

MAGASINHAGEN

68 SELVEIERLEILIGHETER I SKI



MAGASINHAGEN

Innhold

1



En oase i Ski

- S 20 – Velkommen
- S 23 – På historisk grunn
- S 28 – Noe å glede seg til
- S 31 – Det skjer i Ski
- S 34 – Det begynte med Napoleon ...

Magasinparkens perle

- S 50 – Code Arkitektur: Til solen går ned
- S 56 – Utomhusplan
- S 59 – Studio Oslo Landskapsarkitekter: Grønne møtesteder
- S 60 – Felles takhage
- S 63 – Du merker at det er Solon

2



3

Leilighetene

- S 84 – Hvorfor kjøpe helt ny bolig
- S 88 – Sett preg på din nye bolig
- S 91 – Du får det som du vil
- S 92 – Konsept 1: Skandinavisk
- S 94 – Konsept 2: Elegant
- S 96 – Konsept 3: Lyst

Plantegninger

S 100 – Boligoversikt

S 102 – 101/3-r/60 m²	S 148 – 301/3-r/60 m²	S 194 – 503/2-r/43 m²
S 104 – 102/2-r/41,5 m²	S 150 – 302/2-r/41,5 m²	S 196 – 504/3(4)-r/88 m²
S 106 – 103/2-r/42,5 m²	S 152 – 303/2-r/42,5 m²	S 198 – 505/3-r/96 m²
S 108 – 104/2-r/43 m²	S 154 – 304/2-r/43 m²	S 200 – 506/3-r/84,5 m²
S 110 – 105/3(4)-r/83 m²	S 156 – 305/4-r/83 m²	S 202 – 507/4-r/101 m²
S 112 – 106/3-r/88,5 m²	S 158 – 306/3-r/88,5 m²	S 204 – 508/3(4)-r/97 m²
S 114 – 107/4-r/140 m²	S 160 – 307/4-r/140 m²	S 206 – 509/3-r/74 m²
S 116 – 108/1-r/36 m²	S 162 – 308/4-r/118,5 m²	S 208 – 601/3-r/60 m²
S 118 – 109/3-r/99 m²	S 164 – 309/3(4)-r/99 m²	S 210 – 602/2-r/41,5 m²
S 120 – 110/3-r/80,5 m²	S 166 – 310/3-r/80,5 m²	S 212 – 603/2-r/43 m²
S 122 – 111/4-r/93,5 m²	S 168 – 311/4-r/93,5 m²	S 214 – 604/3-r/77 m²
S 124 – 112/2-r/38,5 m²	S 170 – 401/3-r/60 m²	S 216 – 605/3-r/55 m²
S 126 – 201/3-r/60 m²	S 172 – 402/2-r/41,5 m²	S 218 – 606/3-r/66,5 m²
S 128 – 202/2-r/41,5 m²	S 174 – 403/2-r/42,5 m²	S 220 – 607/3-r/86 m²
S 130 – 203/2-r/42,5 m²	S 176 – 404/2-r/43 m²	S 222 – 608/3-r/68 m²
S 132 – 204/2-r/43 m²	S 178 – 405/4-r/105,5 m²	S 224 – 701/4-r/91 m²
S 134 – 205/3-r/83 m²	S 180 – 406/2-r/54 m²	S 226 – 702/3(4)-r/89 m²
S 136 – 206/3-r/88,5 m²	S 182 – 407/4-r/103 m²	S 228 – 703/3-r/64,5 m²
S 138 – 207/4-r/140 m²	S 184 – 408/4-r/118,5 m²	S 230 – 704/5-r/173,5 m²
S 140 – 208/4-r/118,5 m²	S 186 – 409/4-r/101,5 m²	S 232 – 704(alt.)/4-r/173,5 m²
S 142 – 209/3(4)-r/99 m²	S 188 – 410/4-r/151,5 m²	S 234 – 801/3-r/84,5 m²
S 144 – 210/3-r/80,5 m²	S 190 – 501/3-r/60 m²	S 236 – 802/3-r/82,5 m²
S 146 – 211/4-r/93,5 m²	S 192 – 502/2-r/41,5 m²	S 238 – 803/4-r/118 m²

5

Viktige opplysninger

- S 242 – Leveransebeskrivelse
- S 246 – Salgsoppgave
- S 252 – Kontaktinformasjon

4













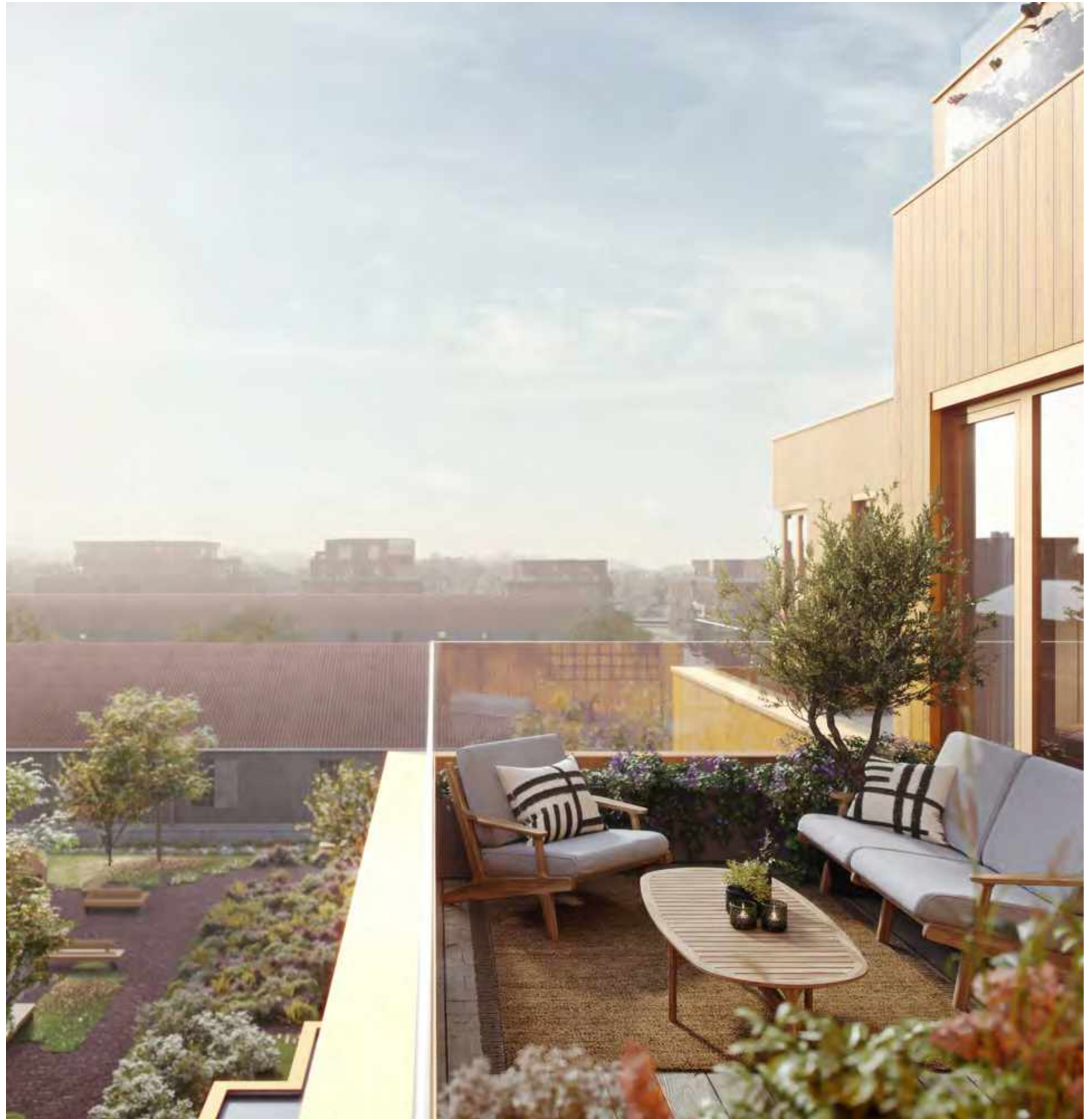
1

**En oase
i Ski**

Velkommen

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 til Magasinparken.





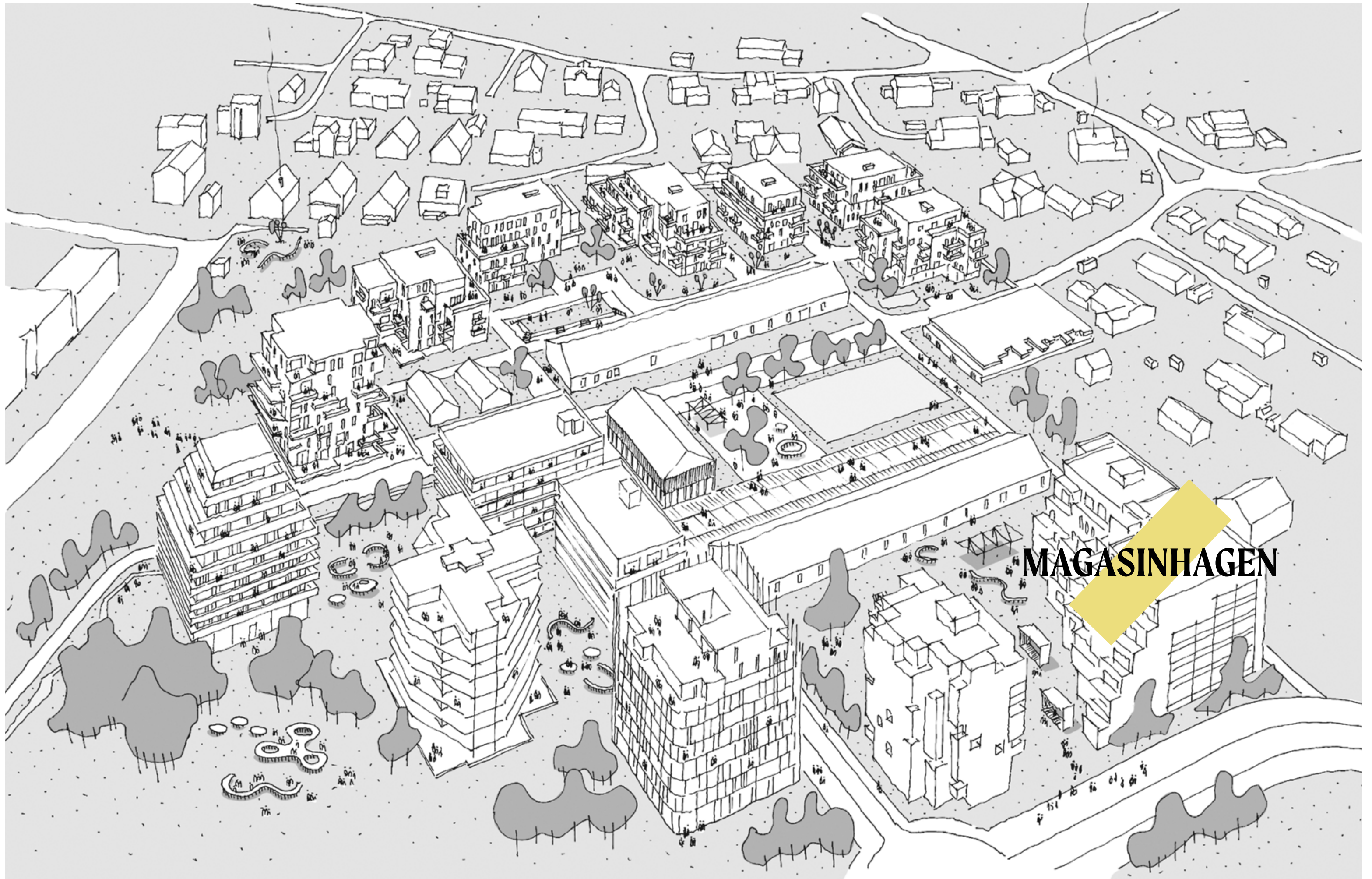
Kun ment som illustrasjon.

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 fire ulike arkitekter 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 32.

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?



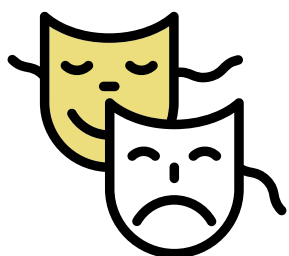
Restaurant

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.



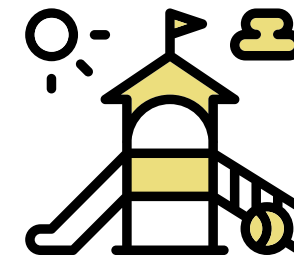
Bydelstorg

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



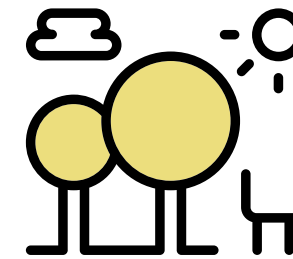
Kultur

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 områdets storstue.



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, nordøst for magasinhallene.



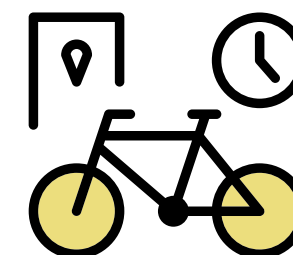
Park

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.

Norges første magnoliapark

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 seks 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.

Rainer Stange – Dronninga landskap



El-bysykkel

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



Det skjer i Ski

Ski er kommunesentrum for den nye storkommunen Nordre Follo med sine 59 000 innbyggere og har vært et knutepunkt i regionen siden jernbanen ble anlagt i 1870-årene. I dag, nesten 150 år senere, er det igjen jernbanen som bringer ny vekst og fremgang i regionen, når Follobanen åpner i 2022 og reduserer reisetiden til Oslo til kun 11 minutter.

Ski sentrum har gode handlemuligheter og urbane gleder som kino, kulturhus og hyggelige uteplasser. Her finner du også kaféer og spisesteder for enhver 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 blikkstille 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.

Fra Ski →



til Oslo S på 11 minutter

Ski har et godt kollektivtilbud med blant annet fem togavganger i halvtimen til Oslo i rushtiden. Det går også hyppig busser til flere tettsteder i regionen. Når Follobanen åpner i 2022, tar det kun 11 minutter fra Ski til Oslo S – med andre ord like lang tid som det tar med trikken fra Grünerløkka til Oslo S.



Det begynte med Napoleon ...



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

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

For alle som trenger å friske opp kunnskapen om Napoleonskrigene, Kieltraktaten og Mossekonvensjonen for to hundre år siden, kan det være nyttig med en liten historieleksjon. Kort fortalt var Norge på den tiden et lite og for det meste unyttig 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 orlogs-flåten 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 krig-føring blir kalt «pre-emptive strike», altså å slå til før det foreligger en konkret trussel. Dette falt naturligvis ikke i god jord hos verken franskmenn eller dansker, og slik ble Norge indirekte med på den tapende siden i Napoleonskrigene.

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

17. mai er 4. november

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

«For svenskene var jo dette en enorm provokasjon, og reaksjonene lot ikke vente på seg. Med den svenske tronarvingen Carl Johan i spissen marsjerte cirka 30 000 svenske soldater inn i Østfold og mot den norske forsvarslinjen, Glommalinjen, som var godt befestet fra Fredrikstad til Kongsvinger og opp mot Elverum. Det oppsto krigshandlinger flere steder med tap på begge sider, men én tabbe skulle vise seg å bli skjebnesvanger for nord-mennene», 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 unødig tap av menneskeliv og nedbrenning av det vi i dag kjenner som gamlebyen i Fredrikstad, overga kommandanten festningen til svenskene. Svenskene fikk dermed kontroll over artilleriressursene som var igjen i festningen, pluss åpning inn på baksiden av Glommalinjen. Veien var dermed fri for de svenske styrkene til å innta Kristiania.»

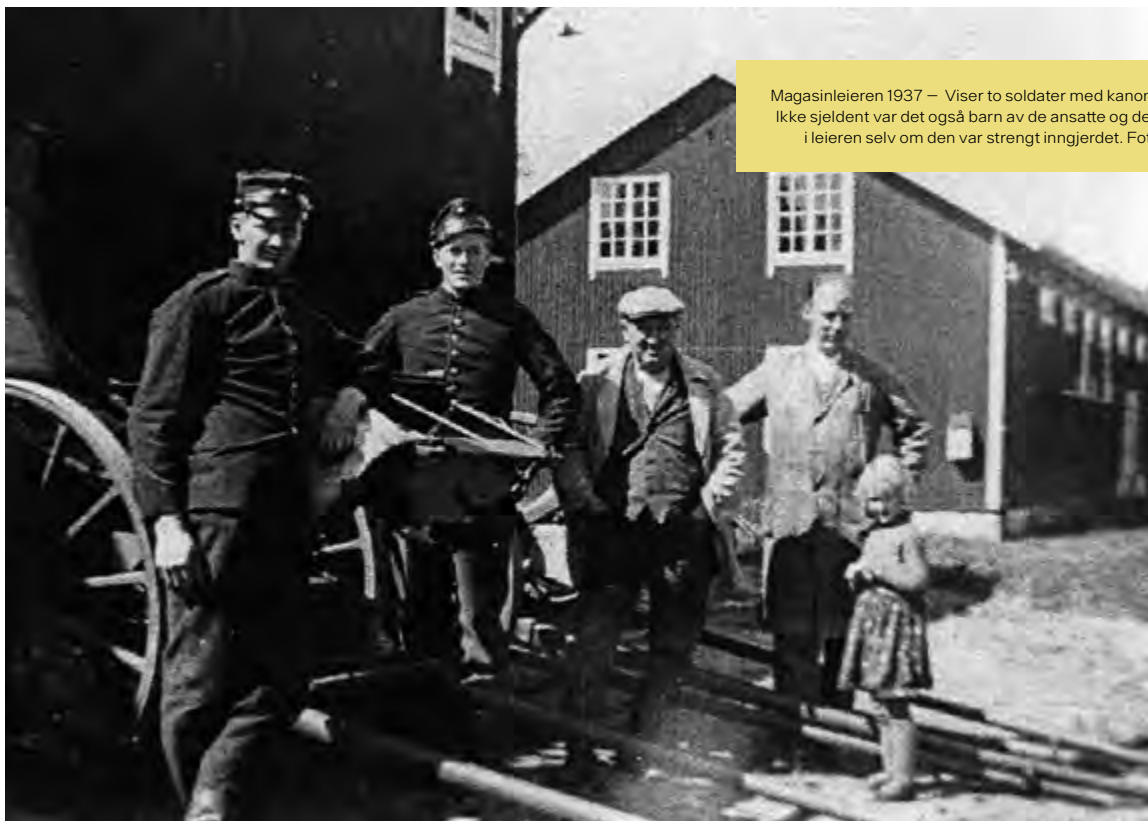
Falla trekker pusten, og vi benytter anledningen til å bytte bly i trykkblyanten.

«Resultatet etter at svenskene så ettertrykkelig hadde demonstrert sin militære overlegenhet, var at Christian Frederik abdiserte i den såkalte Mossekonvensjonen. Den 4. november undertegnet så den norske regjeringen en lett revisjon av Grunnloven de hadde ført i pennen i mai samme år, og Norge var med det en egen stat under svenskekongen», forteller Falla. «Derfor er det egentlig 4. november som er vår grunnlovsdag, men det er jo ingen som vil gå i tog i november. Derfor tror jeg det er fornuftig at vi er blitt enige om at det er 17. mai og bjørkeris som er vår nasjonaldag, i stedet for at vi vasser rundt i bekmerke og sludd», ler han. Angrepet på Fredriksten festning viste én ting med all tydelighet: Glommalinjen var sårbar fordi man ikke egentlig hadde noen god måte å distribuere forsyninger på fra Fredrikstad til fortene som lå langs elven.

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



Magasinhallen. Foto: Forsvarsbygg



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

En ny tid

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

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

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

«Med jernbanen endret alt seg, ikke minst militært. Med utgangs-punkt 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 magasinsenter i Ski for artilleri og mannskaper for å forsyne Glommalinjen med jernbanen planlagt av forsvarspolitikerne på Stortinget allerede før jernbane-utbyggingen 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 tømmer-bygning, brant ned for kun noen år tilbake, trolig som et resultat av noen rakkerungers lek med fyrstikker. Mellom 1903 og 1905 så tre store magasinbygninger i jern, valset og banket ut av Kværner Brug i Kristiania, dagens lys i Magasinleieren. Signaturen fra Kværner kan fortsatt sees i takkonstruksjonen.

«Det sies at ideen med at bygningene skulle være i jern, var noe man hadde fått fra Frankrike, der det fortsatt står en tilsvarende bygning på grensen til Tyskland. Hensikten med at bygningene var oppført i jern, var at de ikke kunne antennes av fiendtlige stridspatruljer», 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 jern-banen og industrialiseringen av byene langs Glomma og ble stadig viktigere i årene fra århundreskiftet.

Krig og motstand

Magasinleiren var et militært knutepunkt første halvdel av 1900-tallet frem til andre verdenskrig, og det var ikke til å unngå at tyskerne raskt kastet sine øyne på dette strategisk viktige stedet i aprildagene 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 aprildagene 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 løsne 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 motstands-bevegelse og hadde blant annet droppsone for forsyninger til Milorg i skogen cirka 6 km unna Magasinleiren. Tyskerne ante nok hva som foregikk, de kunne høre

flyene nattetid, men det kom ikke til trefninger og overgrep som følge av dette. Falla mener dette skyldes at soldatene som var her de siste tre årene av krigen, for det meste var unge soldater som så på tjenesten som «vaktoppdrag». De hadde minimalt med trening og erfaring med strid i ulendt terreng, som skogs-områdene våre. Det var unge menn som aller helst ville hjem, de hadde kanskje lovet mor og far hjemme i Tyskland å komme helskinnet hjem. De ville i alle fall ikke begi seg inn i ulendt terreng nattetid så vel som på dagtid inne i skogen, der det kunne vente en kule bak enhver trestamme.

Fra militærleir til boliger

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

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

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



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



2

**Magasinparkens
perle**



Kun ment som illustrasjon.









Kun ment som illustrasjon.

Til solen går ned

Med Magasinhagen får det nye boligområdet i Ski sitt største og mest landskapelige bygg. Det er et bygg som terrasseres i to retninger for å oppnå gode solforhold for beboerne og samtidig gi rom for de fredede vognhallene og Magasinplassen i midten av anlegget.

Med høye etasjer og store vindusfelt blir dette også et bygg med romslige og luftige leiligheter. De 68 enhetene som varierer i størrelse fra 36 til 173m² har alle inngang fra felles trapp- og heiskjerne. Alle hovedoppholdsrom har store vindusfelt og direkte utgang til private balkonger og terrasser som varierer i størrelse fra 8 til over 100m².

I Magasinhagen er samtlige takflater planlagt for opphold, i tillegg til balkonger og private hager på bakkeplan. Øverste tak er en felles takhage. Ambisjonen er at bygget skal oppleves som et frodig, befolket og beplantet landskap helt opp til 9. etasje. Det er derfor lagt til rette både for dyrking på private uteplasser og for klatreplanter som kan spre seg i kontrollerte former mellom terrassene.

Bygget vil bli kledd med stående trekledning som er beiset med en gyllen farge. Slikt fasademateriale er uvanlig for byggeri i denne størrelsen, men gjør at Magasinhagen vil fremstå med en varm lød og robust og håndverkspreget detaljering. Dette er spesielt viktig for dette bygget der store deler av eksteriøret også er bruksflater. Terrasser og balkonger har rekkverk med tett brystning for å skjerme mot innsyn nedenfra og glassrekkverk i øverste halvdel for maksimalt utsyn.

Code



Kun ment som illustrasjon.

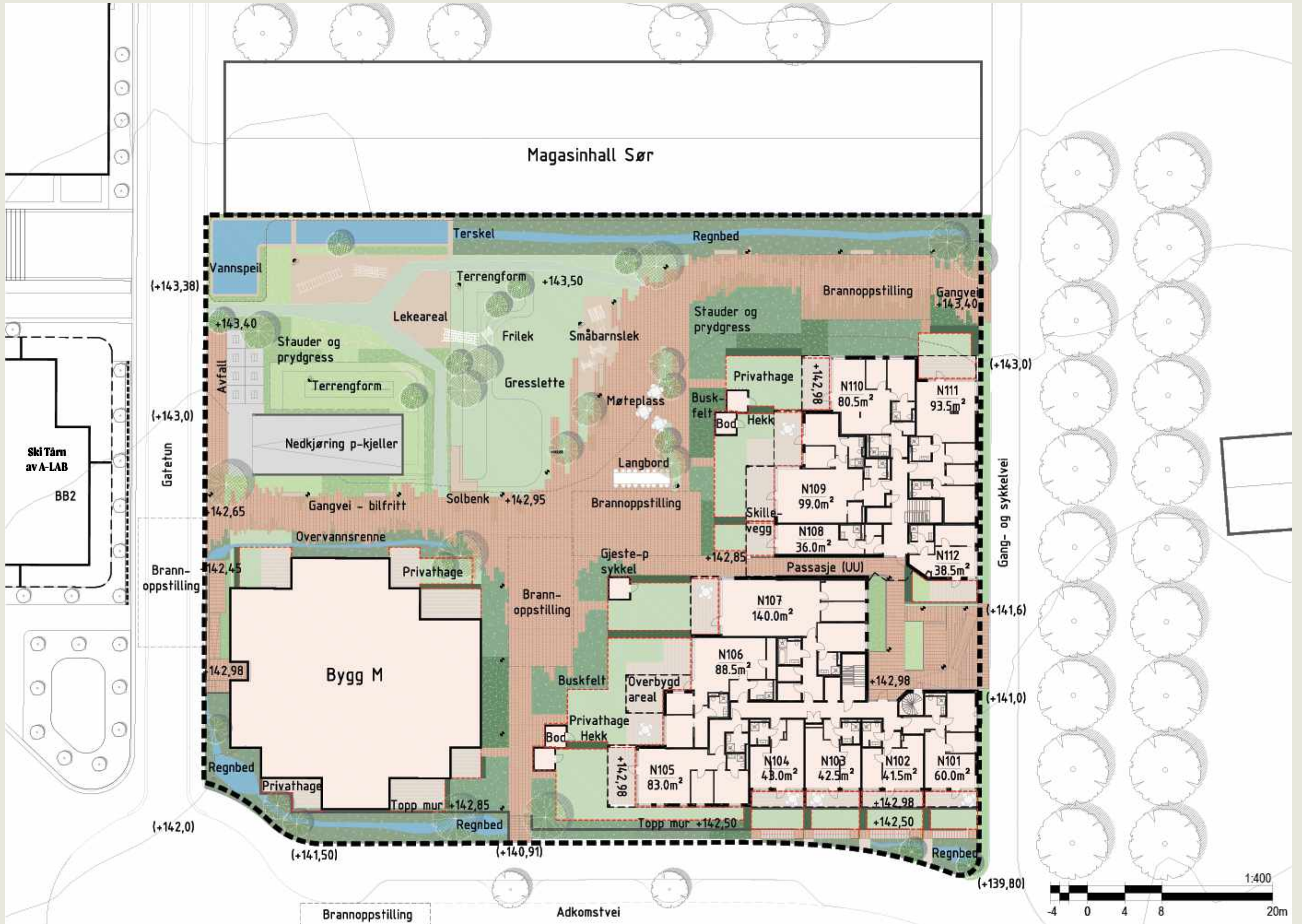


Ambisjonen er at bygget skal oppleves som et frodig, befolket og beplantet landskap helt opp til 9. etasje. Det er derfor lagt til rette både for dyrking på private uteplasser og for klatreplanter som kan spre seg i kontrollerte former mellom terrassene.





Utomhusplan





Grønne møtesteder

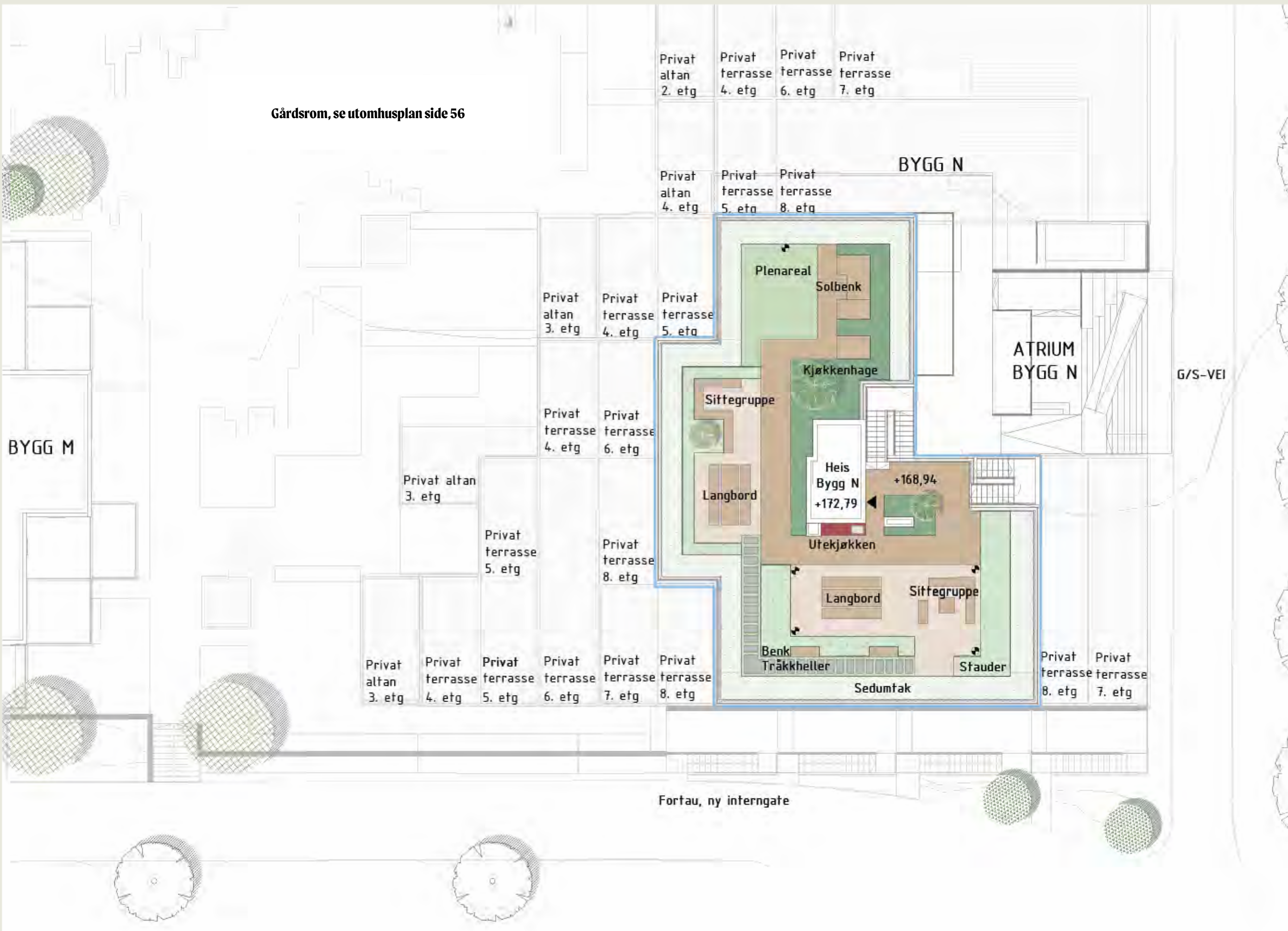
Tanken bak landskapsutforming i Magasinhagen er å trekke inn de grønne omgivelsene mellom bygningene. Prosjektet skaper en lun lysning innrammet av frodig beplanting og trær, godt skjermet mot trafikk. I Magasinhagen bringes urbane bokvaliteter inn i grønne omgivelser.

I Magasinhagen er det lagt stor vekt på kvalitet i felles-arealene. Disse anlegges sentrert på tomten, som gir kort avstand for alle beboere, og danner ulike soner for aktivitet og opphold. Med piknikplen, langbord, naturlekeplass og fleksible arealer dannes møtesteder med gode muligheter for å bli kjent med naboene. Ulike sittegrupper og benker gjør det enkelt å samles, eller man kan ta seg en tur rundt i Magasinparken. Leiligheter i 1. etasje får egen privat hage på bakkeplan, og alle leiligheter får tilgang til en felles takterrasse med utekjøkken, solbenker og utsikt over byen. Parken kobler seg på en gang- og sykkelvei, samt har nærhet til turstier i området – slik at man enkelt kommer seg ut i naturen og samtidig raskt inn til byen.

Tomten har et vakkert bakteppe av store kastanjetrær og den mørkegrønne Magasinhallen. Variert vegetasjonsbruk og prosjektets dam bidrar til å skape et levende og naturlig preg, som gir spillerom for både kreativ lek og summende bier. Den planlagte vegetasjonen tar utgangspunkt i stedegne arter, med supplering av blomstrende trær, busker, stauder og pryddress for å gi et skiftende bilde av blomster, farge og tekstur gjennom året. Kvalitetsmaterialer er valgt ut for å gi et godt samspill med arkitekturen og omgivelsene.

Studio Oslo Landskapsarkitekter

Felles takhage



- 1 – Bygdøyenes, Oslo
 2 – Vindmøllebakken, Stavanger
 3 – Ullevål Tårn, Oslo
 4 – Sæter Terrasse, Nordstrand



Du merker at det er Solon

Det er vanskelig å forklare, du bare merker det. Kvaliteten på materialene, på de tekniske løsningene og på selve arkitekturen. Noen av kvalitetene er beskrevet her i prospektet, men det er først når du trer over terskelen at du virkelig opplever dem.

Dette er Solon Eiendom

Det børsnoterte eiendomsselskapet Solon Eiendom har gjennom det siste tiåret markert seg med prosjekter av høy estetisk og bygningsmessig kvalitet. Flere av prosjektene har fått utmerkelser, blant annet Ullevål Tårn som ble tildelt Oslo bys arkitekturpris i 2016, Sæter som mottok American Architecture Prize i 2017 og Vindmøllebakken som mottok Statens pris for byggkvalitet 2020.

Profesjonalitet i alle ledd

Sammen skal vi utvikle prosjekter i tett samarbeid med enere innen sine fagfelt, enten det er arkitekter, landskapsarkitekter eller entreprenører. Vi har en svært kompetent prosjektorganisasjon som sikrer profesjonalitet i alle ledd – fra tegnebordet og helt frem til du som kjøper setter nøkkelen i døren.

Vi skal bygge kvalitetsprosjekter som vi kan være stolte av i ettertid. Hvert enkelt prosjekt er unikt, og hver enkelt tomt har en verdi for lokalsamfunnet.

Vår ambisjon som eiendomsselskap er at vi skal lage boliger som gjør at du merker en forskjell. Vår visjon er at vi skal bygge den boligen du foretrekker.



3

Leilighetene

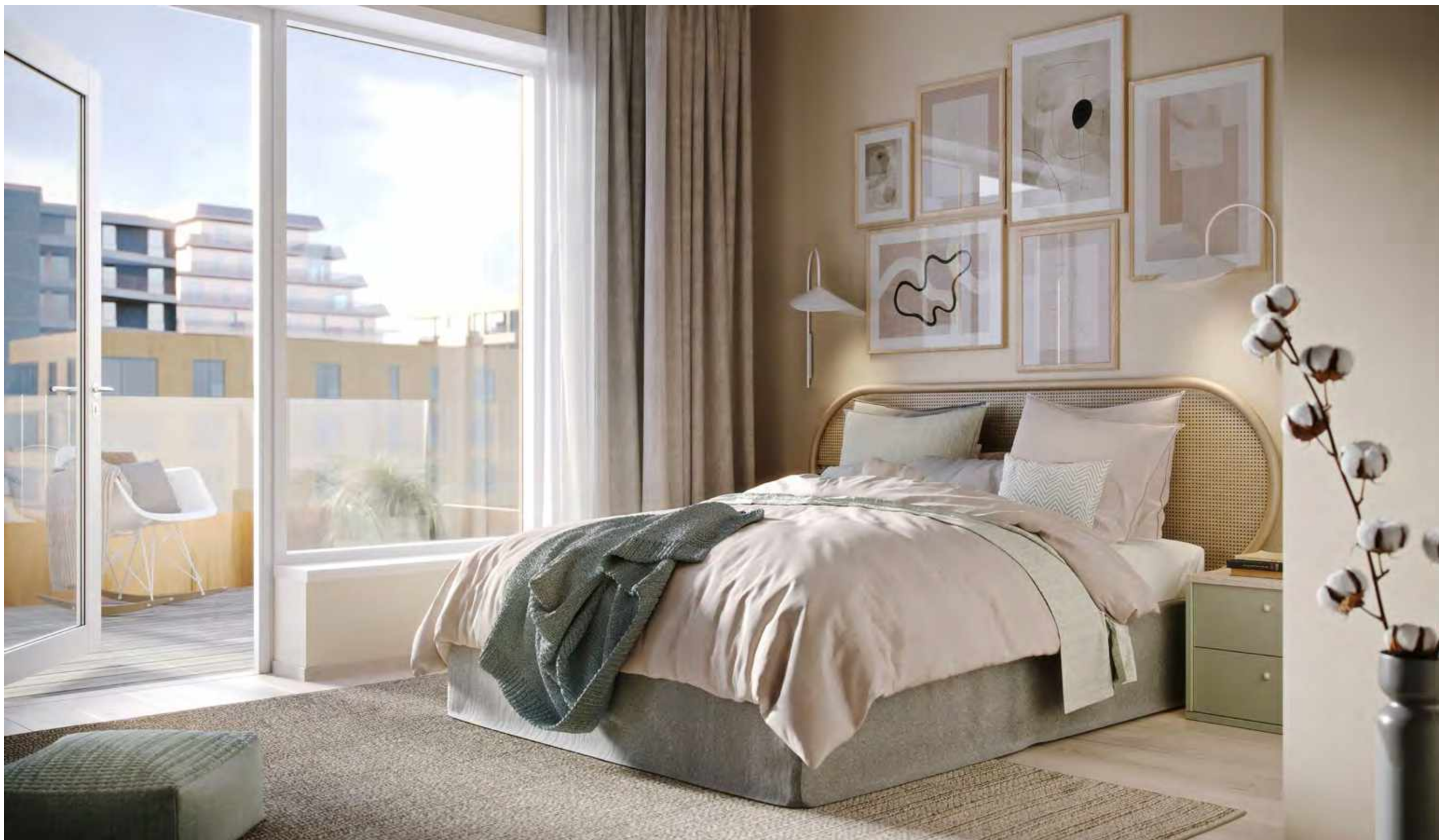




Kun ment som illustrasjon.



