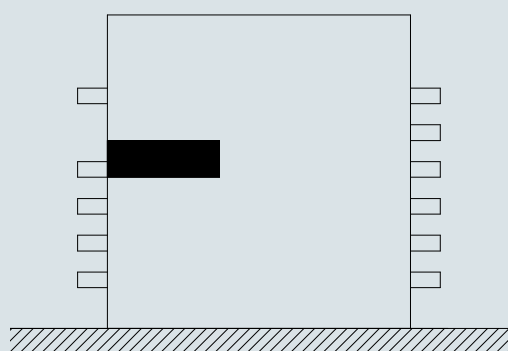
# Leilighet G505

5. etasje

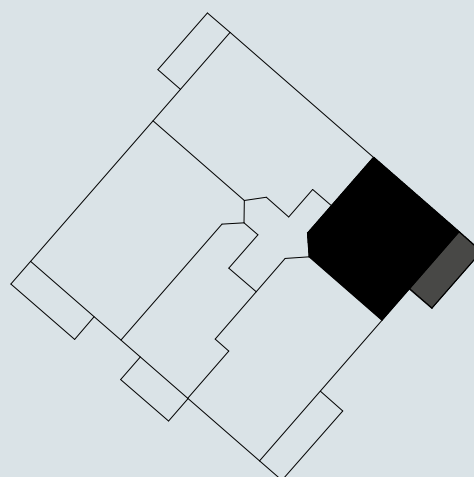
69 m<sup>2</sup>

3-roms

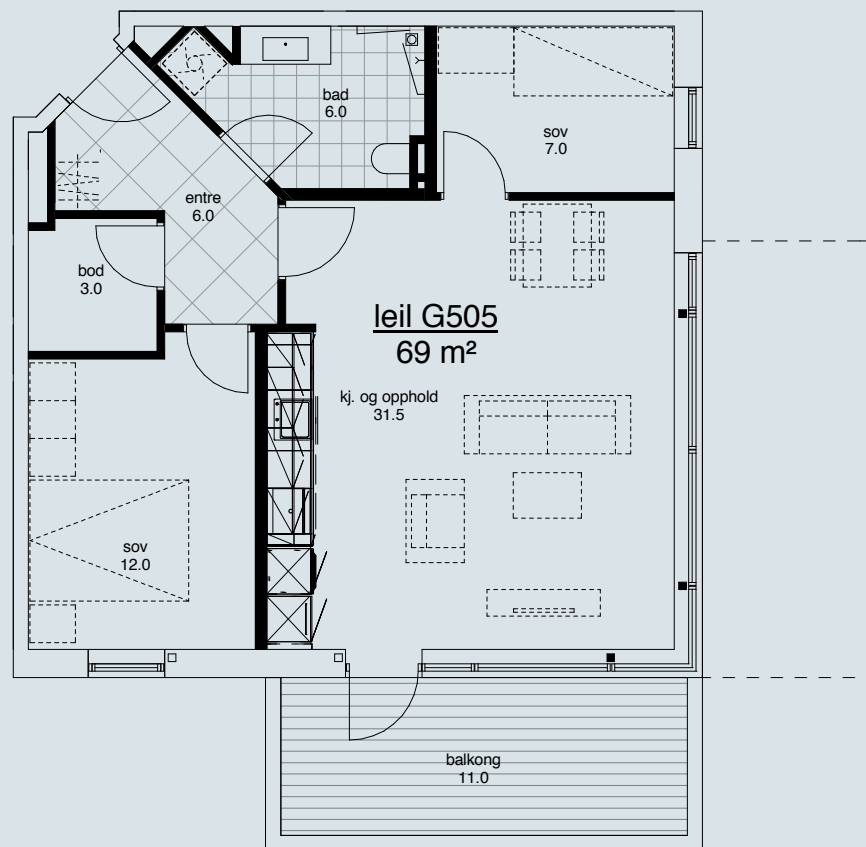
---



Fasade nordøst



# Leilighet G505



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



---

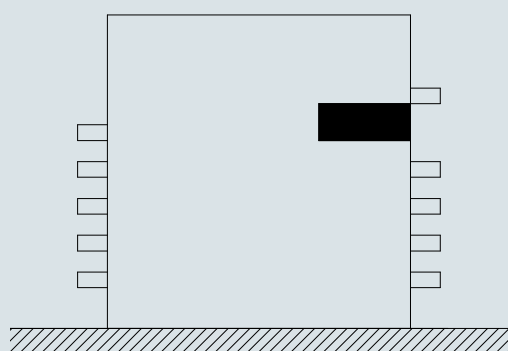
# Leilighet G601

6. etasje

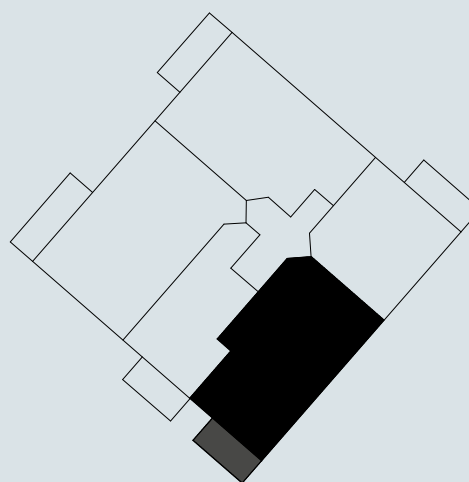
106 m<sup>2</sup>

4-roms

---

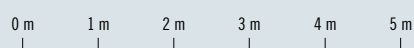
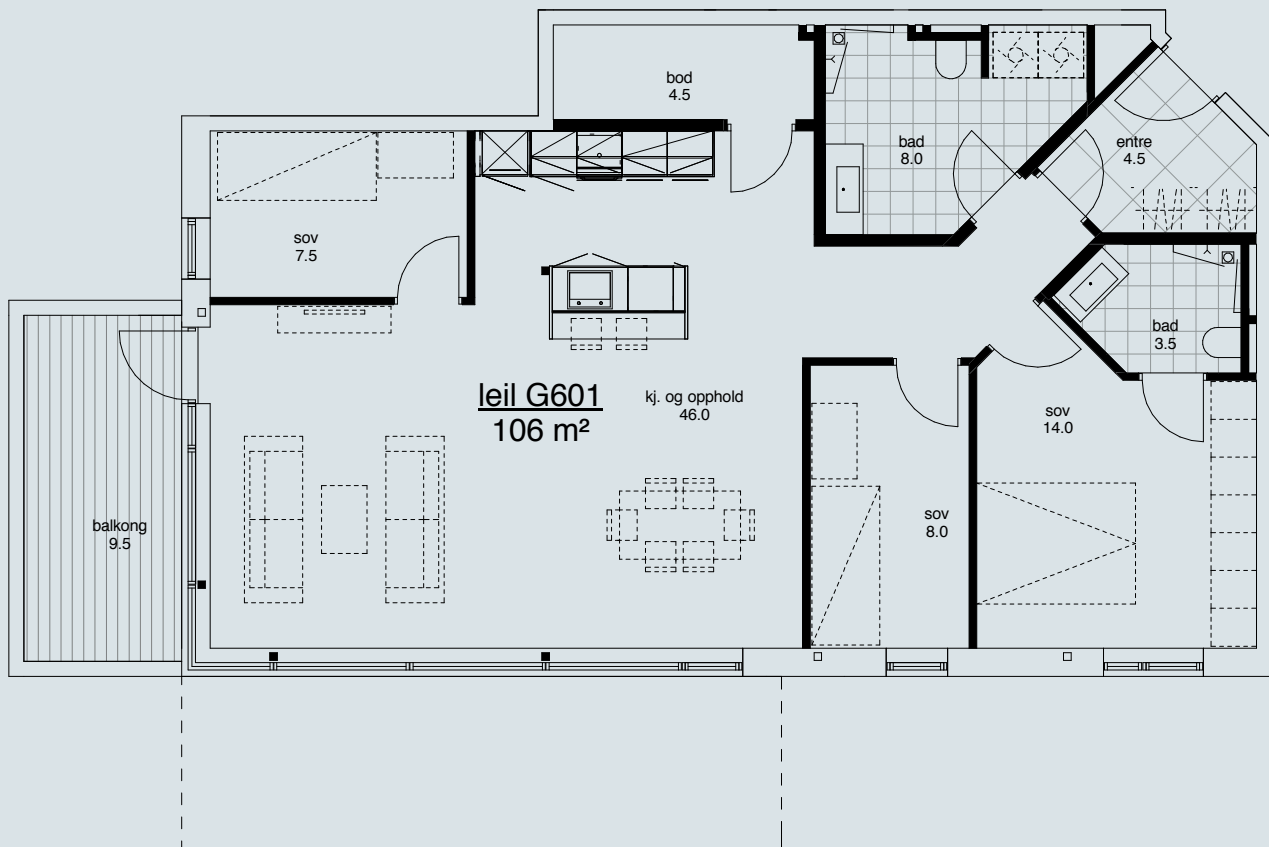


Fasade sørvest





# Leilighet G601



---

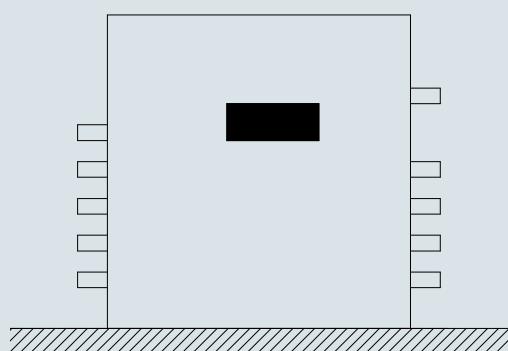
# Leilighet G602

6. etasje

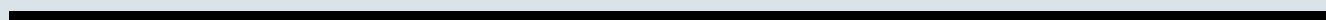
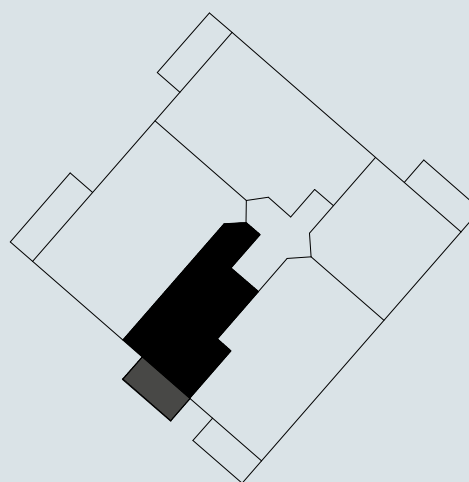
61 m<sup>2</sup>

