

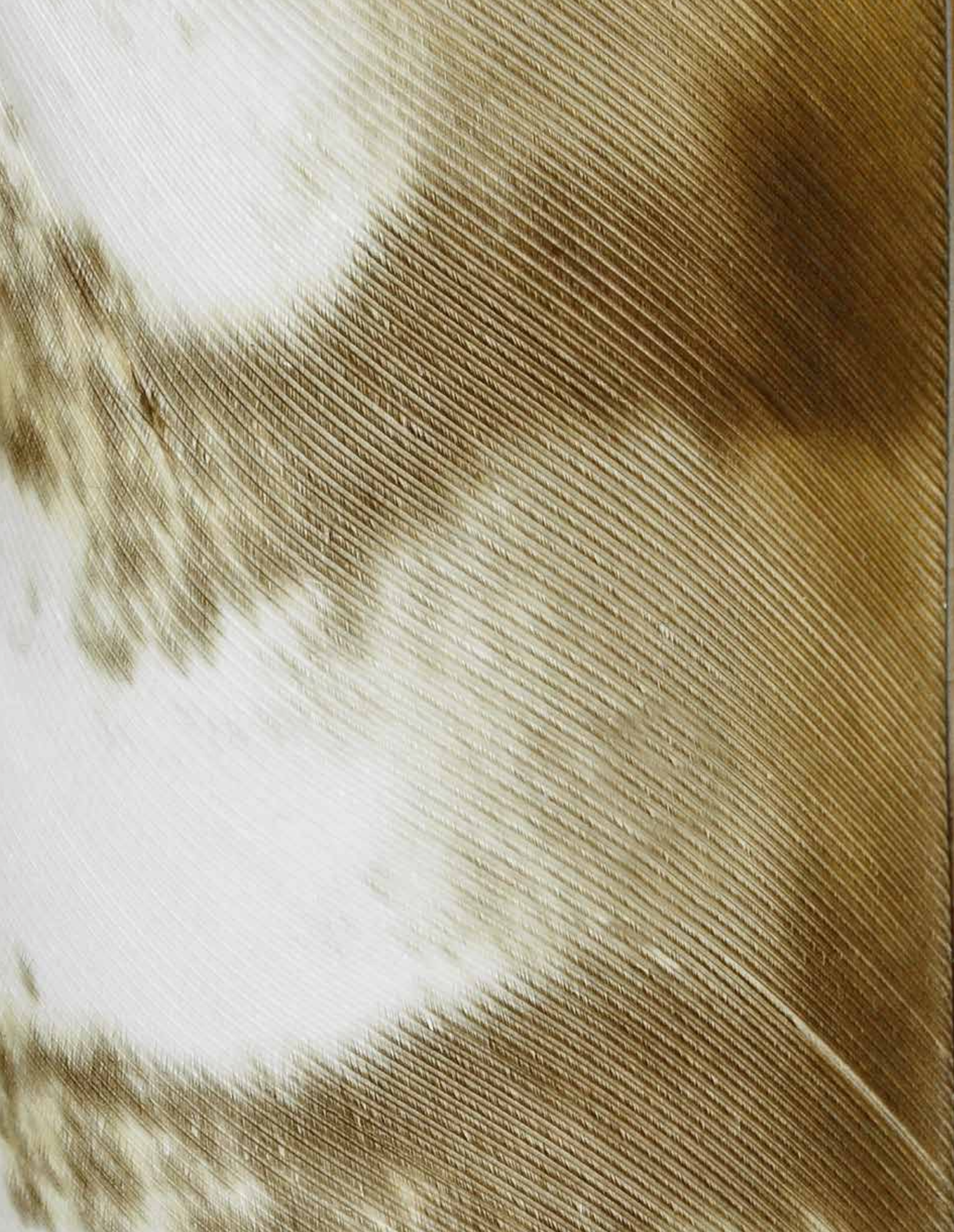


JERPEFARET 12

VOKSENLIA



Dette PDF-dokumentet er kun ment som eksempel på arbeid og er ikke et juridisk bindende salgsprospekt. Endringer kan ha forekommet i prospektet etter denne versjonen.



JERPEFARET 12

VOKSEN LIA

Innhold

<i>Området</i>	10	En sjelden god mulighet
	14	Mer ute enn inne – men fremdeles alltid hjemme
	18	Noe for en hver smak

<i>Prosjektet</i>	28	Kongen på haugen
	33	Arkitektens ord
	36	Endelig hjemme
	40	Om utvikler

<i>Interiør</i>	46	Helhet
	54	Det enkle livet

<i>Kvaliteter</i>	65	Materialitet
	70	Uterom
	75	Belysning
	79	Kjøkken
	83	Garderobe
	87	Baderom

<i>Leilighetene</i>	92	Leilighet 1 – A201
	102	Leilighet 2 – A202
	112	Leilighet 3 – A101
	122	Leilighet 4 – A102

<i>Viktig info.</i>	134	Leveransebeskrivelse
	128	Salgsoppgave
	148	Utomhusplan

<i>Vedlegg</i>	152	Kjøpekontrakt
	168	Vedtekter
	175	Tinglyste servitutter
	183	Rammetillatelse
	193	Arealbekreftelse
	195	Reguleringskart
	196	Reguleringsbestemmelser
	200	Budskjema

1

Området

Sjeldent god beliggenhet

Jerpefaret 12 ligger i Voksenlia ovenfor Bogstadvannet med storslått utsikt over hovedstaden, fjorden og marka. Her bor du behagelig tilbaketrukket i tett kontakt med naturen, samtidig som storbyen bare er en halvtime unna.

Her oppe er alle årstider verdt å vente på

Når på året det er finest å nyte utsikten i Jerpefaret, er usikkert. Det kan være når vintersolen farger Bogstad gård gyllen og frostrøyken driver opp fra vannet. Eller det kan være en sommerkveld mens solen synker som smeltende stål i Oslofjorden. Eller kanskje det er finest når det spirer i trekronene om våren og grenene er så grønne at de nesten skjærer i øynene. Eller ...