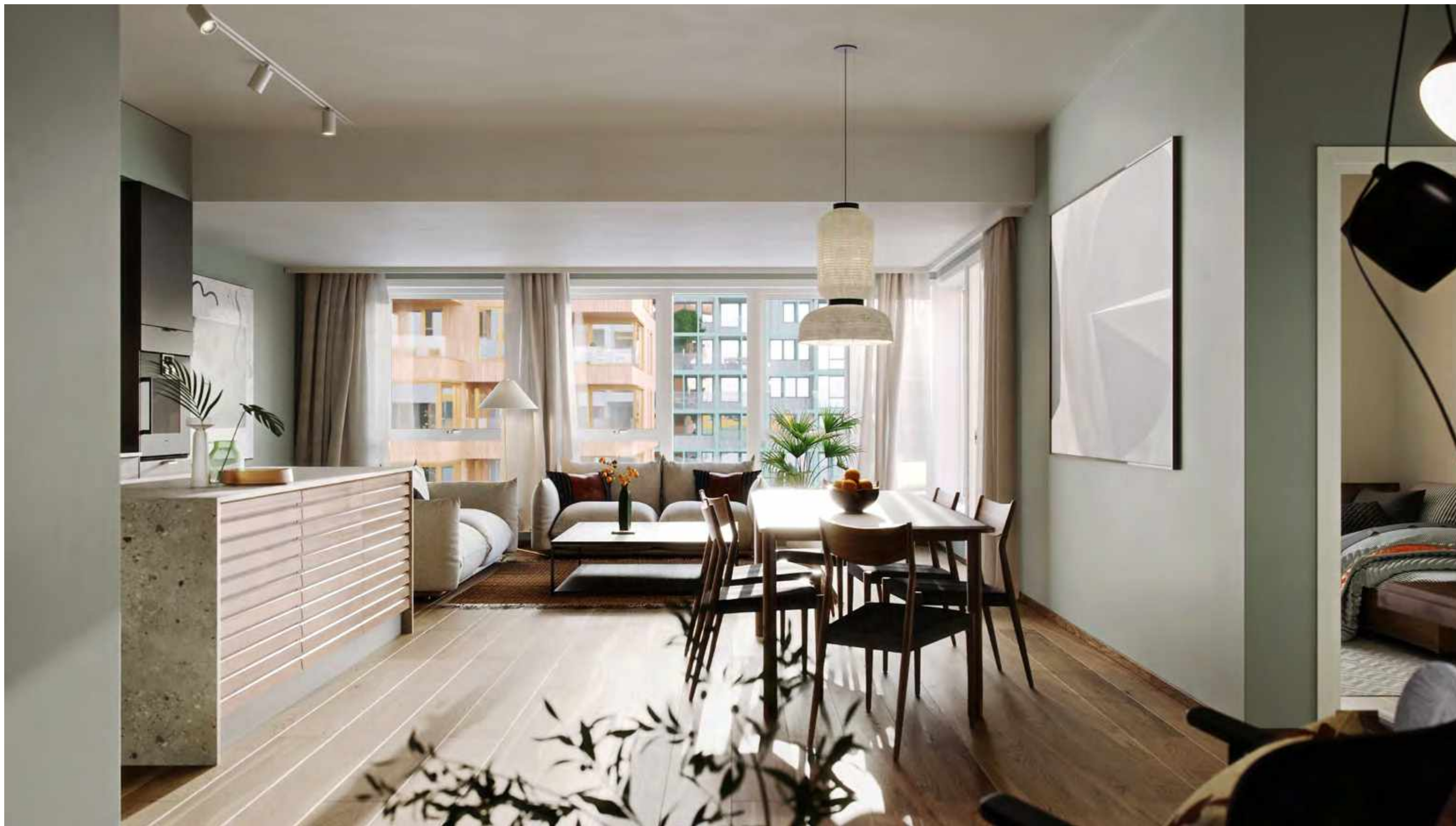
Kun ment som illustrasjon.







Kun ment som illustrasjon.







Hvorfor kjøpe helt ny bolig?

Følelsen av å flytte inn i sin egen, splitter nye bolig er rett og slett ubetalelig. Ingen skavanker, skjeve gulv eller skruehull i veggene til å forstyrre idyllen, bare nye, velduftende materialer. 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. Kort oppsummert: Kjøp av ny bolig bidrar til høyere komfort og trivsel.

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.

Høyere teknisk standard

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

Lite vedlikehold

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

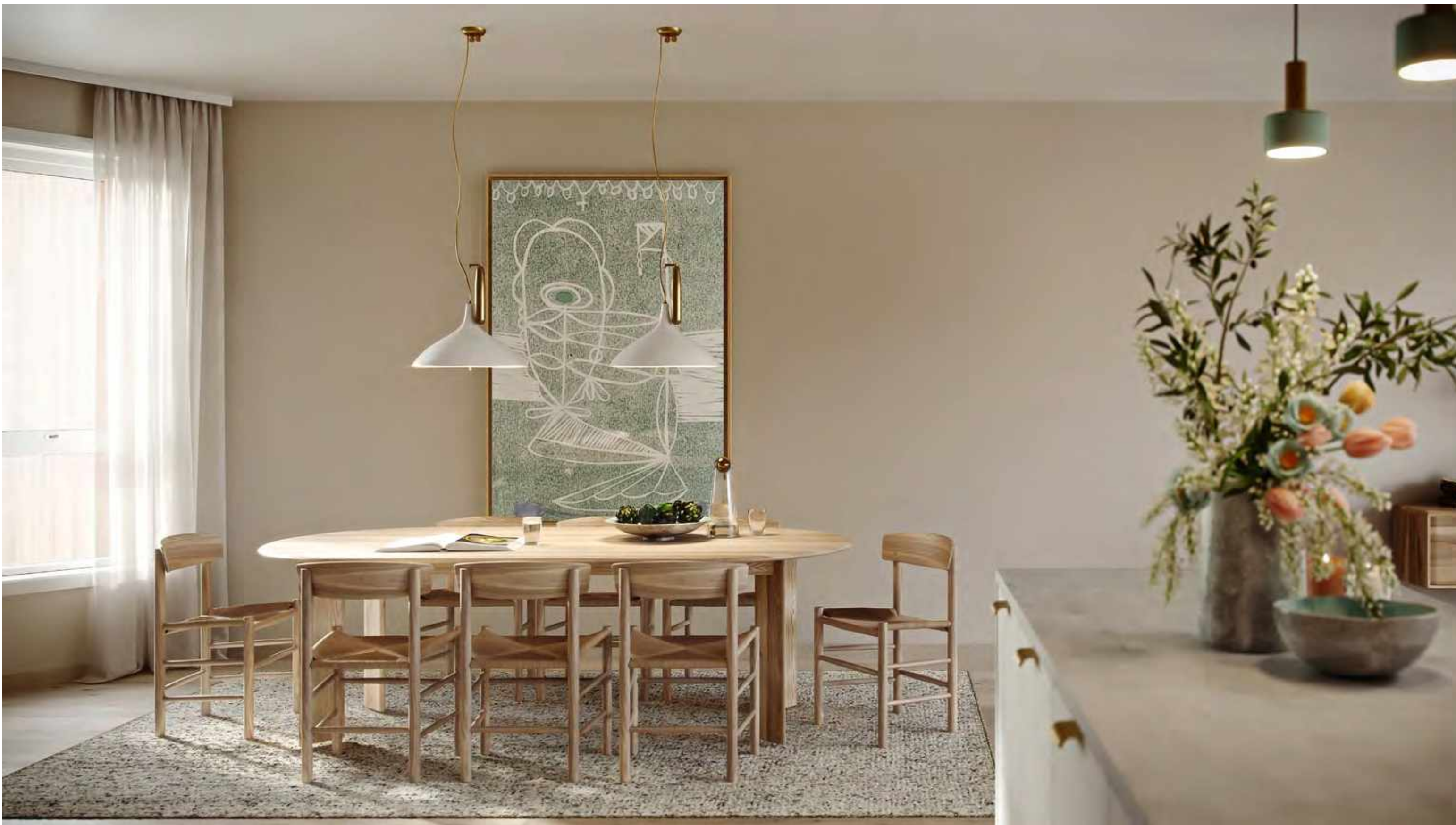
Lovfestet garanti

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

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.





Sett preg på din nye bolig

I utviklingen av Magasinhagen har vi i Solon Eiendom nok en gang valgt å bruke mye tid på gode arkitektoniske løsninger. Det er lagt mye ressurser i de utvendige materialvalgene og funksjonelle uterom. I Magasinhagen blir det gode sol- og lysforhold på mange av de private terrasser og takterrasser. Innvendig har interiørarkitekter utformet ulike konsepter for et helhetlig uttrykk. Målet vårt har hele tiden vært å skape boliger det er hyggelig både å komme hjem og på besøk til.



Kun ment som illustrasjon.

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 materialer som gir en moderne og komfortabel bokvalitet.

Kjøkken

Gled deg til å tilberede mat i et helt nytt kjøkken fra HTH, nærmere bestemt modell One eller ZP Focus malt i kombinasjon med 4 cm Line grep og 20 mm laminatbenkeplate. Vi har valgt fronter fra Focus-serien i hvit som grunnstandard med messing grep, hvit benkeplate og servantbatteri med uttreksarmatur. Du kan vederlagsfritt velge mellom alle malte frontfarger i Focuskolleksjonen og seks ulike farger på benkeplaten (Marmor Bianco, Betong Stenlook, Matt Sort (Fenix laminat), Hvit, Sand-sten og Surface). I de boligene det leveres 900 mm dyp kjøkkenøy/halvøy er det i tillegg valgfritt å velge skapfronter på forsiden av øyen/halvøyen (siden som vender ut mot stue) i modell Nordic Spirit, enten Natur Eik, Hvit Eik eller Sort Eik.

Skuffer leveres med fulluttrekk, både skuffer og skap har demping. Videre er alle kjøkken forberedt for integrerte hvitevarer. LED grepslist innfelt i bunnen av overskap (ikke hjørneskap). Grepslisten fungerer både som håndtak og belysning og gir godt arbeidslys på kjøkkenbenken.

Mot et vederlag er tilvalgsmulighetene langt flere. Vår kundebehandler hos HTH vil hjelpe deg med å tilpasse kjøkkenet etter dine ønsker. Se nærmere om kjøkkendetaljer i leveransebeskrivelsen.

Baderom

På baderommene leveres som grunnstandard modellen Focus Hvit Eik finer med 4cm Line Messing grep (valgfritt Natur Eik, Hvit Eik eller Sort Eik) fra HTH. Speilet over baderomsinnredningen leveres i innredningens bredde. Mot et vederlag kan andre innredninger fra HTH bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Heldekkende hvit servantplate, rette dusjvegger med glass- og aluminiumprofiler samt moderne dusjarmatur med både toppdusj og håndholdt løsning. Vegghengt toalett i hvitt porselen med dempesete og moderne trykkplate.

Belysning: Her får du downlights som generell belysning på baderommet. LED-downlights er standard både i entré og baderom, samt i boliger med WC/gjestetoalett.

Fliser: Her har vi funnet frem til meget flotte farger og formater fra Rako, levert av Bergersen Flis. Valget

for standard flis falt på LB Extra i fargen Elfenben. På baderomsgulvet leveres format 30x30 cm. Samme flistype legges på gulvet i dusjsonen som mosaikk i format 5x5 cm, og på veggene i liggende format 60x30 cm. Som kjøper kan du velge mellom totalt fem vederlagsfrie fargevalg i flisserien LB Extra; Elfenben, Light Grey, Grey, Brown-Grey og Black.

Entréen

I entréen har valget falt på store fliser, format 60x60 cm fra LB Extra i fargen Elfenben, men her får du også som kjøper totalt fem vederlagsfrie fargealternativer; Elfenben, Light Grey, Grey, Black og Brown-Grey i samme flisserie, i samme format. I himlingen leveres LED-downlights, noe som vil få frem de flotte nyansene og sjatteringene i de moderne flisene.

Gulv og oppvarming

På 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 klassisk 1-stavs natur eikeparkett. Det leveres vannbåren gulvvarme under gulv i alle rom.

Vegger

Du kan fritt velge mellom åtte forhåndsdefinerte moderne veggfarger, begrenset til én farge per rom. Fargealternativene finner du blant Jotun sin fargekolleksjon; Pale Green, Evergreen, Soft Touch, Observe, Bomull, Light, Kokos og Refined Yellow. Mot et lite vederlag er mulighetene langt flere. Selger forbeholder seg retten til å velge maling fra en annen leverandør enn Jotun, da kan fargene avvike noe.

Innvendige dører

Ettspeils kompaktdører leveres som standard i farge bomull. Her kan du vederlagsfritt velge sort dør om ønskelig, forutsatt at alle innerdørene velges i samme farge. Dørene leveres med dempelist (gjelder ikke skyvedører).

Det finnes også mange valgmuligheter utover det vi har nevnt, og du kan bestille ytterligere farger og materialer mot vederlag.

Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for ytterligere og nærmere informasjon om standard og tilvalgsprosess. Lykke til i prosessen med å forme din nye bolig.



Du får det som du vil

I våre boliger vil vi at alle mennesker skal trives, og vi mennesker er forskjellige. Vi ønsker å bidra til at din bolig blir et sted der du kommer hjem til en god atmosfære, der du både trives alene, med venner og familie. Vi ønsker å hjelpe deg med å skape et helhetlig hjem som harmoner med det livet du lever. Derfor har vi i utviklingen av Magasinhagen gitt deg som kjøper mange ulike valgmuligheter inkludert i kjøpesummen. Vi har i samarbeid med interiørarkitekter hos Arkivet.co utarbeidet tre ulike interiørkonsepter som vi håper vil inspirere deg og dekke dine ønsker og behov. Se konseptene på de neste seks sidene.

Konsept I

Skandinavisk

Under designet av dette konseptet er det tenkt på tidløshet. Tidløshet er varighet og det er valgt farger og kvaliteter du kan leve lenge med. Designet er lyst og funksjonelt, med elementer av natur og rene linjer. Kjøkkenfronter er fra Focus i fargen Leire, med 4 cm Line Antrasitt grep og laminat benkeplate i fargen Sandsten. Dette kjøkkenet gir et harmonisk uttrykk i samspill med forsiden av kjøkkenhalvøyen som har fått eikespiler fra HTH Nordic Spirit Natur. Det nordiske lamellkjøkkenet er et vitnesbyrd på dansk designtradisjon på sitt aller beste. De vakre eikelamellene blir håndsortert og vil stå i stil til gulvet som er valgt i 1-stavs natur eik. Innslagene av naturtoner bringer med seg varme i interiøret og gir det et mykt preg.

Konsept 2

Elegant

Konseptet Elegant gir en ro og atmosfære du vil trives i. Dette hjemmet påvirkes ikke av den hektiske hverdagen utenfor dørene. Det er valgt rolige og varme farger på vegger og gulv, men sorte dører og det sorte kjøkkenet fra HTH One gir samtidig interiøret et visuelt uttrykk, fylt med eleganse og dramatik. Det er valgt sorte eikespiler fra HTH Nordic spirit på forsiden av kjøkkenøyer/halvøyer, med 4 cm sorte Line grep. Benkeplaten har en betong stenlook. Gulvet er valgt i 1-stavs natur eik.

Konsept 3

Lyst

Dette konseptet er fylt med lyse farger som gir boligen et koselig og rolig preg. Kjøkkenet har fått frontfarger på skap i hvit med 4 cm messing Line grep og hvite eikespiler fra HTH Nordic spirit på forsiden av kjøkkenøyen/halvøyen. Gulvet i dette konseptet er valgt i en moderne l-stavs hvitlaset eikeparkett. Med lyse basisfarger på kjøkkenet og fliser, gir det deg rom for å leke med farger på veggene og møblene. Det viktigste er å finne ut hvilke farger du trives med og husk at mye er gjort med farger på puter og pledd.





4

Plantegninger

Boligoversikt

I Magasinhagen oppføres 68 selveierleiligheter fra ca. 36 til 173 m².
Leilighetene blir lyse og luftige med gode planløsninger. Mange av leilighetene får nydelig kveldssol på de skjermede og private uteplassene.



1. etasje	2. etasje	3. etasje
101 / 60 m ² / 3-r ____ \$102	201 / 60 m ² / 3-r ____ \$126	301 / 60 m ² / 3-r ____ \$148
102 / 41,5 m ² / 2-r ____ \$104	202 / 41,5 m ² / 2-r ____ \$128	302 / 41,5 m ² / 2-r ____ \$150
103 / 42,5 m ² / 2-r ____ \$106	203 / 42,5 m ² / 2-r ____ \$130	303 / 42,5 m ² / 2-r ____ \$152
104 / 43 m ² / 2-r ____ \$108	204 / 43 m ² / 2-r ____ \$132	304 / 43 m ² / 2-r ____ \$154
105 / 83 m ² / 3(4)-r ____ \$110	205 / 83 m ² / 3-r ____ \$134	305 / 83 m ² / 4-r ____ \$156
106 / 88,5 m ² / 3-r ____ \$112	206 / 88,5 m ² / 3-r ____ \$136	306 / 88,5 m ² / 3-r ____ \$158
107 / 140 m ² / 4-r ____ \$114	207 / 140 m ² / 4-r ____ \$138	307 / 140 m ² / 4-r ____ \$160
108 / 36 m ² / 1-r ____ \$116	208 / 118,5 m ² / 4-r ____ \$140	308 / 118,5 m ² / 4-r ____ \$162
109 / 99 m ² / 3-r ____ \$118	209 / 99 m ² / 3(4)-r ____ \$142	309 / 99 m ² / 3(4)-r ____ \$164
110 / 80,5 m ² / 3-r ____ \$120	210 / 80,5 m ² / 3-r ____ \$144	310 / 80,5 m ² / 3-r ____ \$166
111 / 93,5 m ² / 4-r ____ \$122	211 / 93,5 m ² / 4-r ____ \$146	311 / 93,5 m ² / 4-r ____ \$168
112 / 38,5 m ² / 2-r ____ \$124		

4. etasje	5. etasje	6. etasje
401 / 60 m ² / 3-r ____ \$170	501 / 60 m ² / 3-r ____ \$190	601 / 60 m ² / 3-r ____ \$208
402 / 41,5 m ² / 2-r ____ \$172	502 / 41,5 m ² / 2-r ____ \$192	602 / 41,5 m ² / 2-r ____ \$210
403 / 42,5 m ² / 2-r ____ \$174	503 / 43 m ² / 2-r ____ \$194	603 / 43 m ² / 2-r ____ \$212
404 / 43 m ² / 2-r ____ \$176	504 / 88 m ² / 3(4)-r ____ \$196	604 / 77 m ² / 3-r ____ \$214
405 / 105,5 m ² / 4-r ____ \$178	505 / 96 m ² / 3-r ____ \$198	605 / 55 m ² / 3-r ____ \$216
406 / 54 m ² / 2-r ____ \$180	506 / 84,5 m ² / 3-r ____ \$200	606 / 66,5 m ² / 3-r ____ \$218
407 / 103 m ² / 4-r ____ \$182	507 / 101 m ² / 4-r ____ \$202	607 / 86 m ² / 3-r ____ \$220
408 / 118,5 m ² / 4-r ____ \$184	508 / 97 m ² / 3(4)-r ____ \$204	608 / 68 m ² / 3-r ____ \$222
409 / 101,5 m ² / 4-r ____ \$186	509 / 74 m ² / 3-r ____ \$206	
410 / 151,5 m ² / 4-r ____ \$188		

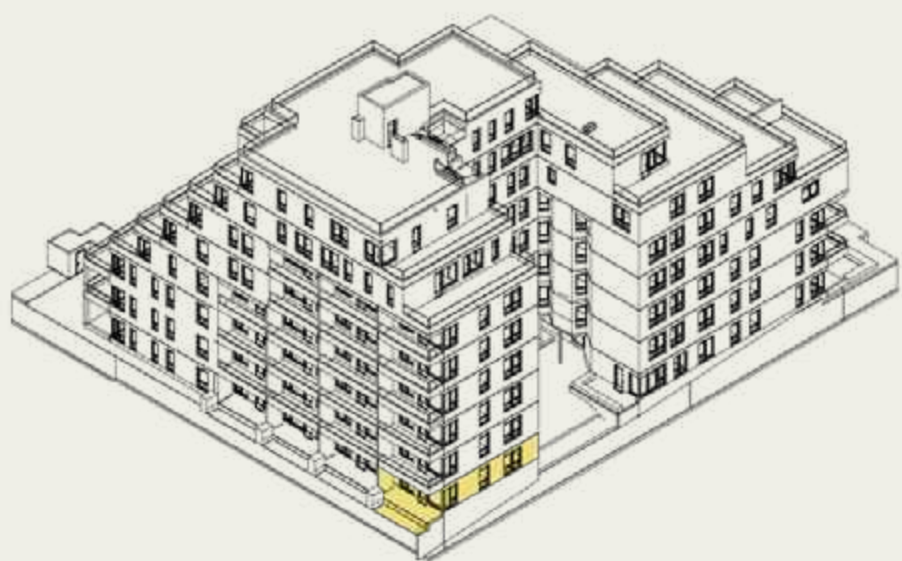
7. etasje	8. etasje
701 / 91 m ² / 4-r _____ \$224	801 / 84,5 m ² / 3-r ____ \$234
702 / 89 m ² / 3(4)-r _____ \$226	802 / 82,5 m ² / 3-r ____ \$236
703 / 64,5 m ² / 3-r _____ \$228	803 / 118 m ² / 4-r ____ \$238
704 / 173,5 m ² / 5-r _____ \$230	
704 (alt.) / 173,5 m ² / 4-r _____ \$232	

101

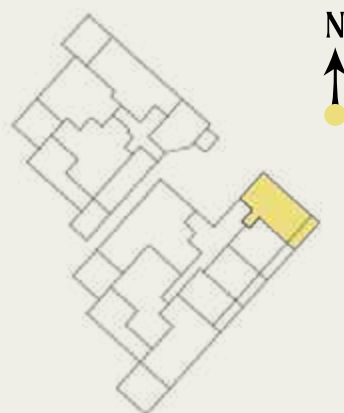
60 m² / 3-r

1. etasje

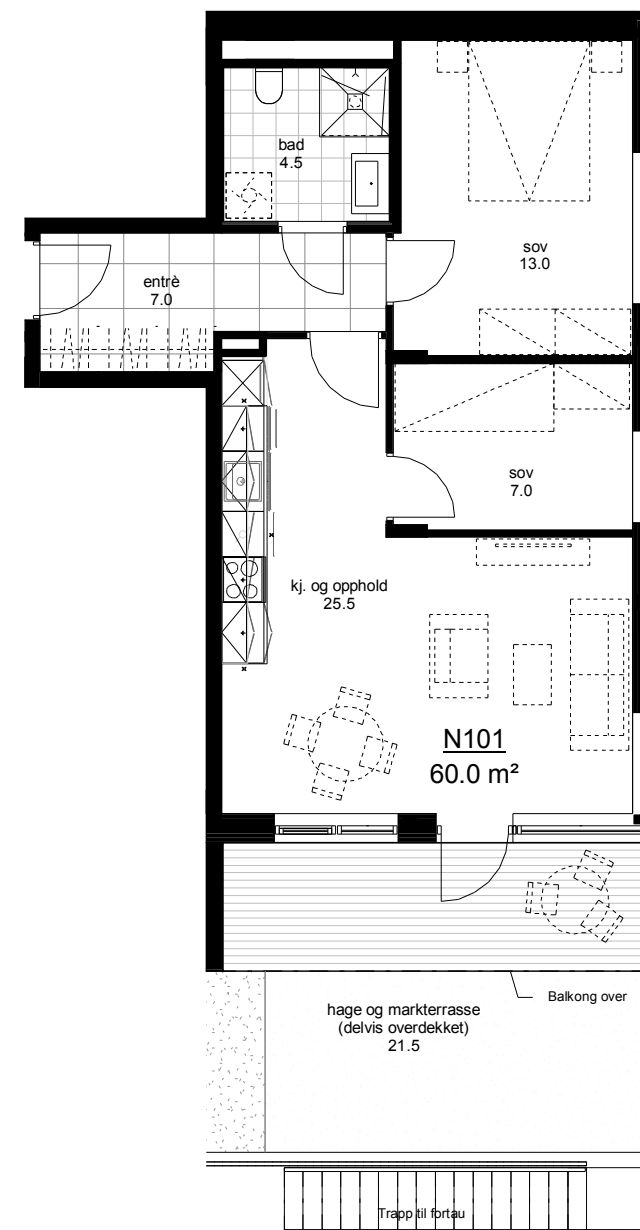
21,5 m² hage og markterrasse



Fasade nordøst



Etasjeplan



0 1 2 3 4 5m

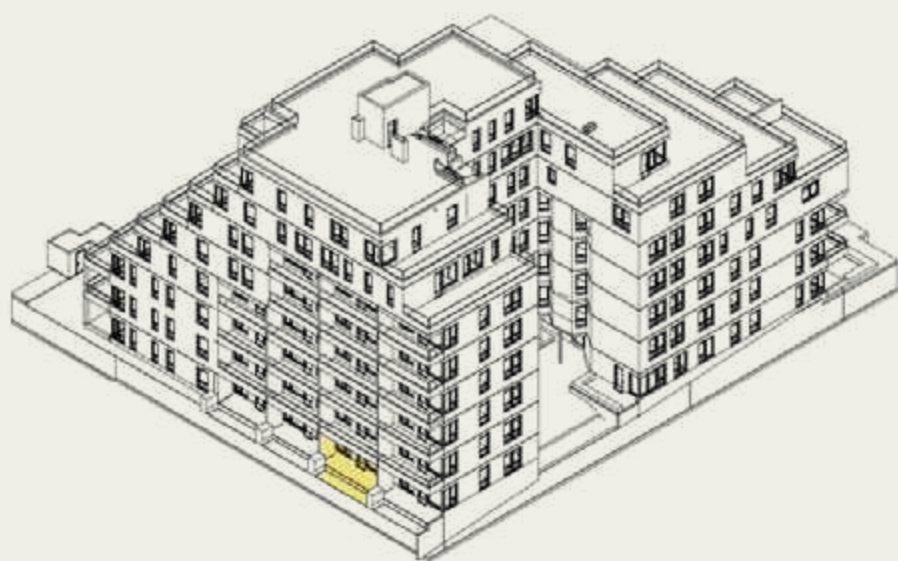


102

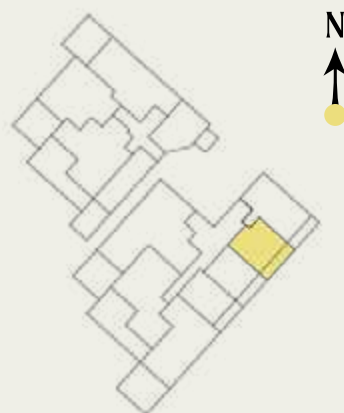
41,5 m² / 2-r

1. etasje

25,5 m² hage og markterasse

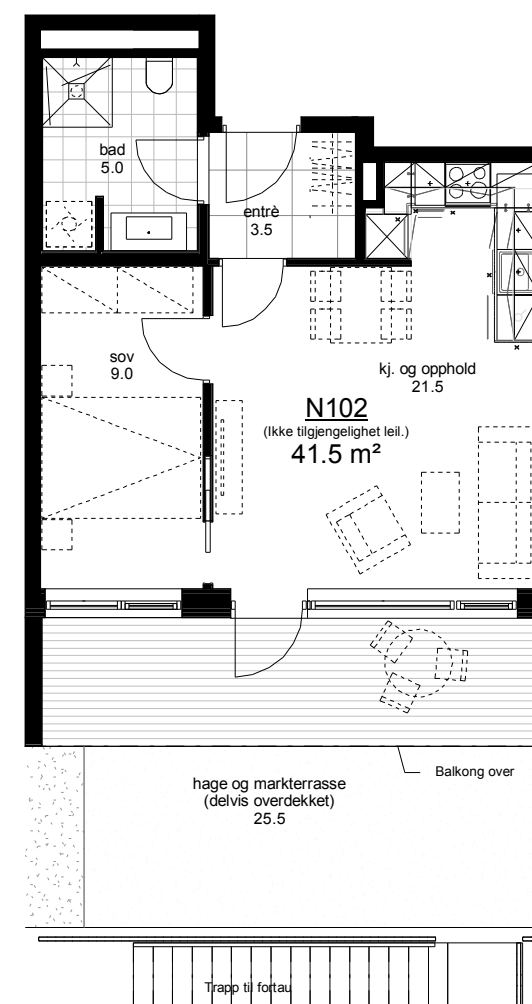


Fasade nordøst



Etasjeplan

102



0 1 2 3 4 5m

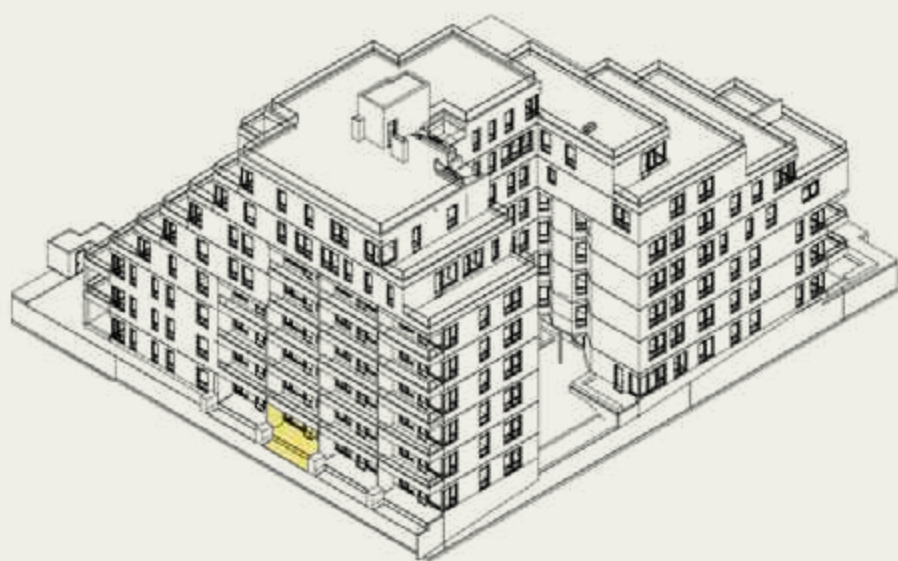


103

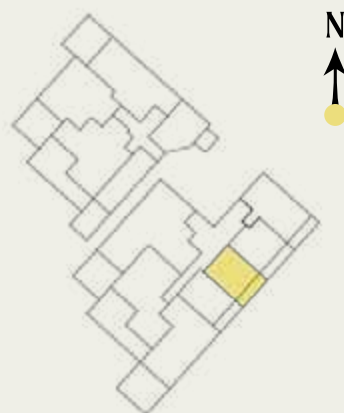
42,5 m² / 2-r

1. etasje

22,5 m² hage og markterrasse

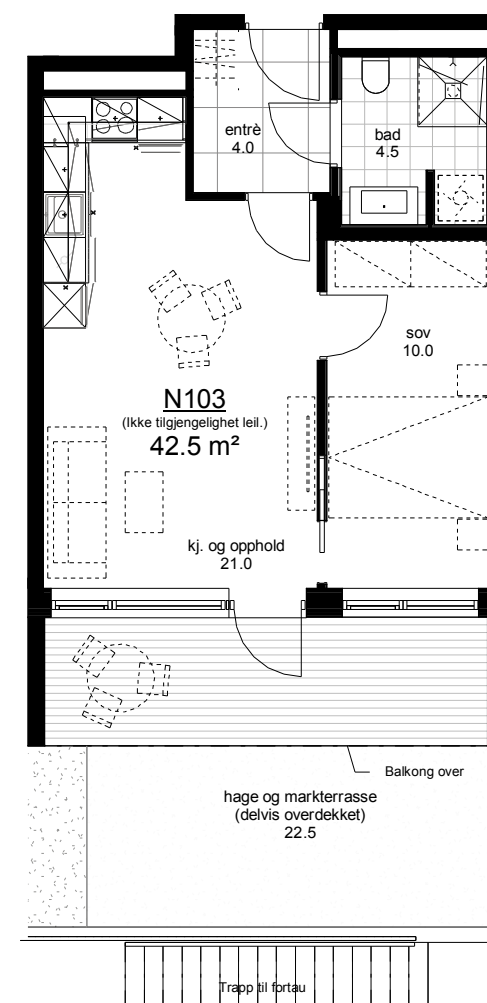


Fasade nordøst



Etasjeplan

103



0 1 2 3 4 5 m



104

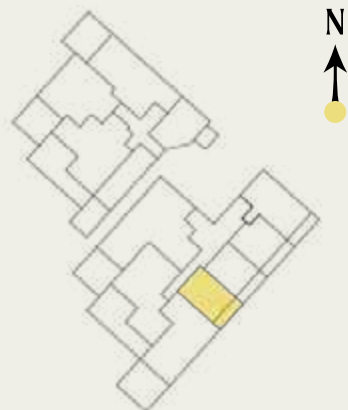
43 m² / 2-r

1. etasje

23 m² hage og markterrasse

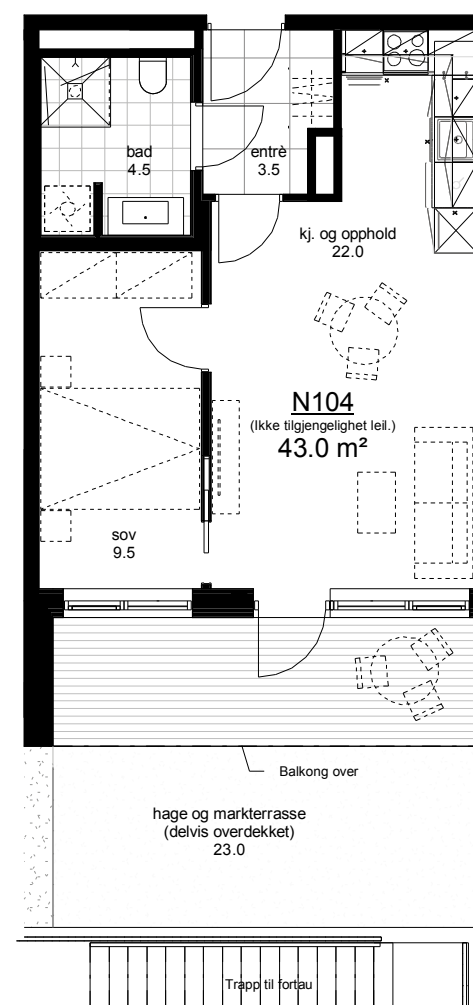


Fasade nordøst



Etasjeplan

104



0 1 2 3 4 5 m

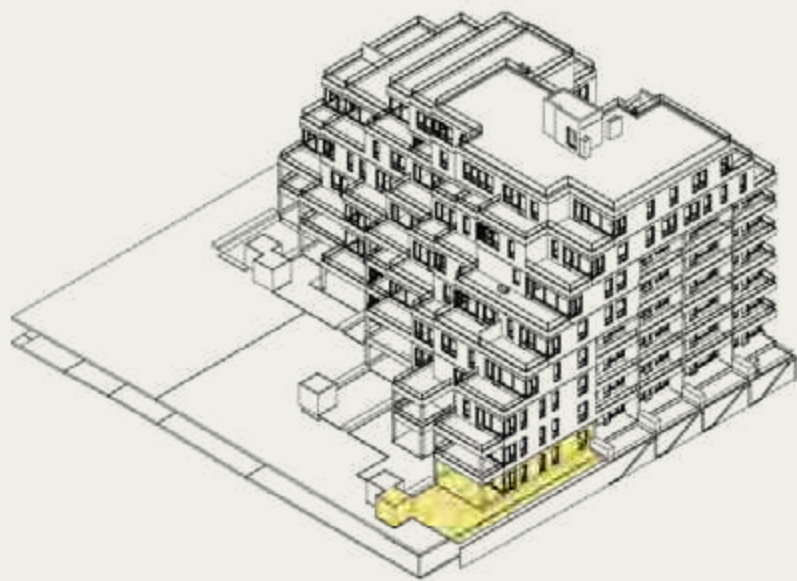


105

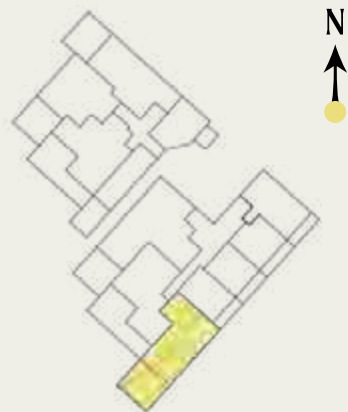
83 m² / 3(4)-r

1. etasje

83 m² hage og markterrasse



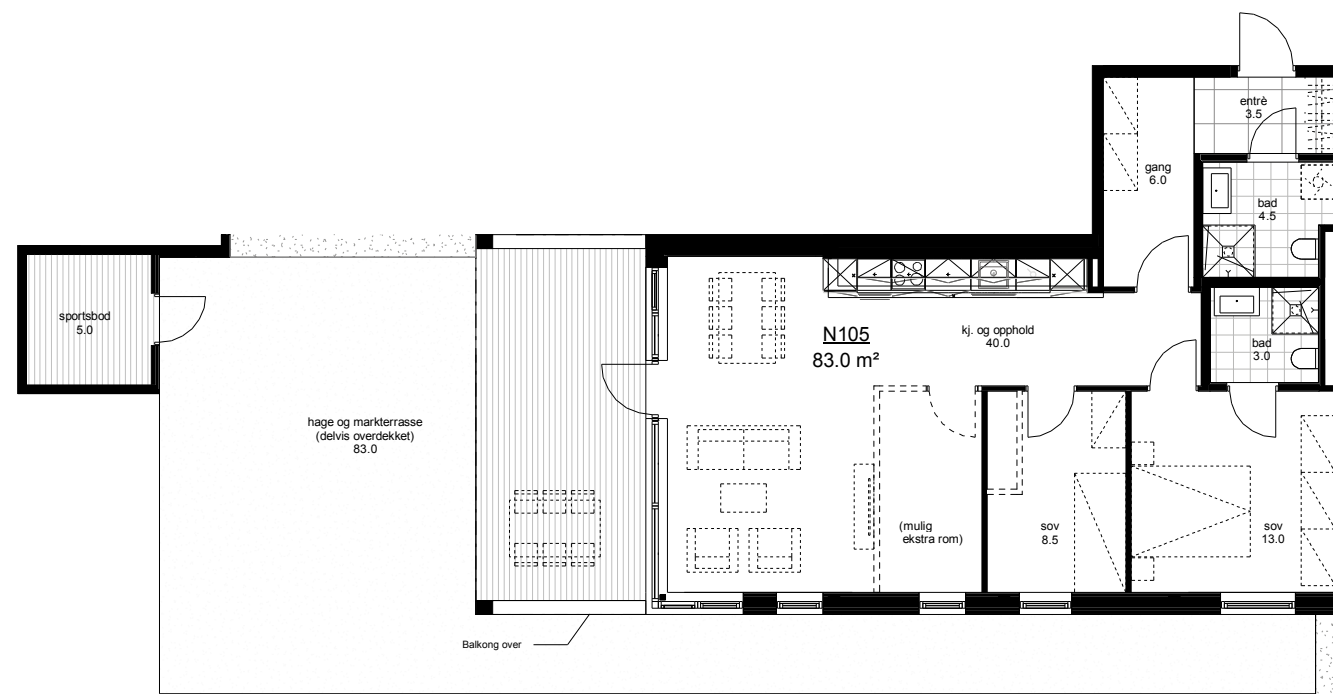
Fasade sør



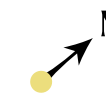
Etasjeplan

OBS! Plantegningen er nedskalert 25 % i forhold til de øvrige plantegningene.