2-roms

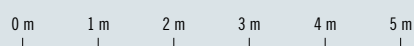
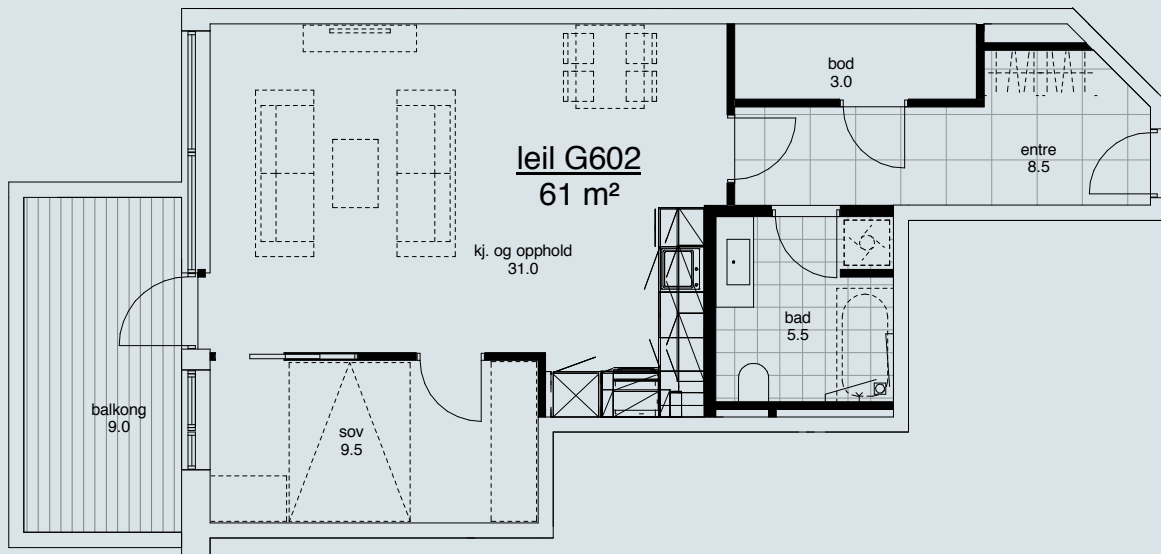
---



Fasade sørvest



# Leilighet G602



---

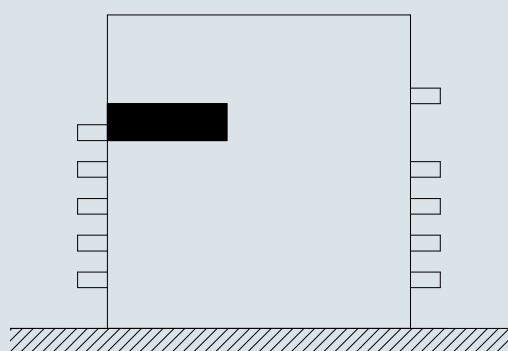
# Leilighet G603

6. etasje

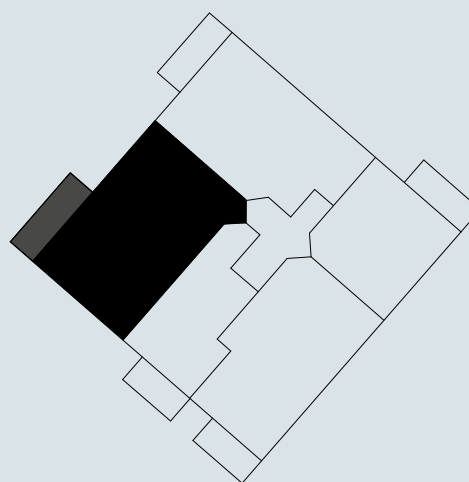
122 m<sup>2</sup>

4-roms

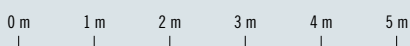
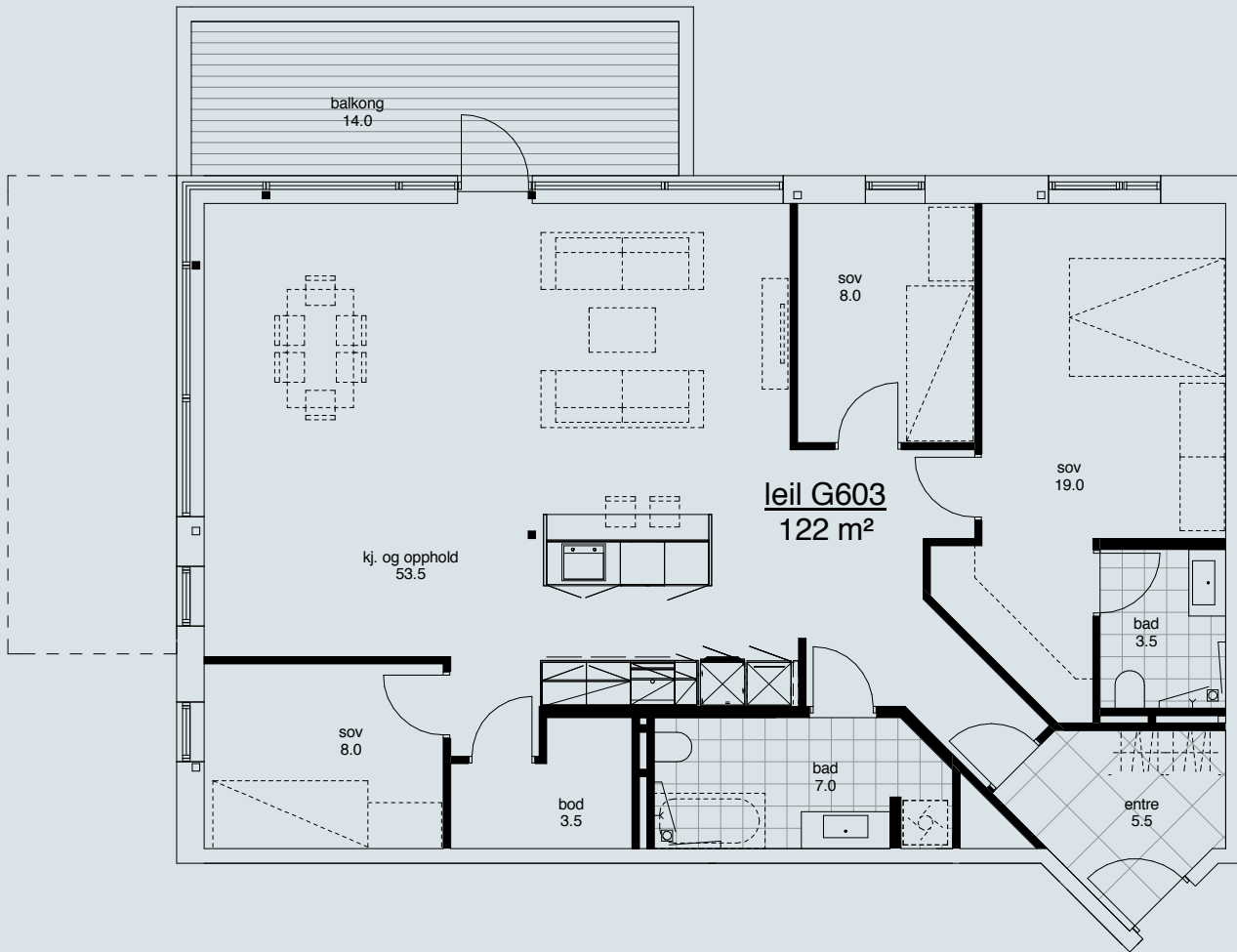
---



Fasade sørvest



# Leilighet G603



---

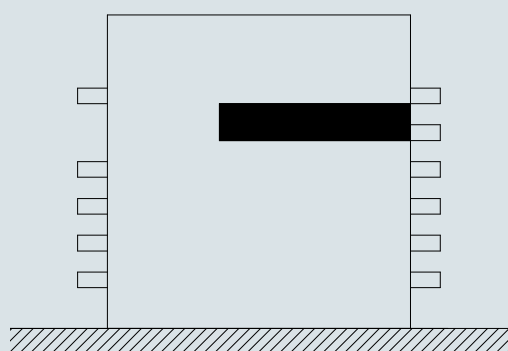
# Leilighet G604

6. etasje

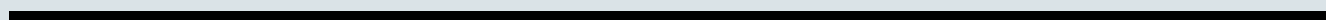
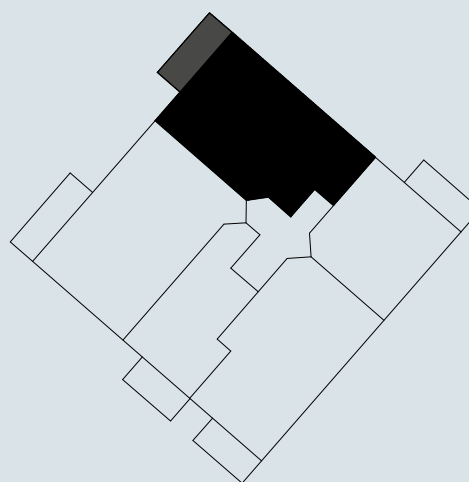
108 m<sup>2</sup>