Mer enn fantastisk utsikt

Med Nordmarka og Bogstadvannet som nærmeste naboer har du rike muligheter for friluftsliv og aktivitet når du bor i Voksenlia. Du bor også i et område der viktige deler av Norges historie har blitt skrevet, ikke minst i det nasjonale skianlegget i Holmenkollen. Også politikere setter pris på områdets vide utsyn og rolige atmosfære, blant annet på Lysebu. Hotellet er tegnet av danske Magnus Poulsson og var Norges gave til Danmark som takk for hjelpen under andre verdenskrig. I hundrevis av år har landets økonomiske, politiske og kulturelle elite søkt seg opp i «åsen», og når du står ved Kragutsikten og skuer utover Oslofjorden, er det ikke vanskelig å skjønne hvorfor.





Mer ute enn inne – men fremdeles alltid hjemme

Er du av typen som elsker at pulsen hamrer i tinningene når du er på tur, eller foretrekker du å rusle langs en sti med kaffe og bakverk i enden? Det er gode muligheter for begge deler i Jerpefaret 12. Det beste er å bare si «ja takk, begge deler».



Alt klart for et aktivt liv

Nedenfor Jerpefaret ligger Bogstadvannet med muligheter for både bading og padling, mens Sørkedalen lokker med hesteliv og hundekjøring. Frisbeegolf, kunstisbane og lokalteater er andre eksempler på aktiviteter i nærmiljøet.

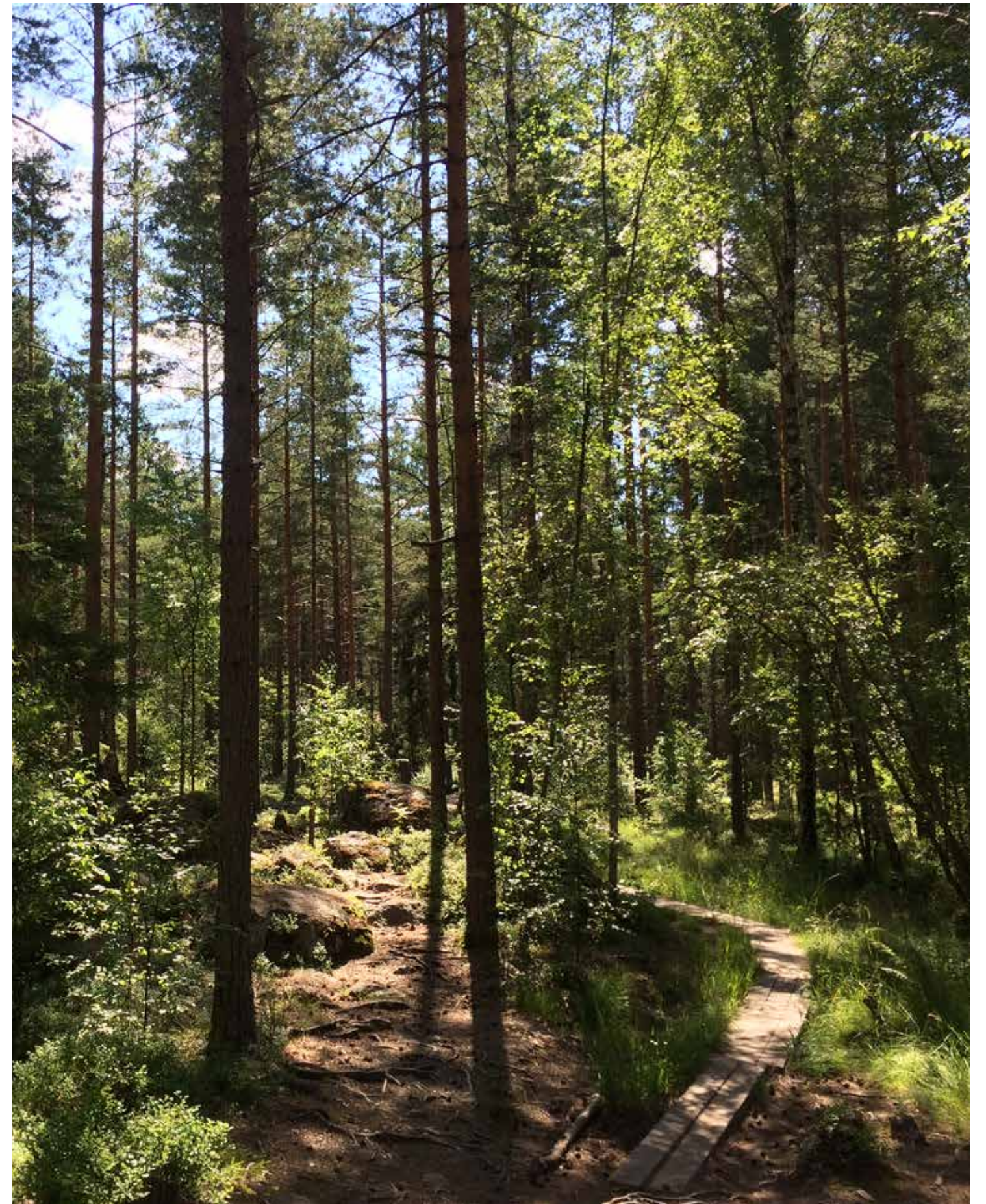
Ski-in, ski-out

I Jerpefaret 12 har du milevis med preparerte skiløyper så å si utenfor inngangsdøren om vinteren. Om det er løyper av mesterskapskvalitet i Holmenkollen eller rolige spor i Sørkedalen som lokker, får være opp til hver enkelts dagsform og ambisjonsnivå.

Tre stopp unna Tryvann

Tryvann ligger bare tre stopp unna på T-banelinje 1 og har de siste årene utviklet seg til en helårsdestinasjon med skianlegg om vinteren og aktivitetspark med sykling og klatring om sommeren. Her finner alle, uansett alder og nivå, noe å bryne seg på. Tryvann er også et perfekt utgangspunkt for turer videre innover i marka.

For å si det enkelt: Jerpefaret 12 er rett og slett et sjeldent godt sted å bo om du liker å kunne velge mellom ulike aktiviteter.