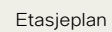
105



0 1 2 3 4 5m



110 m² hage og markterrasse



107

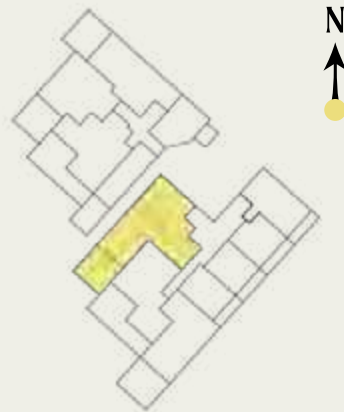
140 m² / 4-r

1. etasje

59,5 m² hage og markterasse



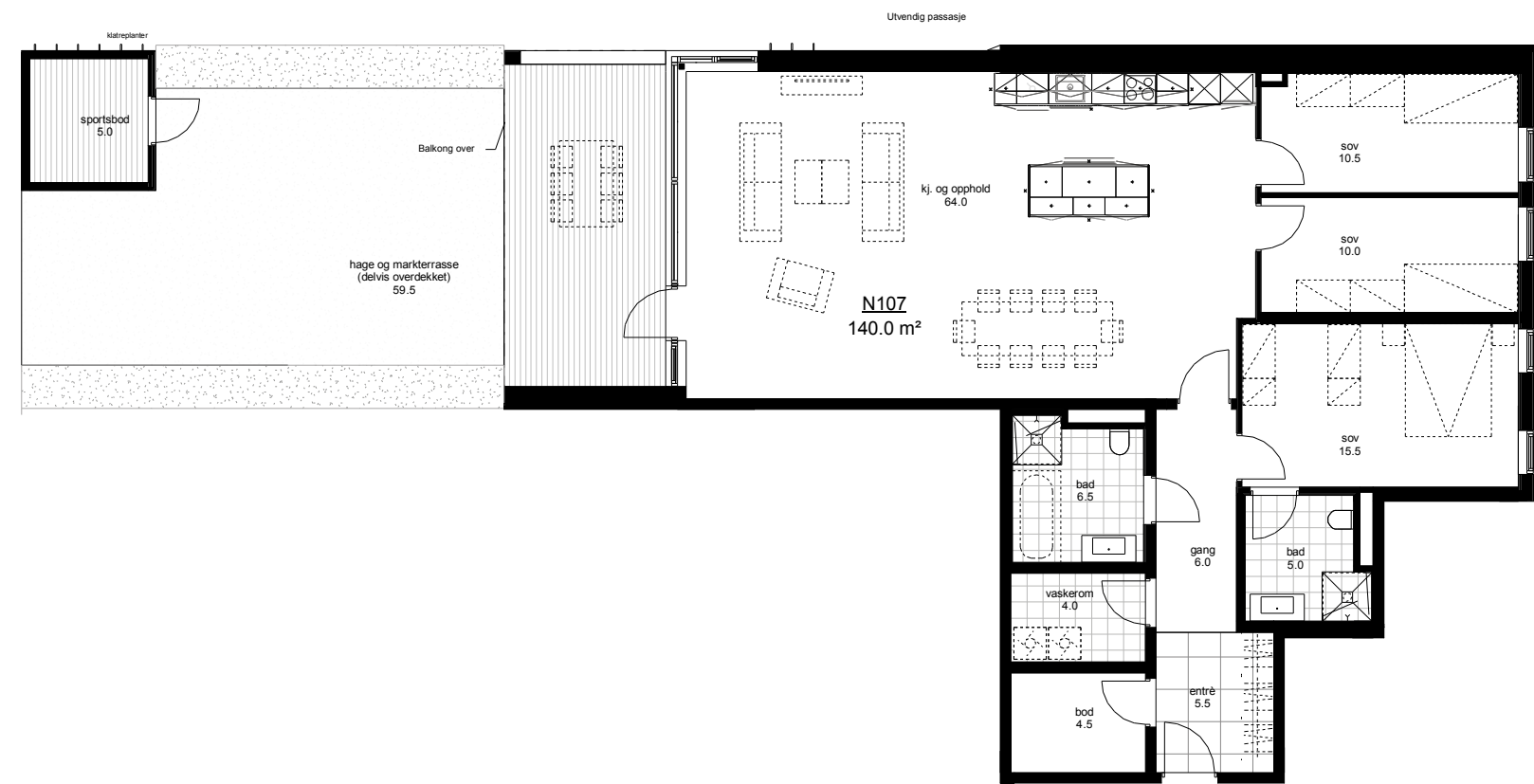
Fasade sørvest



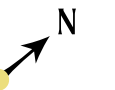
Etasjeplan

OBS! Plantegningen er nedskalert 25 % i forhold til de øvrige plantegningene.