4-roms

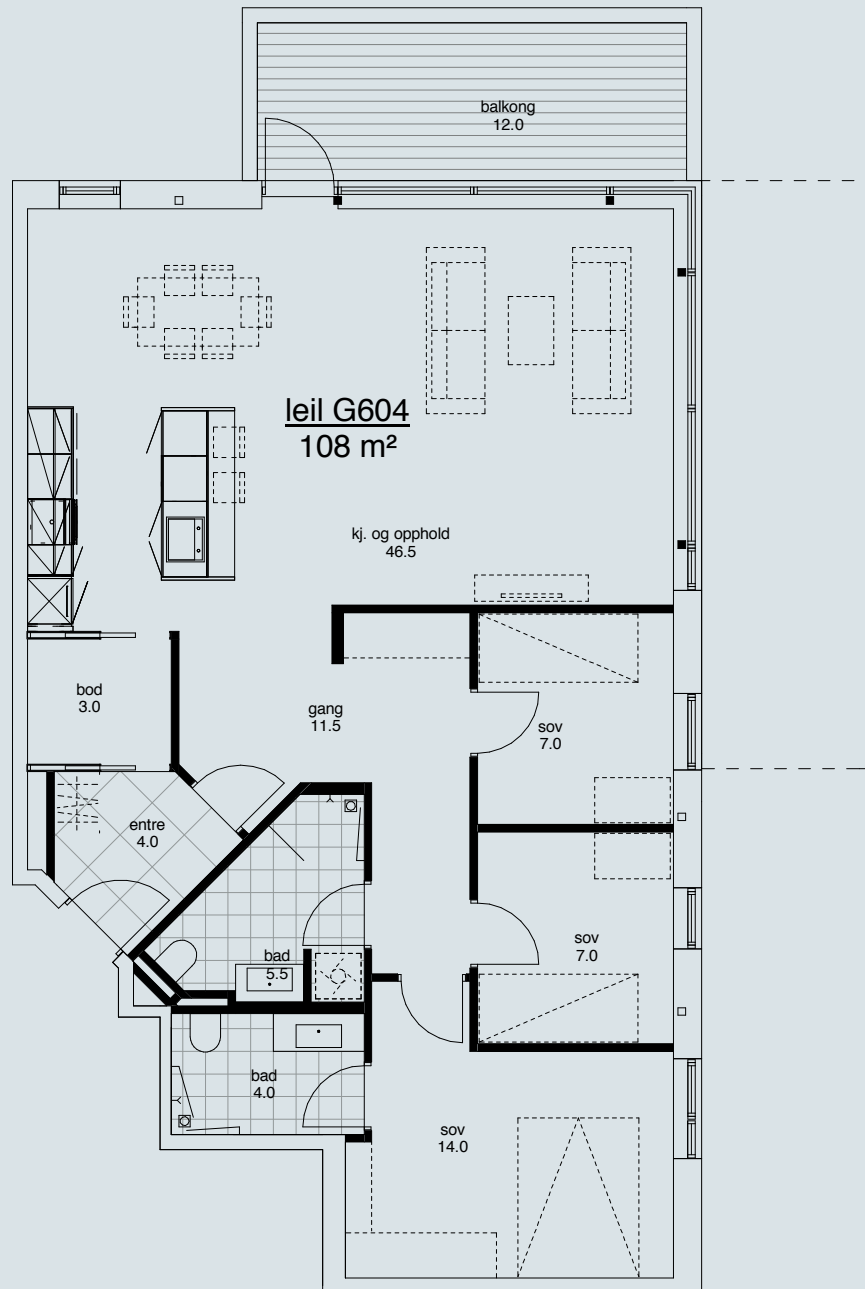
---



Fasade nordøst



# Leilighet G604



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



---

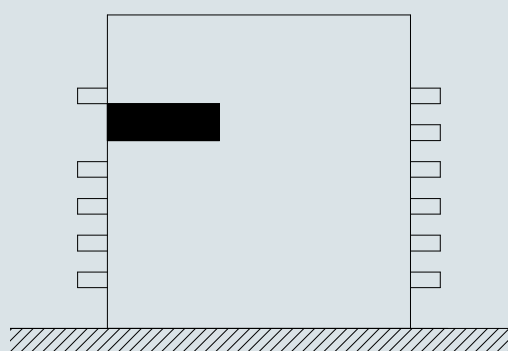
# Leilighet G605

6. etasje

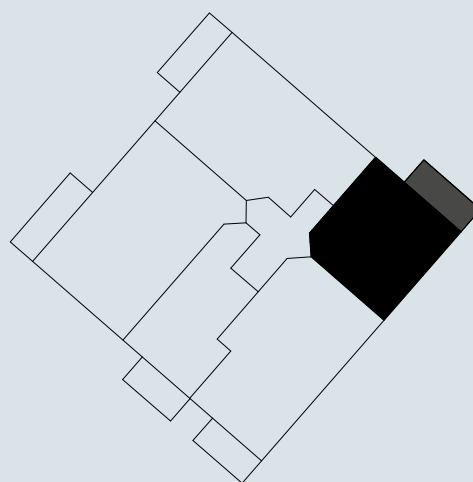
69 m<sup>2</sup>

3-roms

---

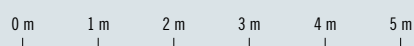
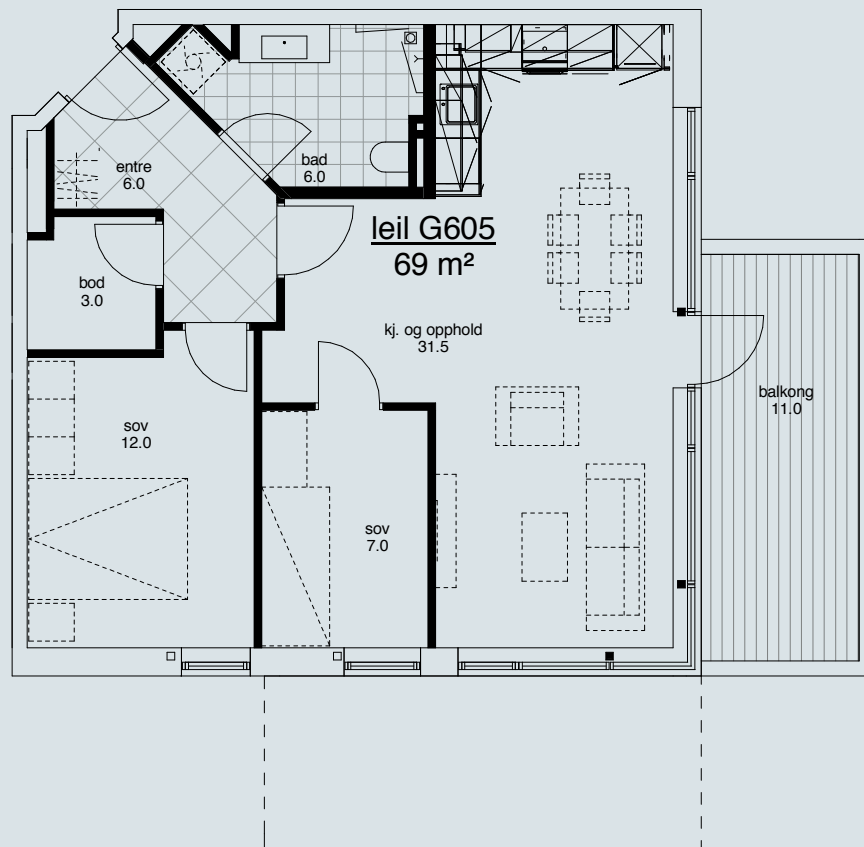