Noe for enhver smak

Selv om naturopplevelsene står i kø rundt Jerpefaret 12, er det også mye annet å hygge seg med. For mange er en kaffekopp med tilhørende hjemmebakst på Bogstad gård et fast innslag i helgeplanene. 18 hull på en av landets beste golfbaner eller eplekake på Frognerseteren er heller ikke å forakte.

Fore!

Det er nesten umulig å bo i Jerpefaret uten å få lyst til å spille golf. Bogstad golfbane er ikke bare vakker å se på med sin nydelige beliggenhet ved Bogstadvannet og utsikt innover mot Bogstad gård og Sørkedalen, men også en av Europas beste baner. Dessuten kan en runde golf fint oppleves fra et utsiktsbord og en bedre lunsj på Spiseriet i klubbhuset.

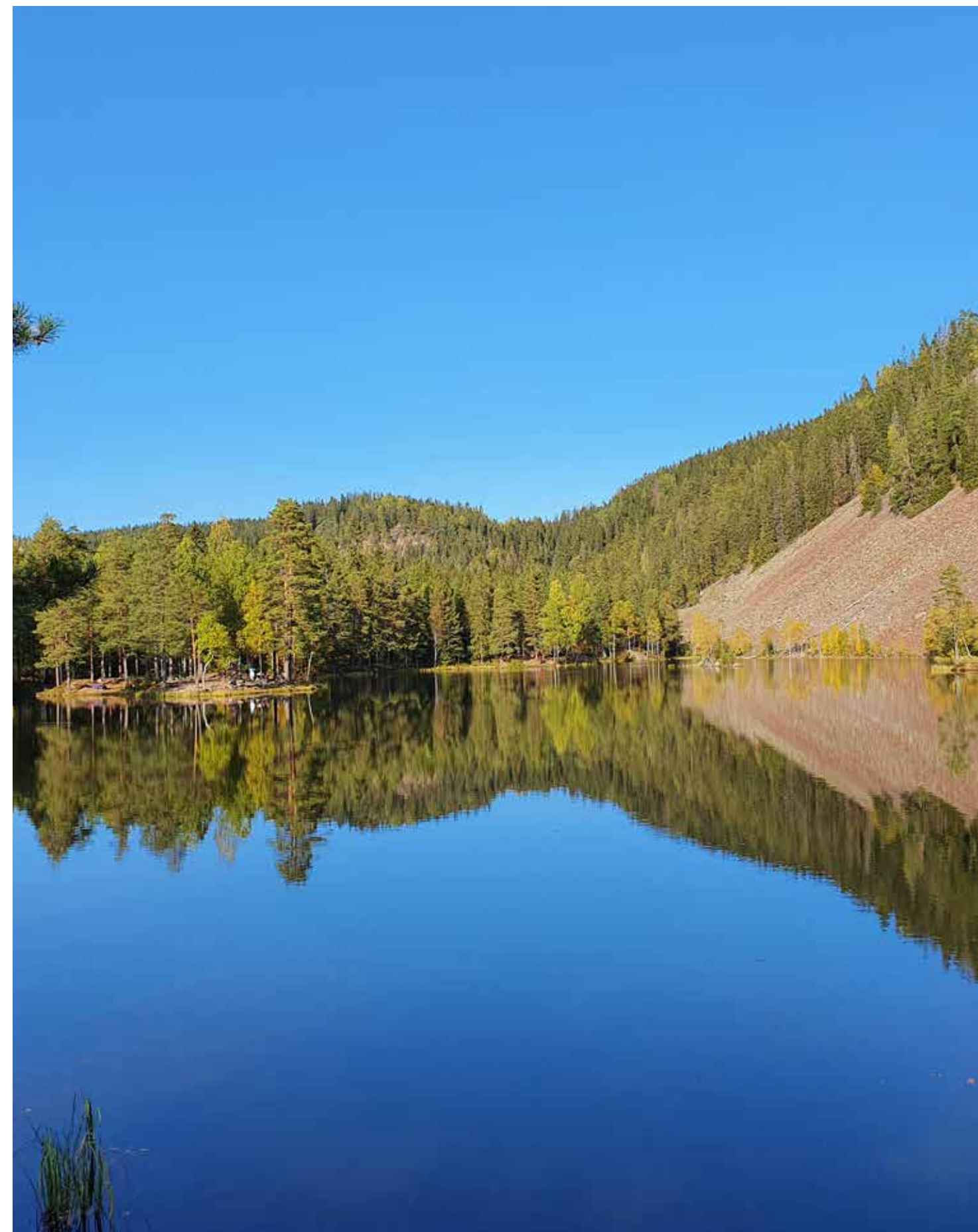
Ærverdige Bogstad gård

Bogstad gård ligger som et smykke ved vannet med utsikt mot golfbanen, og er omkranset av en engelsk landskapspark med stier og dammer. Herregården er en del av Norsk Folkemuseum og inneholder norske kunst- og kulturgjenstander fra flere hundre år tilbake. Gården er som tatt ut av et folkeeventyr!

Småbyen Røa

Røa har de siste årene gått fra å være et litt søvnig veikryss til et levende bydelssenter, men har beholdt småbysjarmen. På Røa senter kan du handle alt fra gaver til det du trenger til søndagsmiddagen, og i de koselige småbutikkene finner du garantert noe du ikke visste at du trengte, men bare må ha. Og blir du litt fysen på noe godt, kan vi varmt anbefale pizzalunsj på Lofthus Samvirkelag eller kanskje en syndig solskinnsbolle hos Åpent Bakeri.







Illustrasjonsbilde.

2

Prosjektet

Kongen på haugen

En sjelden gang passer det med en litt overstadig overskrift. Jerpefare 12 er en slik gang.

Jerpefare 12 er tegnet av arkitektkontoret Make & partnere og inneholder fire leiligheter der hver minste detalj er utformet for å skape et luksuriøst og komfortabelt hjem. I arbeidet har de hentet inspirasjon fra setrene rundt Lillevann og Frognerseteren og gitt bygget en moderne, men diskrete utforming som føyer seg fint inn i terrenget.