107



0 1 2 3 4 5 m



108

36 m² / 1-r

1. etasje

20 m² hage og markterrasse



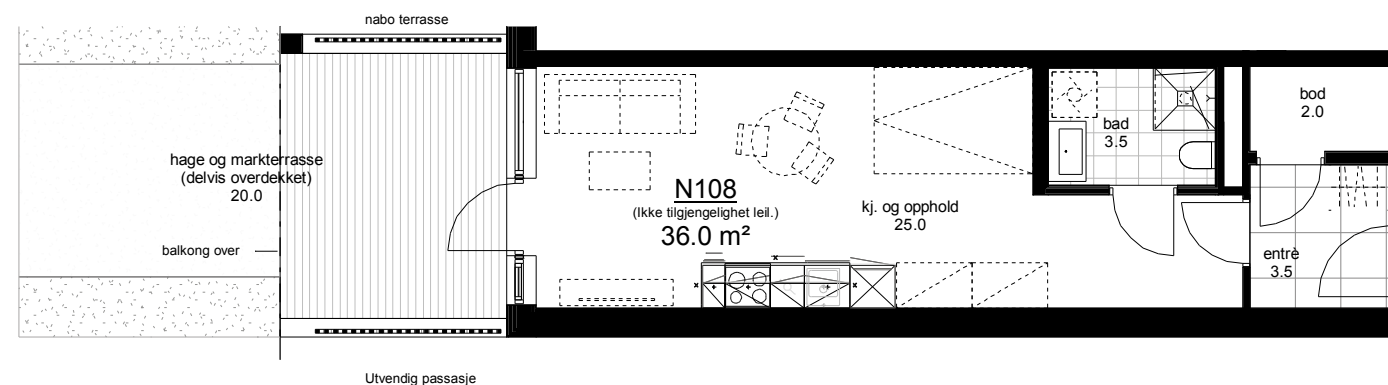
Fasade sørvest



Etasjeplan



108



0 1 2 3 4 5m



109

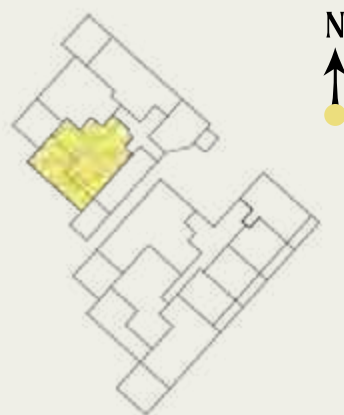
99 m² / 3-r

1. etasje

84,5 m² hage og markterrasse

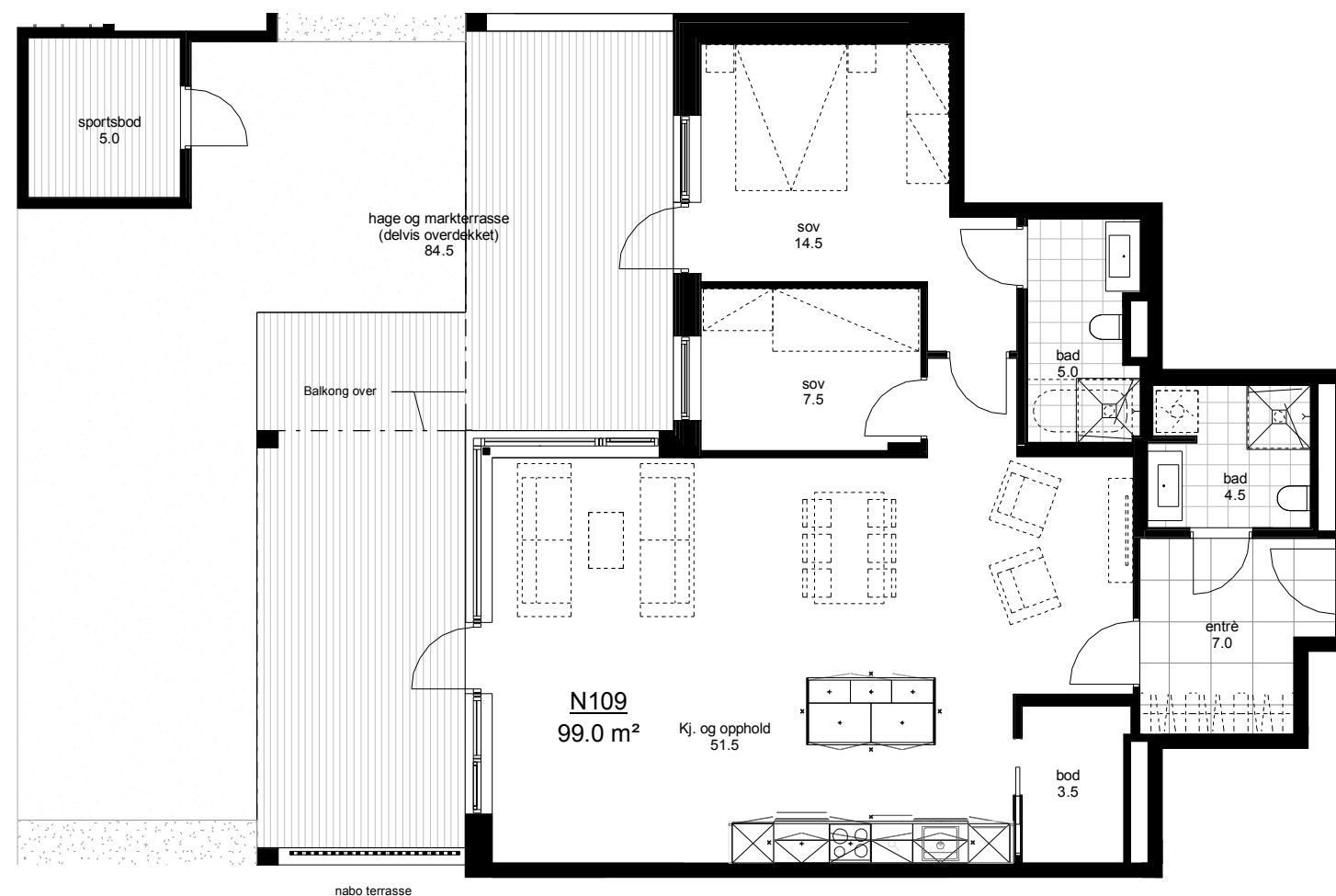


Fasade sørvest



Etasjeplan

109



0 1 2 3 4 5m



110

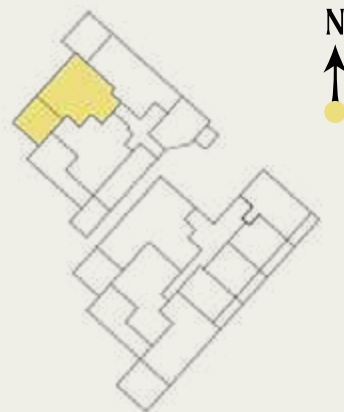
80,5 m² / 3-r

1. etasje

58 m² hage og markterrasse



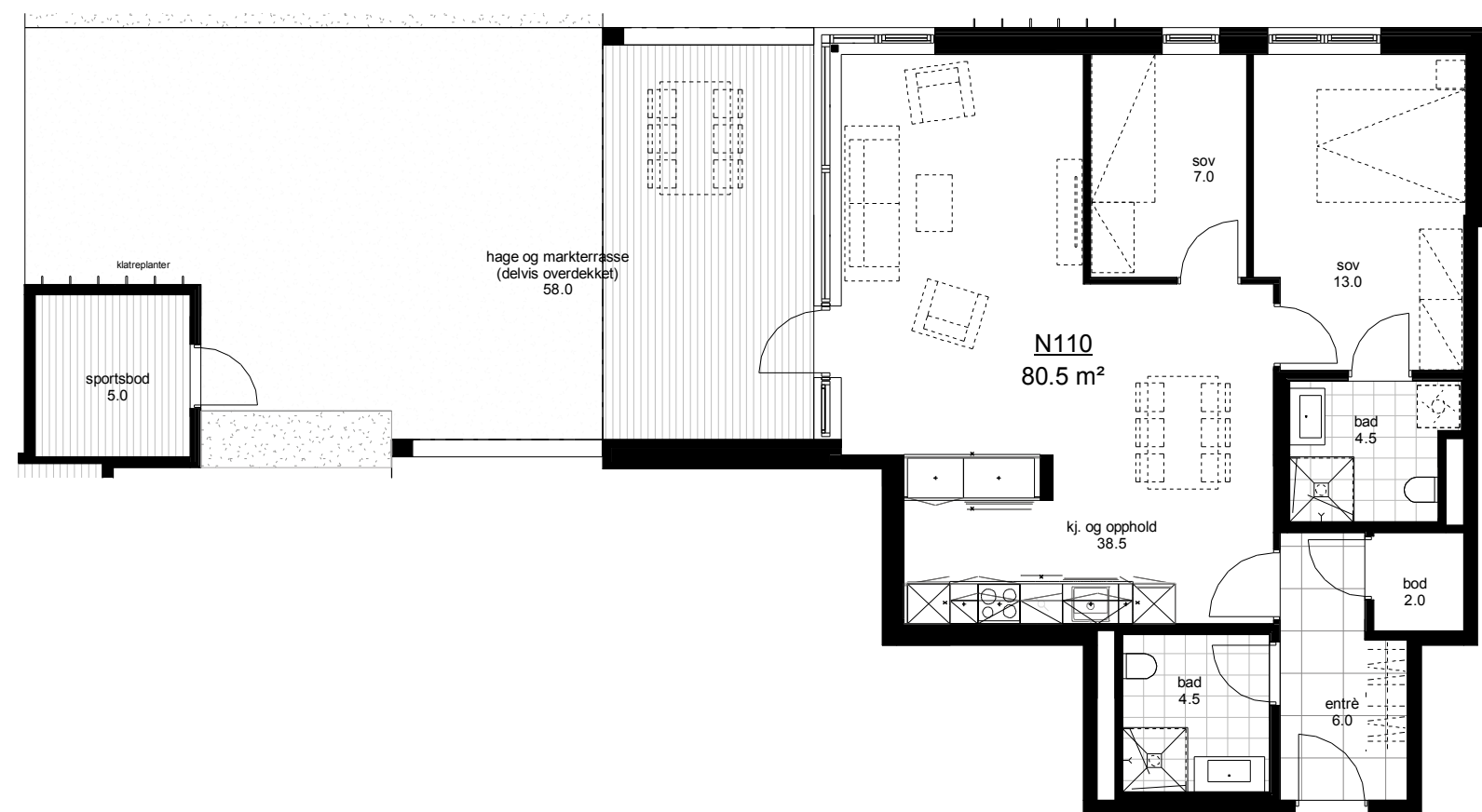
Fasade sørvest



Etasjeplan



110



0 1 2 3 4 5m



111

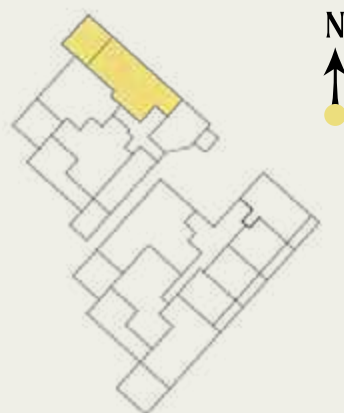
93,5 m² / 4-r

1. etasje

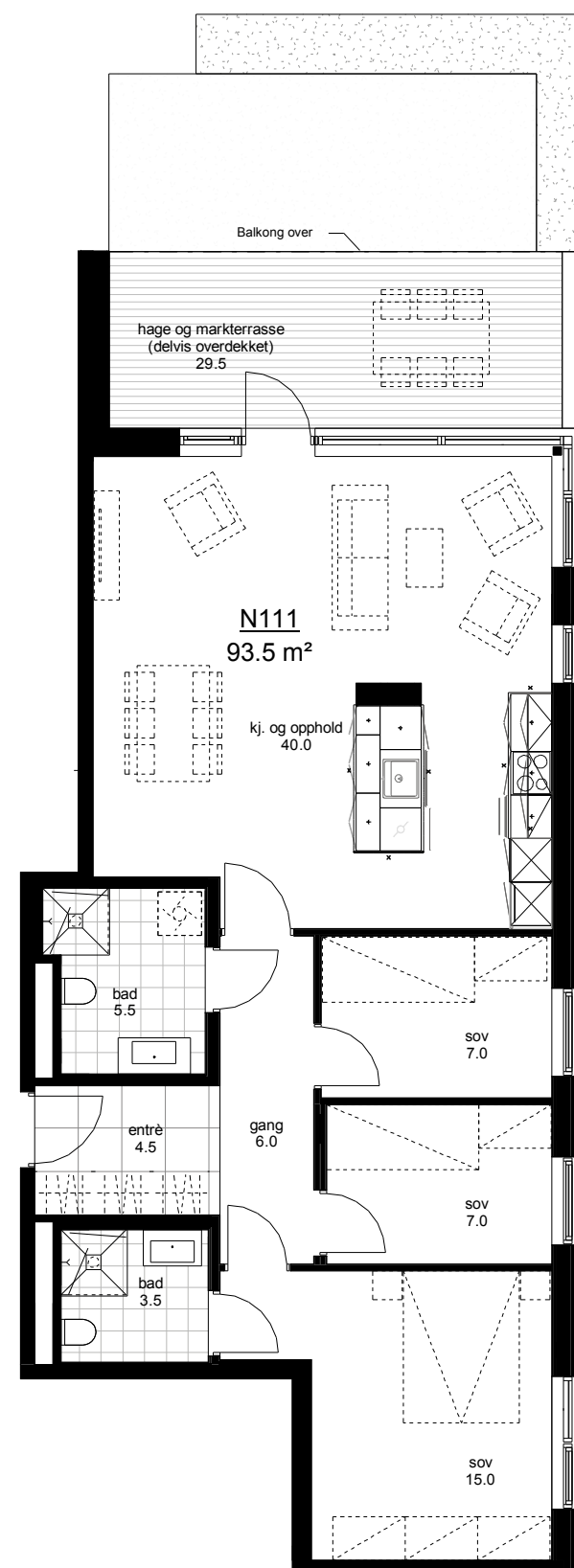
29,5 m² hage og markterrasse



Fasade nordvest



Etasjeplan



0 1 2 3 4 5m

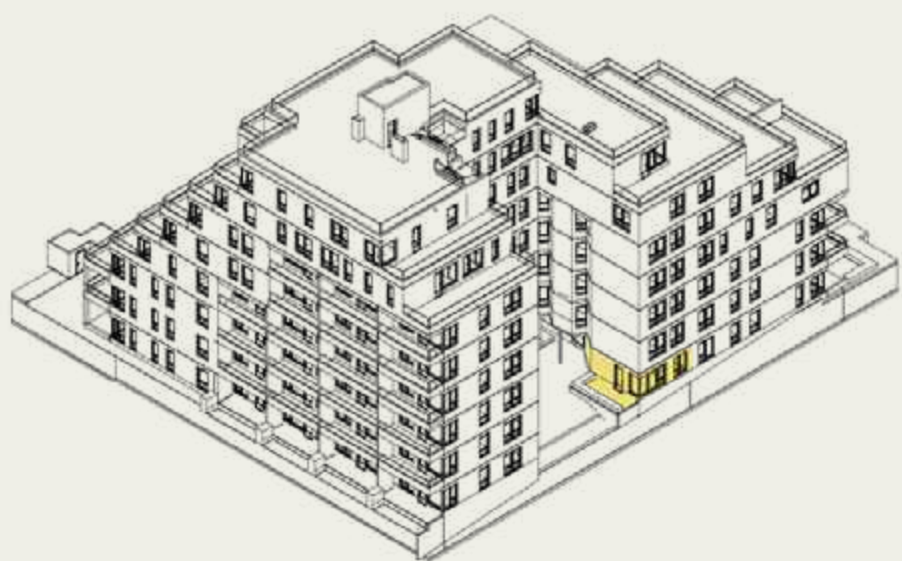


112

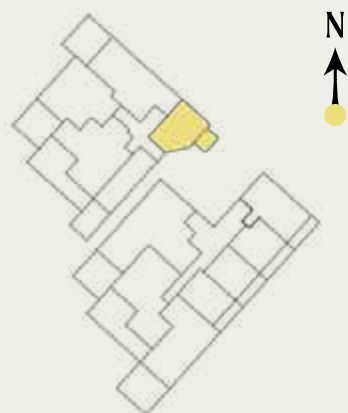
38,5 m² / 2-r

1. etasje

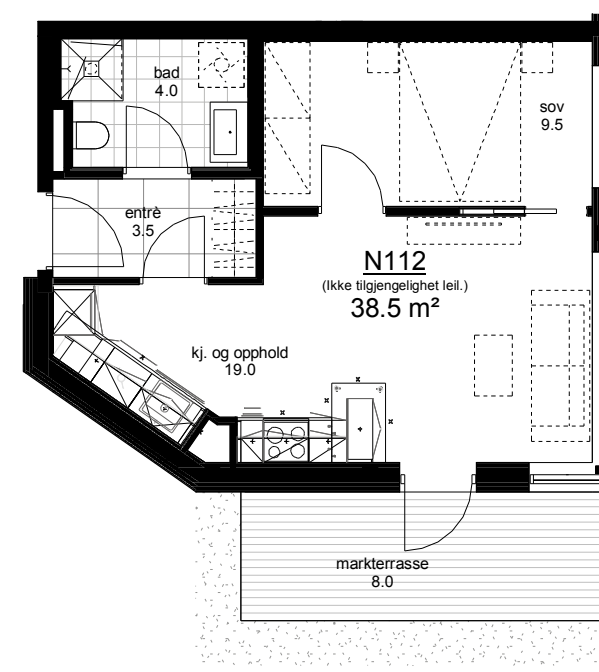
8 m² hage og markterrasse



Fasade nordøst



Etasjeplan



0 1 2 3 4 5m

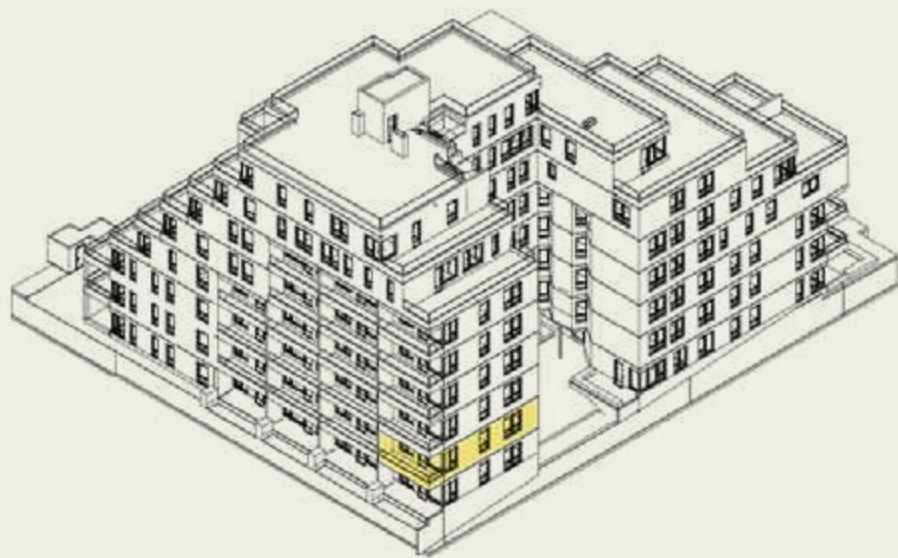


201

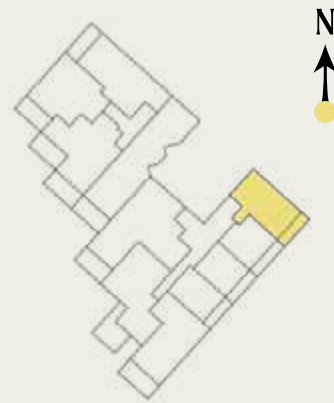
60 m² / 3-r

2. etasje

9 m² balkong

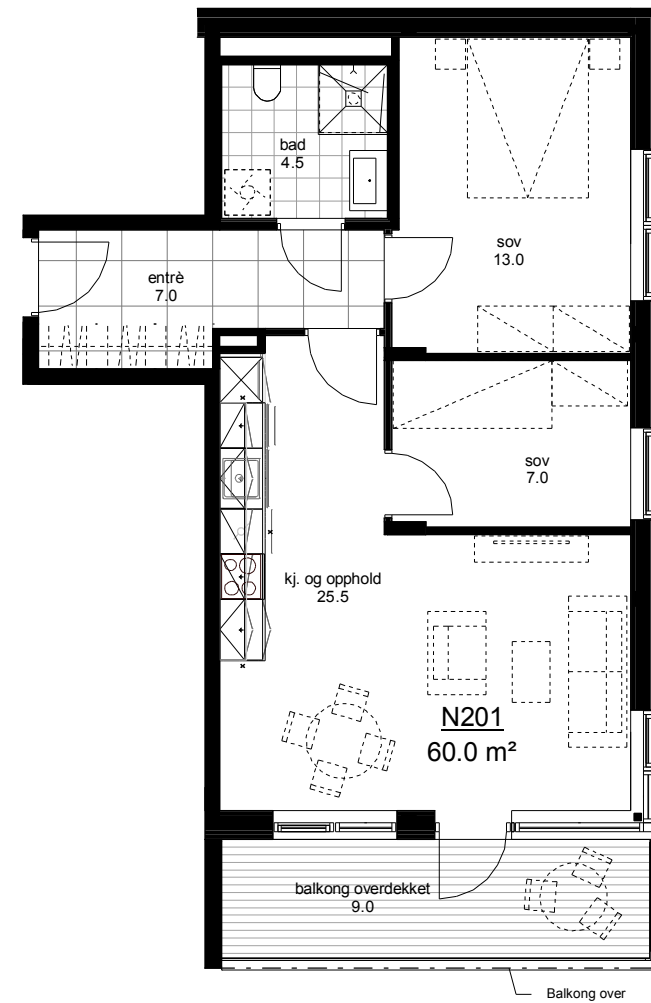


Fasade nordøst



Etasjeplan

201



0 1 2 3 4 5m

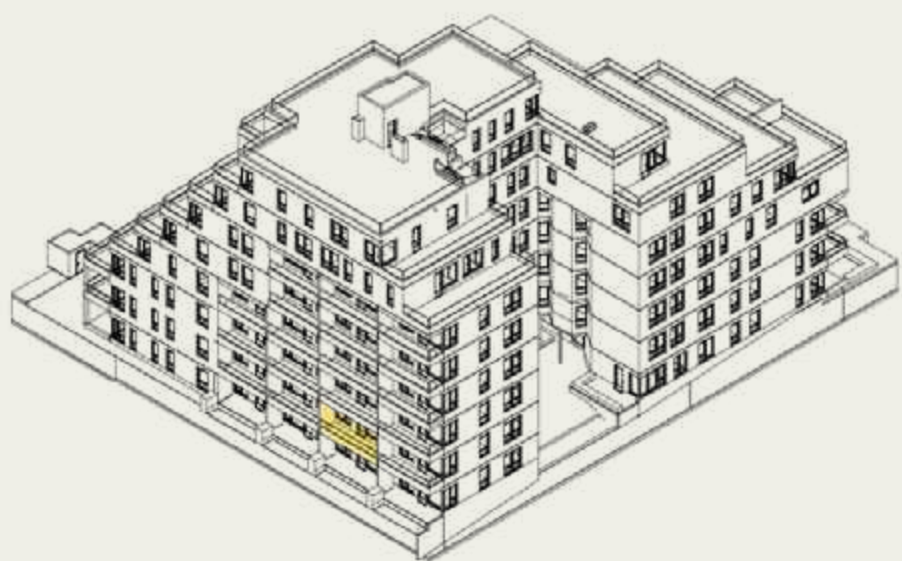


202

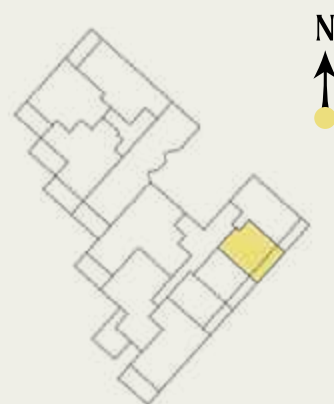
41,5 m² / 2-r

2. etasje

10,5 m² balkong

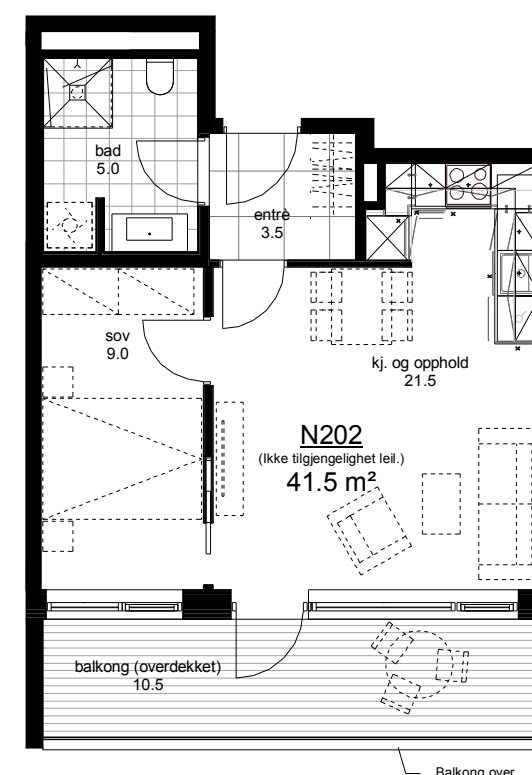


Fasade nordøst



Etasjeplan

202



0 1 2 3 4 5 m

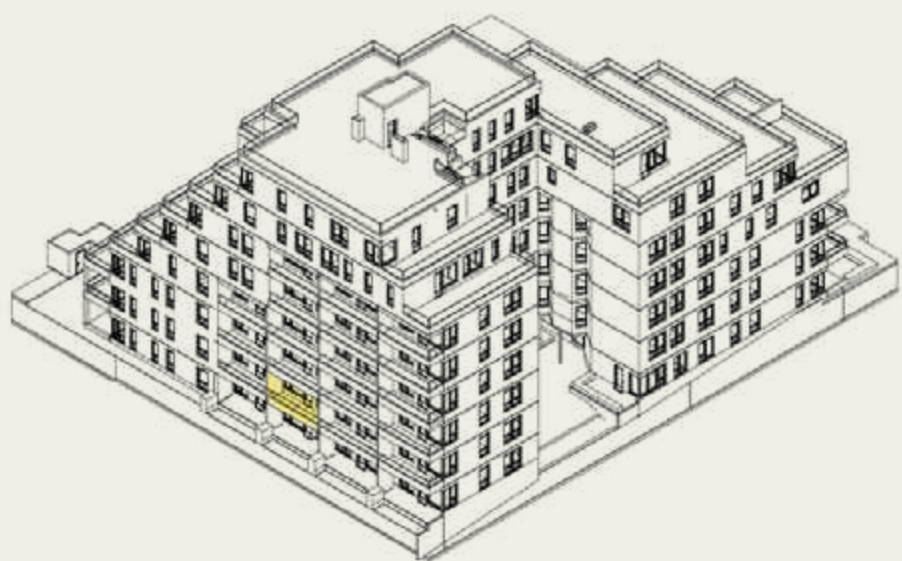


203

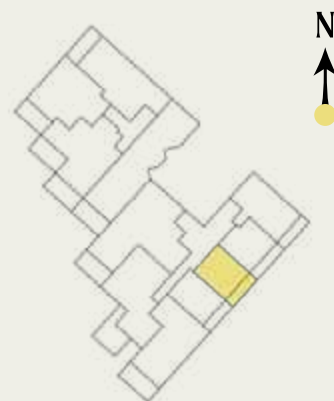
42,5 m² / 2-r

2. etasje

9 m² balkong

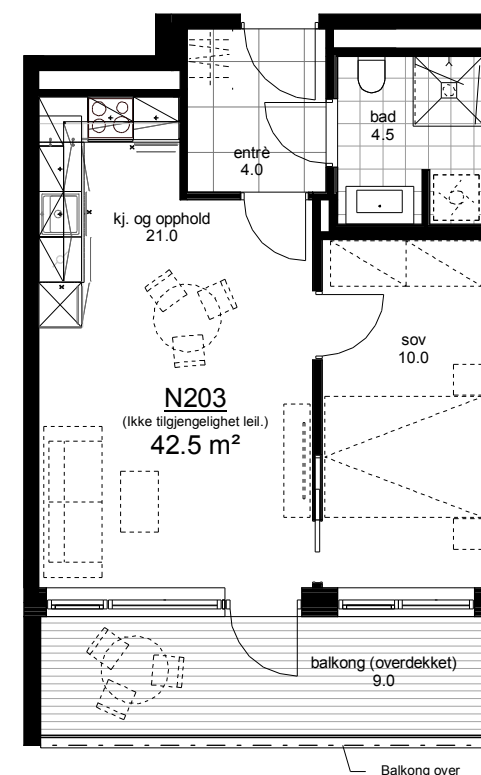


Fasade nordøst



Etasjeplan

203



0 1 2 3 4 5 m

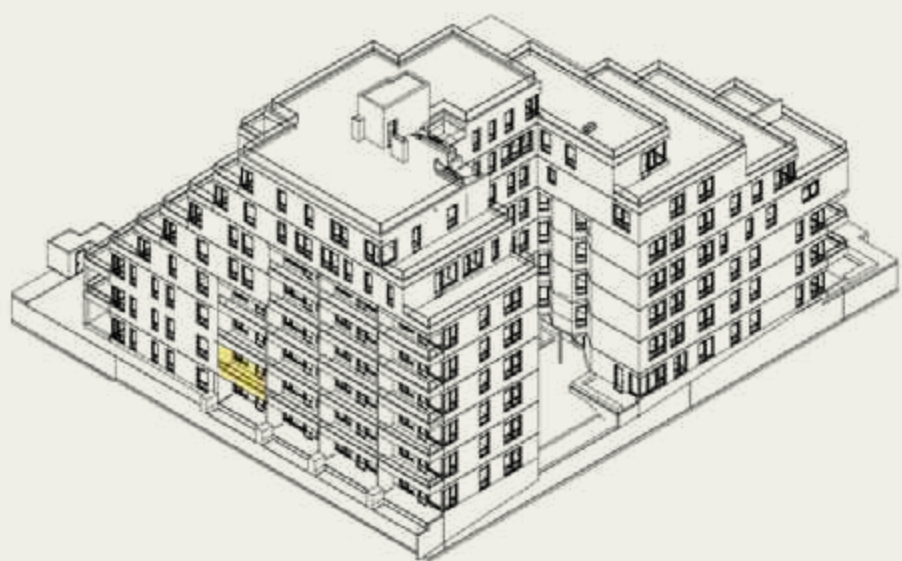


204

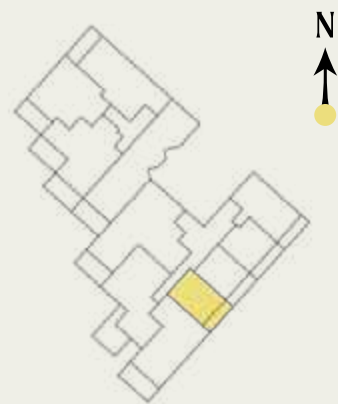
43 m² / 2-r

2. etasje

9 m² balkong

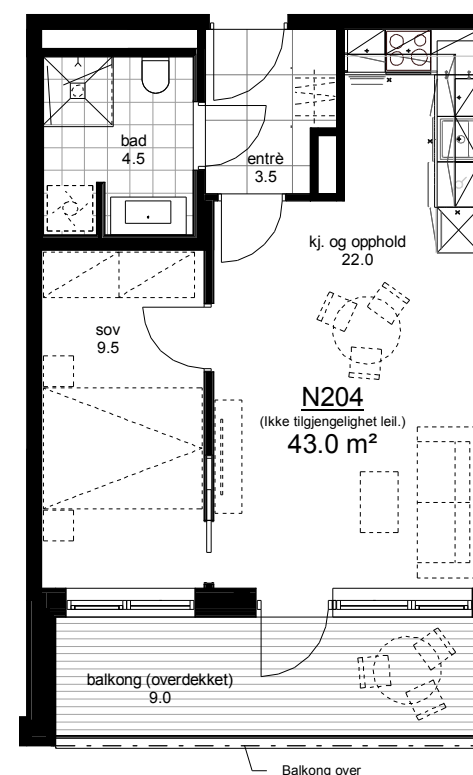


Fasade nordøst



Etasjeplan

204



0 1 2 3 4 5 m

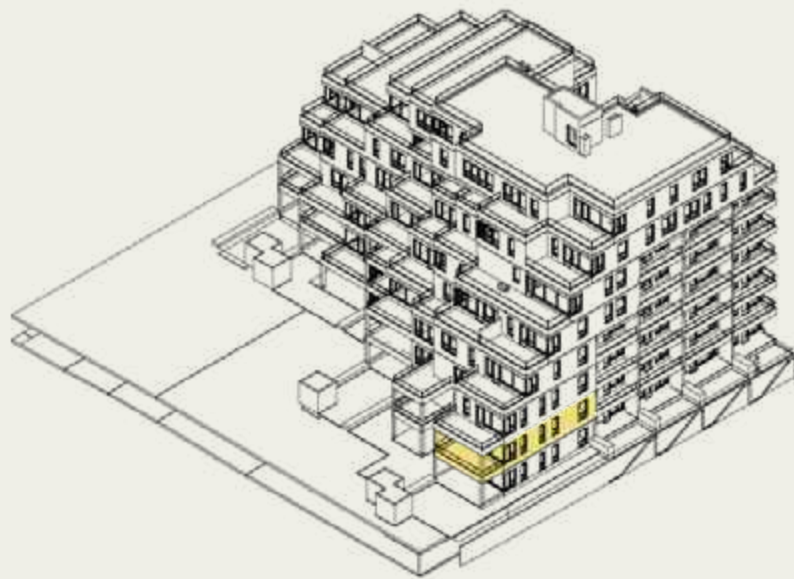


205

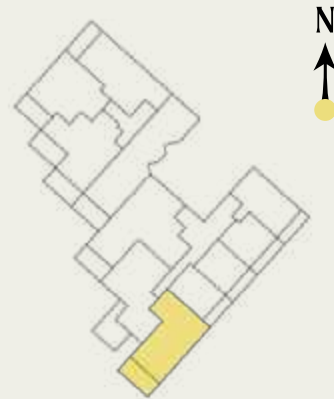
83 m² / 3-r

2. etasje

18,5 m² balkong

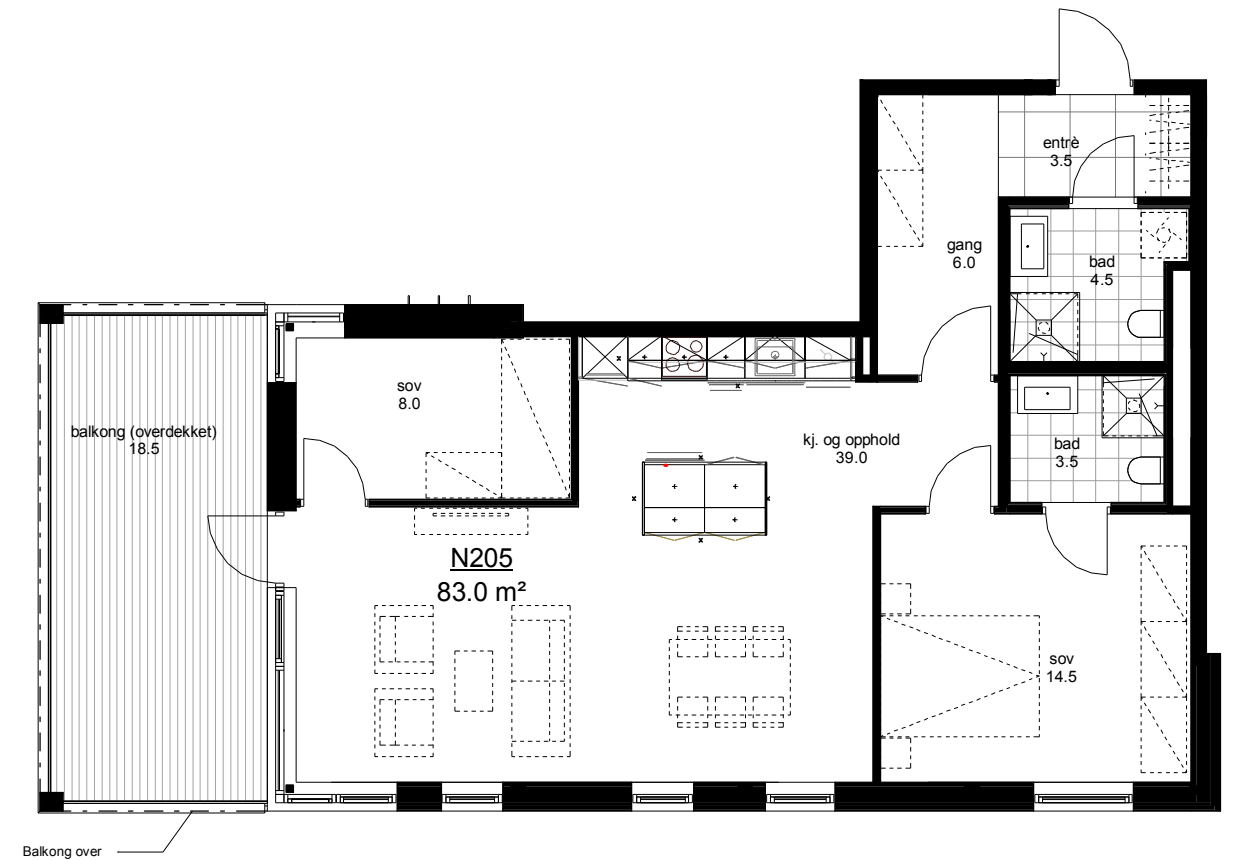


Fasade sør



Etasjeplan

205



0 1 2 3 4 5m



206

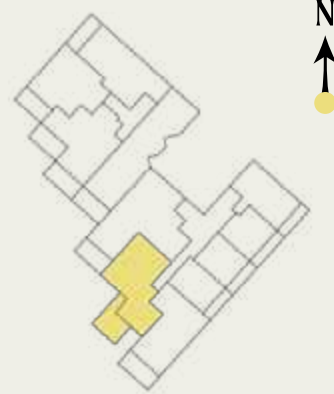
88,5 m² / 3-r

2. etasje

19 m² balkong

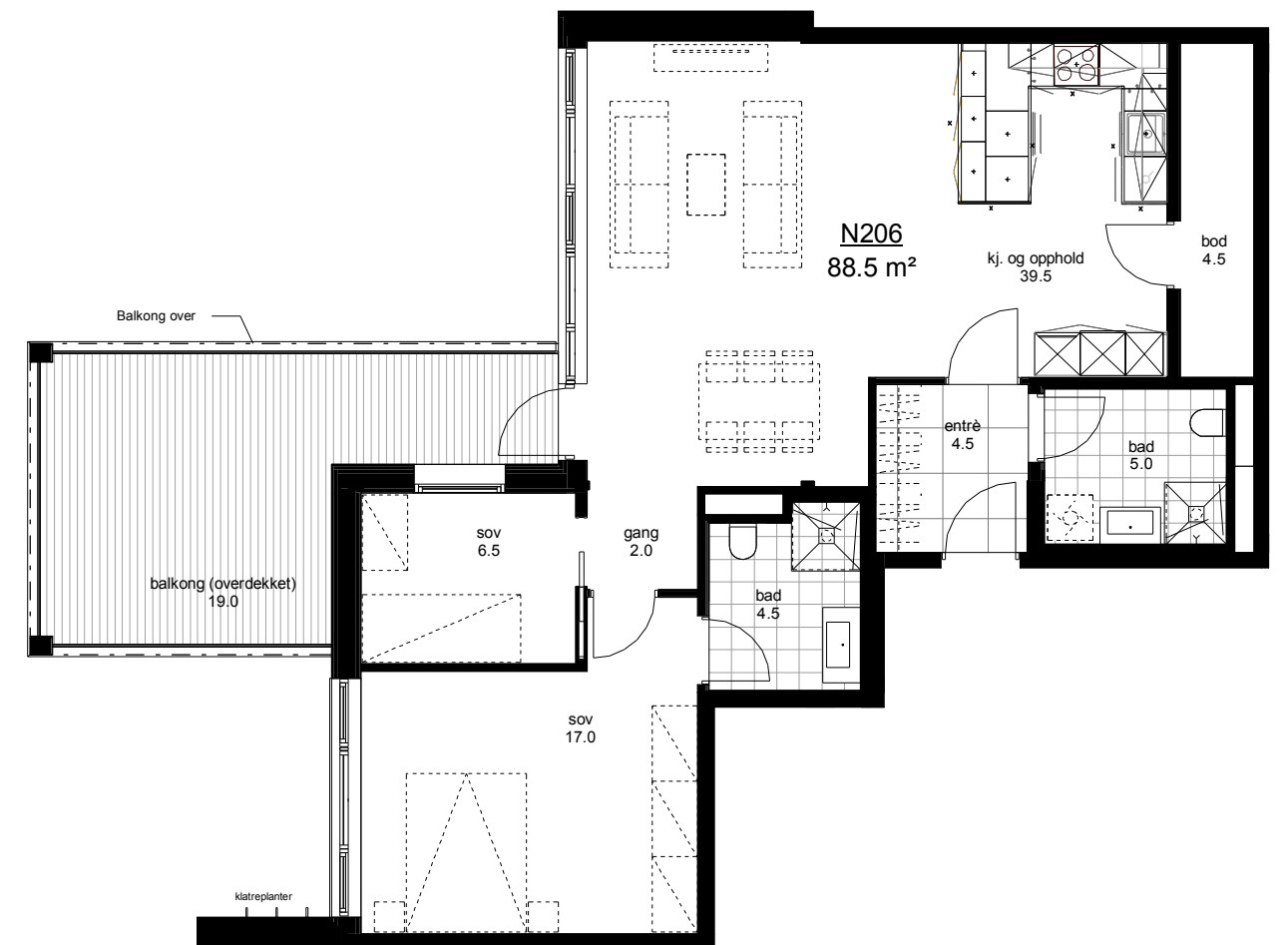


Fasade sørvest



Etasjeplan

206



0 1 2 3 4 5m



207

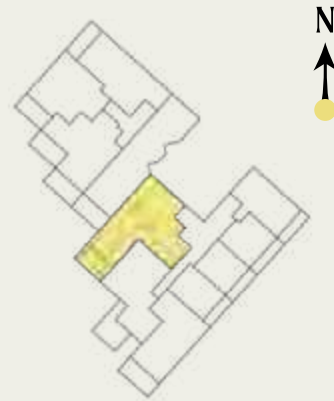
140 m² / 4-r

2. etasje

17,5 m² balkong



Fasade sørvest



Etasjeplan



OBS! Plantegningen er nedskalert 25 % i forhold til de øvrige plantegningene.

207



0 1 2 3 4 5m



208

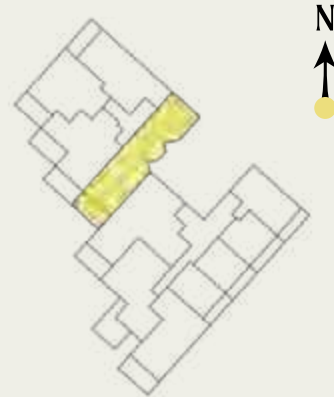
118,5 m² / 4-r

2. etasje

16,5 m² balkong



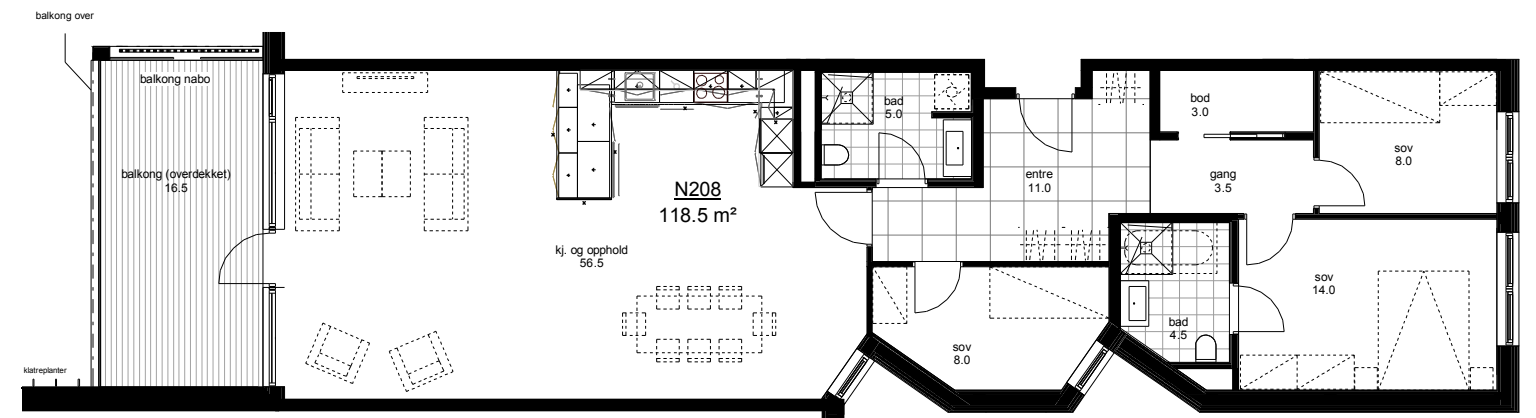
Fasade sørvest



Etasjeplan

OBS! Plantegningen er nedskalert 25 % i forhold til de øvrige plantegningene.

208



0 1 2 3 4 5m



209

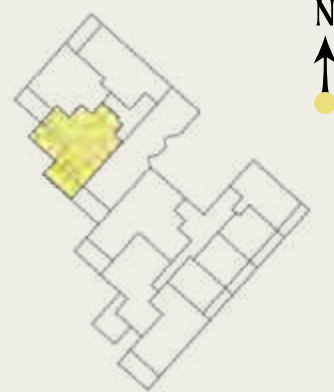
99 m² / 3(4)-r

2. etasje

17 + 17 m² balkong

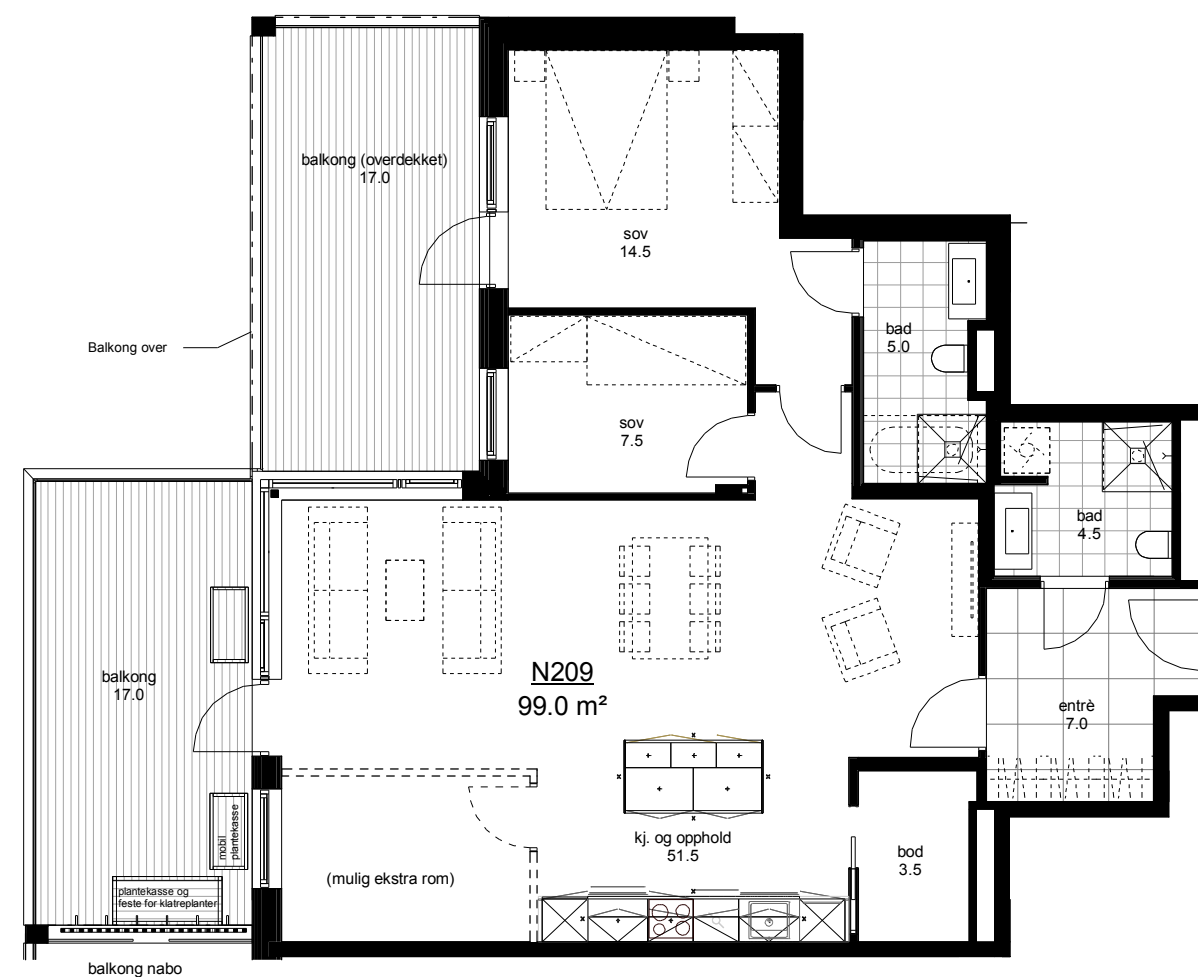


Fasade sørvest



Etasjeplan

209



0 1 2 3 4 5 m



210

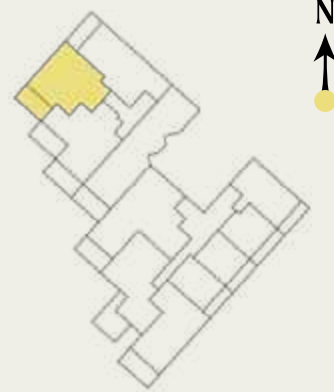
80,5 m² / 3-r

2. etasje

16,5 m² balkong



Fasade sørvest



Etasjeplan



210



0 1 2 3 4 5m



211

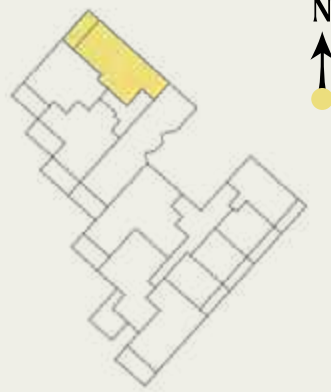
93,5 m² / 4-r

2. etasje

14,5 m² balkong



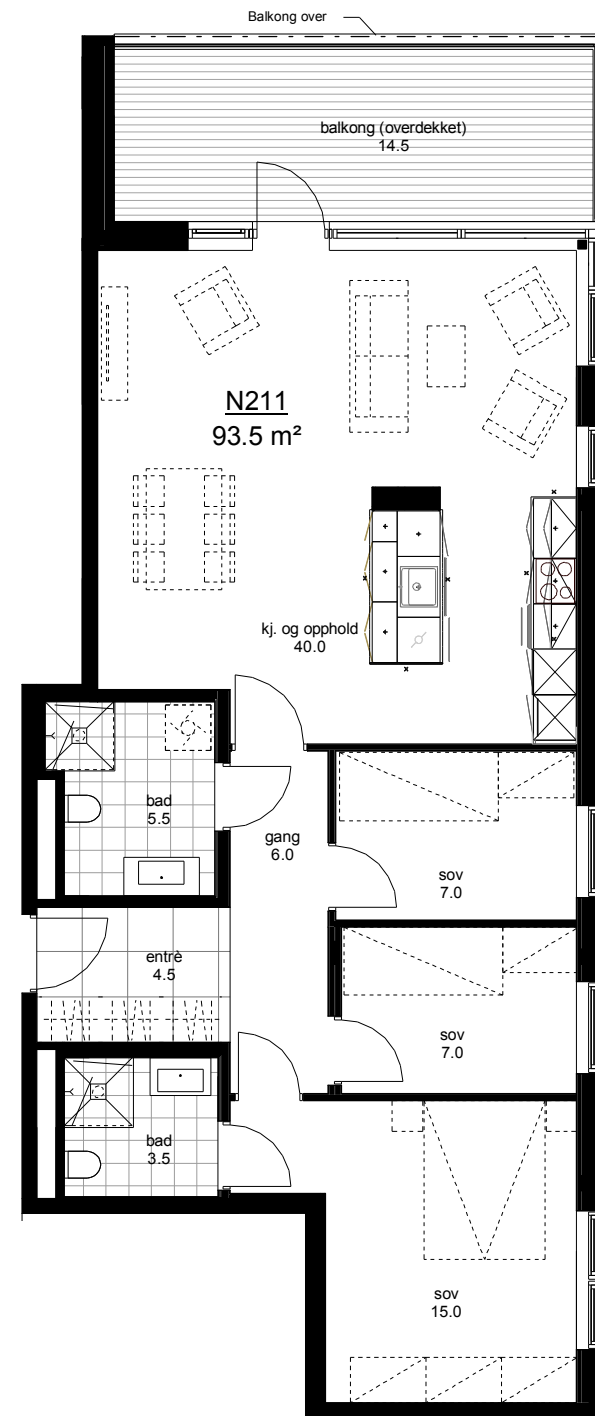
Fasade nordvest



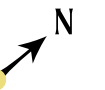
Etasjeplan



211



0 1 2 3 4 5m

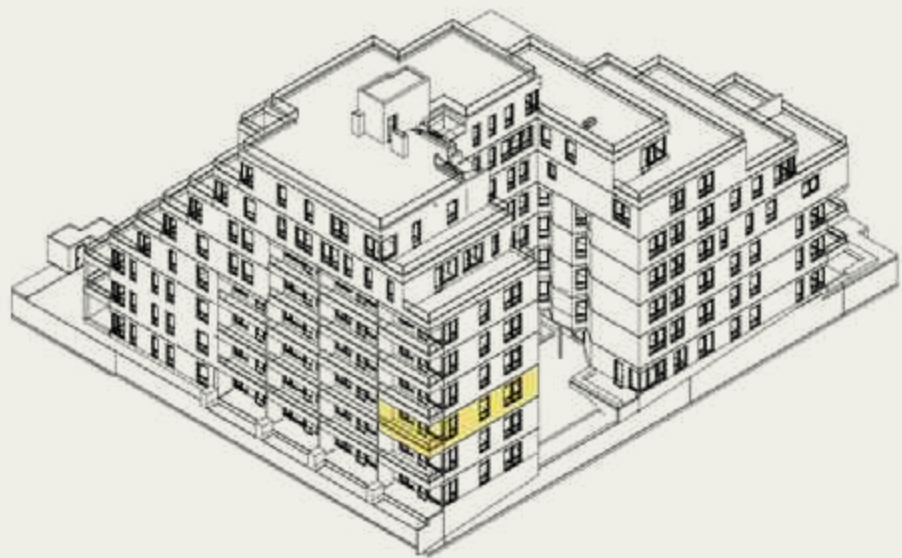


301

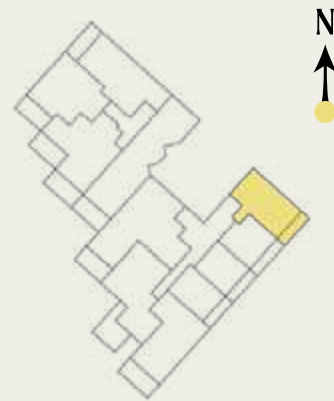
60 m² / 3-r

3. etasje

9 m² balkong



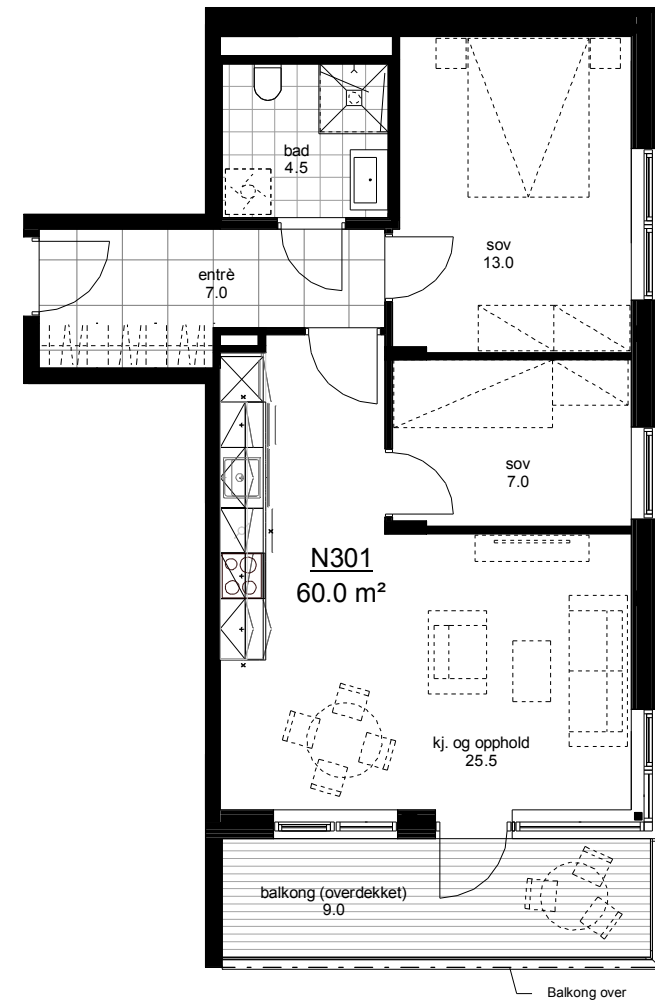
Fasade nordøst



Etasjeplan



301



0 1 2 3 4 5m



302

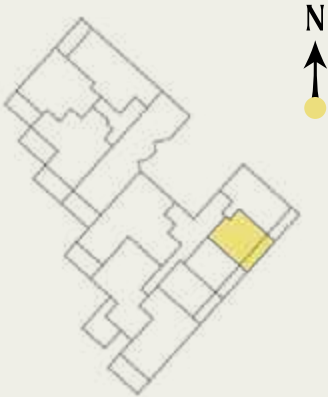
41,5 m² / 2-r

3. etasje

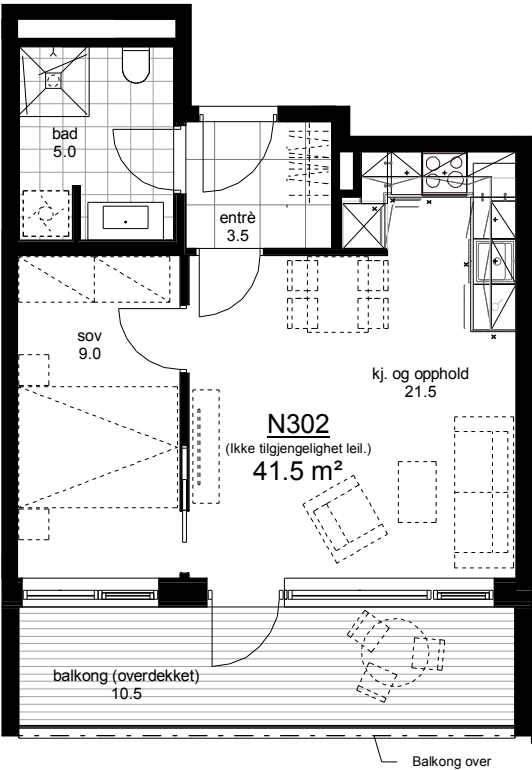
10,5 m² balkong



Fasade nordøst



Etasjeplan



0 1 2 3 4 5m

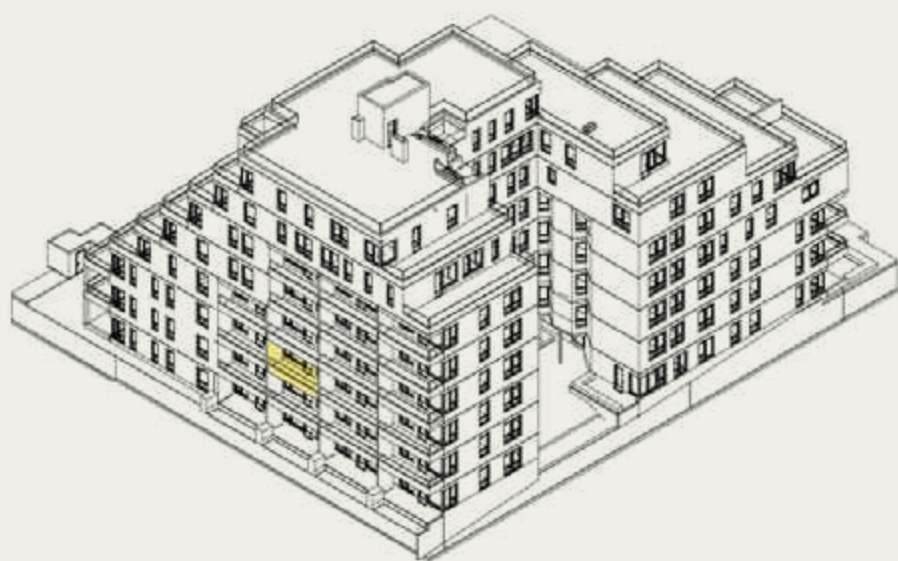


303

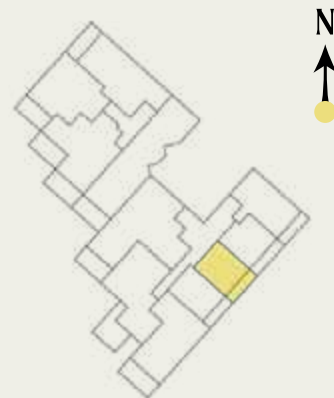
42,5 m² / 2-r

3. etasje

9 m² balkong

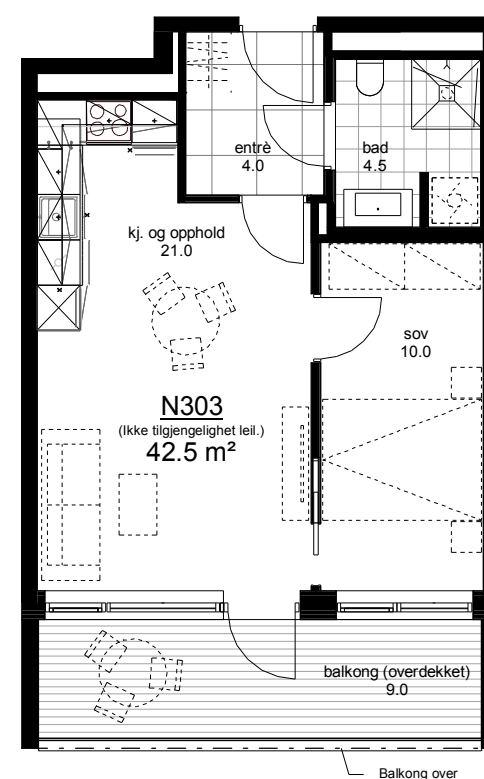


Fasade nordøst



Etasjeplan

303



0 1 2 3 4 5 m



304

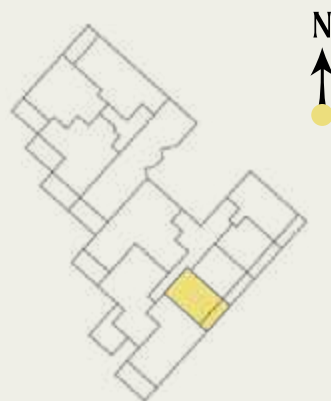
43 m² / 2-r

3. etasje

9 m² balkong

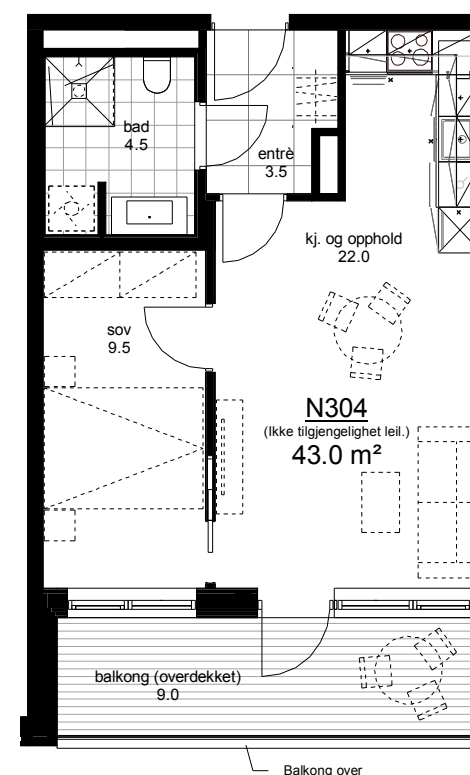


Fasade nordøst



Etasjeplan

304



0 1 2 3 4 5m

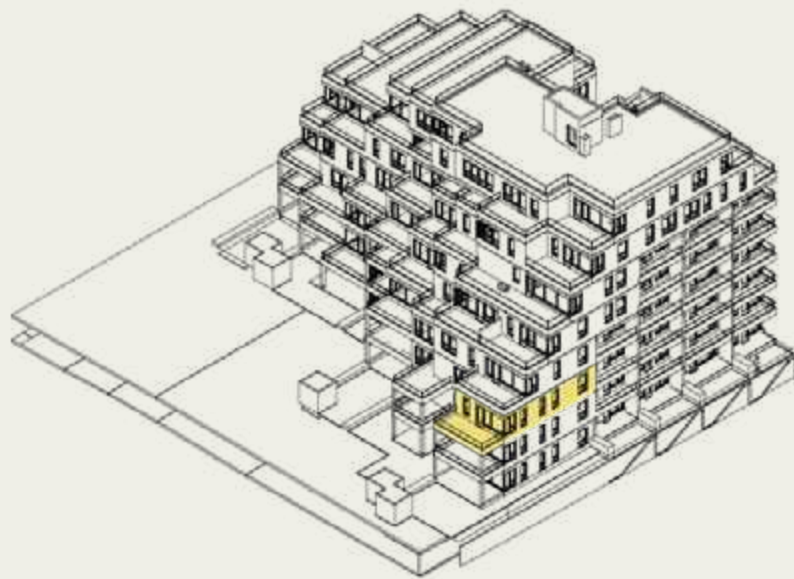


305

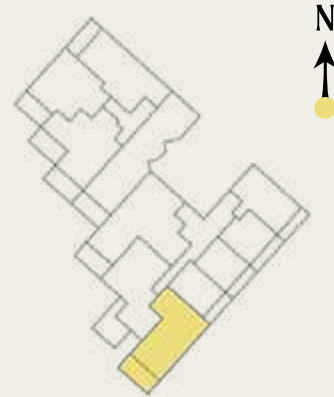
83 m² / 4-r

3. etasje

18,5 m² balkong

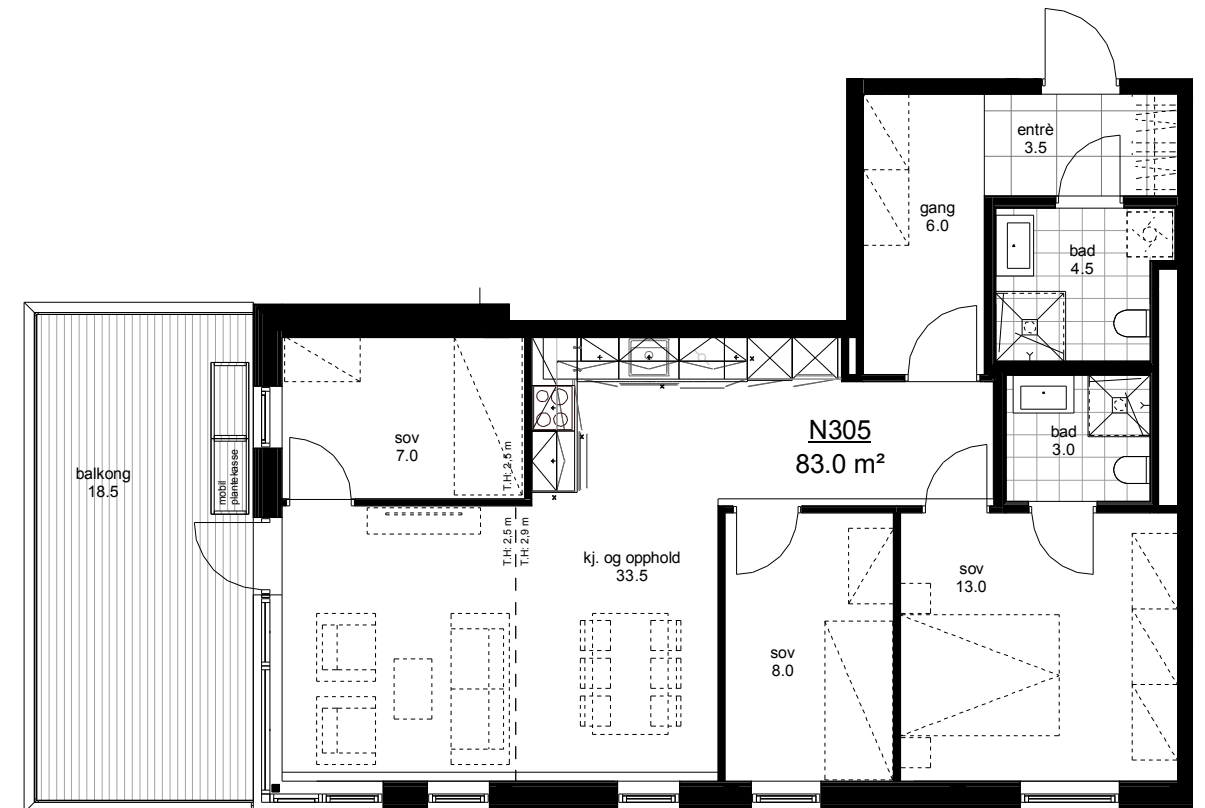


Fasade sør



Etasjeplan

305



0 1 2 3 4 5m



306

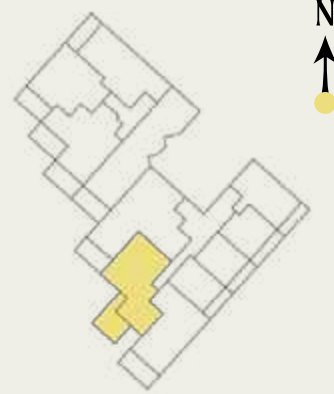
88,5 m² / 3-r

3. etasje

19,5 m² balkong



Fasade sørvest



Etasjeplan

306



0 1 2 3 4 5m



307

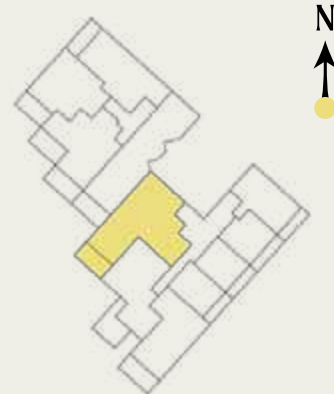
140 m² / 4-r

3. etasje

17 m² balkong



Fasade sørvest



Etasjeplan



307



0 1 2 3 4 5m



308

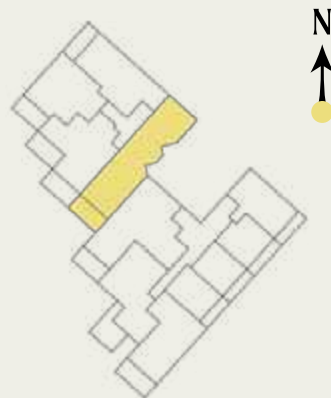
118,5 m² / 4-r

3. etasje

17 m² balkong



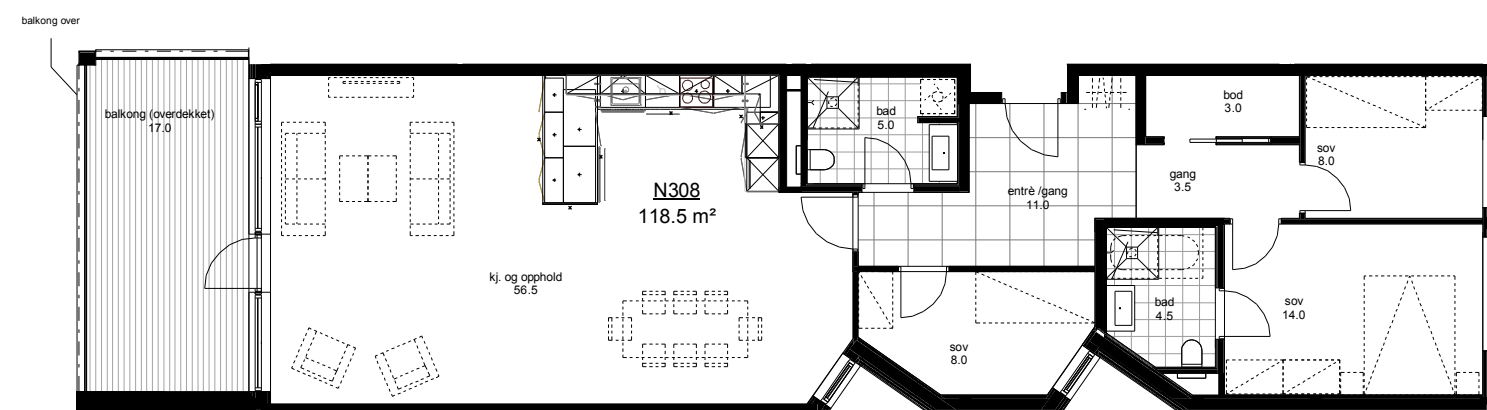
Fasade sørvest



Etasjeplan

OBS! Plantegningen er nedskalert 25 % i forhold til de øvrige plantegningene.