Fasade nordøst





# Leilighet G605



---

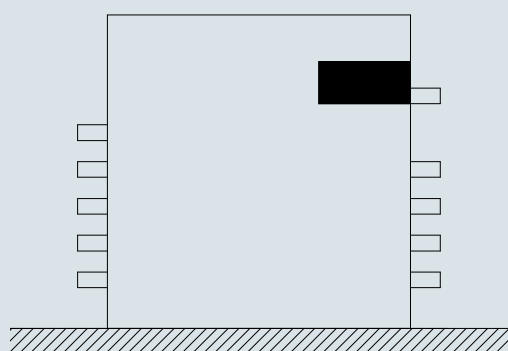
# Leilighet G701

7. etasje

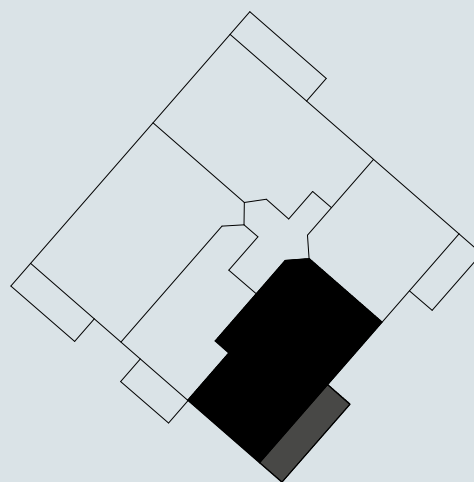
106 m<sup>2</sup>

4-roms

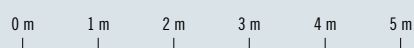
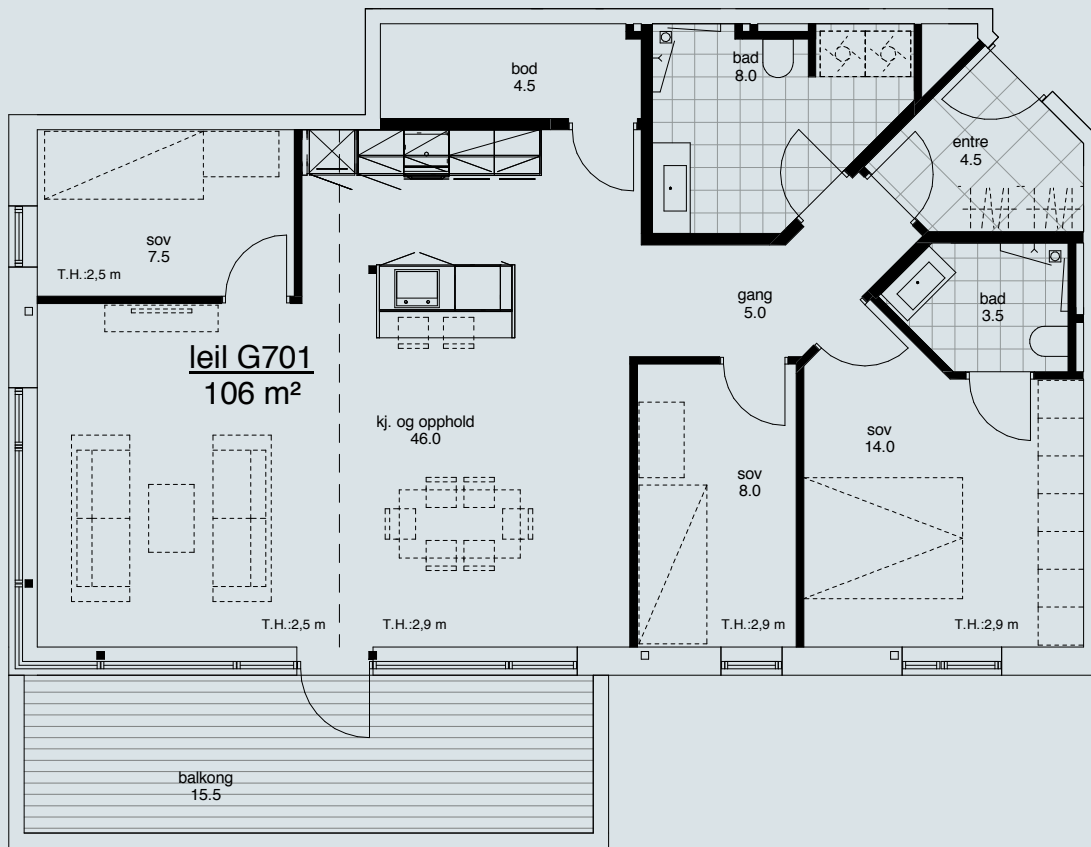
---



Fasade sørvest



# Leilighet G701



---

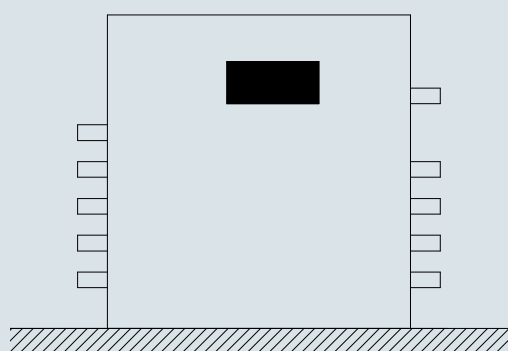
# Leilighet G702

7. etasje

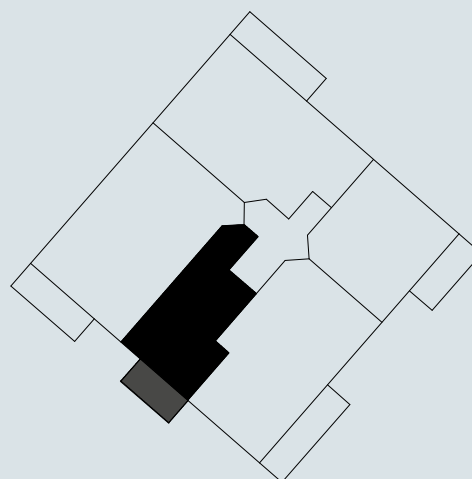
61 m<sup>2</sup>

2-roms

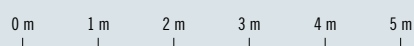
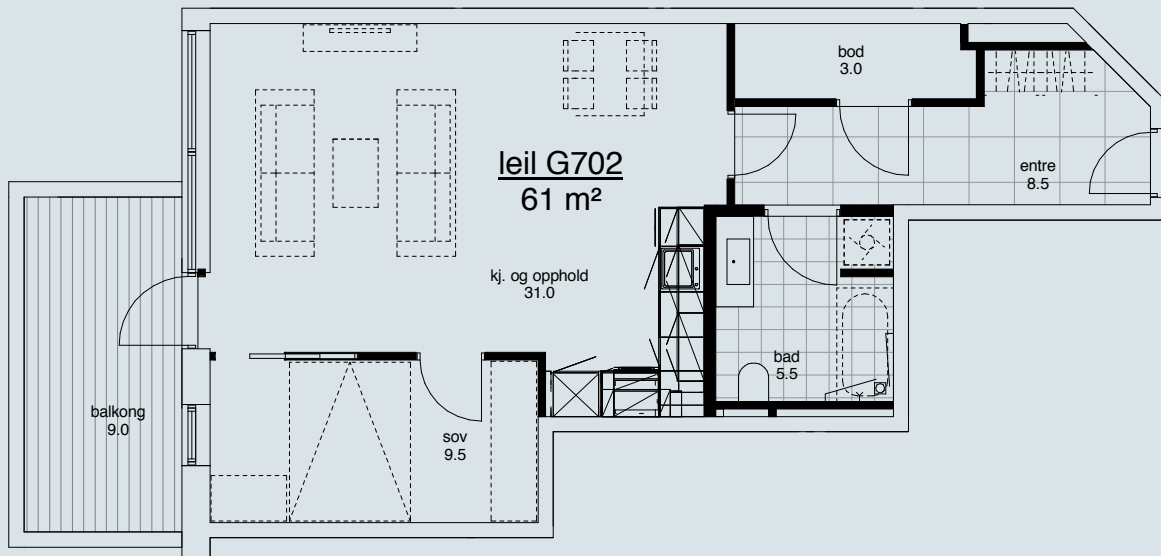
---



Fasade sørvest



# Leilighet G702



---

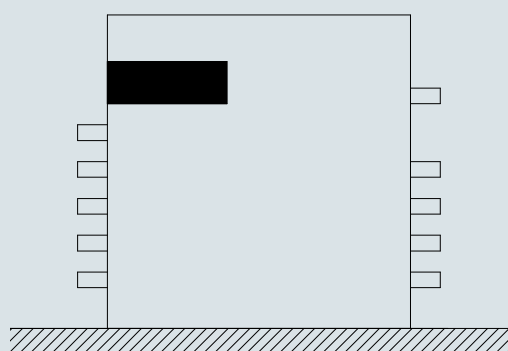
# Leilighet G703

7. etasje

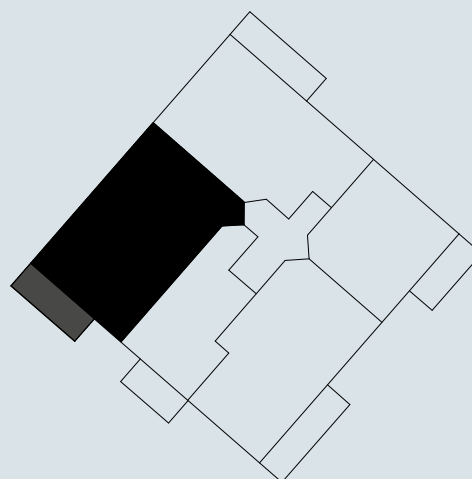
122 m<sup>2</sup>

4-roms

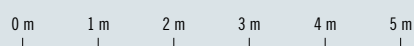
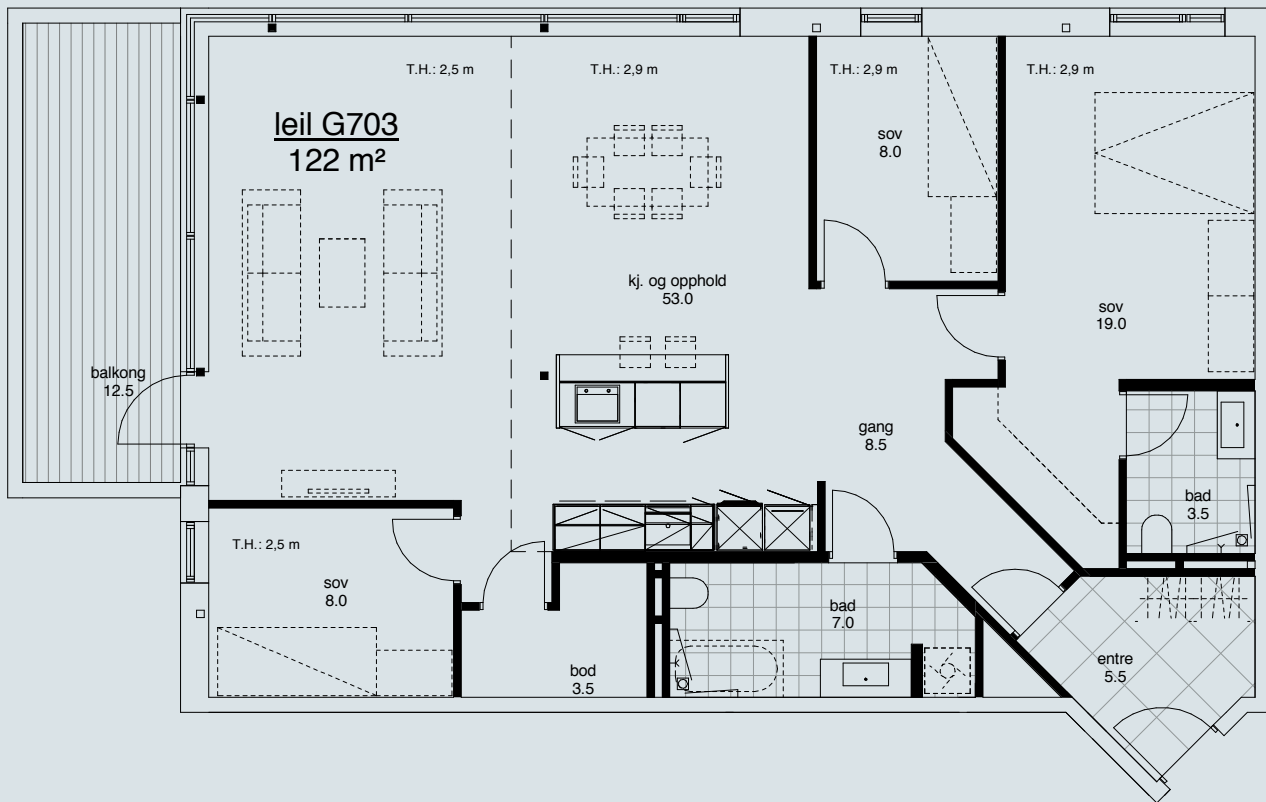
---