I utviklingen av prosjektet har Make & partnere lagt vekt på å bruke den flotte utsiktstomten i Jerpefare på best mulig måte. Selve bygget er lagt inn i terrenget på en måte som gjør at fasaden ikke blir prangende, men et estetisk tiltalende tilskudd til området, som ellers er preget av villaer og småhusbebyggelse.

Store vindusflater, balkonger med rekkverk av glass og økt takhøyde i oppholdsrommene visker ut skillet mellom ute og inne, mens farger og materialer i interiøret er nøye avstemt og utvalgt for å få frem lysets nyanser gjennom året. Resultatet er et elegant og tidløst uttrykk basert på nordisk byggeskikk.

På oversiden av bygget, mot veien, er det en steinbelagt gårdsplass med garasjer og uteboder. Under boligetasjene er det laget et felles uterom med sittegrupper og vakker beplantning som alle beboerne i Jerpefare kan bruke som de vil.

«Å finne en terrasse i en ås er en gave fordi utgangspunktet i seg selv er arkitektur: terrassen med utsikt.»





3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme.



Arkitektens ord

Jerpefaret 12 ligger på vestre side av Holmenkollåsen med utsikt over Oslo Golfklubb, Sørekdalen, Oslo by- og fjorden. De fire luksuriøse leilighetene, fordelt over to plan, ligger på et solid betongfundament på fjell. Å finne en terrasse i en ås er en gave fordi utgangspunktet i seg selv er Arkitektur; terrassen med utsikt.

Arkitekturen har en lavmelt profil basert på den eldre bebyggelsen i Holmenkollåsen som gamle setere høyere opp rundt Lillevann eller Frognerseteren. Lavt hellende skråtak flyter som på Sveitervillaene over et langstrakt kompakt volum. Inne bringes ut og omvendt på romslige balkonger som er integrert i bygget. Under fundamentet har vi laget en felles terrasse som forsterker ideen om å bo i Holmekollåsen, som dronning eller konge over den vakre byen Oslo med de grønne åsene omkring.

Soria Moria er ikke å overdrive her da man hver dag ser hvordan det blåner over åser og fjell mot vest.

Gårdsplassen er utgangspunktet og samlingsstedet når man kommer hjem. Etter at bilen er parkert i den romslige garasjen ankommer man et felles inngangsparti som utstråler et varmt hjem med gjenbruk av robust treverk, Altaskifer og eksponert plass støpt betong. Grunnbelysningen ser man ikke i bygget da Iguzzini lasor blade spottene er deignet med en totalt belndingsfri optikk.

Må man ta heisen er denne i særklasse og man ankommer snart den romslige hallen med umiddelbar

oversikt og utsikt. Switene har egne bad og garderober og et gjesterom eller kontor står til disposisjon.

Oppholdsrom og kjøkken er nøye plassert i egne soner delt med en inglasset gasspeis som tar del i utsikten og utendørs arealene.

Lyse eikegulv kombinert med Alta skifer i hallen er om ønskelig alltid temperert av vannbården geo- varme. Badene er innredet delikat med mørkt lakkert tre under servanten og beige sandsten fliser på gulv og vegger. Iguzzini grunnbelysningen følger med deg diskret i alle rom. Fasadene er gjennomgående kledt med robust treverk og takene beslått med lakkert stål, begge deler med tanke på varighet og diksret estetikk.

Generelt er leilighetene utformet funksjonelt for maksimal komfort og velvære. Utsikten venter på noen få utvalgte, sånn er det noen ganger.

Kai Gundersen & Hans Bernhard Biserød,
MAKE Arkitekter

3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme.



3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Endelig hjemme

Jerpefaret 12 er utviklet i nært samarbeid med arkitektene og med leverandører kjent for kvalitet og godt håndverk. Ingenting er overlatt til tilfeldighetene, alt fra utendørsbelysningen fra iGuzzini til den spektakulære utsikten fra stuen passer perfekt inn i helheten. Vår visjon har vært at du alltid skal glede deg til å komme hjem, uansett hvor du har vært.

Kvalitet du merker – dag etter dag

Kvalitet kan ikke beskrives, bare oppleves. For eksempel den perfekt pussede benkeplaten fra Poliform, som nesten kjennes myk mot håndflaten, eller dørene fra Expo Nova, som med sin betryggende tyngde forteller om hel ved. Det samme gjør armaturene fra Dornbracht, som gir akkurat passe motstand når du skrur på vannet. For ikke å snakke om alt det du ikke ser.

Grønt og smart

Jerpefaret 12 er tegnet og utviklet etter fremtidens krav og behov med tanke på både klima og smarthus. For eksempel henter bygget varme fra berget det står på, noe som kommer alle leilighetene til gode gjennom lune gulv og varmt vann. Alt av rør, varme og ventilasjonsanlegg er lagt opp med tanke på smarthusstyring, men det er opp til deg å bestemme hvilket nivå av smartstyring du ønsker i leiligheten din. Uansett hvilket nivå du velger, kommer leiligheten med nøkkelfri adkomst, digital toveis porttelefon og elektronisk sikret postkasse.



3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme.



3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Om utvikler

M3 Boliger Utvikling er selskapet som står bak Jerpefare 12. Vi har lang erfaring med by- og boligutvikling i Oslo, Bærum og Asker.

I tett samarbeid med søster selskapet M3 Management som tilbyr bygge- og prosjektledelse til eksterne har vi utviklet og bygget over 1000 kvalitetsboliger. Vi har blant annet hatt ansvaret for rehabilitering av Hotel Continental i flere faser inkludert Suiten.

M3 besitter solid kompetanse og erfaring innen boligutvikling kombinert med et bredt kontaktnett av håndverkere. Med dette gode fundamentet skaper vi boliger med høy bokvalitet gjennom funksjonelle og gode planløsninger, uteområder og arkitektur.