308



0 1 2 3 4 5m



309

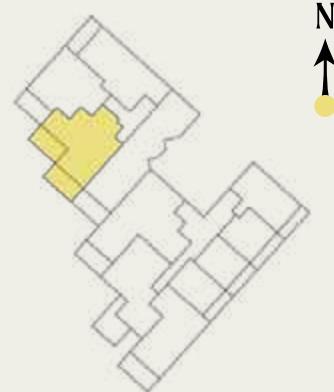
99 m² / 3(4)-r

3. etasje

17 m² balkong

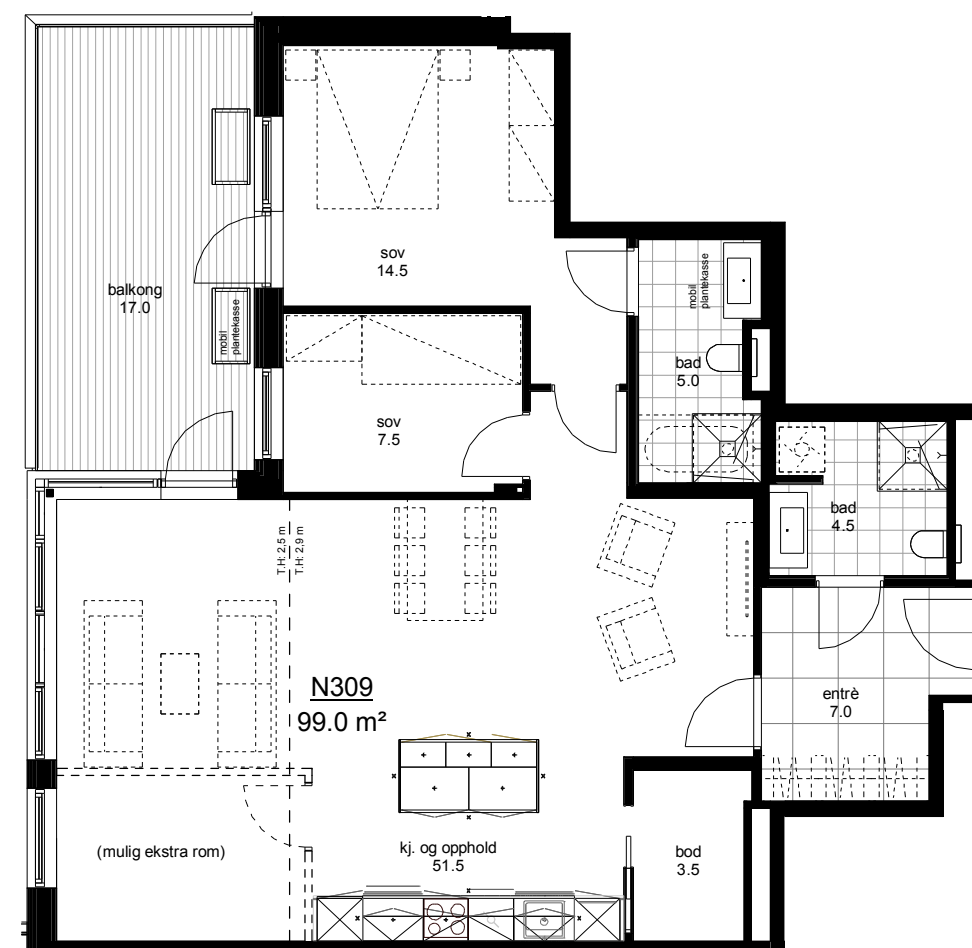


Fasade sørvest



Etasjeplan

309



0 1 2 3 4 5 m



310

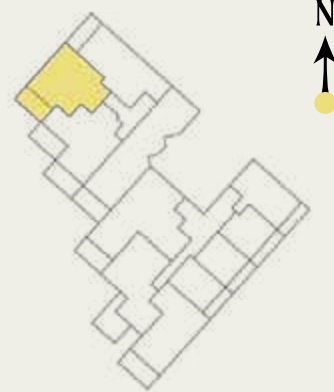
80,5 m² / 3-r

3. etasje

16,5 m² balkong



Fasade sørvest



Etasjeplan



310



0 1 2 3 4 5m



311

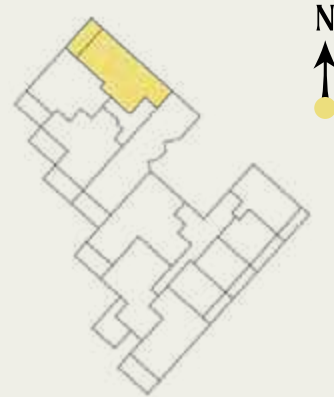
93,5 m² / 4-r

3. etasje

14,5 m² balkong

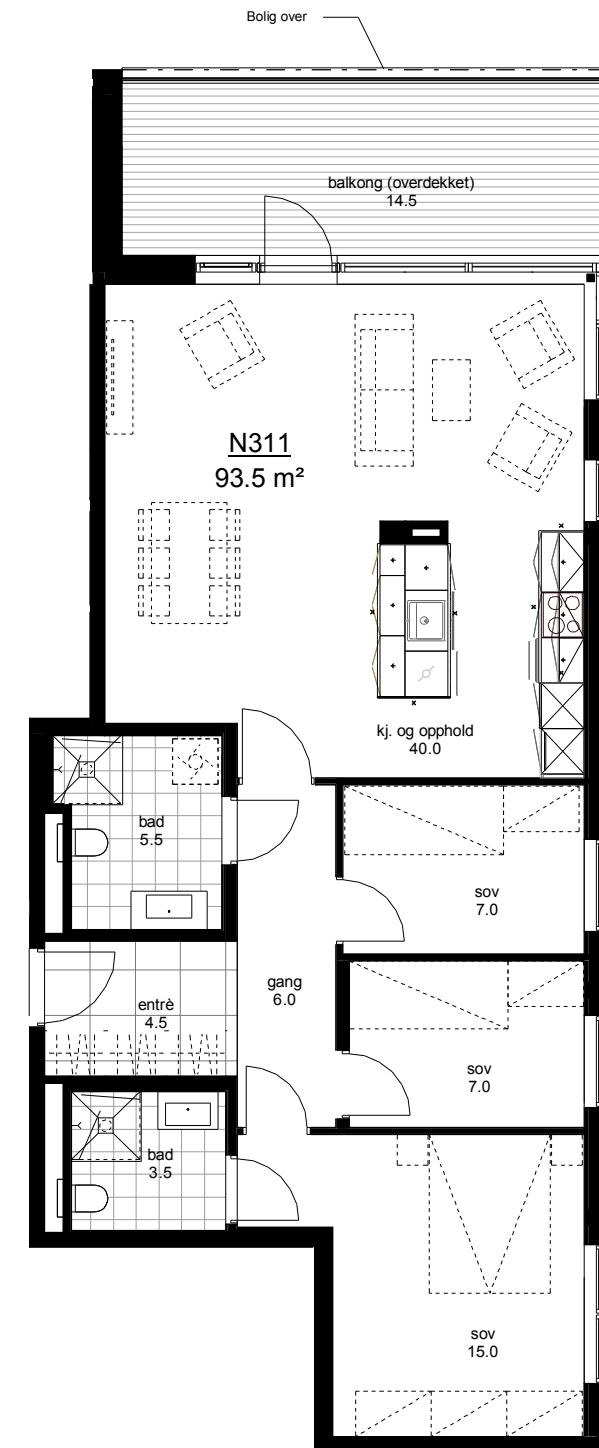


Fasade nordvest



Etasjeplan

311



0 1 2 3 4 5 m



401

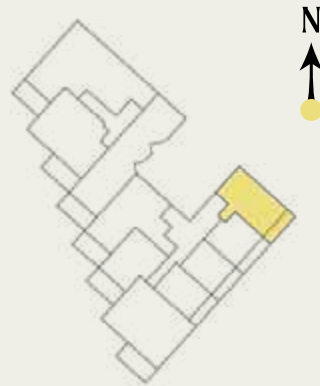
60 m² / 3-r

4. etasje

9 m² balkong

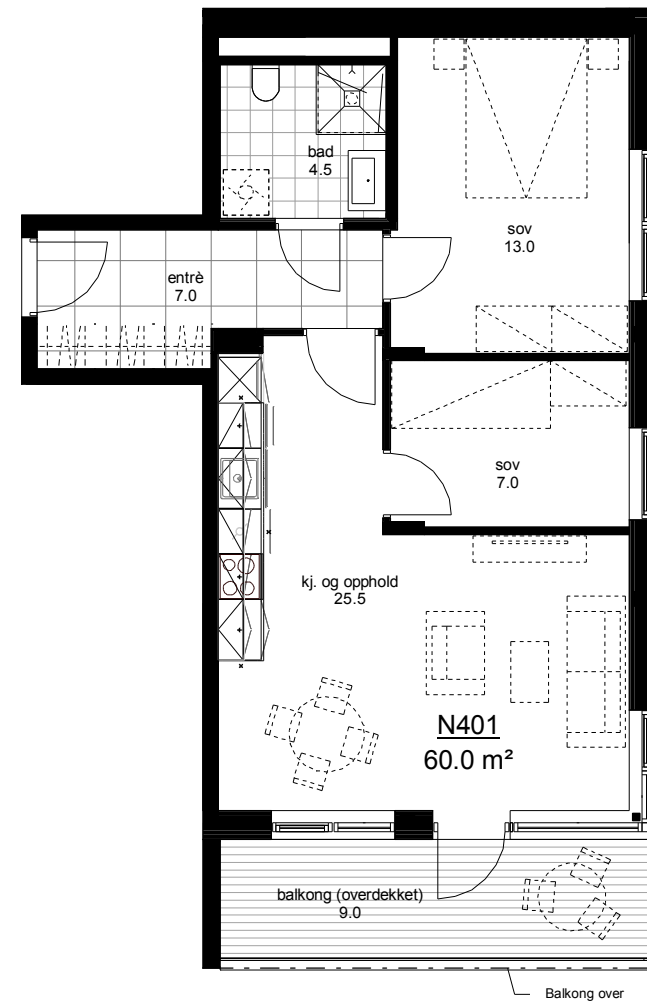


Fasade nordøst



Etasjeplan

401



0 1 2 3 4 5m

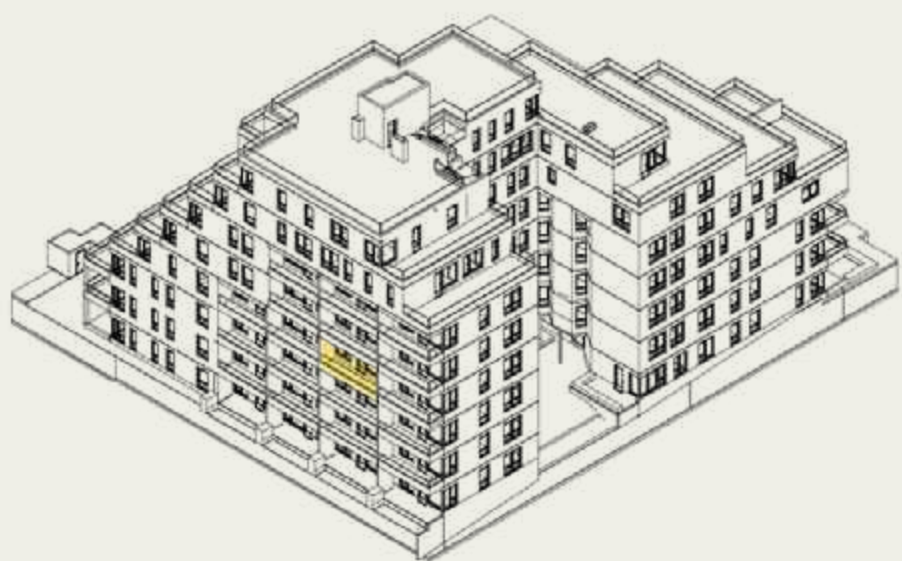


402

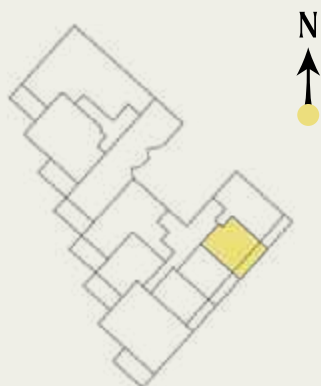
41,5 m² / 2-r

4. etasje

10,5 m² balkong

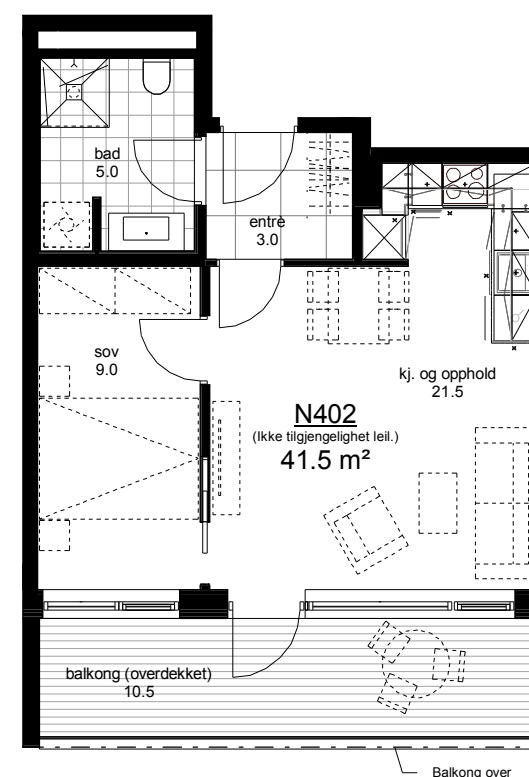


Fasade nordøst



Etasjeplan

402



0 1 2 3 4 5m

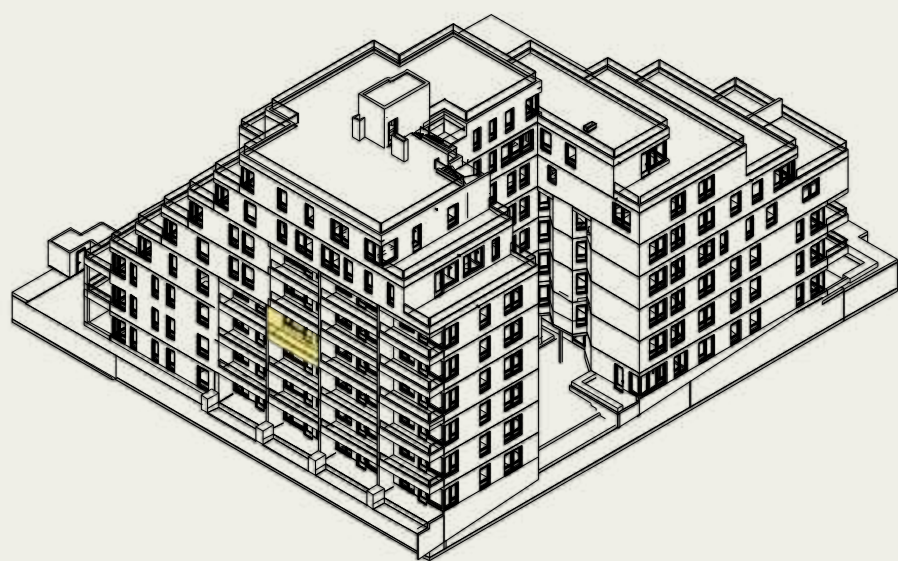


403

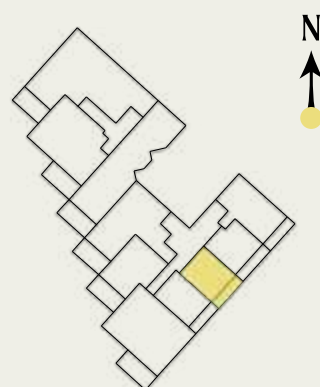
42,5 m² / 2-r

4. etasje

9 m² balkong

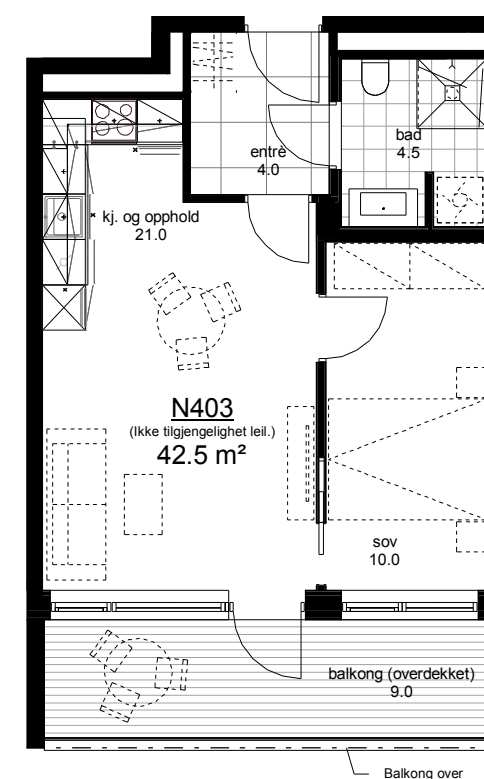


Fasade nordøst



Etasjeplan

403



0 1 2 3 4 5m

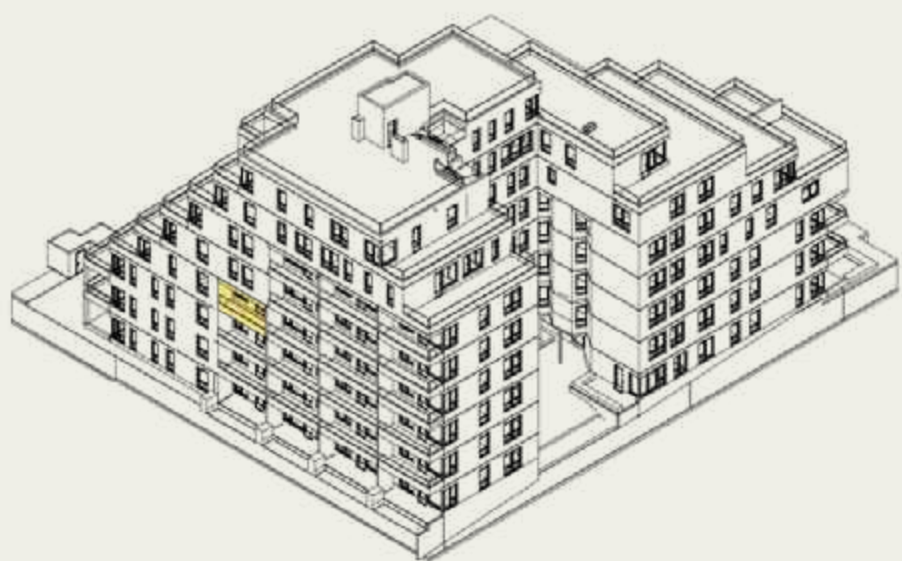


404

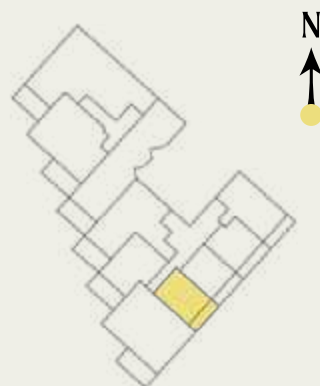
43 m² / 2-r

4. etasje

9 m² balkong

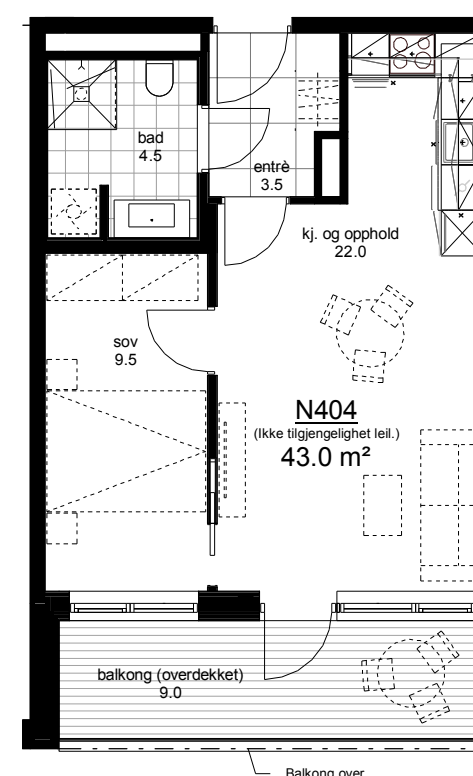


Fasade nordøst



Etasjeplan

404



0 1 2 3 4 5 m



405

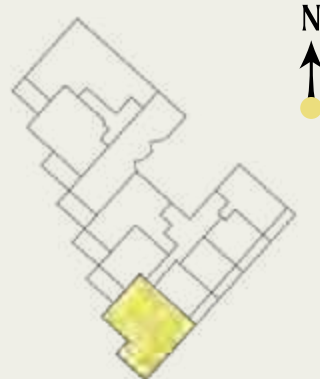
105,5 m² / 4-r

4. etasje

18,5 m² balkong



Fasade sørvest



Etasjeplan



405



0 1 2 3 4 5m



406

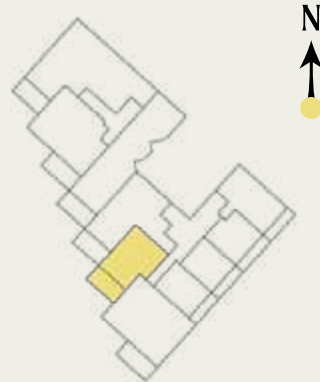
54 m² / 2-r

4. etasje

17 m² balkong

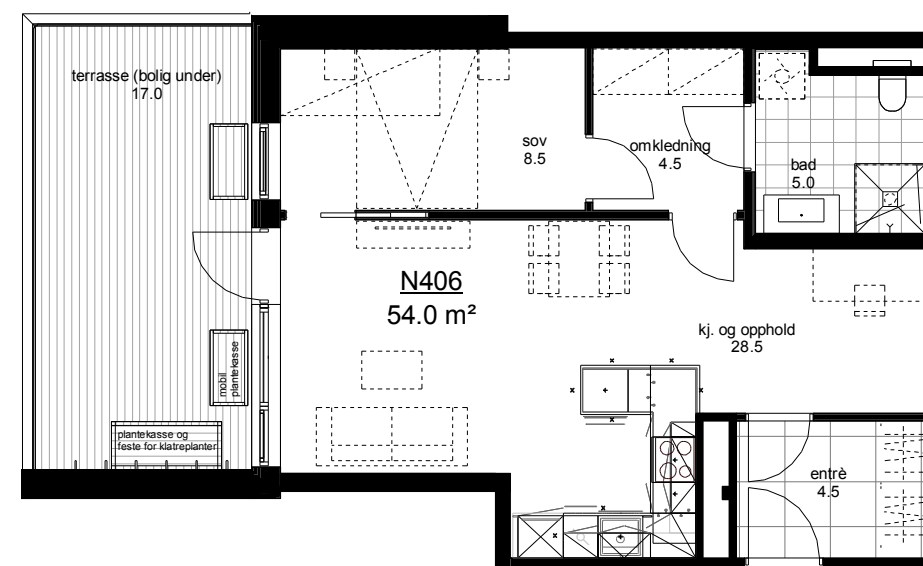


Fasade sørvest



Etasjeplan

406



0 1 2 3 4 5m



407

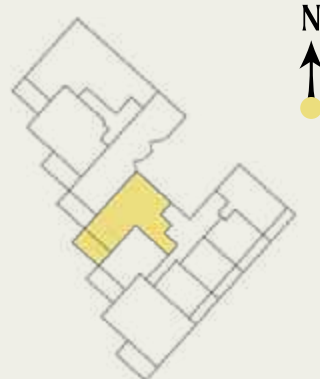
103 m² / 4-r

4. etasje

17,5 m² balkong



Fasade sørvest



Etasjeplan

407



0 1 2 3 4 5m

408

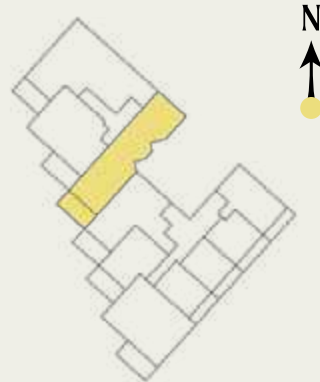
118,5 m² / 4-r

4. etasje

17 m² balkong



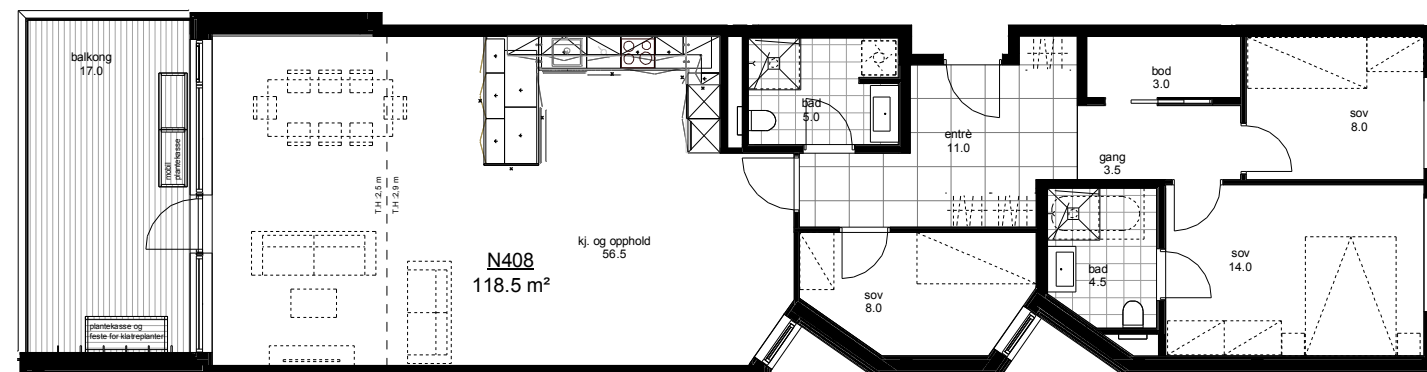
Fasade sørvest



Etasjeplan

OBS! Plantegningen er nedskalert 25 % i forhold til de øvrige plantegningene.