Fasade sørvest



# Leilighet G703



---

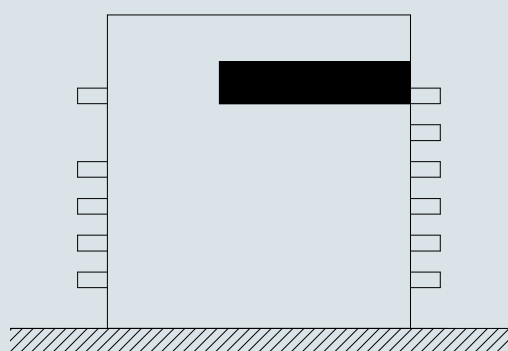
# Leilighet G704

7. etasje

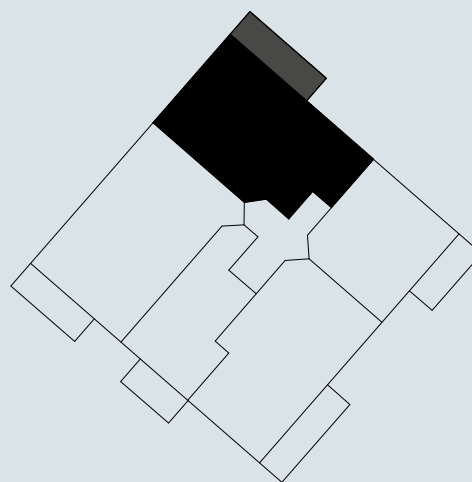
108 m<sup>2</sup>

4-roms

---

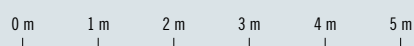
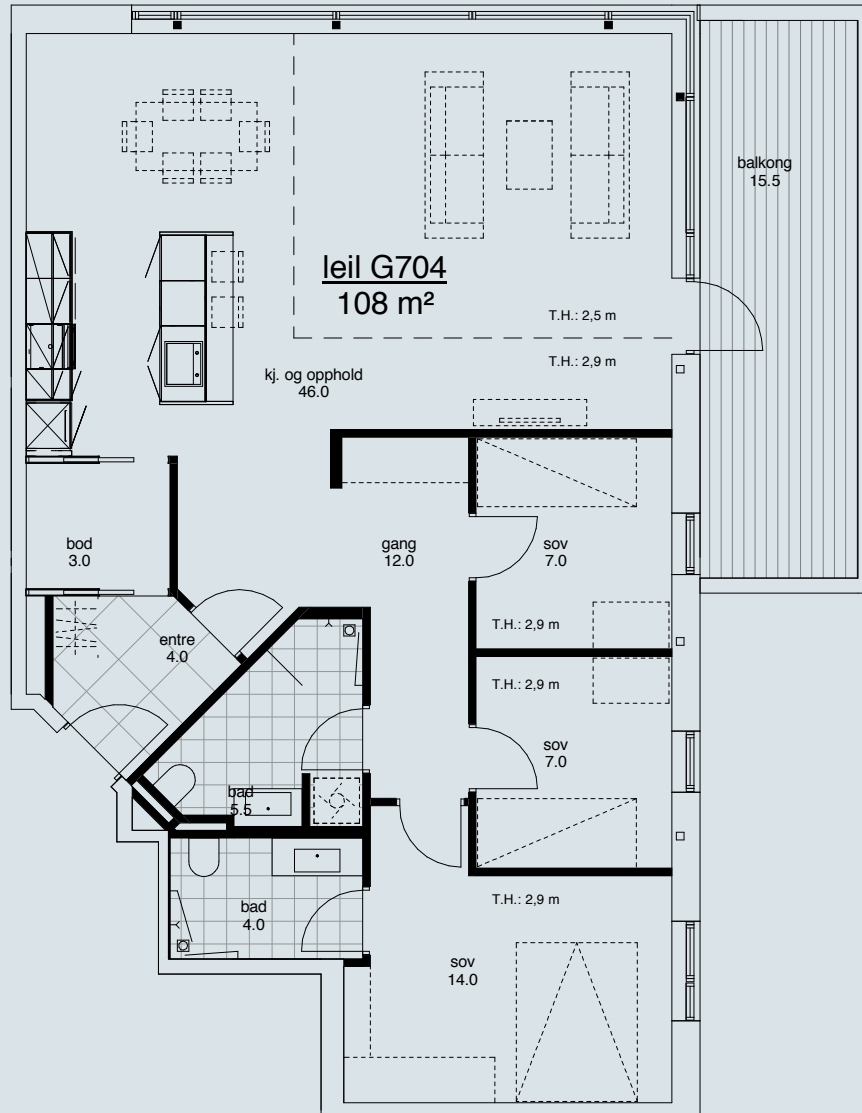


Fasade nordøst





# Leilighet G704



---

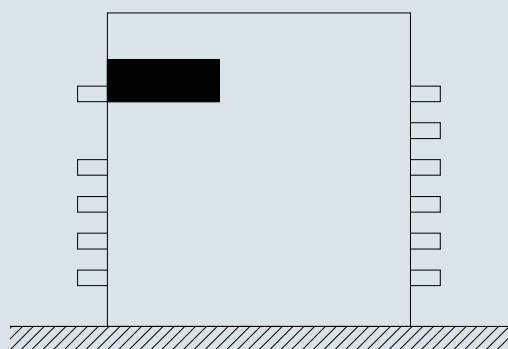
# Leilighet G705

7. etasje

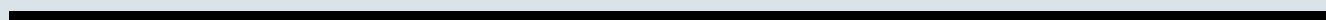
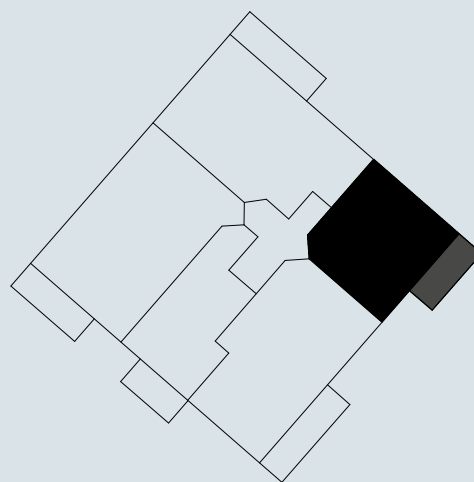
69 m<sup>2</sup>

3-roms

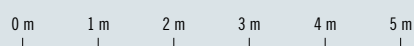
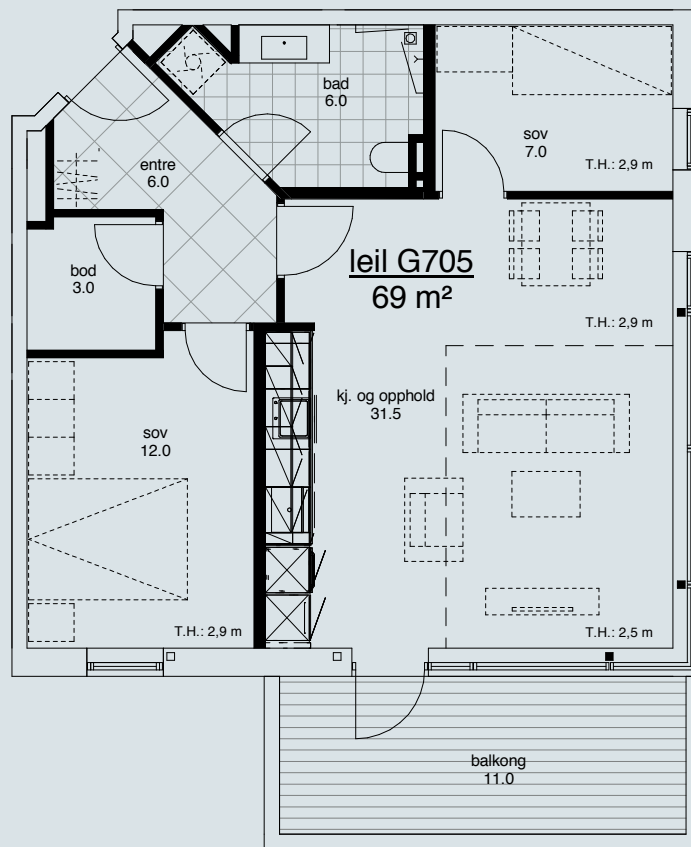
---