Vårt verdigrunnlag og filosofi er:

- Optimalisere boligene med hensyn til tomt, solforhold, utsikt og nabolag hvor også gode planløsninger er sentralt.
- Leverer et så godt produkt at kjøperne vil anbefale oss og ønske å kjøpe boliger av oss igjen.
- Fokuserer på bærekraftige løsninger for miljø, klima og sosiale forhold.

M3 ser frem til å bygge Jerpefare 12 hvor alle leilighetene får fantastiske solforhold og utsikt fra sine generøse balkonger og flotte oppholdsrom. Vi gleder oss til å gjennomføre dette prosjektet.

Hilsen Martin Siem, M3 Boliger



3

Interiør



3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme. Leilighet A201.

Helhet

Du ser ved første øyekast om fargene harmonerer, om gulvet har en fin glød, og om lyset er behagelig. Om helheten stemmer.

I Jerpefaret 12 har vi gjort vårt ytterste for at alt skal stemme. Vi har valgt leverandører fra øverste hylle, enten de har levert stuegulv eller innredning, og designet et interiør der hver enkelt bit i puslespillet er like viktig for helheten.

Belysning fra iGuzzini

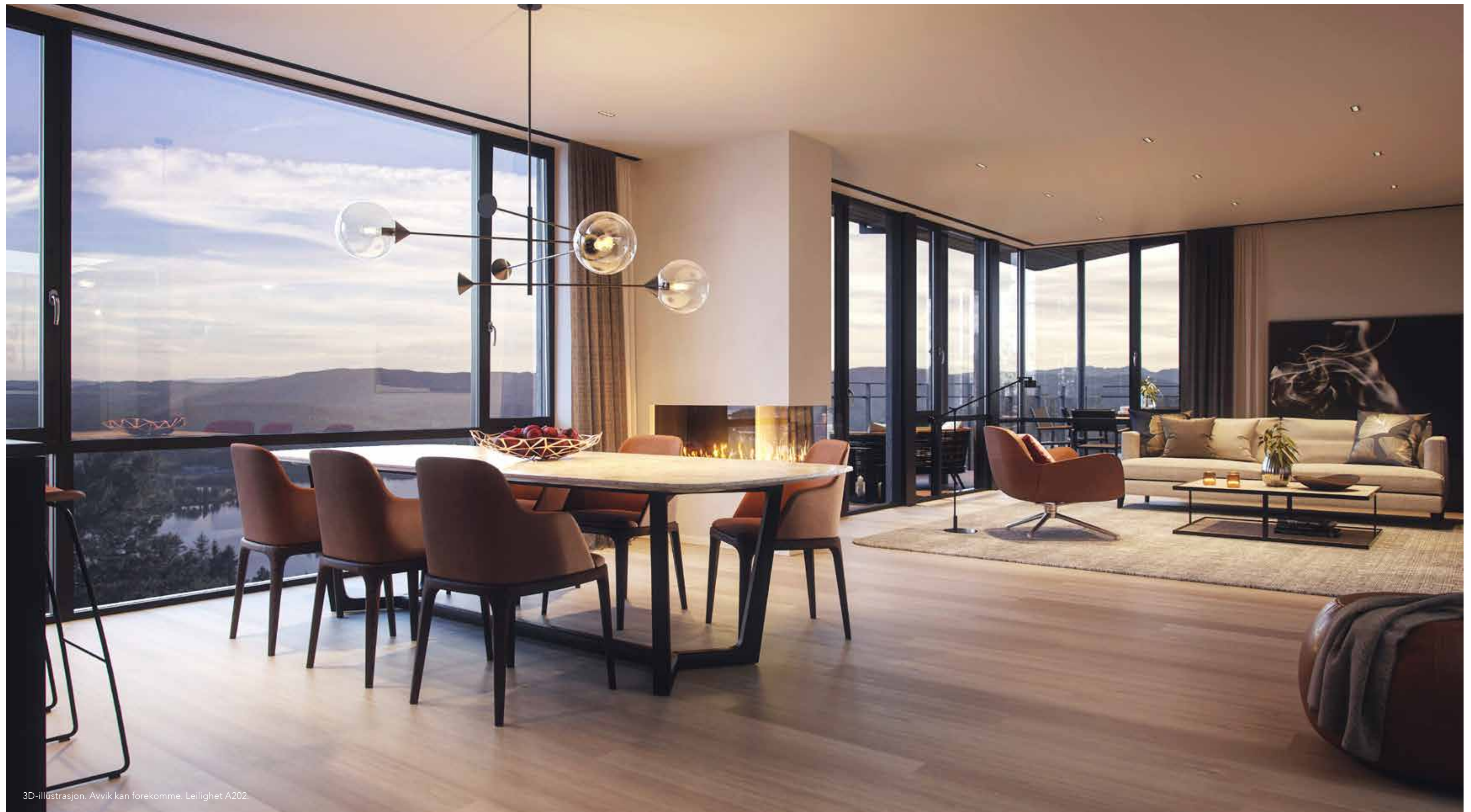
Vi har valgt italienske iGuzzini som leverandør av grunnbelysning både utendørs og i leilighetene. iGuzzini er kjent som arkitektenes førstevalg på grunn av deres innovative løsninger og lange erfaring.

Kjøkken fra Poliform

Kjøkkeninnredning fra Poliform, Expo Nova. Poliform tilbyr eksklusive kjøkkenløsninger som fanger oppmerksomheten til et internasjonalt og heterogent publikum. Med et uendelig utvalg av utførelser og variasjonsmuligheter, som sitt kjennemerke gjør det eksepsjonelt allsidig.



3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme. Leilighet A201



3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme. Leilighet A202.



3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme. Leilighet A102.