408



0 1 2 3 4 5m



409

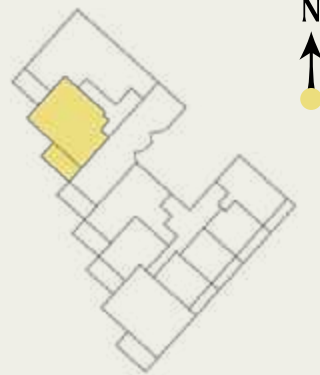
101,5 m² / 4-r

4. etasje

17 m² balkong



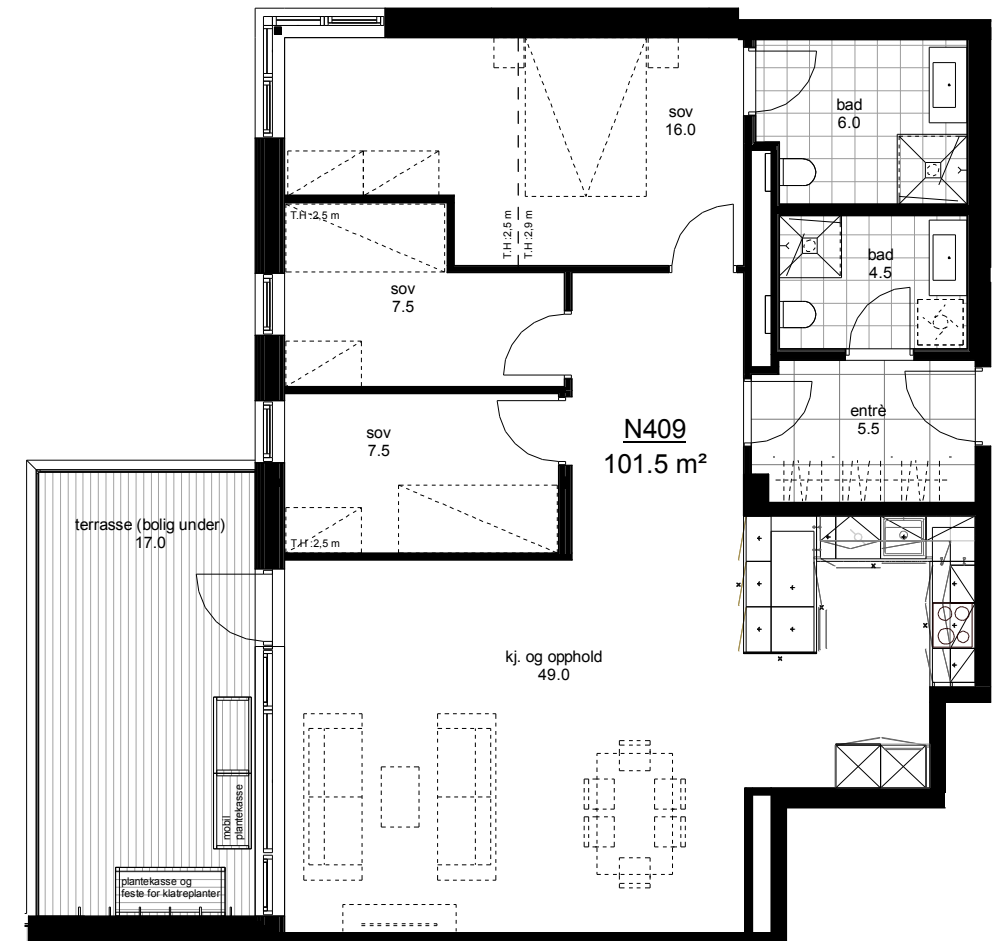
Fasade sørvest



Etasjeplan



409



0 1 2 3 4 5m



410

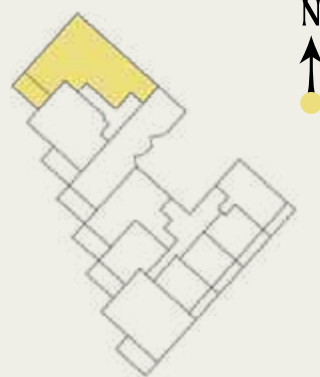
151,5 m² / 4-r

4. etasje

16,5 m² balkong



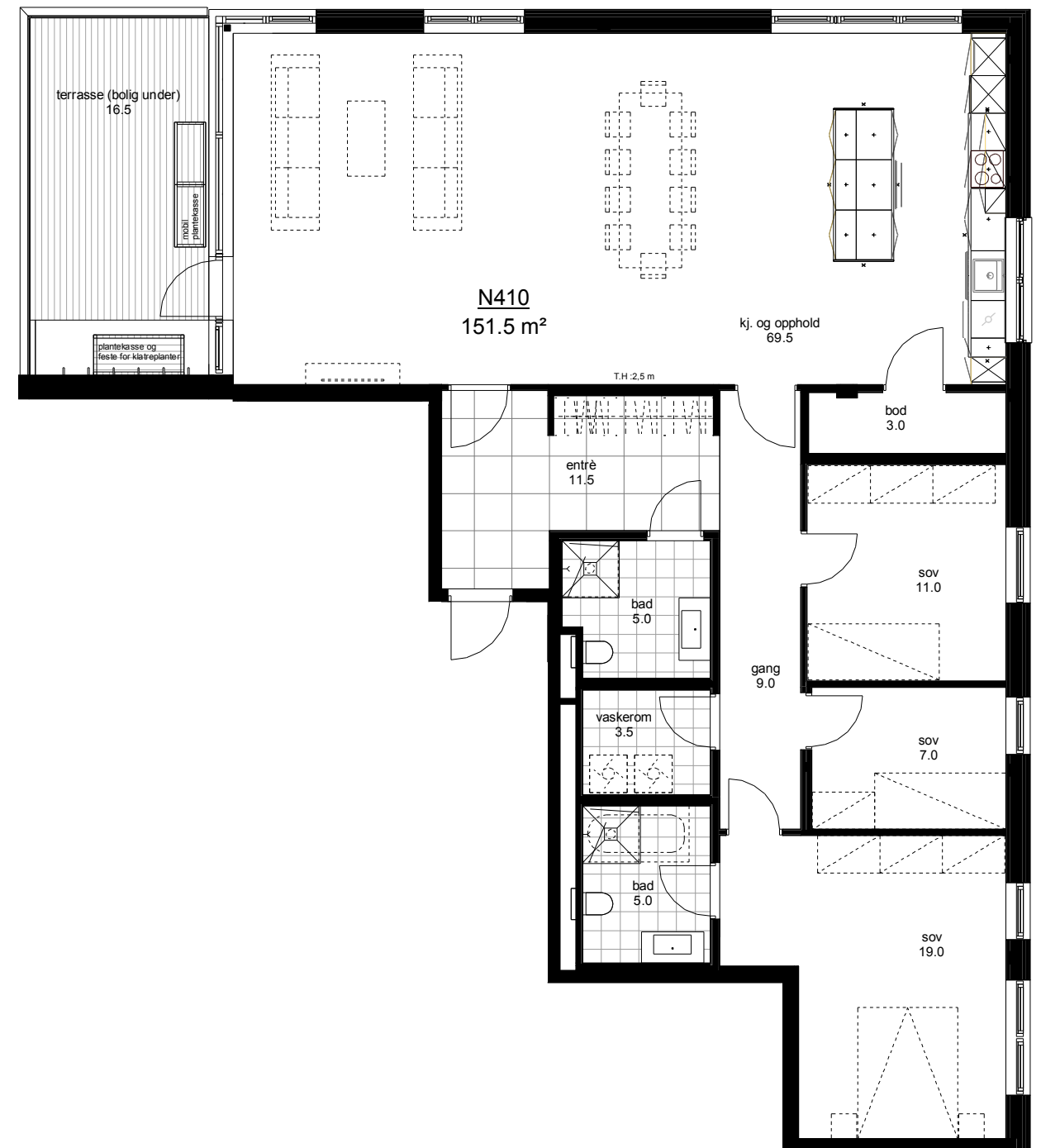
Fasade sørvest



Etasjeplan



410



0 1 2 3 4 5m

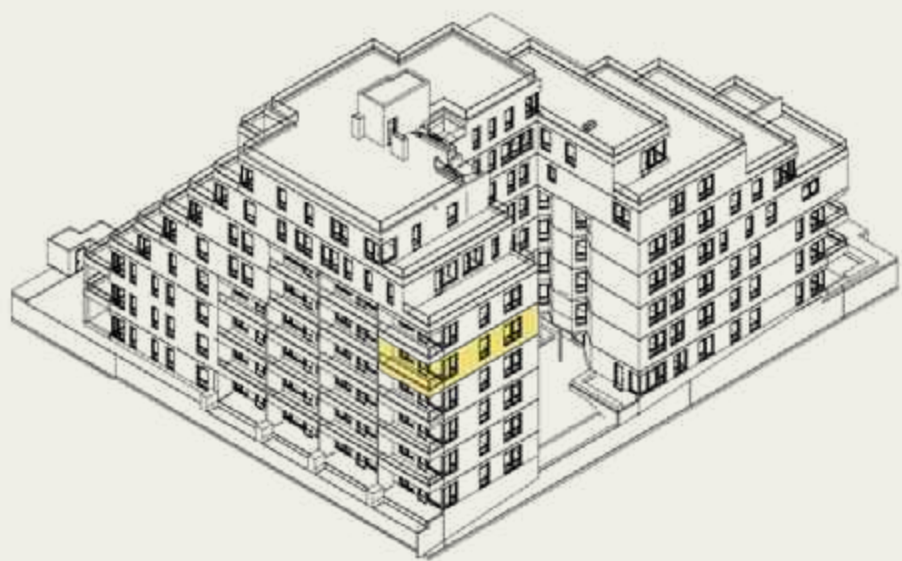


501

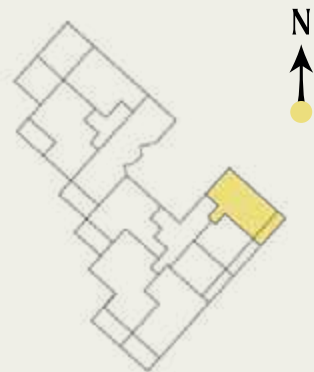
60 m² / 3-r

5. etasje

9 m² terrasse

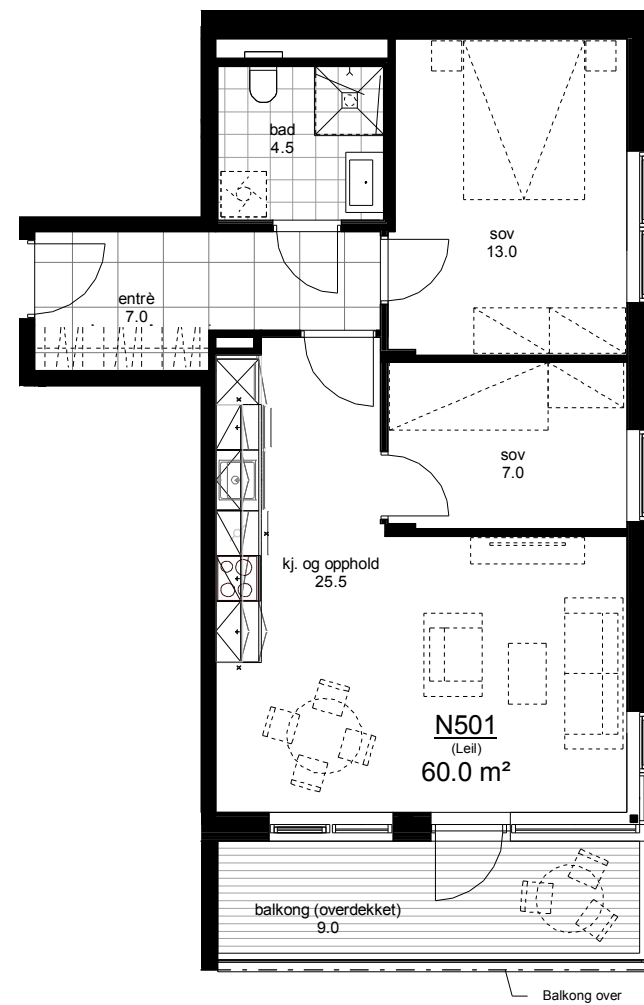


Fasade nordøst



Etasjeplan

501



0 1 2 3 4 5m

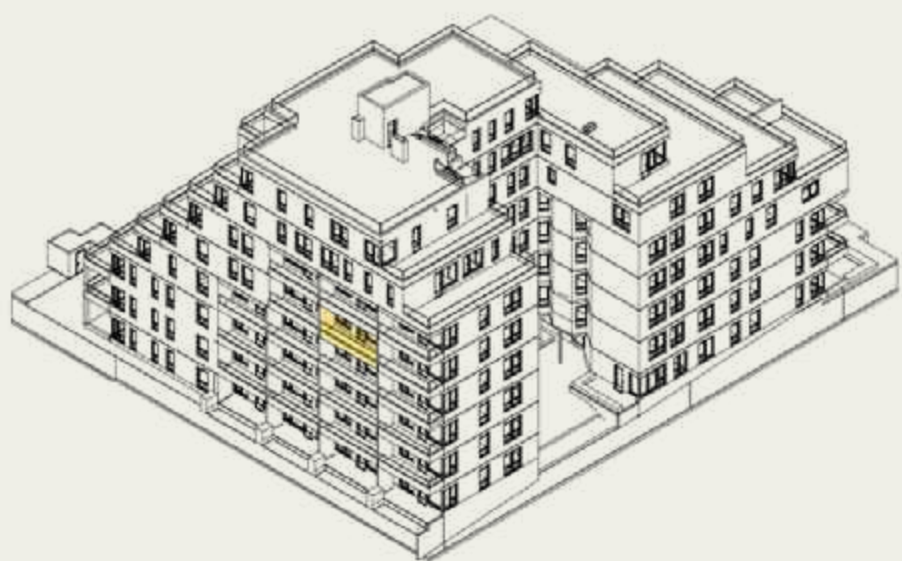


502

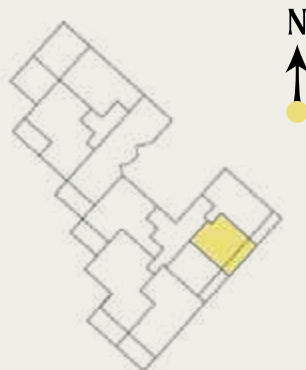
41,5 m² / 2-r

5. etasje

10,5 m² terrasse

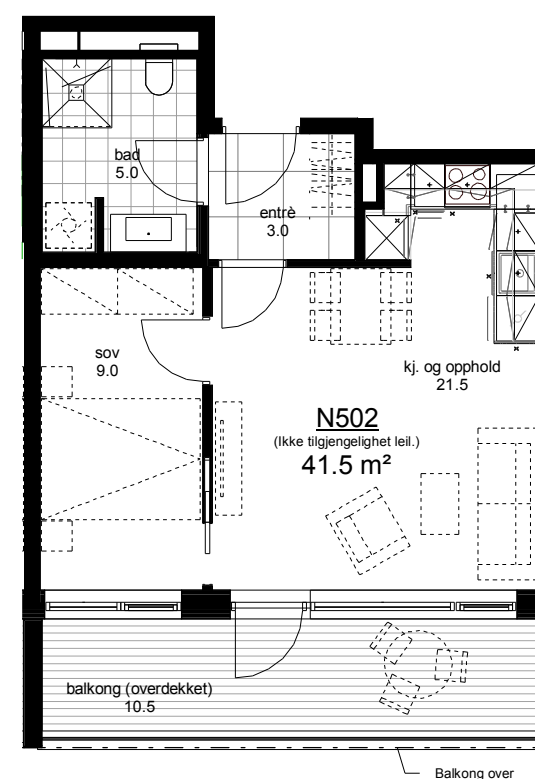


Fasade nordøst



Etasjeplan

502



0 1 2 3 4 5 m

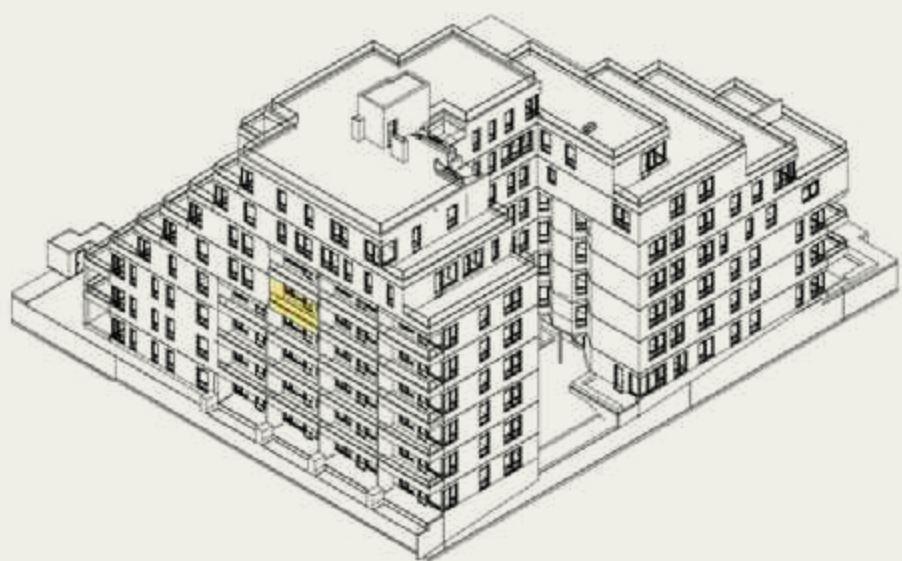


503

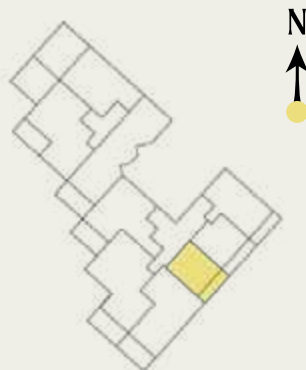
43 m² / 2-r

5. etasje

9 m² terrasse

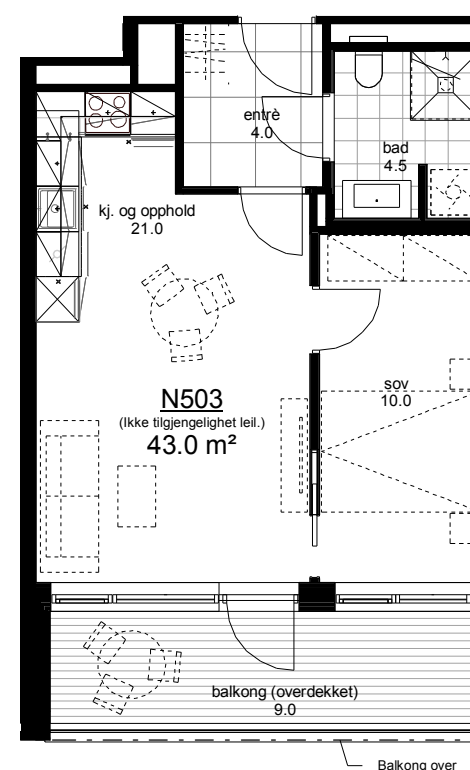


Fasade nordøst



Etasjeplan

503



0 1 2 3 4 5 m

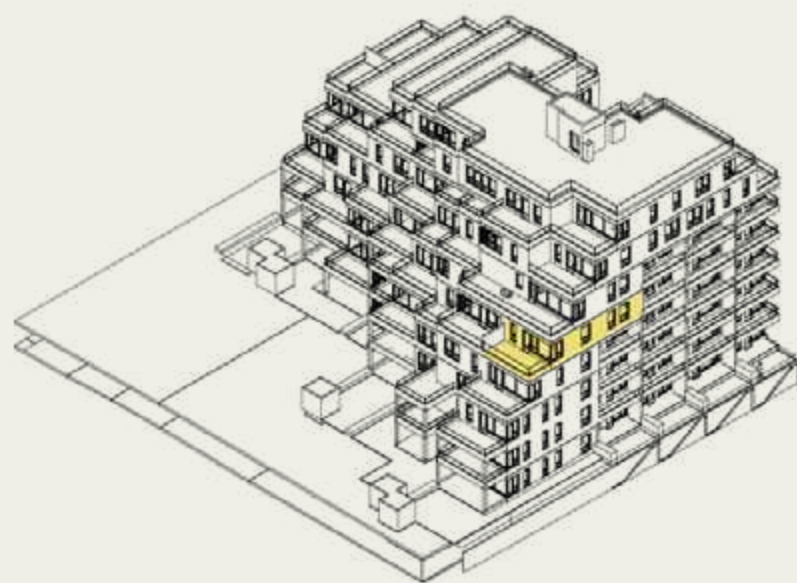


504

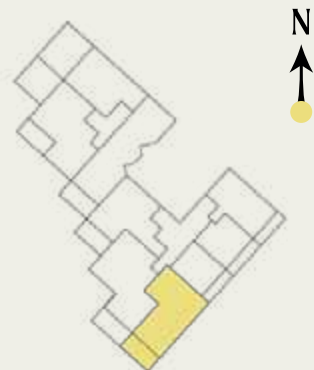
88 m² / 3(4)-r

5. etasje

18 m² terrasse

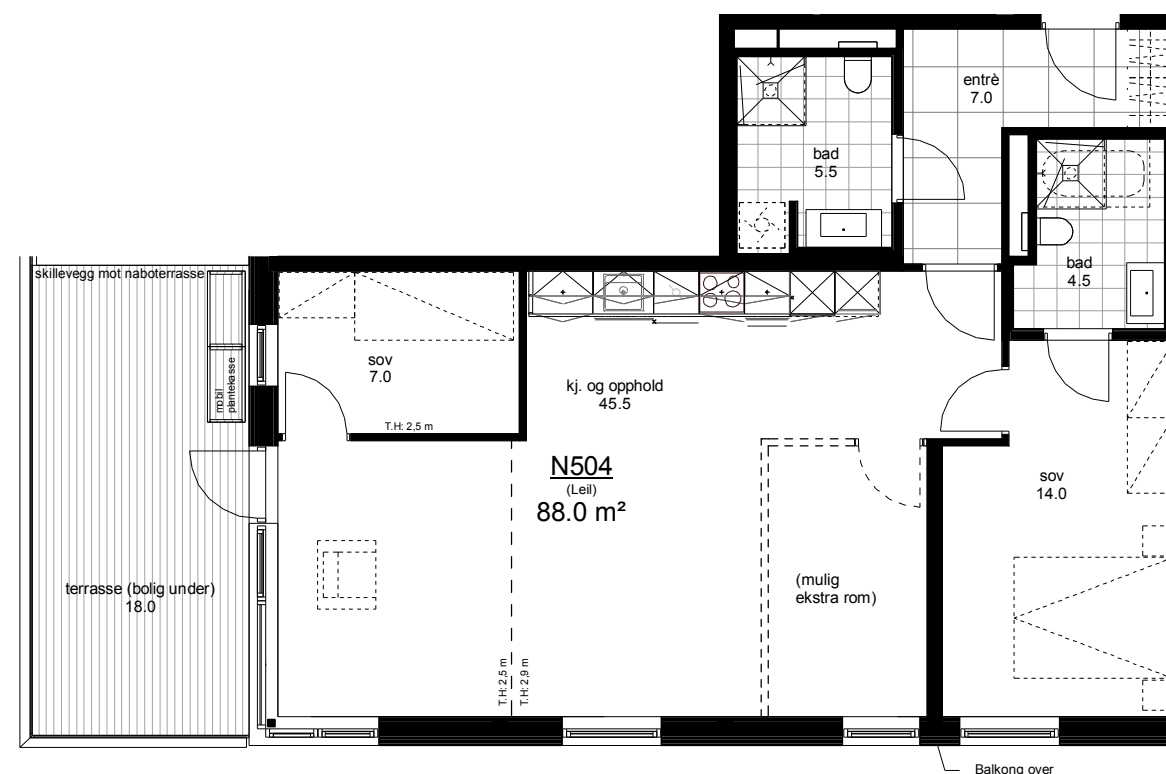


Fasade sør



Etasjeplan

504



0 1 2 3 4 5m



505

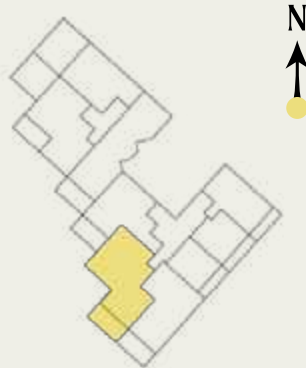
96 m² / 3-r

5. etasje

17 m² terrasse

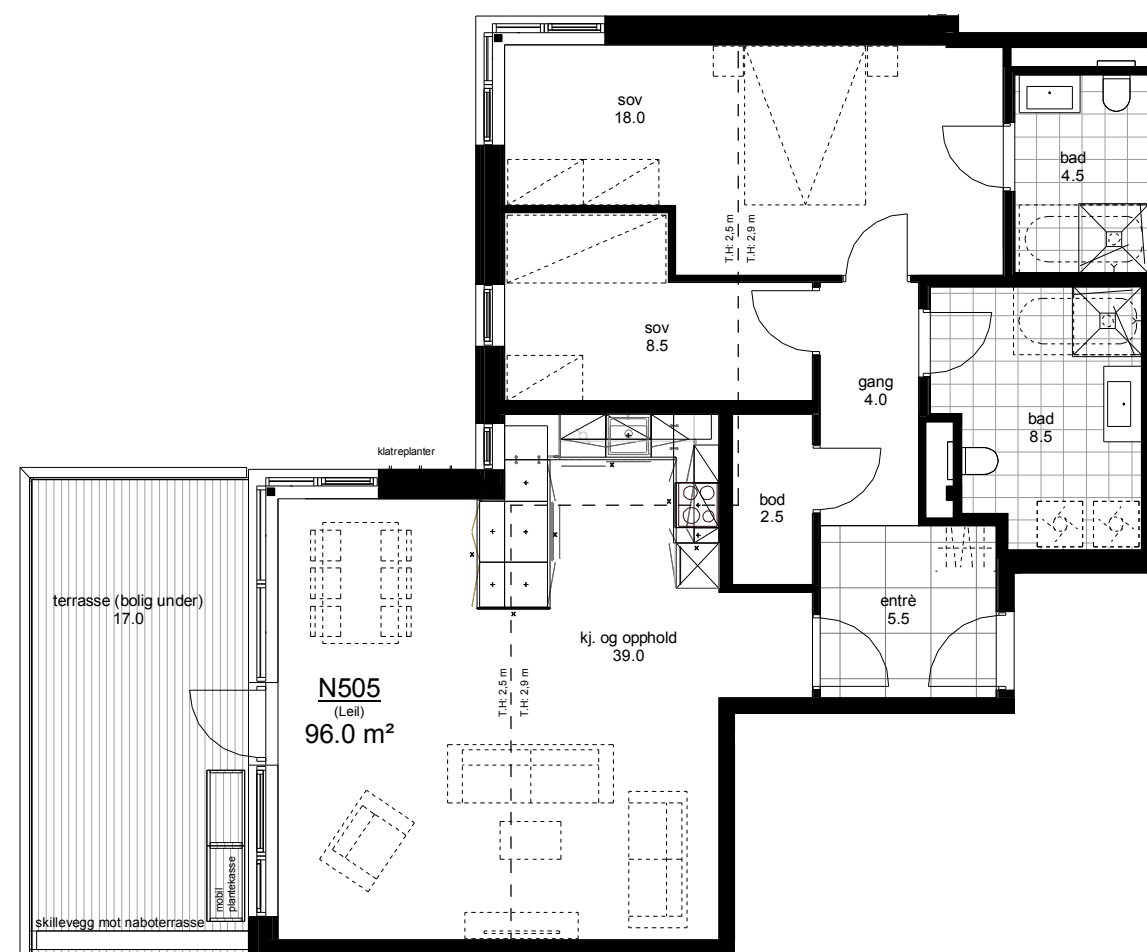


Fasade sørvest



Etasjeplan

505



0 1 2 3 4 5 m



506

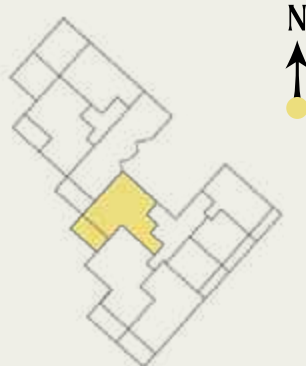
84,5 m² / 3-r

5. etasje

17,5 m² terrasse

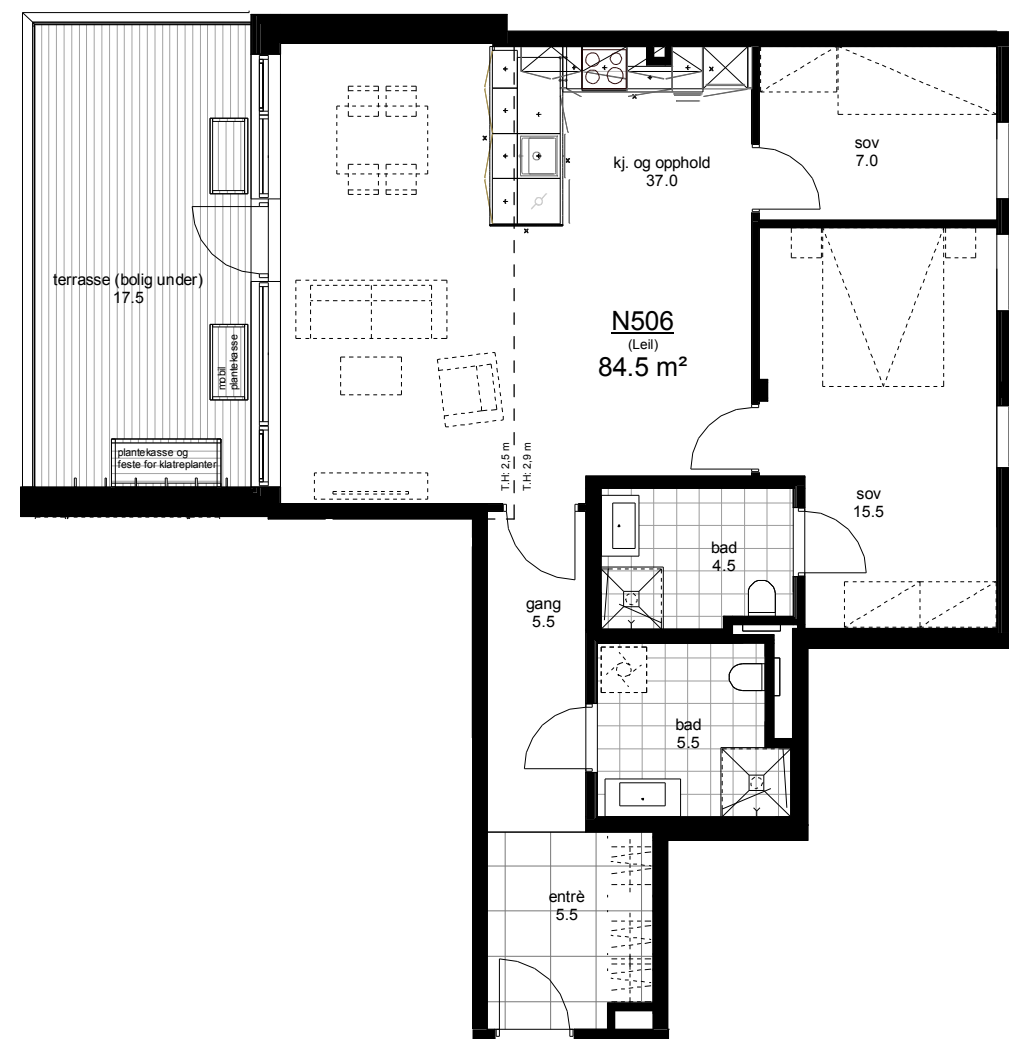


Fasade sørvest



Etasjeplan

506



0 1 2 3 4 5m



507

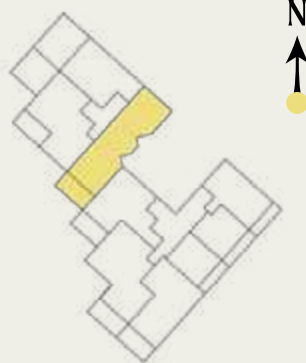
101 m² / 4-r

5. etasje

17 m² terrasse



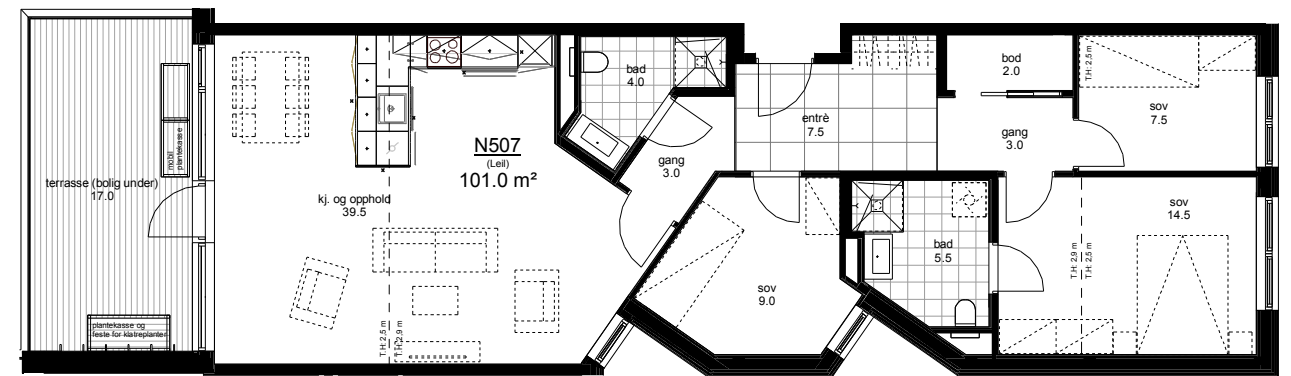
Fasade sørvest



Etasjeplan

OBS! Plantegningen er nedskalert 25 % i forhold til de øvrige plantegningene.