Fasade nordøst



# Leilighet G705



---

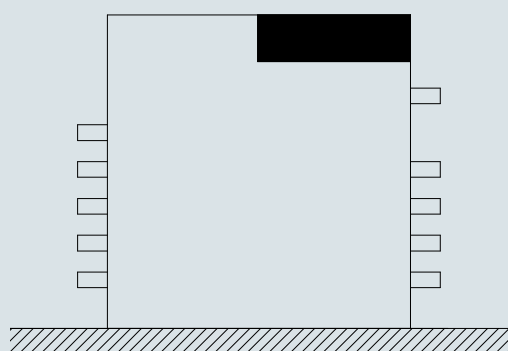
# Leilighet G801

8. etasje

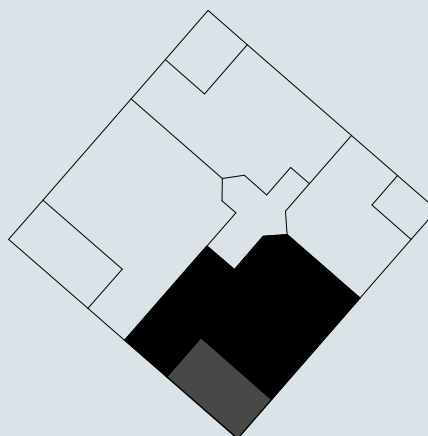
109 m<sup>2</sup>

4-roms

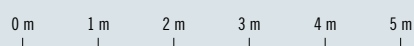
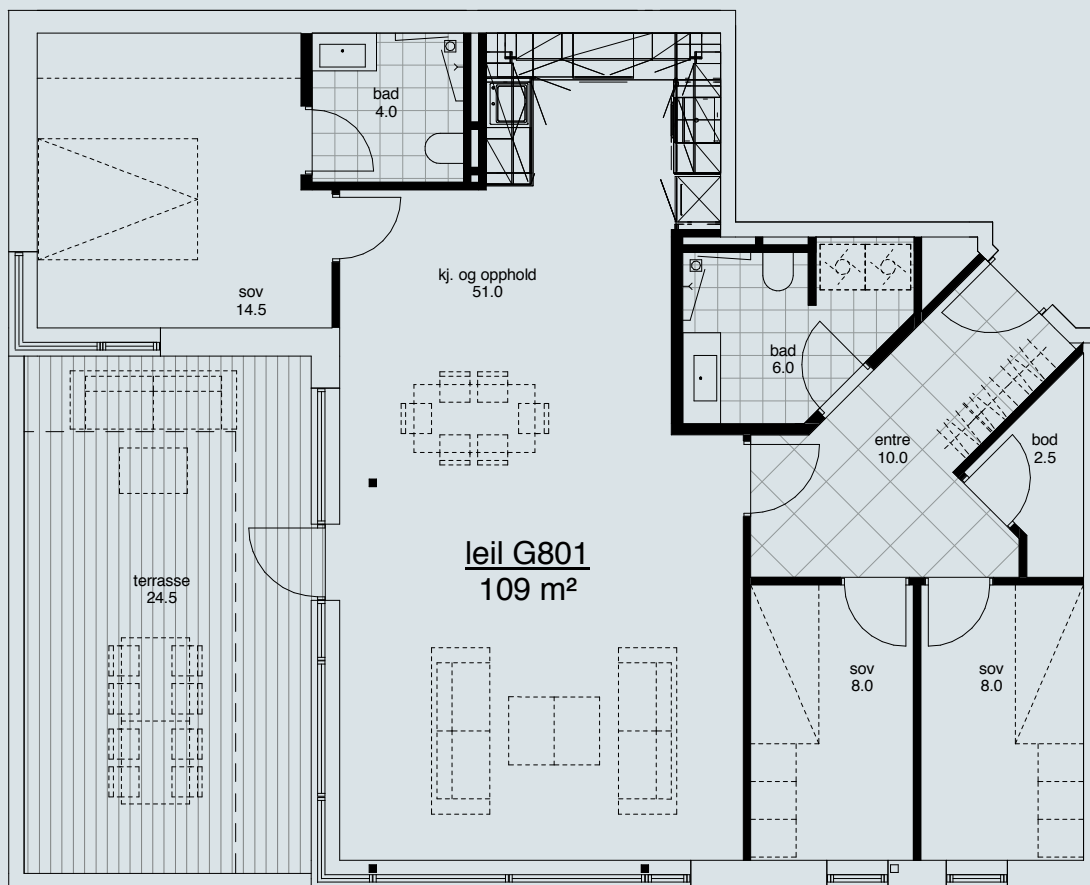
---



Fasade sørvest



# Leilighet G801



---

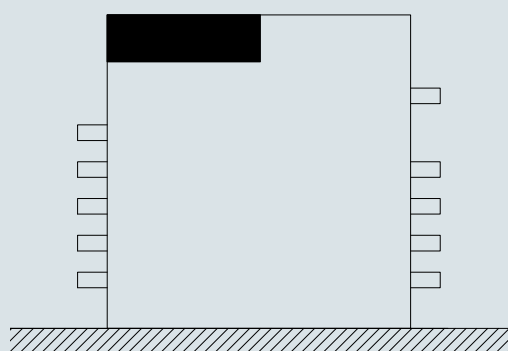
# Leilighet G802

8. etasje

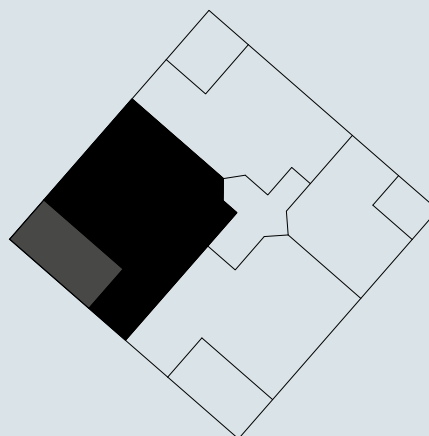
122 m<sup>2</sup>

4-roms

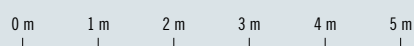
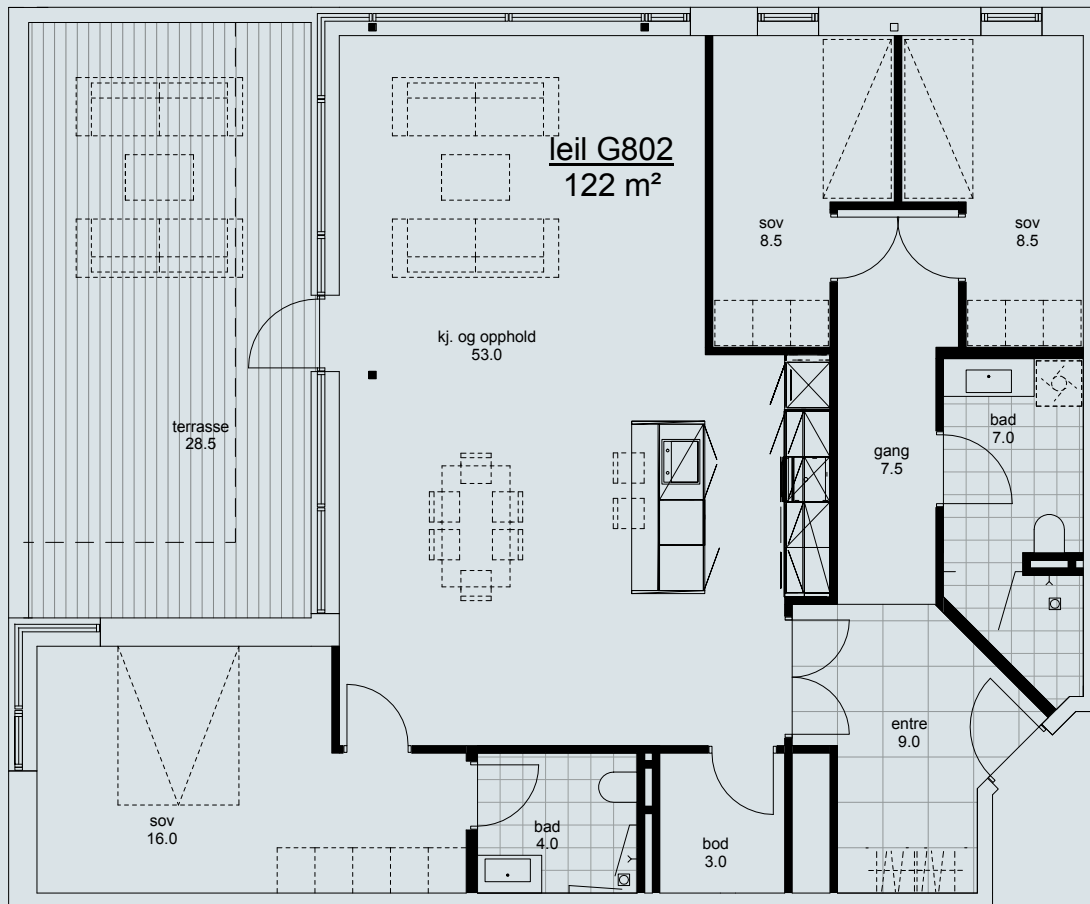
---