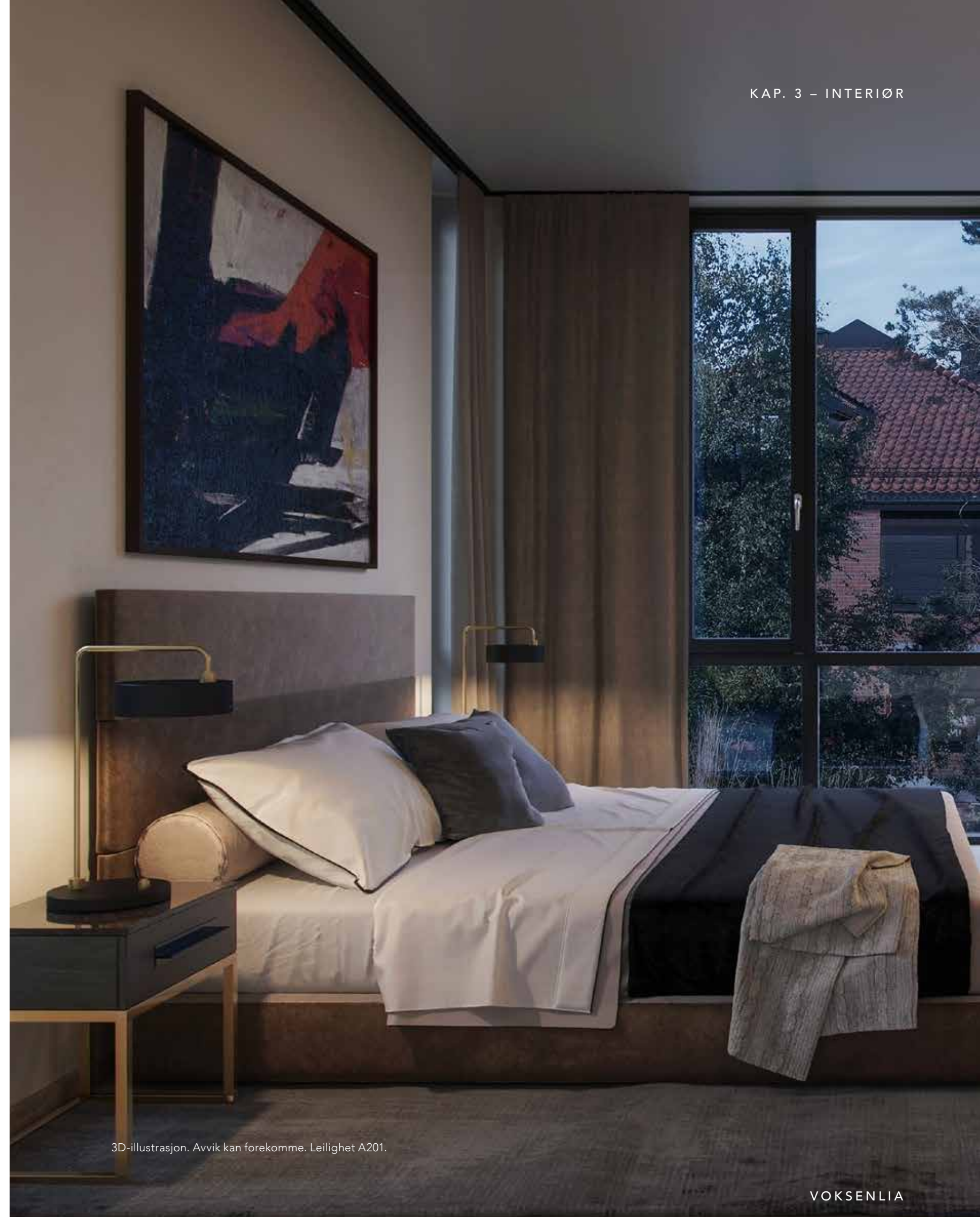
3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme. Leilighet A201.

Det enkle livet

Mange drømmer om det enkle livet på landet i nær kontakt med natur og dyr. Sannheten er at livet på landet er alt annet enn enkelt, med store avstander, dårlige handlemuligheter og minimalt med kulturtilbud. Da er det mye bedre å bo i en luksuriøs leilighet i Jerpefaret 12.

I Jerpefaret 12 har du verden for dine føtter og himmelen som tak. Du bor i en moderne, komfortabel leilighet med en utsikt man bare kan kalle misunnelsesverdig, der du har alt du kan tenke deg av bekvemmeligheter. Her kan du oppleve tiurleik og tostjerners restauranter på en og samme dag. Du kan spise frokosten på balkongen, spille golf til lunsj og gå i teateret om kvelden. Og så videre og så videre.

Så jo da, det er kanskje gøy på landet, men det er ingen tvil om at det bedre å bo i Voksenlia.



3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme. Leilighet A201.



3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme. Leilighet A101.



3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme. Leilighet A201.



3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme. Leilighet A201.



3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme. Leilighet A201.

4

Kvaliteter

1 / 6

Materialitet



JERPEFARET ¹²
VOKSENLIA

Materialitet

Heller fra Altaskifer
Hallen i Jerpefaret er belagt med heller av arktisk skifer fra Altaskifer, en av landets eldste skiferprodusenter med erfaring helt tilbake til 1830.

Italienske dører fra Brianza
EXPO NOVA og VIVA PORTE tilbyr eksklusive italienske dører fra hjertet av Brianza i Italia. Dette er dører i særklasse, som bærer preg av håndverk og presisjon – ned til hver minste detalj. 58mm tykke, terskelfritt, integrerte karmner i aluminium som males i rommets valør for eksklusivt og diskret utseende. En dør er ikke bare et skille mellom rom, men snarere et vesentlig element i interiøret som gir skjønnhet og funksjonalitet til hjemmet ditt. Et element som spiller en så viktig rolle at du benytter det fra du står opp til du går og legger deg. Standardleveransen er i utførelse matt hvit.

Parkett fra Skogr
Parkett levert av Skogr. Snøhetta, en svært naturlig lys tone, som en ny høvlet eik plank. Tåler tidens tann og kan kombineres med mange forskjellige stiler.

Alle bilder er produktfoto fra leverandører eller illustrasjonsbilder.



2 / 6

Uterom



JERPEFARET ¹²
VOKSENLIA

Uterom

Gårdsplassen er utgangspunktet og samlingsstedet når man kommer hjem. Bebyggelsen og garasjene mot Jerpefaret er utformet som et «tun» med lave takutspring i varierende høyder, sprang og smett mellom bebyggelsen.