507



0 1 2 3 4 5m



508

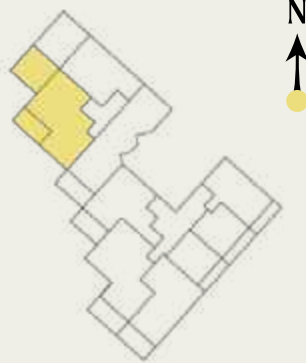
97 m² / 3(4)-r

5. etasje

17 + 29,5 m² terrasse

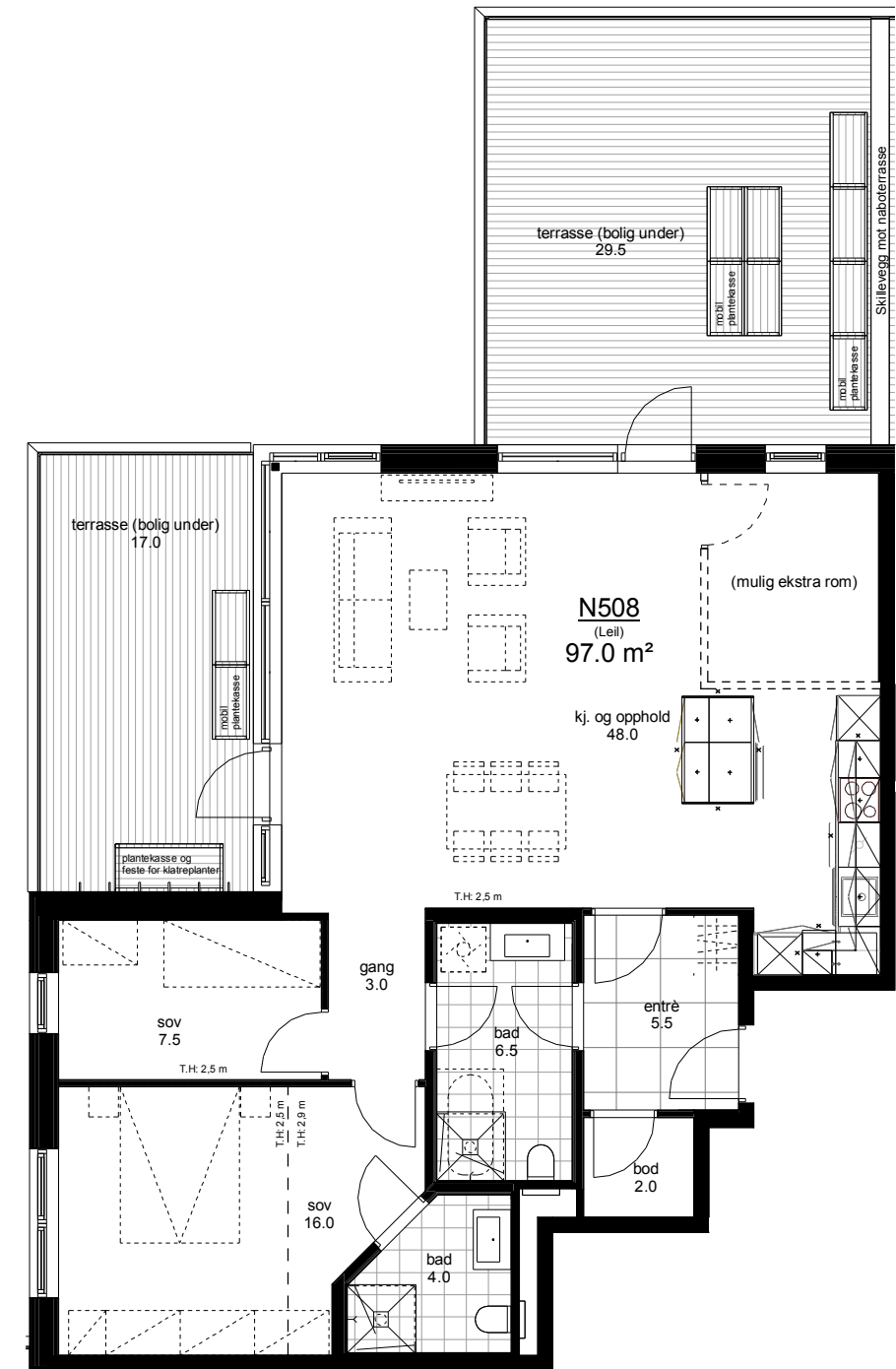


Fasade sørvest



Etasjeplan

508



0 1 2 3 4 5m



509

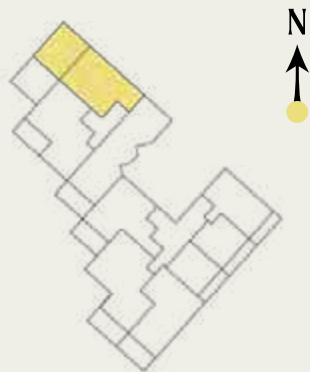
74 m² / 3-r

5. etasje

42,5 m² terrasse

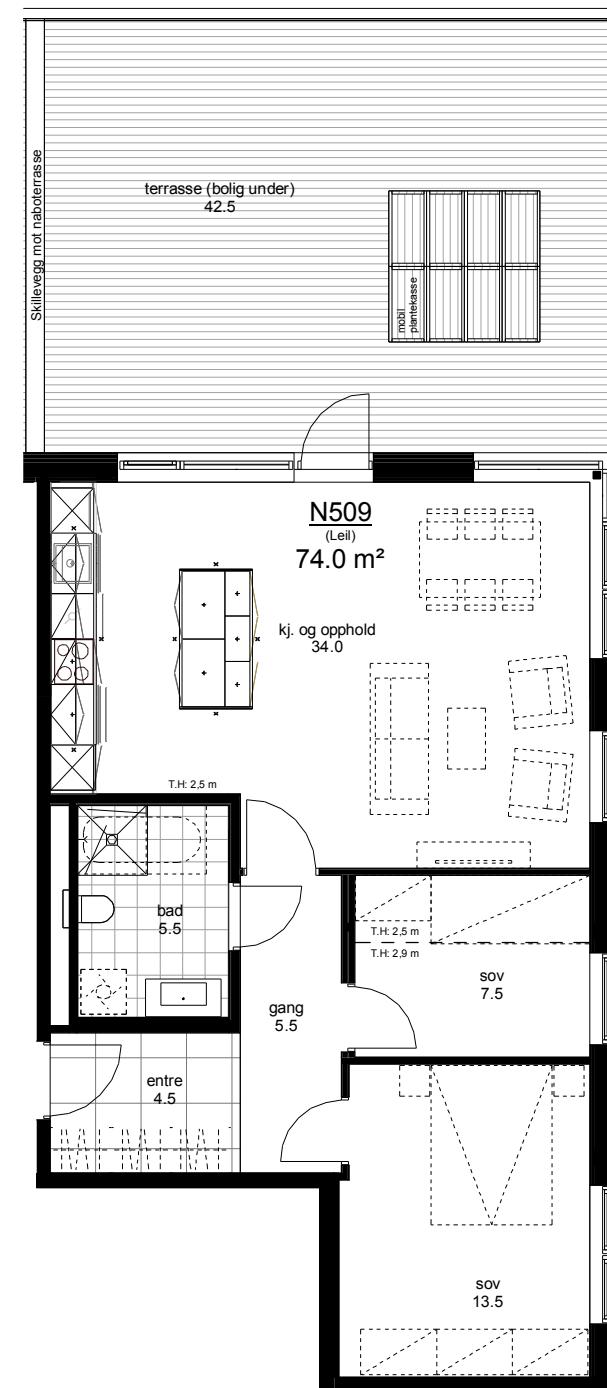


Fasade nordvest



Etasjeplan

509



0 1 2 3 4 5 m

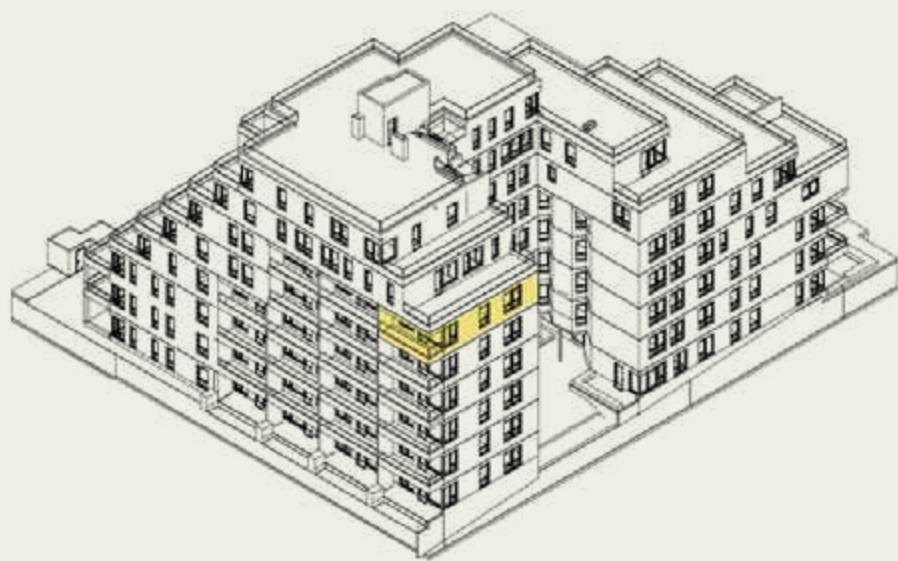


601

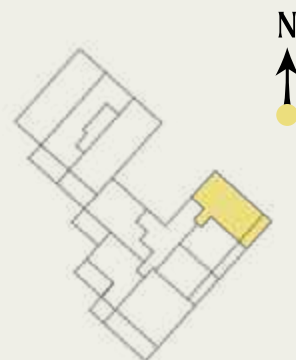
60 m² / 3-r

6. etasje

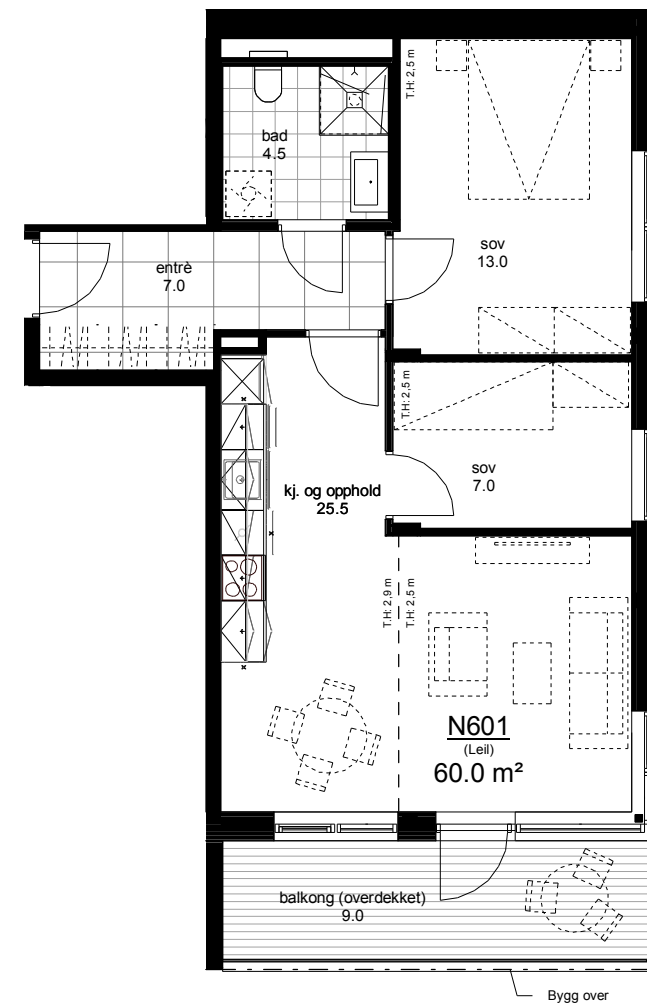
9 m² terrasse



Fasade nordøst



Etasjeplan



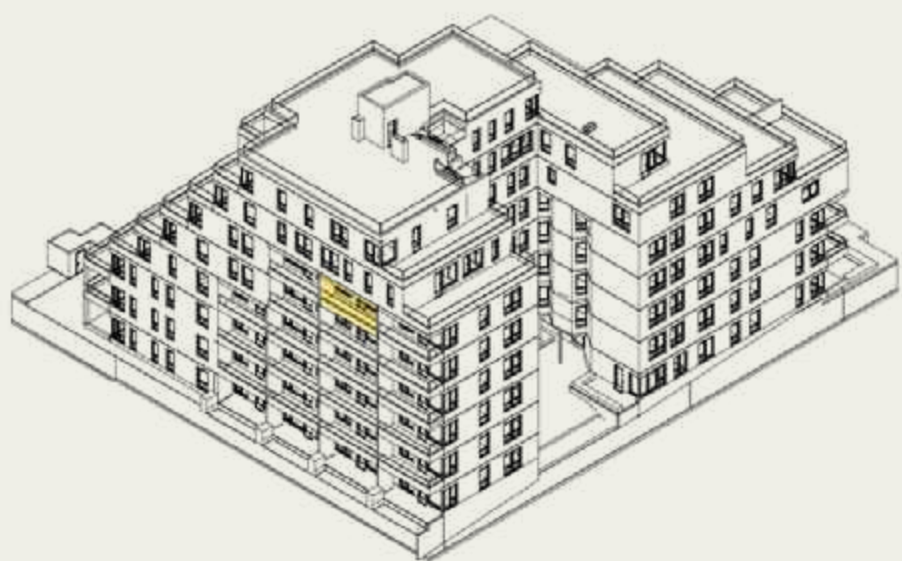
0 1 2 3 4 5m

602

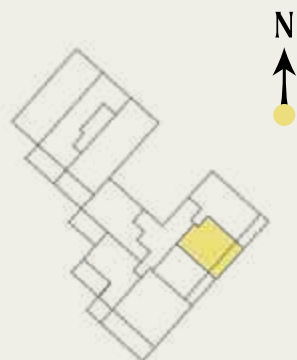
41,5 m² / 2-r

6. etasje

10,5 m² terrasse

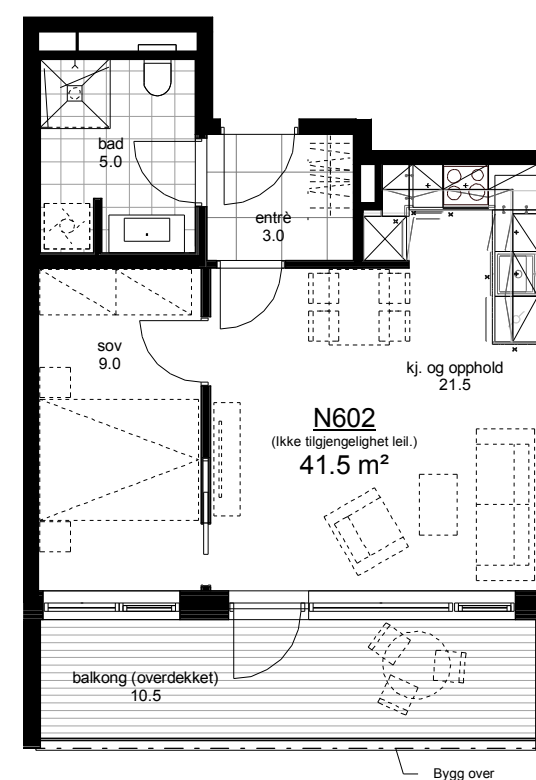


Fasade nordøst



Etasjeplan

602



603

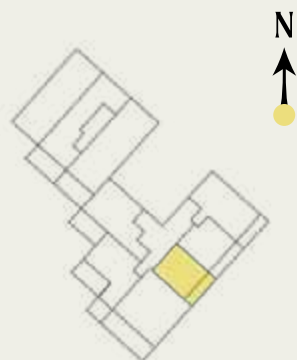
43 m² / 2-r

6. etasje

9 m² terrasse

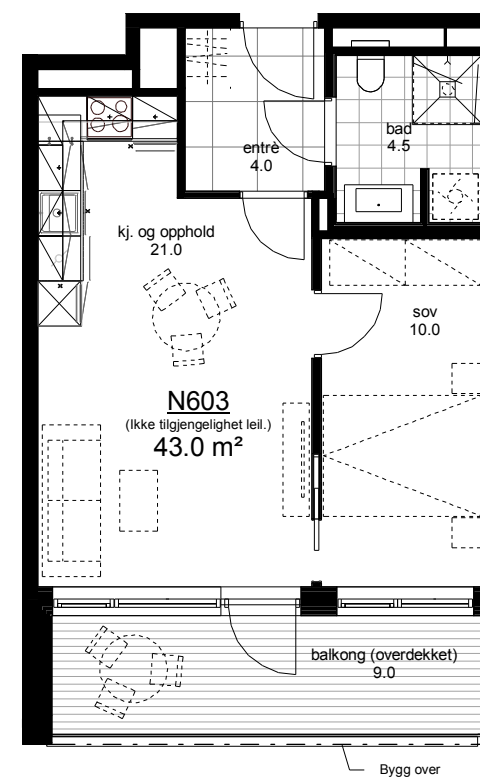


Fasade nordøst



Etasjeplan

603



0 1 2 3 4 5m

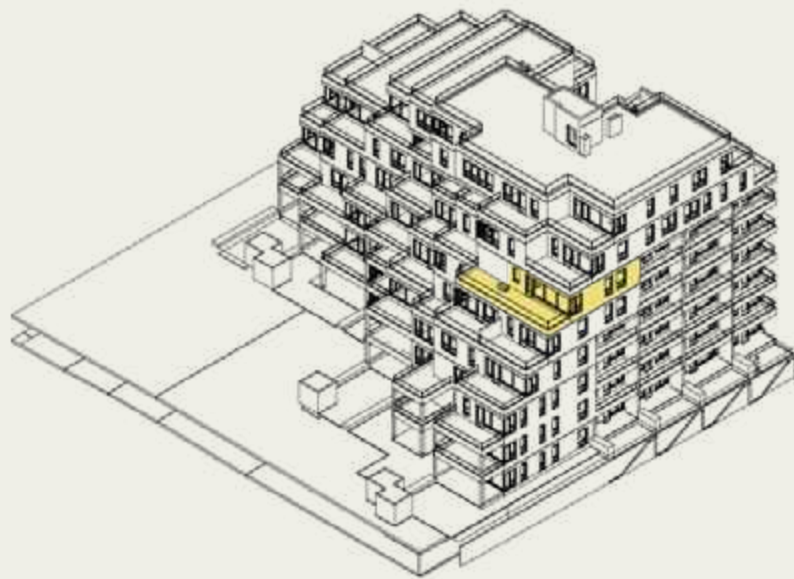


604

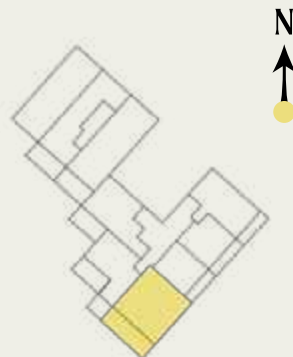
77 m² / 3-r

6. etasje

35,5 m² terrasse

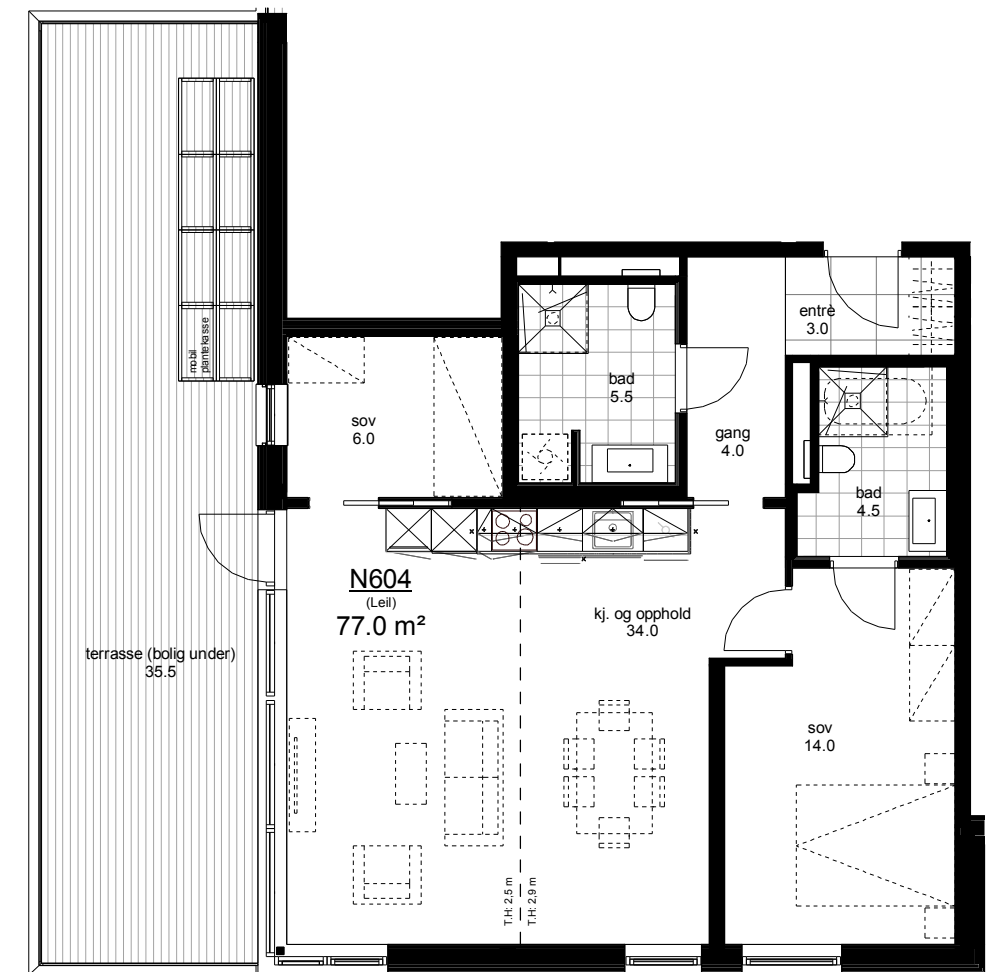


Fasade sør



Etasjeplan

604



0 1 2 3 4 5m



605

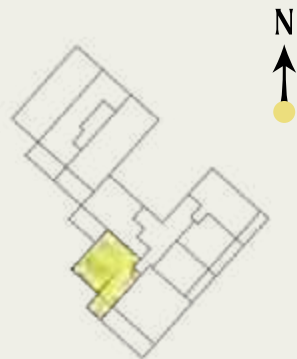
55 m² / 3-r

6. etasje

17 m² terrasse



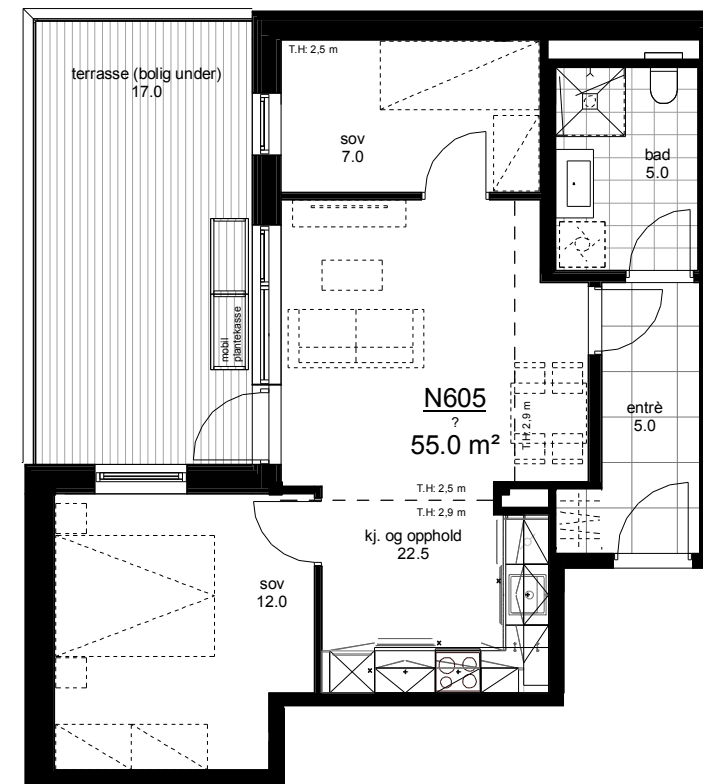
Fasade sørvest



Etasjeplan



605



0 1 2 3 4 5 m



606

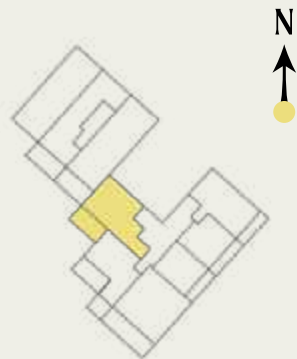
66,5 m² / 3-r

6. etasje

17,5 m² terrasse



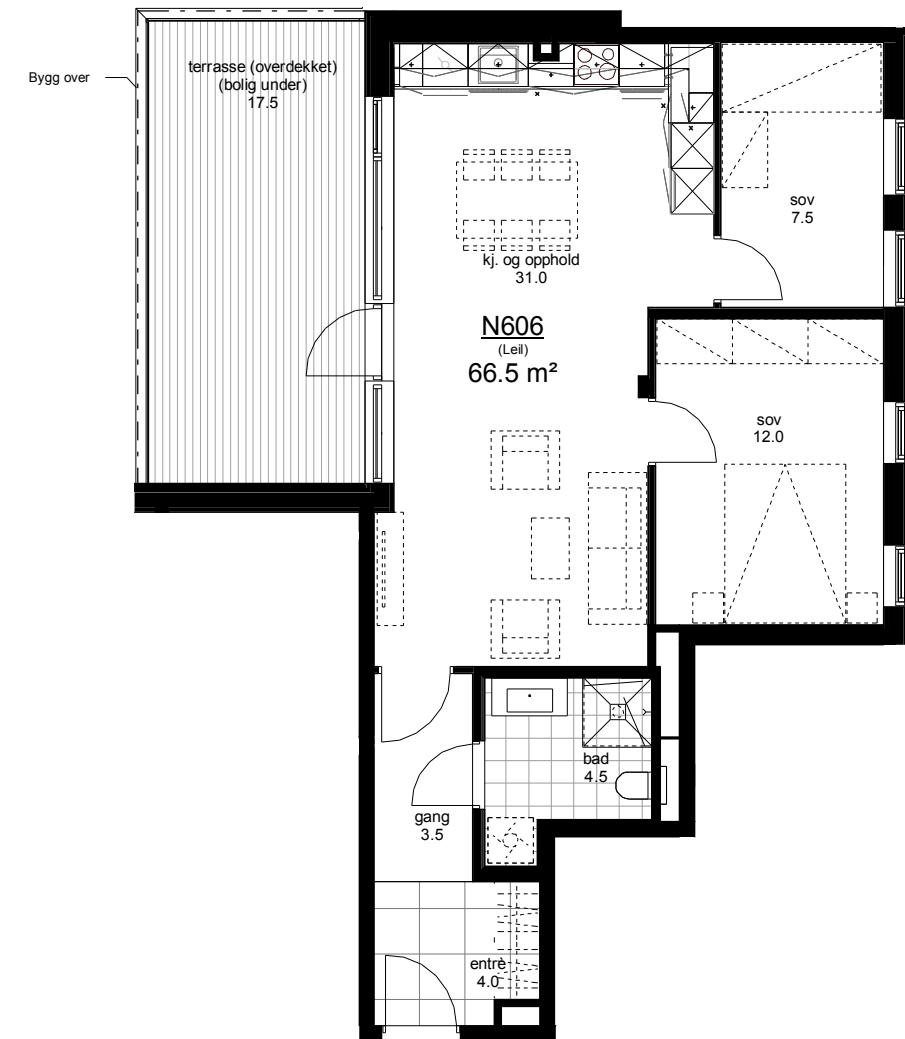
Fasade sørvest



Etasjeplan



606



0 1 2 3 4 5m



607

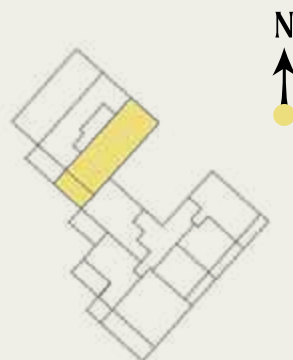
86 m² / 3-r

6. etasje

16,5 m² terrasse

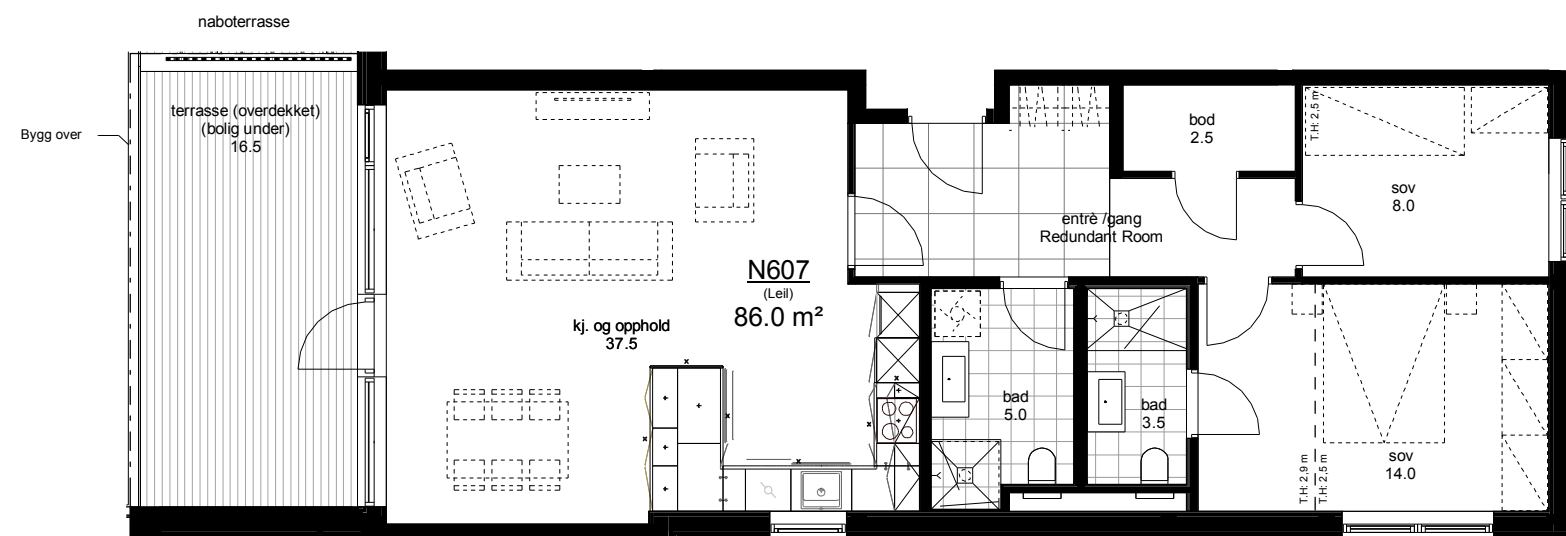


Fasade sørvest



Etasjeplan

607

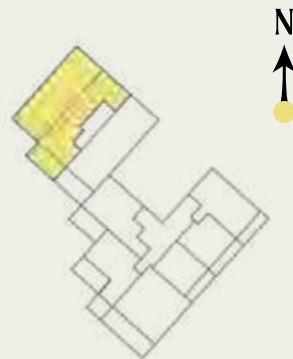


608
68 m² / 3-r
6. etasje

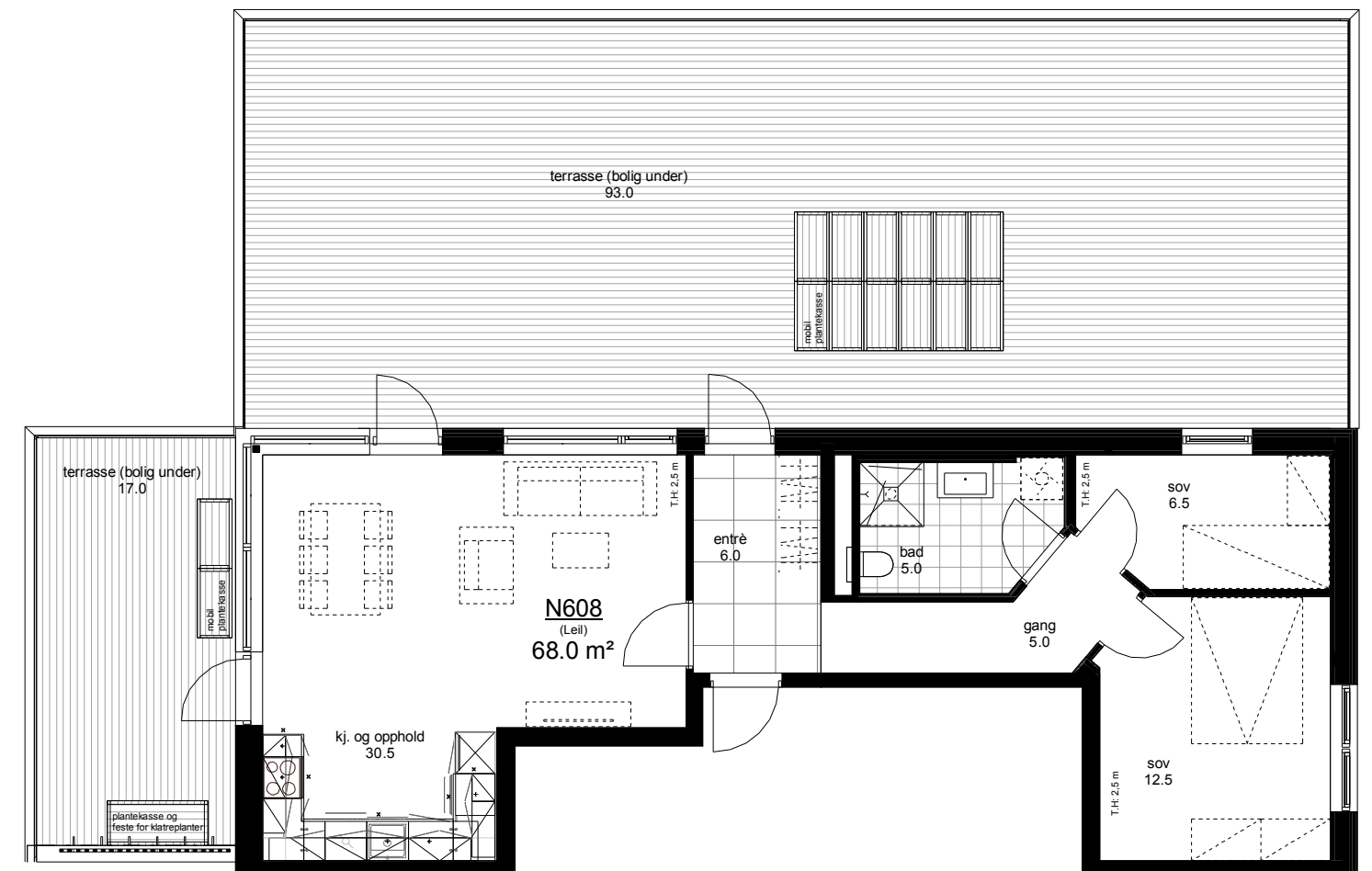
17 + 93 m² terrasse



Fasade sørvest



Etasjeplan



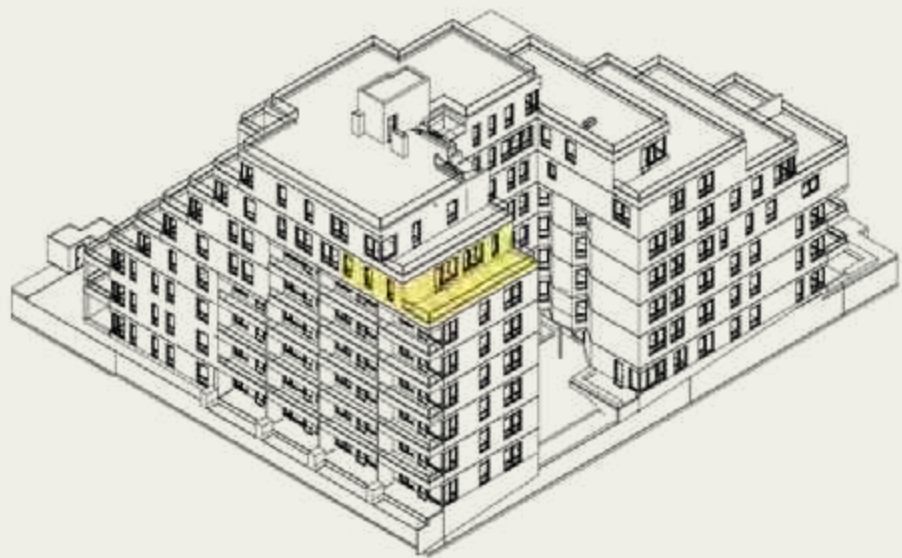
0 1 2 3 4 5m

701

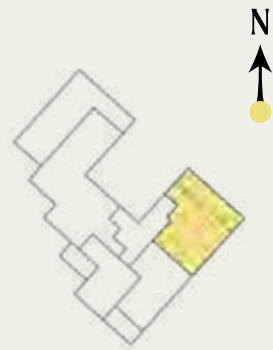
91 m² / 4-r

7. etasje

35,5 m² terrasse

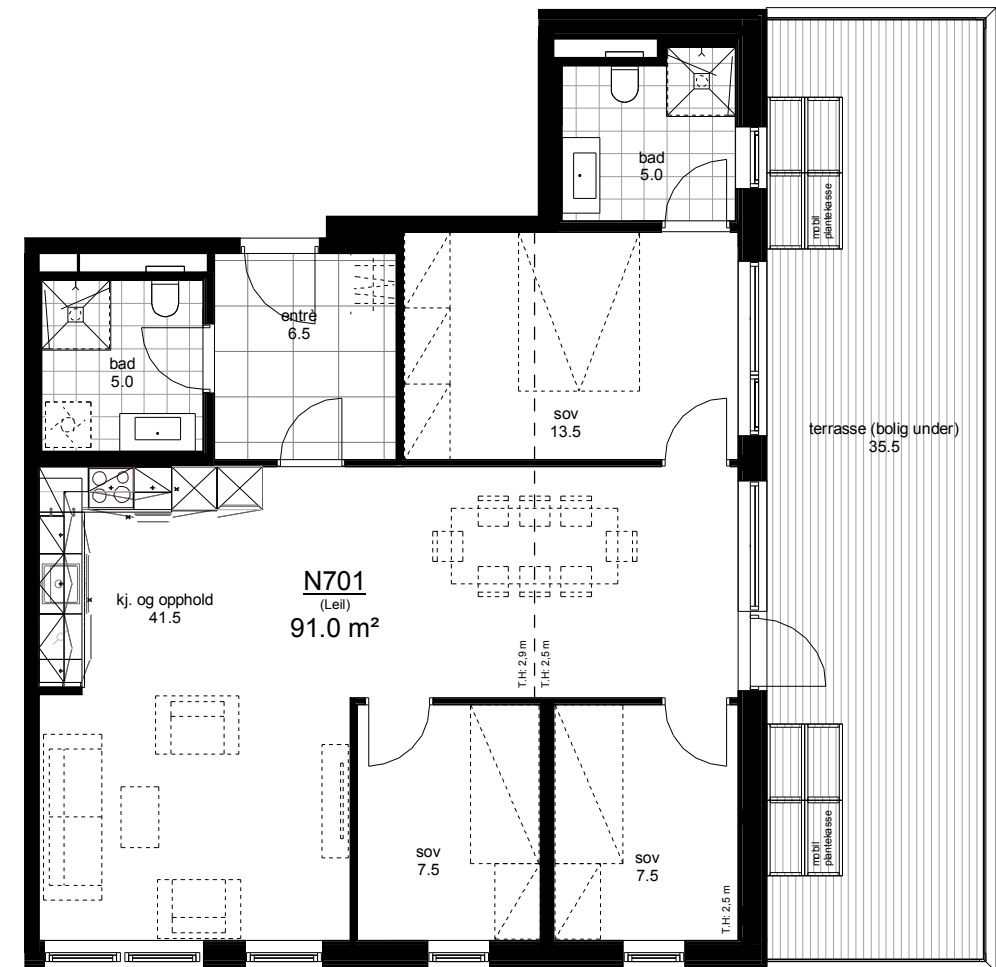


Fasade nordøst



Etasjeplan

701



0 1 2 3 4 5 m

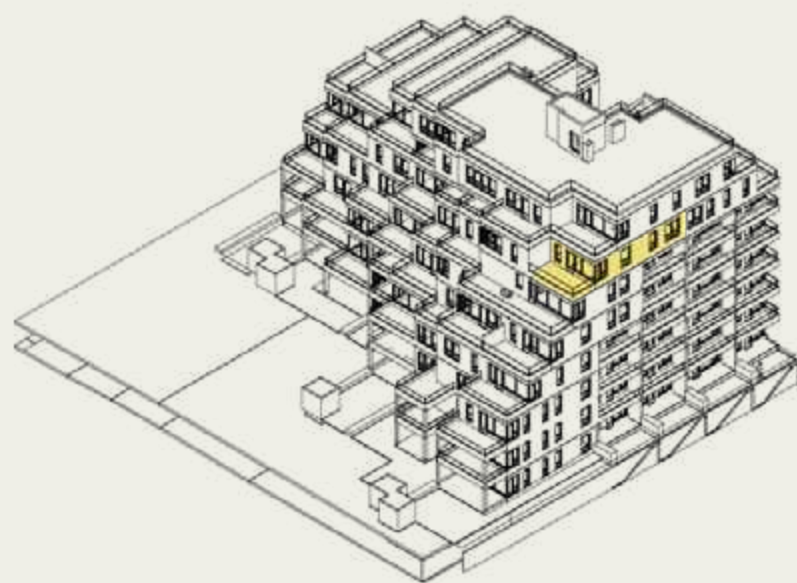


702

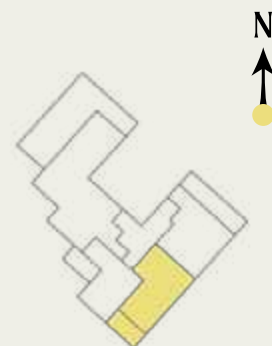
89 m² / 3(4)-r

7. etasje

16,5 m² terrasse

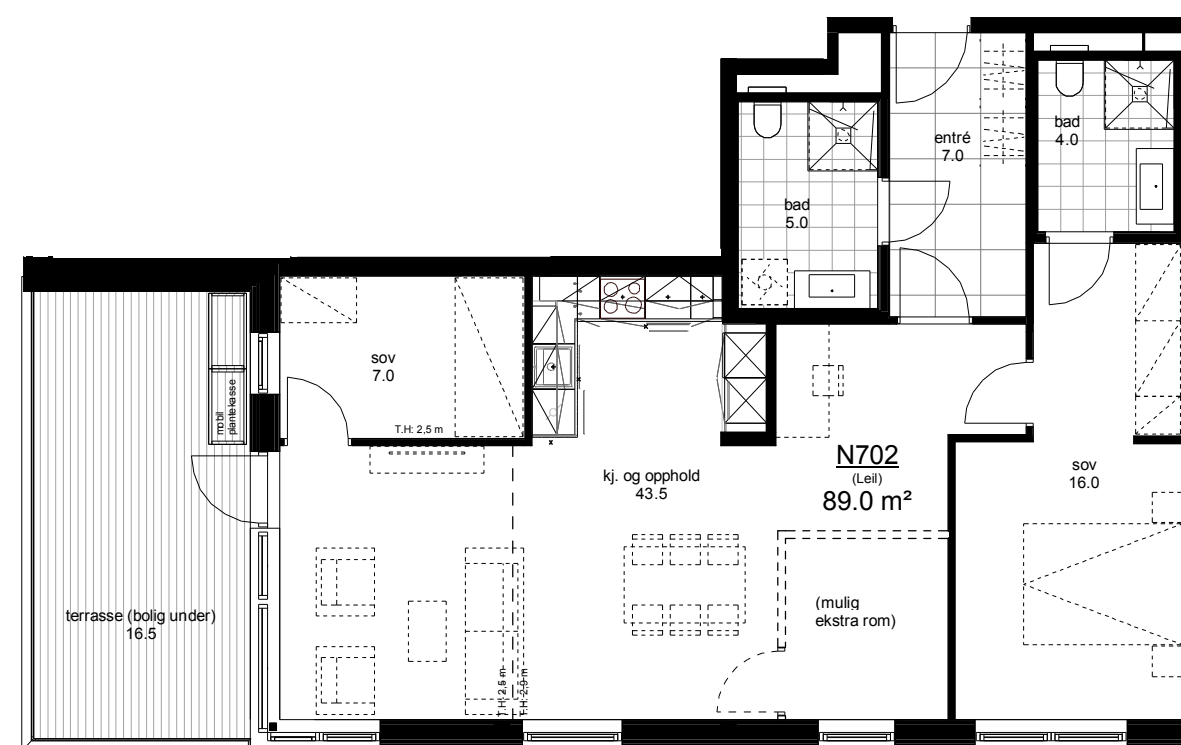


Fasade sør



Etasjeplan

702



0 1 2 3 4 5m



703

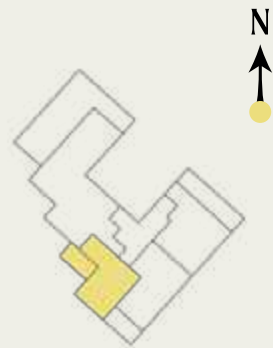
64,5 m² / 3-r

7. etasje

17 m² terrasse

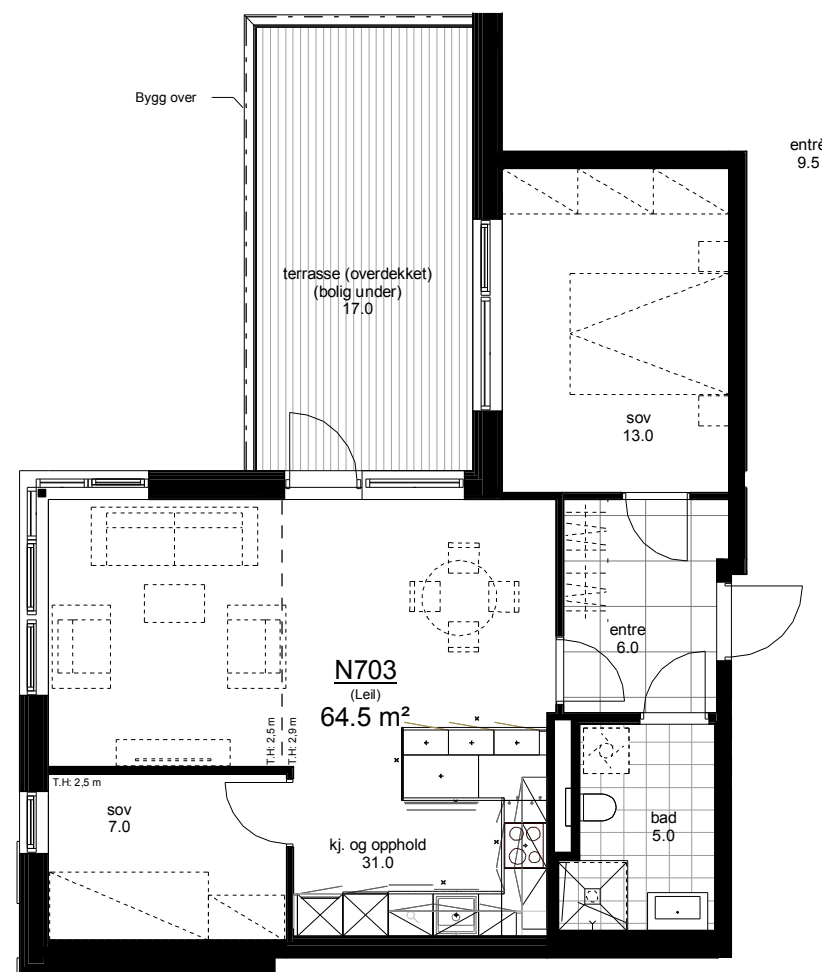


Fasade sørvest



Etasjeplan

703



0 1 2 3 4 5 m



704

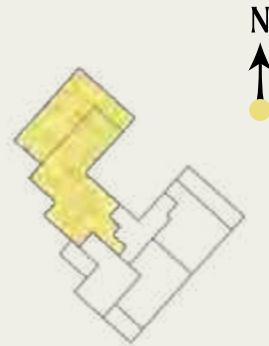
173,5 m² / 5-r

7. etasje

104,5 m² terrasse



Fasade sørvest



Etasjeplan

OBS! Plantegningen er nedskalert 25 % i forhold til de øvrige plantegningene.