Fasade sørvest



# Leilighet G802



---

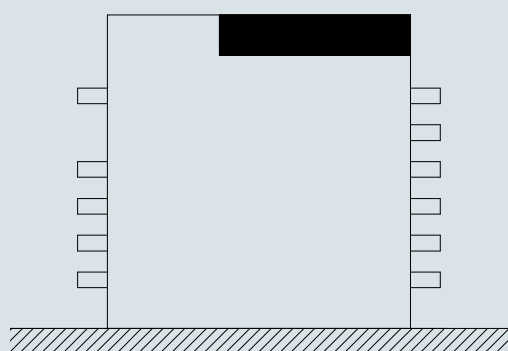
# Leilighet G803

8. etasje

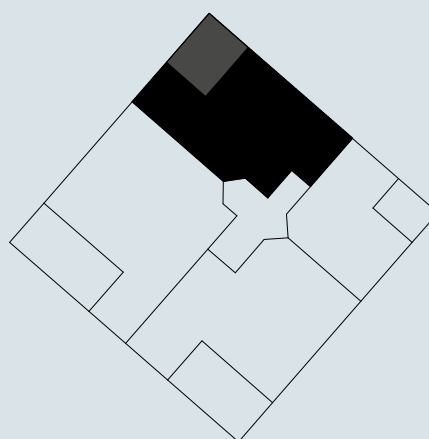
88 m<sup>2</sup>

3-roms

---

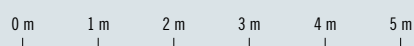
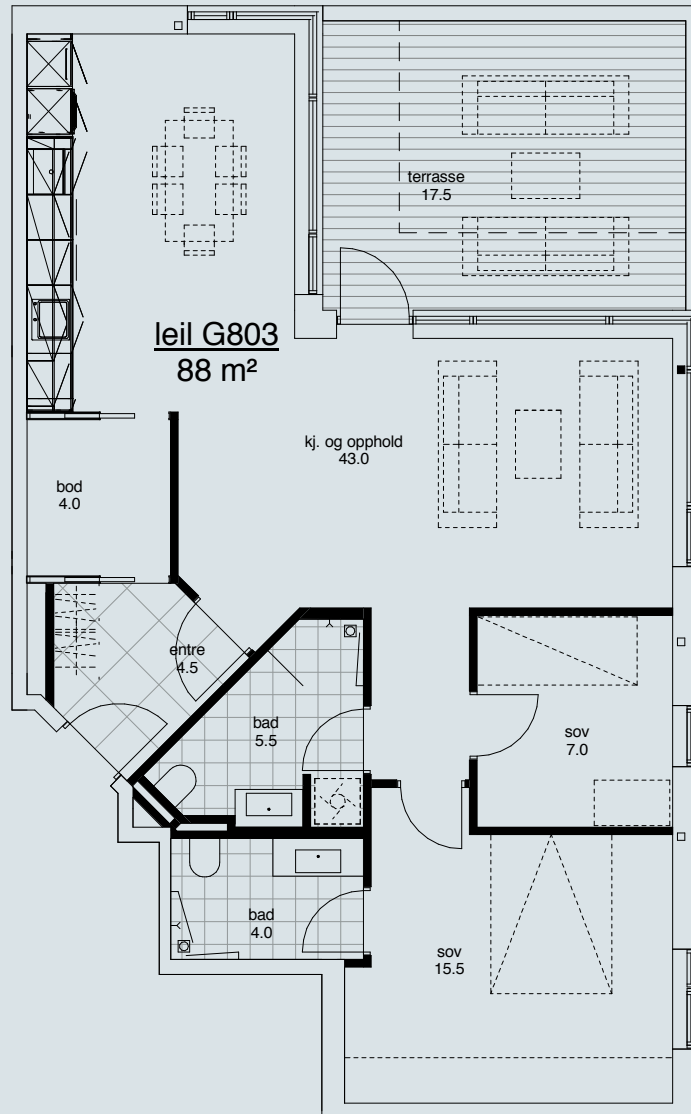


Fasade nordøst





# Leilighet G803



---

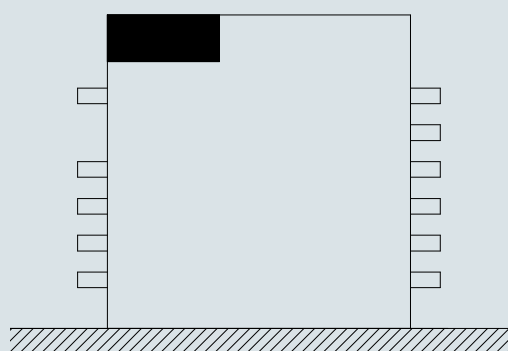
# Leilighet G804

8. etasje

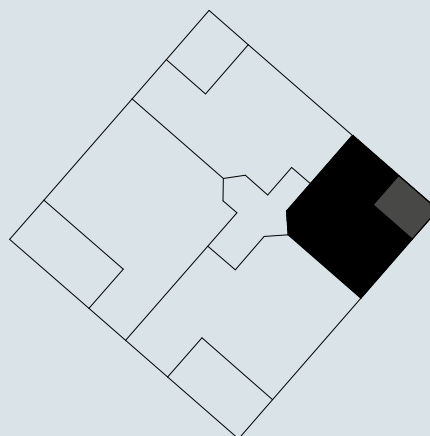
57 m<sup>2</sup>

2-roms

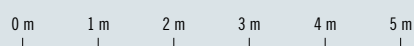
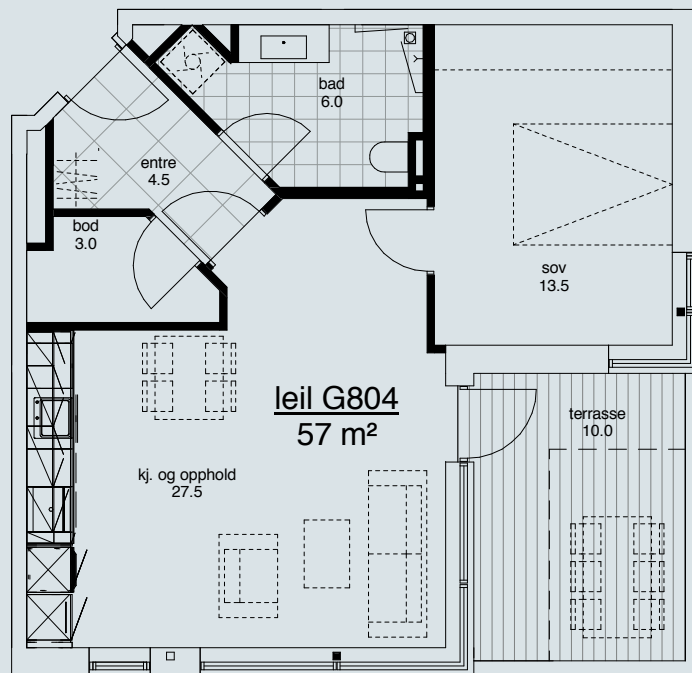
---



Fasade nordøst



# Leilighet G804



**Ski Tårn**  
av Code

---

**5**

V I M  
I N A  
K F S  
T O J  
I R O  
G N

# Leveransebeskrivelse Ski Tårn av Code

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav. Bilder, illustrasjoner og tegningsmateriale i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, hvitevarer, kjøkken- og garderobeløsning, fargevalg, tepper, dør og vindusform, belysning, fasadedetaljer, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, benker, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Stiplet innredning og garderobeskap medfølger ikke i standardleveranse. Der produktnavn er nevnt i leveransebeskrivelsen tas det forbehold om levering av annet produkt med tilsvarende kvalitet fra anerkjent leverandør.

Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er sjaker, evt. innkassinger og vvs-føringer ikke komplett inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav osv.

Boligprosjektet rammesøkes iht. teknisk forskrift TEK 17.

## Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Vegger mot fellesarealer og naboileiligheter utføres i betong. Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger og kles utvendig med stående trekledning varmebehandlet og brannimpregnet. 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. Utformingen av rekkverk vil være i tre og glass. Balkonger og terrasser får 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 G (grå) kan farge W (lys/hvit/beige) leveres kostnadsfritt.

På bad leveres porselensfliser type Re-micron GB 30\*30 cm. I nedsenket dusjsone på bad leveres tilsvarende flis i mosaikk, format ca. 3x3 cm. Der hvor det kun leveres rett dusjvegg med dusjnisje i hele bredden leveres mosaikk i hele gulvets bredde. Alternativt til farge GB (lys grå) kan farge B (mørk sandstein/beige) eller DG (mørk grå) 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 naboileiligheter og trapperom, som utføres i betong, 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 B (mørk sandstein/beige) eller DG (mørk grå) 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 nedforedede 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

Kjøkkeninnredning fra Mobalpa i modellen Kiffa, Z-line m/grepsprofil i stål. Polarvit som standard farge. Det vil også bli anledning til å velge mellom 13 ulike farger og 3 ulike trestrukturer i modellen Kiffa uten tillegg i pris (innen nærmere fastsatte frister). Som benkeplate på øy leveres 40 mm laminat i fargen cement grå og øvrige benkeplater i 12 mm l-quartz hvit marmor. Selger forbeholder seg rett til å levere kjøkken i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

Alternativene over 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. Overskap på kjøkken leveres i standard høyde. Takhøye skap kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen mot en tilleggs kostnad, under forutsetning av at det er plass til dette. Det leveres underlimt stålvask, med Alterna Extend kjøkkenkran, samt avsatt plass og mulighet for tilkobling av oppvaskmaskin, kjølfrysenskap og stekeovn. Kjøkkenet leveres forberedt for integrerte hvitevarer, med hel benkeplate uten hulltaking for platetopp, stekeovns skuff/skap for innbygging av stekeovn, samt skrog og fronter til oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Hvitevarer leveres ikke som standard, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

## Garderobe

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

## Innvendige dører

Innvendige hvite kompartdører med lav terskel, type Swedoor Unique 01L eller tilsvarende. Hvite karmar og dørrvidere i børstet stål. Standard lav terskel i lakkert eik.

## Bad/WC

På bad leveres innredning med skuffer i bredde som vist på kontraktstegning. Innredning fra Mobalpa type Loa matt Kashmir. Det vil bli anledning til å velge mellom 9 ulike farger av modellen Loa. Selger kan velge å levere baderomsinnredning i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

På bad leveres heldekkende servant. Videre leveres ettgreps servantbatteri,

# Leveransebeskrivelse Ski Tårn av Code

speil over baderomsinnredning i innredningens bredde med ramme i samme farge som innredning, 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 dusjbatte og dusjarmatur med toppdusj og håndholdt løsning fra Alterna, type lne dusjsett. Dusjsone er nedsenket ca. en fliishøyde. Resten av badet utenfor våtsone bygges med tilnærmet flatt gulv, mindre vannansamlinger kan forekomme ved vannsøl på disse områdene. Der hvor det er stiptet 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 kondestørketrommel).

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

## Vinduer/vindusdører

Det leveres trevinduer (innvendig) med utvendig aluminiumskledning og energiglass iht. isolasjonskrav. Det leveres slagdør fra oppholdsrom til balkonger og terrasser. En del vinduer kan ikke nåes med sikker utvendig vindusvask (uten bruk av lift), disse leveres med utvendig «selvrensende» overflate. Karmer leveres ferdig malt fra fabrikk med standard hvitfarge innvendig. Det leveres ikke utvendig solavskjerming.