Et robust svart rekkverk i metall med skyveport opphengt i portstolper i granitt markerer overgangen mot Jerpefaret. Belegget utføres i kombinasjon brostein og armert gress. Innfelte downlights under takutspringene belyser utearealet diskret uten blanding.

Jerpefaret 12 i sølv bokstaver pryder en robust Nero Marques stein i liggende format som velkomst. Utearealene blir mer innholdsrikt og gjennomtenkt enn man kan tro i et slikt hellende terreng i Holmenkollåsens vestre side.

Umiddelbart bak garasjen mot øst er det anlagt et felles uteareal med tremmegulv i tjærebrun Møre Royal og lave leke- elementer, som møbler med benk med trinn og balansestubber i sand.

Beplantningen tenkes helårsgrønt med lokale furuvekster, mose, siv og naturlig rullestein fra skogene. Gjenbruk av en eksisterende trapp mot sydøst tilføres nødvendige nye trinn og håndløper i sort smijern som leder ned fra lekeplassen til en nedre underliggende felles terrasse skjermet av balkongene høyt over.

For de som ønsker det blir dette en plattform for opplevelse av den nedre furuskogen hvor utvalgte trær er bevart, sammen med eksisterende vegetasjon som er trimmet. Også her er det utsikt.

I tillegg pryder et fordrøyningsbasseng for overvann området på de laveste partiene av eiendommen. Regnvann ledes fra den øvre del av eiendommen i små bekketraseer ned til dette området som tenkes diskret belyst.



Alle bilder er 3D-illustrasjoner. Avvik kan forkomme.



3 / 6

Belysning



JERPEFARET ¹²
VOKSENLIA

Belysning

iGuzzini Norge har laget en generell lys- plan for fellesarealene, alle leilighetene og deler av balkongene hvor produktet «Laser Blade» er benyttet. Dette er en sort eller hvit rektangulær ramme som ligger flush med himlingen og huser flere mindre lyskilder som gir et «usynlig» lys ved at kun flatene den treffer illumineres. Belysning er prosjektert med DALI styring som gir flimmerfri dimming og mulighet for smarte løsninger for kontroll av lys.



Alle bilder er produktfoto fra leverandører eller illustrasjonsbilder.

4 / 6

Kjøkken



JERPEFARET ¹²
VOKSENLIA

Kjøkken

EXPO NOVA og POLIFORM tilbyr eksklusive italiensk kjøkken, i stand til å fange behovene og smakene til et heterogent og internasjonalt publikum, preget av en eksepsjonell komposisjonell allsidighet og av den uendelige variasjonen av materialer og finish.

Modellen Alea en lineær formgivning laget av flate overflater og geometriske volumer. Standardleveransen er Ikledt matt overflate trestruktur i Nero Larice melamin kombinert med storm VA kompositt benkeplate. Stål detaljer på vask, åpne stål vegghyller innlemmet i glassbakvegg. Hvitevarer fra kvalitetsprodusenter Miele og Bora i sorte overflater.



Alle bilder er produktfoto fra leverandører eller illustrasjonsbilder.

5/6

Garderobe



JERPEFARET ¹²
VOKSENLIA

Garderobe

En funksjonell garderobe med gode systemer for oppbevaring av klær er med på å skape en organisert og ryddig tilværelse i hjemmet.

Vi har helhetlige garderobeløsninger og hjelper med en garderobe som glir elegant inn sammen med kjøkkenet og badet ditt.

Sigdal leverer garderobeinnredning fra KA interiør som tilbyr de mest moderne og innovative garderobeløsningene. Spenn av farger, tekstur og interiør vil forsikre at du får en individuell løsning som er riktig for deg.



Alle bilder er produktfoto fra leverandører eller illustrasjonsbilder.

6/6

Baderom



JERPEFARET ¹²
VOKSENLIA

Baderom

Flis levert av Skogr. Maku er en keramisk fliskolleksjon i stein effekt. Kolleksjonen henter sin inspirasjon fra natursteins evige sjarm og etterligner matt stein i myke, naturlige farger.

Baderomsinnredning fra Idea Group Bathrooms i serien Cubik.



Alle bilder er produktfoto fra leverandører eller illustrasjonsbilder.