704



0 1 2 3 4 5m



704 (alternativ)

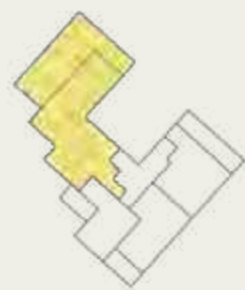
173,5 m² / 4-r

7. etasje

104,5 m² terrasse



Fasade sørvest



Etasjeplan



OBS! Plantegningen er nedskalert 25 % i forhold til de øvrige plantegningene.

704 (alternativ)



0 1 2 3 4 5m

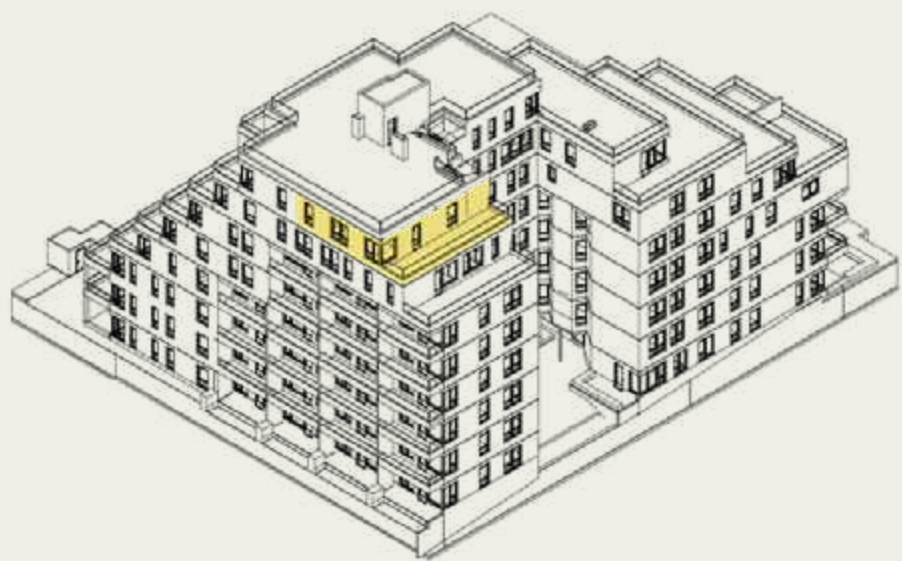


801

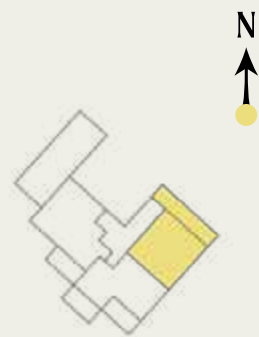
84,5 m² / 3-r

8. etasje

30,5 m² terrasse



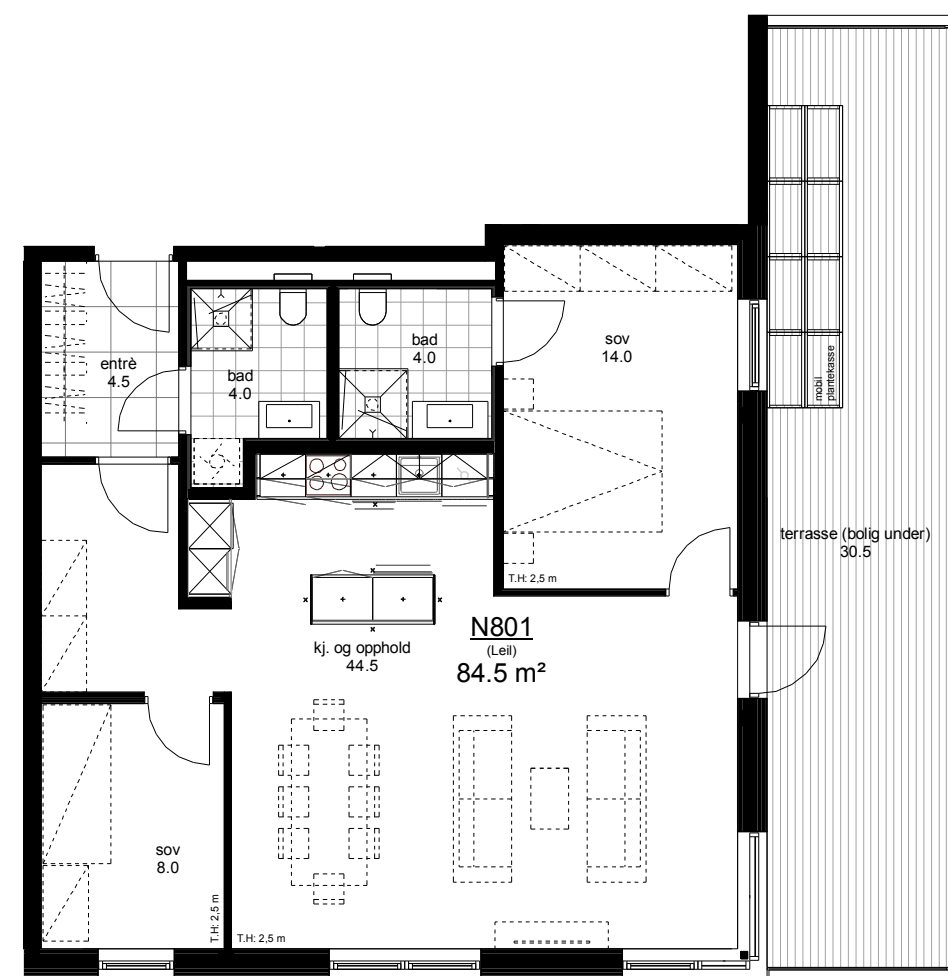
Fasade nordøst



Etasjeplan



801



0 1 2 3 4 5 m

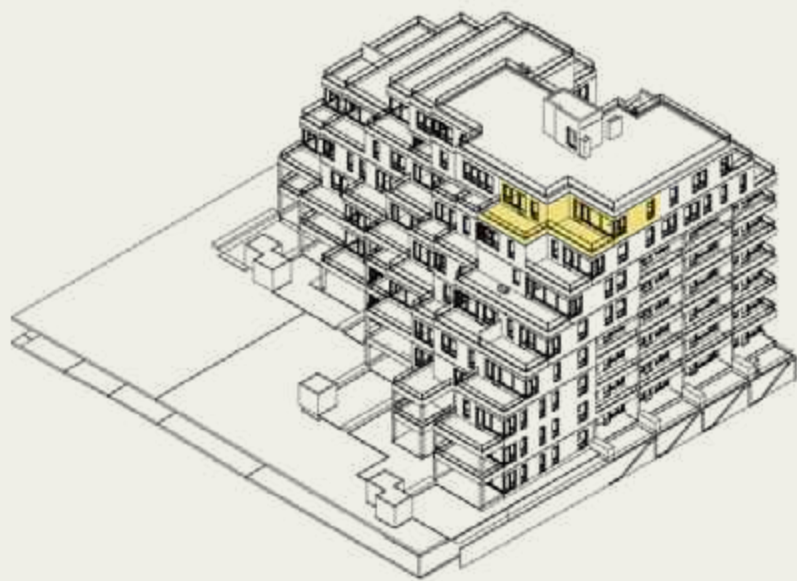


802

82,5 m² / 3-r

8. etasje

17 + 18,5 m² terrasse



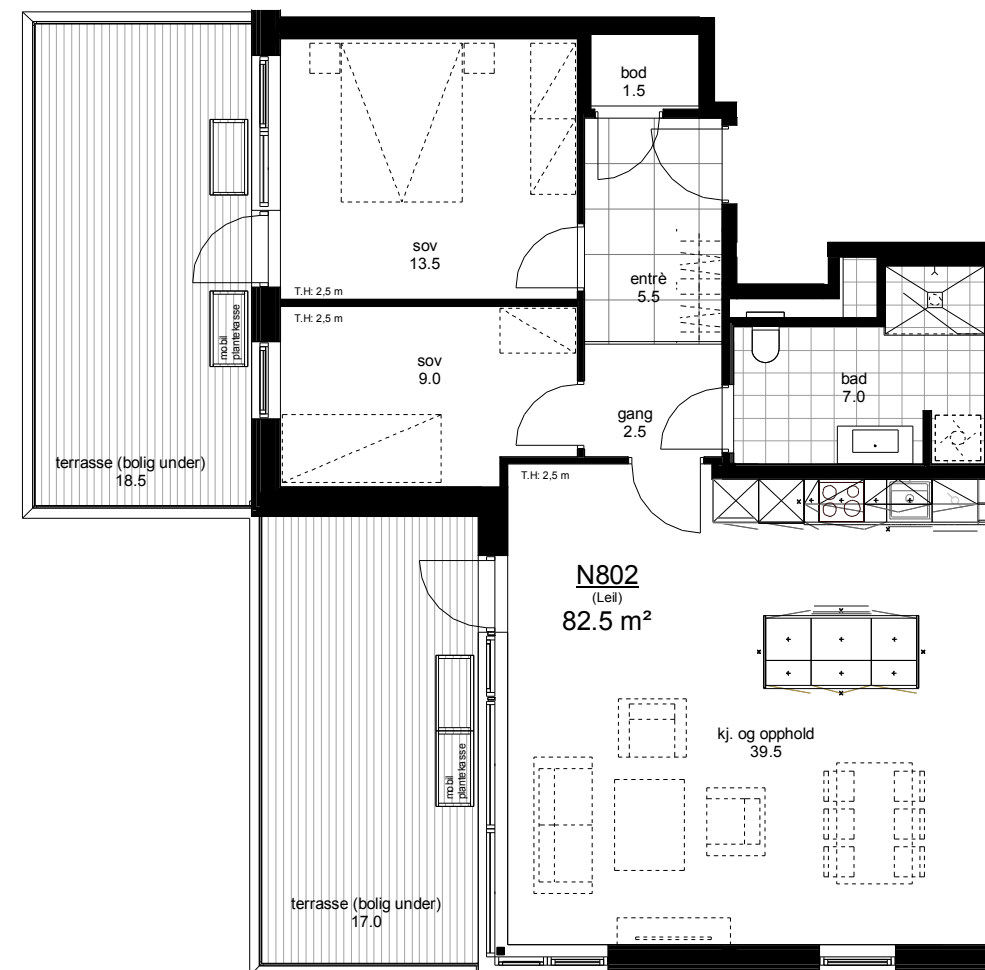
Fasade sør



Etasjeplan



802



0 1 2 3 4 5m

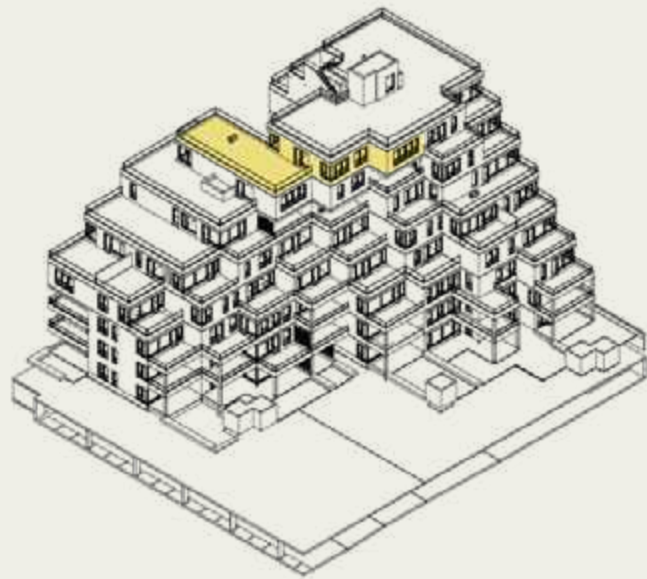


803

118 m² / 4-r

8. etasje

96 m² terrasse



Fasade sørvest

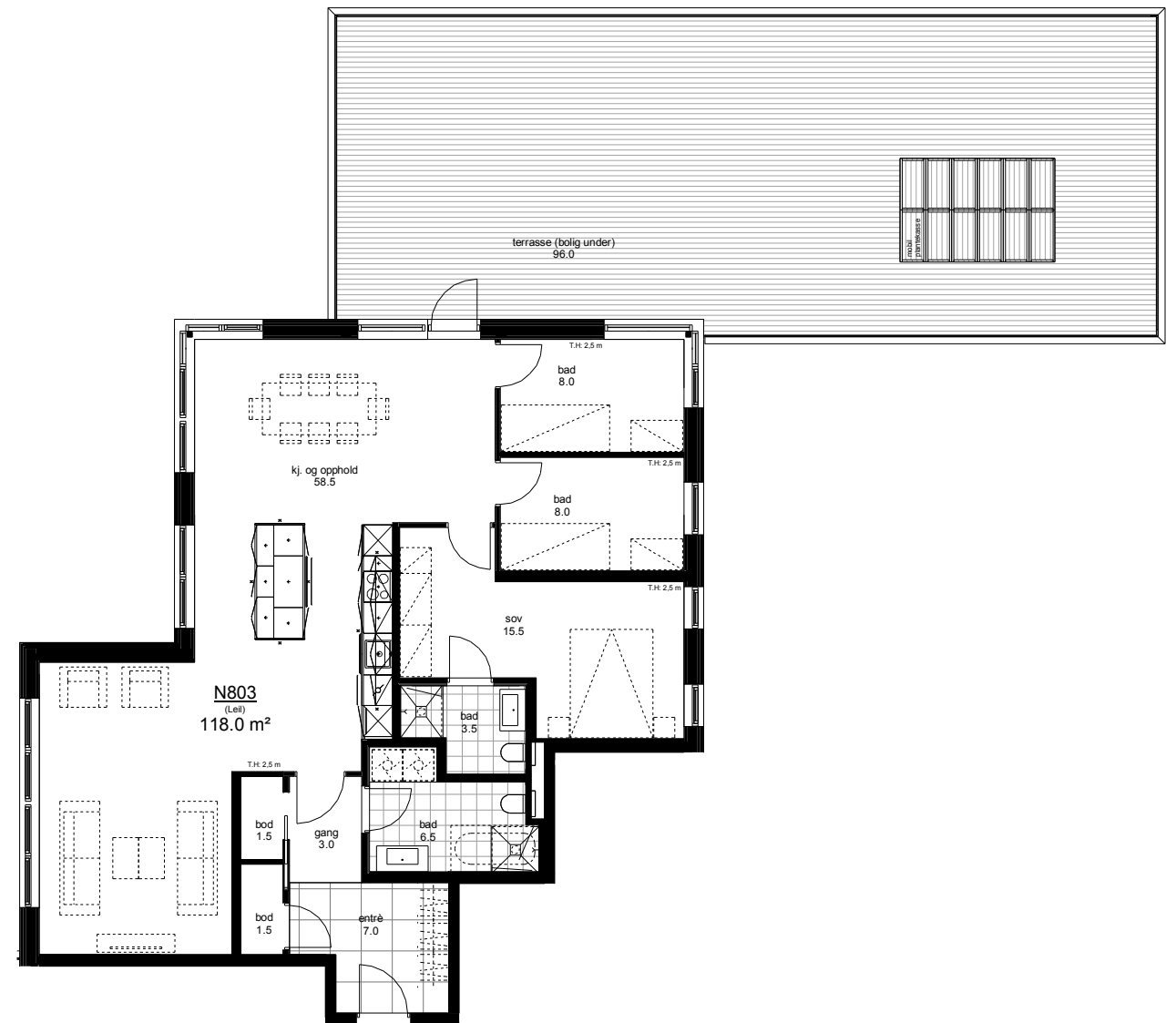


Etasjeplan



OBS! Plantegningen er nedskalert 25 % i forhold til de øvrige plantegningene.

803



0 1 2 3 4 5m





5

**Viktige
opplysninger**

Leveranse- beskrivelse

Denne beskrivelsen (Leveransebeskrivelsen) er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det vil forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder innholdet i dette prospektet for øvrig – både bilder, illustrasjoner og tegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som viser hva partene har avtalt. Vi gjør særlig oppmerksom på at bilder og illustrasjoner i salgsmaterialet (herunder også annonser etc.) viser elementer som ikke inngår i faktisk leveranse. Dette gjelder blant annet møblering og innredningsdetaljer, belysning, kjøkken- og garderobeløsning – men kan også gjelde bygningstekniske løsninger, utomhuselementer etc. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Bilder er kun illustrasjoner basert på antatt utførelse på et tidlig stadium i prosjektutviklingen. Illustrasjoner kan også vise løsninger som kan være tilvalgsbestillinger. Der produktnavn og leverandør er nevnt i leveransebeskrivelsen, tas det forbehold om produkttilgjengelighet på utførelsestidspunkt. Dersom produktet ikke er tilgjengelig, kan entreprenør bytte ut med tilsvarende produkt etter avtale med selger.

Generelt opplyses at tegningene i prospektet ikke presist viser den faktiske leveransen. Dette skyldes

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

Boligprosjektet rammesøkes i henhold til teknisk forskrift TEK 17.

Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Der hvor stålsøyler måtte bli synlig i rommet vil disse bli brannmalt eller bygget inn, brannmalingen har en mer ujevn overflate, og innbygging kan kreve en utkassing. Vegger mot fellesarealer og naboileiligheter utføres i betong eller som bindingsverk-konstruksjon. Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger og innvendige klimavegger i fellesarealer leveres etter arkitektens anvisning. Innvendige vegger utføres i stenderverk, kledd med gipsplater.

Balkonger/terrasser

Balkong- og terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/snøsmelting osv. Rekkverk

utføres i kombinasjon av tett vegg og glass. Balkonger og terrasser leveres med tremmegulv.

Standard innvendig behandling

Gulv: Stue, kjøkken, soverom, evt. gang 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 LB Ekstra fra Rako levert av Bergersen Flis i fargen Elfenben, alternativt til Elfenben kan farge Light Grey, Grey, Brown-Grey eller Black velges kostnadsfritt.

På gulv i bad og i eventuelt gjestetoalett/WC leveres flis av typen LB Ekstra Elfenben 30x30 cm. I nedsenket dusjsone på bad leveres tilsvarende flis i mosaikk, format ca. 5x5 cm. Der hvor det kun leveres rett dusjvegg i dusjsonen, leveres nedsenket gulv med mosaikk i hele bredden. Alternativt til farge Elfenben kan farge Light Grey, Grey, Brown-Grey eller Black velges kostnadsfritt. Flisprogrammene tilrettelagt fra selger er utstilt i visningslokalet. Selger forbeholder seg retten til å velge flistype av tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

Vegger: Innvendige vegger av gips sparkles og strimles i skjøter og overganger. Males til fulldekk. Innvendige hjørner vil normalt avrundes med

akrylfug. Eventuell utbedring av ferdig malte flater foretas ved flikkmaling. Vegger mot naboileiligheter og trapperom, som utføres i betong eller lydvegg kledd med gipsplater, vil ha sparklet og malt overflate. Det kan velges mellom åtte utvalgte standardfarger, begrenset til én farge per rom. På bad leveres flis LB Ekstra Elfenben 30x60 cm, lagt liggende. Alternativt til farge Elfenben kan farge Light Grey, Grey, Brown-Grey eller Black velges kostnadsfritt. Flis monteres uten fugefølge.

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

Kjøkken

Kjøkkenet leveres fra HTH i modell One/ZP Focus malt med Line 4 cm grep. ZP Focus malt hvit med 4 cm grep i messing og hvit benkeplate 20 mm leveres som standard. Velger du kjøkken fra Focus kan du vederlagsfritt velge mellom alle malte frontfarger i Focuskolleksjonen. Der det leveres 900 mm dyp øy/halvøy, kan du i tillegg velge å få skapfrontene på forsiden av øyen/halvøyen (siden som vender ut mot stue) i modellen Nordic Spirit, enten Natur Eik, Hvit Eik eller Sort Eik. Laminat benkeplate 20 mm. Det er mulig å velge mellom seks ulike farger, som er forhåndsdefinerte av selger (Marmor Bianco, Betong Stenlook, Matt Sort (Fenix laminat), Hvit, Sandsten og Surface). Selger forbeholder seg rett til å levere kjøkken i tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

Fargealternativene over tilbys under forutsetning om at kjøkkenløsningen ikke endres av kjøper i tilvalgs-

prosessen. Egen kjøkkentegning for det enkelte bolig vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgsprosessen. Overskap på kjøkken leveres i standard høyde. Takhøye skap kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen, under forutsetning av at det er plass til dette. Det leveres underlimt vask, ettgreps uttrekkarmatur, samt avsatt plass og mulighet for tilkobling av oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og stekeovn. Kjøkkenet leveres forberedt for integrerte hvitevarer, med hel benkeplate uten hulltaking for platetopp, stekeovnsskuff/ skap for innbygging av stekeovn, samt skrog og fronter til oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Hvitevarer leveres ikke som standard, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Ventilator leveres under overskap ved avsatt plass for platetopp.

Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap som standard, men dette kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det tas forbehold om at plassering av garderobeskap må tilpasses endelig detaljprosjekterte løsninger.

Innvendige dører

Innvendige ettspeils kompartdører med standard flat terskel i lakkert eik, type Swedoor Unique eller tilsvarende i hvit eller sort farge. Hvite eller sorte karmer og dørvridere i blank eller børstet utførelse. Terskel for luftoverstrømming for ventilasjon.

Bad/WC

På bad leveres innredning med under-skap i bredde som vist på kontrakts-tegning. Innredning fra HTH Focus i Hvit Eik finer med Line 4 cm grep i messing leveres som standard. Alternativt kan Natur Eik finer eller Sort Eik finer med 4 cm grep i antrasitt eller sort leveres uten tillegg i prisen. Selger kan velge å levere baderomsinnredning i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør. Det leveres heldekkende servant

og ettgreps servantbatteri. Speil over baderomsinnredning, stikk på vegg ved innredning, 4 stk. LED downlights i himling i bad og 2 stk. LED downlights i himling på bad 3/WC. Vegghengt toalett med dempet toalettsete. Dusjvegg(er) i glass. Ettgreps dusjbatteri og dusjarmatur med toppdusj og håndholdt løsning. Dusjsone er nedsenket ca. en flishøyde. Resten av badet utenfor dusjsone bygges tilnærmet flatt gulv, mindre vannansamlinger kan forekomme ved vannsøl på disse områdene. Det leveres ett opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensstørketrommel).

Opplegg for evt. badekar (fremføring av vann/avløp,) samt selve badekaret er ikke inkludert, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen på de bad hvor badekar er stiplet i plantegningen. Det kan bli terskel/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom, men innenfor gjeldende forskrifter.

Vinduer/vindusdører

Det leveres trevinduer (innvendig) med utvendig aluminiumskledning og energiglass i henhold til isolasjonskrav. Det leveres slagdører fra oppholdsrom til balkonger og terrasser. En del vinduer kan ikke nåes med sikker utvendig vindusvask (uten bruk av lift). Utføringer, gerikter og karmer leveres ferdig malt i hvit farge fra fabrikk, med synlige stifter. Det leveres ikke utvendig solavskjerming. Det er ved utarbeidelse av prospekt ikke gjort klimasimuleringer, da dette er del av detaljprosjektering. Uavhengig av resultat av klimasimuleringer er solavskjerming ikke en del av leveransen. For solutsatte fasader vil man måtte påregne perioder med temperatur over 26 grader. Over vinduene er det avsatt plass til ettermontering av screens. Det blir lagt trekkerør for evt. strøm og styring av fremtidige screens på solutsatte vinduer, dersom kjøper velger å installere solavskjerming senere.

Hovedinngangsdør leilighet

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

Listverk

Det leveres gulvlister i hvitpigmentert eller eik natur. Fargen på gulvlist er tilpasset standard parkettvalg. Lister i betongvegg skrues. Listverk fuges ikke mot vegg, så her må det påregnes synlige sprekker på 1-2 mm som følge av toleranseavvik på sparklede skjøter og bygging av vegger. Overgang mellom vegg og tak fuges uten taklister.

Diverse utstyr

Brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav. Det installeres bolig-sprinkling med synlige sprinklerhoder.

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

Ventilasjon

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

Elektrisk

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra ved betong og lydvegger hvor det 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 NEK400 (med tilpasninger for

tilgjengelig veggplass til stikk). Det leveres belysning i bod. På bad, evt. gjestebad, evt. WC og i entré leveres LED downlights i himling. Belysning også under overskap på kjøkken.

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

Sanitær

Det monteres stoppekran og tilkobling for avløp i kjøkkenbenk for oppvaskmaskin, og opplegg for vaskemaskin på bad eller evt. vaske-rom som vist på tegning. Utvendig vannkran ved felles inngangsparti.

Oppvarming

Energibehov til oppvarming og varmtvann dekkes av fjernvarme.

Oppvarming av leilighetene vil bli levert som vannbårent anlegg med gulvvarme. Vannbåren gulvarme også på bad. Varmtvann leveres fra felles energisentral. Avregning av energiforbruk og hvor detaljert dette evt. skal gjøres bestemmes av Sameiet selv. Det leveres individuelle målere av energiforbruk i koblingsskap for gulvvarme og rørfordelinger i leiligheten. Endelig plassering av vannfordeling og varme-fordelingsskap besluttet 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 (elektriker/entreprenør). 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. Sameiet eller kjøper må da selv velge leverandør og besørge slik avtale med kabling med videre.

Takhøyde

Det leveres generelt innvendig takhøyde på ca. 2,90 m i første til syvende etasje. I åttende etasje leveres generell takhøyde på ca. 2,50 m. I enkelte leiligheter er takhøyden redusert til 2,50 m i stue og soverom. Nedforinger vil kunne forekomme. Områder med nedforet himling og lavere takhøyde vil i det vesentligste være markert med stiplet linje på kontraktstegning. Ellers er det nedforet himling i entré, gang, bod og bad/wc samt enkelte kjøkken og oppholdsrom for fremføring av ventilasjon. I enkelte øvrige områder vil det være behov for fremføring av teknisk anlegg under takhøyde på 2,50 meter.

Tegninger av tekniske anlegg

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

Inngangsparti

Det leveres flis på gulv i innvendige fellesarealer. Himling vil bli malt, alternativ leveres T-profil system-himling. Ved eventuelt ønske om møblering i fellesarealer må dette tilfredsstillende gjeldende brannkrav.

Heis

Heis fra parkeringskjeller til alle leilighetsplan og felles takterrasse.

Felles trapper/trapperom

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

Felles takterrasse

Felles takterrasse leveres med tremmegulv. Videre leveres utekjøkken med skuffer/skap og vannuttak. Utekjøkken leveres ferdig montert og tilkoblet. Vann må nedtappes og stenges gjennom vinteren (frost). Det leveres strømuttak og utebelysning. Plantekasser leveres med jord og plantes med et utvalg av planter/busker/blomster som er sesongtilpasset overleveringstidspunktet. Konferer megler for nærmere spesifikasjon av den enkelte takterrasse.

Parkeringskjeller

Det bygges felles parkeringskjeller. 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 prislister 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.

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

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

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

Det vil bli mulig å bestille ladepunkt i forbindelse med tilvalgsprosessen, enten ved bestilling via elektriker eller via Circle- K eller tilsvarende leverandør av ladesystem. Det vil påløpe en månedlig kostnad for administrasjon, drift- og fordeling av forbruk på hver enkelt lader. Kapasitet for lading begrenses ut i fra hvor mange som lader samtidig. Det vil bli inngått kollektiv avtalte med leverandør for avlesning av forbruk.

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

Utomhusarbeider

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

Grøntområder vil bli beplantet, lagt med ferdiggress. Snøsmelteanlegg legges i enkel sporbredde i rampe fra innkjøring til parkeringskjeller. Private hageparseller vil bli avgrenset med hekk, busker eller annet som tilhører sameiet og som skal vedlikeholdes av sameiet. Utvendige vannkraner for felles bruk vil bli plassert der selger finner dette hensiktsmessig.

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

Sportsbod

I tillegg til eventuell bod eller avsatt skaplass i leiligheten, medfølger til hver leilighet 1 stk. sportsbod på ca. 5 kvm. For leiligheter under 50 kvm kan bodene bli ca. 2,5 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 tilvalgsmateriell/portal, hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Bestillinger i forbindelse med tilvalg, 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 som blir presentert av entreprenør ved oppstart av tilvalgsprosess. Det er ikke anledning til å flytte på vinduer, elektriske installasjoner, sjakter eller avløp og vanntilførsel. Se for øvrig også ytterligere informasjon om tilvalg gitt i salgsoppgaven.

Oslo, 18.05.2021
Ski Bolig & Næringsutvikling III AS
v/ Solon Bolig AS

Salgs- oppgave

Selger/hjemmelshaver

Ski Bolig & Næringsutvikling III AS
Org.nr. 923 996 869
C/O Solon Eiendom ASA
Postboks 1847 Vikå, 0123 Oslo

Eierform/boligtype

Leilighetene vil bli organisert i ett eierseksjonssameie, Magasinparken BB3 boligsameie («Sameiet»). Sameiet vil bli stiftet av Selger, med like mange seksjoner som det er boenheter i bygget. Se også punktet «Eierform og organisering» senere i salgsoppgaven.

Overtagelse og innflytting

Byggestart forventes 4. kvartal 2021. Forventet ferdigstillelse er 1. kvartal 2024, men dette tidspunktet er foreløpig estimat og ikke bindende, og utløser ikke dagmulk.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen 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 dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom ikke byggearbeidene er igangsatt per 01.06.2022.

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. 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 Sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil blant annet avhenge av hvilke ytelser Sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Erfaringsmessig vil felleskostnader beløpe seg til ca. kr 35,- til kr 40,- per kvm BRA/mnd. Felleskostnadene har følgende fordeling; ca. 30 % av de

faste kostnadene fordeles likt mellom seksjonene og ca. 70 % fordeles basert på leilighetsstørrelse.

Felleskostnader skal dekke blant annet vannbåren oppvarming og varmtvann, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, leasing av vannmåler 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 vedlikeholds-kostnader for garasjekjeller stipulert til ca. kr 200,- 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 Sameiets konstituerende årsmøte. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av Sameiets felleskostnader i henhold til eierseksjonsloven og Sameiets vedtekter.

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

Selger vil engasjere forretningsfører

for Sameiet. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet.

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 varsl.

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten: 2,5 % av andel tomteverdi, ca. kr 500,- per kvm BRA (se prisliste). Tinglysingsgebyr for skjøte kr 585,-, tinglysingsgebyr per panterettsdokument kr 585,- og gebyr for pantattest kr 208,-. Seksjoneringsgebyr kr 5 000,-. Se prisliste for total kjøpesum inklusive kjøpsomkostninger for den enkelte bolig. Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer frem til hjemmelsovergang finner sted.

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

Betalingsplan

Det forutsettes at kr 200 000,- av kjøpesummen innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto. Ved vedtatt byggestart innbetales 10 % av kjøpesum til meglers klientkonto med fradrag for delinnbetalingen på kr 200 000,-. Ved kjøp etter vedtatt byggestart innbetales 10 % av kjøpesum ved kontraktinngåelse. Kjøper plikter ikke å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti iht. bestemmelsene i bustadoppføringslova § 12.

Alle renter på beløp innbetalt til

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

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

Garantier

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

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

Ligningsverdi og eiendomsskatt

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter en

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

Forretningsførsel

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men en tidsbegrenset kontrakt med forretningsfører vil bli inngått på vegne av Sameiet. 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 Sameiets 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 Nordre Follo kommune. Seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjonering av eiendommen, nytt bruksnummer (bnr) vil bli etablert i forbindelse med fradeling av eiendommen fra hovedbølet. Adressen vil bli fastsatt av kommunen innen overtagelse, men antas å bli Magasinparken 10, 1423 Ski.

Tomt

Eiet tomt. Tomtestørrelsen vil etter sammenføring bli ca. 5 680 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 BB3) er omfattet av «Detaljregulering for felt BB2 og BB3 i Ski Vest», vedtatt 20.03.2019 i kommunestyret i Ski kommune (nå Nordre Follo). Detaljreguleringen omfatter felt BB2, med 5 boligbygg og BB3 med 2 boligbygg. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart for detaljreguleringen følger som vedlegg til denne salgsoppgaven.

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

Eiendommen øst for Magasinparken, Gnr 136 Bnr 235, er avsatt til offentlig tjenesteyting med helserelaterte formål. Det tillates også oppført boliger/omsorgsboliger på eienommen. Det tillates bygget inntil 49 000 kvm med en maksimal bygningshøyde på inntil 33 meter over ferdig planert terreng.

Eiendommen syd for BB2, Gnr 136 Bnr 213, og deler av gnr. 136 bnr. 235 er avsatt til, offentlig formål - undervisning. Nordre Follo kommune eier eiendommen og det er planlagt en ny ungdomsskole på tomten. Den delen av Gnr 136 Bnr 213 som ligger inntil BB3 er også regulert til vei/gatetun/fortau.

Naboeiendom nord for felt BB3, Gnr 136 Bnr 250 og deler av Gnr 136 Bnr 235, er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting- barnehage, hvor Nordre Follo kommune planlegger

bygging av en ny barnehage.

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

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

Heftelser/rettigheter/forpliktelser Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Seksjonene vil ved overtagelse være fri for økonomiske heftelser med unntak av Sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven §31.

Det er tinglyst 20 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 Sameiet eller naboforhold.

Heftelse/Pant til byggelånsbank og megler vil slettes i forbindelse med kjøpers overtagelse av seksjonen.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til aksjeselskaper, samt om de vil akseptere salg av flere

seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonslovens § 23 ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person.

Vedtekter for sameiet vil bli utarbeidet av Selger i samarbeid med forretningsfører og sendes kjøperne i forbindelse med innkalling til konstituerende årsmøte. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere generalforsamlinger/årsmøter.

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 følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Det kan være aktuelt med reseksjonering frem til siste seksjon er solgt, og kjøper/sameier kan ikke motsette seg å undertegne nødvendige begjæringer/erklæringer i denne sammenheng. Kjøper/sameier plikter å medvirke til slik reseksjonering såfremt dette ikke vesentlig forringer verdien av kjøpers/sameiers egen seksjon. 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 korleksjoner av de tinglyste dokumentene.

Ved kjøp av bolig får kjøper tilgang til kontraktstegninger, tegninger i prospekt samt FDV dokumentasjon (Forvaltning, Drift, Vedlikehold) ved overtagelse av sin bolig. Tegninger utover det som følger av prospekt/kontrakt og annen dokumentasjon av boligen er ikke del av Selgers leveranse og kan ikke påkreves 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.

Ved salg til selskaper (AS) legges normalt avhendingslovens bestemmelser til grunn.

For øvrig gjelder eierseksjonsloven for Sameiet og driften av dette.

Avbestilling

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

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

Eierform og organisering

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie som også omfatter garasjeanlegg.

Leilighetene planlegges organisert i et eierseksjonssameie; Magasinparken BB3 Boligsameie. Sameiet planlegges å bestå av 113 seksjoner. Hver leilighet utgjør en egen seksjon med rett til bruk av Sameiets fellesarealer. Selger tar forbehold om å endre antall seksjoner i Sameiet. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Seksjonseiere er bundet av Sameiets vedtekter, samt de vedtekter som blir fastsatt for fellesareal, felles utomhusarealer og eventuell tilknytning til garasje.

Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. I forbindelse med overtagelser 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 årsmøte. Dokumentene vil i sin endelige form vedtas på konstituerende årsmøte i forbindelse med stiftelse av Sameiet, og kan senere endres i henhold til reglene i eierseksjonsloven dersom Sameiet 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 Sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter eller som en særskilt næringsseksjon/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 Magasinhagen utgjør en del av tredje og siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet Magasinparken. Prosjektet er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på

ca. 500 boliger. Magasinhagen og siste tårn i prosjektet som er en del av Magasinparken BB3 er siste utbygging i Magasinparken.

Sameiet 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

Sameiet vil få rettigheter og plikter i fellesarealer i prosjektet Magasinparken. Utomhusarealer vil kunne bli organisert i et tingsrettslig sameie mellom de ulike byggene/boligselskapene som oppføres, alternativt som en velforening med pliktig medlemskap for Sameiet. Selger fastsetter fritt vedtekter for felles utomhuseiendom. Sameiet og kjøpere vil være forpliktet av disse vedtektene, herunder til å betale an andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller midlertidig opparbeidet. Sameiets andel av disse kostnadene vil inngå i Sameiets fellesutgifter, jf ovenfor.

Sameiets 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 Sameiet. Dersom Selger velger å overføre hjemmel til en ideell eierandel til Sameiet, 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 Sameiet er medlem.

Adgang til utleie

Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut til

boligformål iht. eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

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) fratrullet innvendige boder og veggene til disse.

Arealer påført i prospektets plantegninger er i flere 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 avtafestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto, eller faktureres direkte fra entreprenør/Selger.

Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgsbrosjyren må på fritt grunnlag vurderes av Selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas, og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp samt sjakter og føringsveier.

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

Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse.

Eiendomsmegler

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

v/ ansvarlig megler
Vegar Skredlund
Eiendomsmegler/Partner
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 i alt 60 av totalt 113 leiligheter i Magasinparken BB3 er solgt.
- Byggestart er avhengig av at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før planlagt byggestart. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlings- tid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Nærmere tidsangivelser for Selgers forbehold fremgår av kjøpekontrakten.
- Byggestart er avhengig av vedtak om igangsetting av bygging i selgers besluttende organ.

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

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m.

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

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

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

være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende.

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

Det forutsettes at kjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap internt i familie eller lignende mellom budaksept og overtagelse vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 30 000,- inkl. mva. som innbetales meglers driftskonto. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Viderealg før overtagelse krever derfor Selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt

grunnlag, og Selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved Selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 30 000,- inkl. mva. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer. Selger samtykker ikke i forkant av et eventuelt videresalg.

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

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

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

Oslo,
18.05.2021



SEM & JOHNSEN
PROSJEKTMEGLING

Vegar Skredlund – Eiendomsmegler/Prosjektleder

T: 95 40 84 49 – E: vs@sem-johnsen.no

Trygve Formo Hermansen – Eiendomsmegler

T: 92 44 98 42 – E: tfh@sem-johnsen.no



soloneiendom.no



magasinparken
Ski

magasinhagen.no



SOLON
EIENDOM