## Hovedinngangsdør leilighet

Hovedinngangsdør til hver leilighet leveres i eikelaminat som tilfredsstillende gjeldende brannkrav. Sammen med entre/entredør gir dette forskriftsmessig lydisolering til rom for varig opphold. Dør leveres med FG-godkjent lås og 3 nøkler som også betjener felles inngangsdør til bygget. Inngangsdør utstyres med «dør-kikkert»

## Listverk

I rom med hvitlasert eikeparkett leveres hvitlaserte eikelister. I rom med eik natur parkett leveres det natur eik gulvlister. Gerikter rundt vinduer og dører leveres ferdig malt hvite fra fabrikk med synlige stifter. Lister i betongvegg skrues. Listverk fuges ikke mot vegg her må det påregnes synlige sprekker på 1-2mm 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.

Det leveres felles el-skap i fellesområder 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 tak i entré eller i kjøkkenventilator på enkelte 2-roms leiligheter. Avtrekk fra bad/WC, kjøkken og bod med overstrømming over terskel. Tilluft til øvrige rom.

## Elektrisk

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra ved betong og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt i betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg. Nedforede 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 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 opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og opplegg for vaskemaskin på bad som vist på tegning. Utvendig vannkran ved felles inngangspartier og på private takterrasser.

## Oppvarming

Energi behov til oppvarming og varmtvann dekkes av fjernvarme.

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

## TV/ internett

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

Det leveres trekkerør for totalt 2 stk. signaluttak, ett i stue og ett på hovedsoverom. Ved kollektiv avtale vil ett uttak være ferdig kablet og terminert ved innflytting, tilkobling av evt. ekstra punkter bestilles som tilvalg hos signalleverandør. 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 2,50 m. Boliger i plan 7 får en etasjehøyde på 2,80 m med nedforing til 2,50 ved overliggende terrasse – nedforingen er markert med stiptet linje på kontraktstegning. Ellers er det nedforet himling i entré, gang, bod og bad samt enkelte kjøkken 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

# Leveransebeskrivelse Ski Tårn av Code

som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro som blir tilgjengelig i forbindelse med tilvalg. 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, alternativt leveres systemhimling. Ved eventuelt ønske om møblering i fellesarealer må dette tilfredsstillende gjeldene brannkrav.

## Heis

Heis fra parkeringskjeller til alle boligetasjer.

## Trapper/trapperom

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

## 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. Frem til kjelleren er ferdig vil Selger kunne organisere midlertidige plasser 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/støvbinder.

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 strømnettet. Mulighet for å bestille ladepunkt i forbindelse med tilvalgsprosessen.

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

## Utomhusarbeider

Utomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhusplan i prospektet. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg.

Grøntområder vil bli beplantet, lagt med ferdiggress eller tilsådd. Adkomst til parkeringskjeller blir asfaltert. Varmekabler legges i sporbredden 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 detaljprosjektert. Det leveres utendørs belysning etter en nærmere detaljert belysningsplan. Det tas forbehold om å levere lyktestolper istedenfor pullerter, som fremkommer av illustrasjonene.

## Sportsbod

I tillegg til bod eller avsatt skaplass i leiligheten, medfølger til hver leilighet 1 stk. sportsbod på ca. 5 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 eller avløp og vanntilførsel. Se for øvrig også ytterligere informasjon om tilvalg gitt i salgsoppgaven.

Oslo, 11.01.2018.  
Solon Eiendom ASA



# Salgsoppgave Ski Tårn av Code

## 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 1 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 3. kvartal 2018. Forventet ferdigstillelse er 4. kvartal 2020, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

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

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

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom ikke byggarbeidene er igangsatt per 30.06.2019.

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 30,- til kr 35,- 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.

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 panterrett 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 panterrett 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 varsling. Kjøpesummen består av innskudd på 100 %.

# Salgsoppgave Ski Tårn av Code

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 hjemmelsdokument kr 430,-, tinglysingsgebyr per panterettsdokument kr 430,- og gebyr for pantattest kr 204,-. Ved tinglysing av boret før hjemmeloverdragelse påløper tinglysingsgebyr med kr 430,-. Se prislister for total kjøpesum inklusive kjøpsomkostninger for den enkelte bolig/andel. Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer frem til hjemmelovergang 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 kontraktsinngåelse.

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. Forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har Selger rett til å heve handelen og foreta dekningsvalg 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 «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke [www.skatteetaten.no](http://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.

## Forretningsfører

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. Andersnummer 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 i dag Artilleriveien 17, 1400 Ski. Endelig adresse og husnummer fastsettes av kommunen.

## Tomt

Eiet tomt. Tomtestørrelsen vil etter fradeling bli ca. 860 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 BB1) er omfattet av detaljregulering «Del av Ski Vest Felt BB1 og B/T1 i Ski Vest», vedtatt 29.11.2017 i kommunestyret i Ski kommune. Detaljreguleringen omfatter felt BB1, med 7 boligbygg, en 8 avdelings barnehage fordelt på 2 bygninger, 3 nye grøntdrag, offentlig vei/fortau, privat vei og gang- og sykkelsti. De nye grøntdragene og den private veien (GTD1, GTD2 og GTD4, GT1 skal eies og vedlikeholdes av borettslagene i felleskap. Gjelder da borettslag i område BB1, BB2 og BB3. Grøntdragene og den private veien skal være offentlig tilgjengelig. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart for detaljregulering ligger 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

# Salgsoppgave Ski Tårn av Code

og detaljregulering for del av ski vest, BB1 og B/T1 er det reguleringskart og reguleringsbestemmelser for detaljregulering som er gjeldende.

Områdeplan for Ski Vest omfatter hele eiendommen (Gnr 136 Bnr 1), samt Gnr 136 Bnr 213, Gnr 136 Bnr 192, Gnr 136 Bnr 235, Gnr 137 Bnr 446, Gnr 137 Bnr 591, Gnr 137 Bnr 1, Gnr 137 Bnr 600, Gnr 137 Bnr 593, Gnr 137 Bnr 656, Gnr 137 Bnr 592, Gnr 137 Bnr 1. Vi gjør oppmerksom på at arealer innenfor Områdeplan Ski Vest vil bli gjenstand for fradeling, sammenføring og opprettelse av nye Gnr og Bnr.

Naboeiendom i sydøst, Gnr 136 Bnr 235, er avsatt til Tjenesteyting med helserelaterte formål. Det tillates bygget 49 000 m<sup>2</sup> med en maksimal bygningshøyde på 33 meter over ferdig planert terreng. Det tillates også oppført boliger/omsorgsboliger på eiendommen.

Naboeiendom i syd, Gnr 136 Bnr 213, er avsatt til Bolig, Tjenesteyting og Friområde. Det er planlagt boligblokker opp til 10 etasjer, samt en ny ungdomsskole i 4 etasjer og en park på eiendommen.

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.

## Heftelser/rettigheter/forpliktelser

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

Det er tinglyst 32 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. Kjøper 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. 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/seksjoneringer, grensejusteringer, organisering/reorganisering av arealer, tinglysing av dokumenter for riktig eierforhold og ved behov for gjennomføring av eventuelle korreksjoner av de tinglyste dokumentene.

Ved kjøp av bolig får kjøper tilgang til kontraktstegninger, tegninger i prospekt samt FDV dokumentasjon (Forvaltning, Drift, Vedlikehold) ved overtagelse av sin bolig. Tegninger 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 følger 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 1 Borettslag. Borettslaget planlegges å bestå av 39 andeler og vil bli et frittstående

# Salgsoppgave Ski Tårn av Code

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 tomtområdet 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»), hvorefter 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 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 Code utgjør en del av første 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 Code 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 en 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.

# Salgsoppgave Ski Tårn av Code

I det tilfellet garasjeanlegget ikke er klart til bruk ved innflytting, må Kjøper påregne midlertidig parkering etter anvisning fra Selger. Selger vil da ordne med midlertidige bruksretter til parkering utendørs eller annen plassering i kjeller, etter en nærmere angitt plan.

## Adgang til utleie

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

## Boretts

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En boretts 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 boretts 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 prislisten – 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.

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

Nyboliger 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

Trygve Formo Hermansen  
Eiendomsmegler  
Telefon: 92 44 98 42  
E-post: tfh@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.

## Forbehold

- Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kjøpekontrakten:
- Byggestart er avhengig av at 27 av i alt 39 leiligheter i Hus G er forhåndssolgt samt at det er forhåndssolgt 33 av i alt 41 leiligheter i Urban Villa hus A og B.
  - 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 entreprisetavtale.

---

# Salgsoppgave Ski Tårn av Code

---

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/internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte 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 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 en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell justering av antall boliger.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap internt i familie eller lignende mellom budaksept og overtagelse vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 25.000,- 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 25.000,- 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
- Prislister
- Foreløpig utomhusplan
- Budskjema/Midlertidig kjøpekontrakt
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser

**Oslo,  
11.01.2018**





SEM & JOHNSEN  
PROSJEKTMEGLING

Vegar Skredlund — Eiendomsmegler/Prosjektleder  
T: 95 40 84 49 — E: [vs@sem-johnsen.no](mailto:vs@sem-johnsen.no)

Trygve Formo Hermansen — Eiendomsmegler  
T: 92 44 98 42 — E: [tfh@sem-johnsen.no](mailto:tfh@sem-johnsen.no)





[soloneiendom.no](http://soloneiendom.no)

**Idé og grafisk design: Semway**  
3D-illustrasjoner: EVE Images  
Foto: Semway  
Stockfoto: Unsplash, Shutterstock  
Papir: Munken Kristall 130 g  
Satt med: Trade Gothic  
Trykk og innbinding: RK Grafisk



S T  
K Å  
I R  
N

av Code









**magasinparken**

Ski

**magasinparken.no**



**SOLON**  
EIENDOM