5

Leilighetene



A201

Leilighet 1



JERPEFARET 12
VOKSENLIA

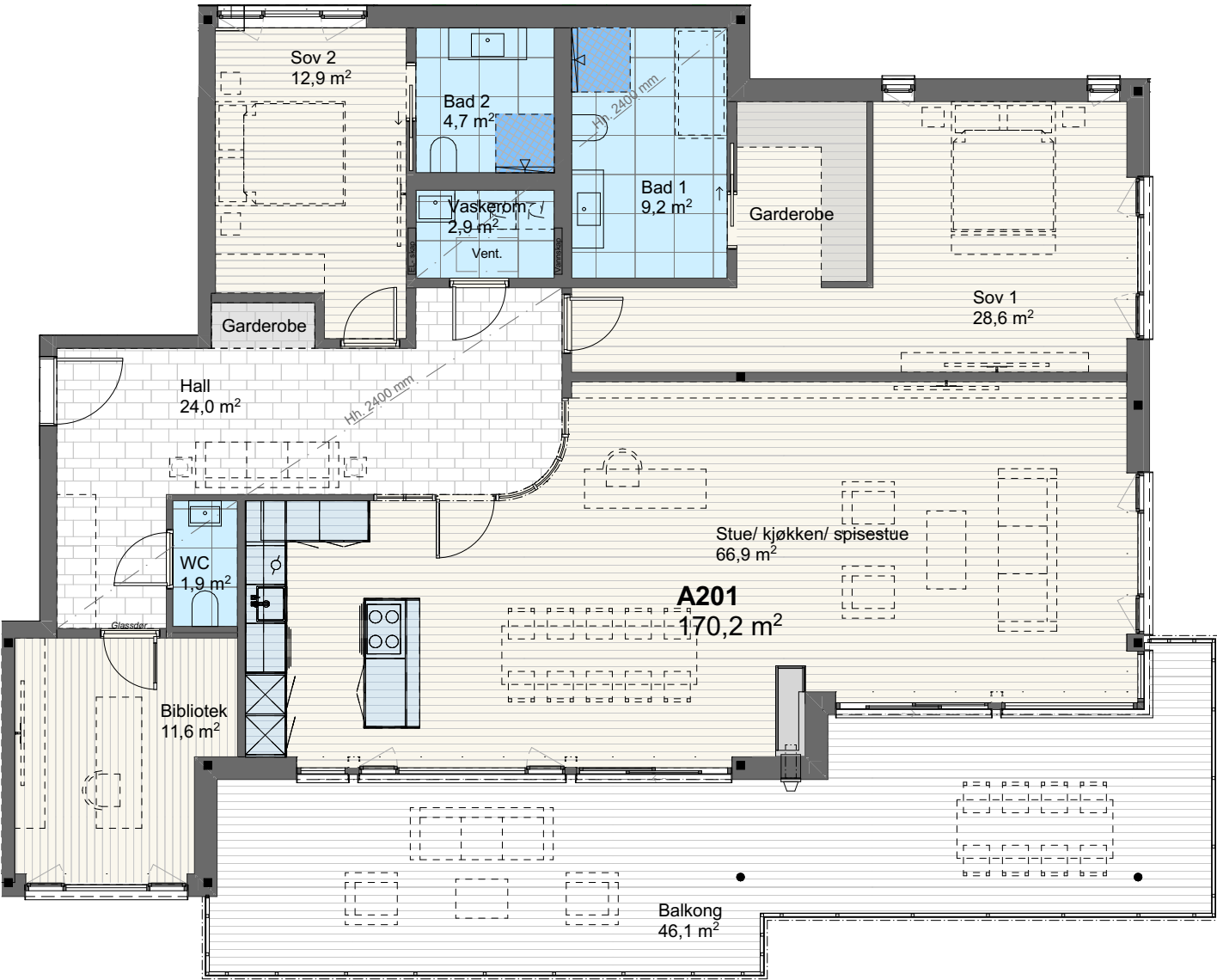
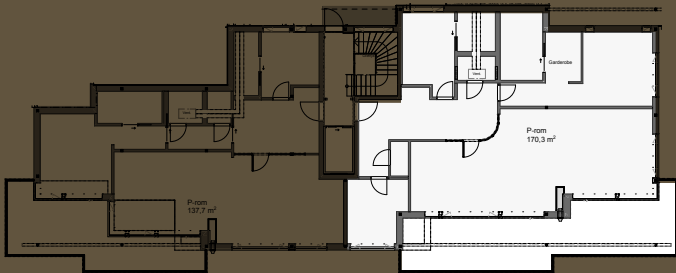


Leilighet 1

A201

- Type: 4-roms
- Etasje: 2
- BRA: 170 kvm
- P-rom: 170 kvm
- Uterom: 46 kvm

Leiligheten ligger direkte sydvestvendt i nivå med gårdsplassen har en spesielt romlig langstrakt hall hvor New York glasset leder ut mot Oslo fjorden i det fjerne. Separat WC og vaskerom er nøye plassert i hallen som også gir tilgang to sweeters med store egne bad, og et separat kontor-bibliotek. Igjen er kjøkken med plass til et romslig spisebord og sittegruppe i oppholdsrom tydelig definert med et sprang i fasaden hvor gasspeisen er plassert som en kile mellom de takhøye glassene, rommene, balkongen og utsikten.



ROM/DEL	GULV	VEGGER	HIMLING	VINDUER		DØRER	INNREDNING	ELEKTRO	VVS
"SOV 1 & WALK IN GARDERO-BE"	1-stavs 185mm parkett i eik, 13 mm, Select fra Timberwise (valgfri standardfarge). Fotlister 95mm glattkant, sparklet spikerhull, malt som ve gg.	Sparklet og malt robust gips Jotun Silke 0486, (Lys sandfarge)	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leilighe-ten)	Utvendig aluminiumsbe-lagte trevinduer, farge RAL 7021. Sparklet og malte foringer i veggfar-ge uten gerikt (list) rundt vinduene. Innvendig, farge NCS 8500. Vridere i sort		Innvendig dører type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit. Dørvrider type Olivari Lama krom fra Expo Nova.	Garderobeinnredning fra Studio Sigdal.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss.	Vannbåren gulvvarme.
SOV 2	1-stavs 185mm parkett i eik, 13 mm, Select fra Timberwise (valgfri standardfarge). Fotlister 95mm glattkant, sparklet spikerhull, malt som ve gg.	Sparklet og malt robust gips Jotun Silke 0486, (Lys sandfarge)	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leilighe-ten)	Utvendig aluminiumsbe-lagte trevinduer, farge RAL 7021. Sparklet og malte foringer i veggfar-ge uten gerikt (list) rundt vinduene. Innvendig, farge NCS 8500. Vridere i sort		Innvendig dører type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit. Dørvrider type Olivari Lama krom fra Expo Nova.	N/A	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss.	Vannbåren gulvvarme.
KONTOR/ SOV 3	1-stavs 185mm parkett i eik, 13 mm, Select fra Timberwise (valgfri standardfarge). Fotlister 95mm glattkant, sparklet spikerhull, malt som ve gg.	Sparklet og malt robust gips Jotun Silke 0486, (Lys sandfarge)	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leilighe-ten)	Utvendig aluminiumsbe-lagte trevinduer, farge RAL 7021. Sparklet og malte foringer i veggfar-ge uten gerikt (list) rundt vinduene. Innvendig, farge NCS 8500. Vridere i sort		Innvendig dører type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit. Dørvrider type Olivari Lama krom fra Expo Nova.	N/A	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss.	Vannbåren gulvvarme.
STUE, KJØKKEN, SPISESTUE	1-stavs 185mm parkett i eik, 13 mm, Select fra Timberwise (valgfri standardfarge). Fotlister 95mm glattkant, sparklet spikerhull, malt som ve gg.	Sparklet og malt robust gips i farge Jotun Mørk Strandsand 1563. Del-vegg i glass m/ mørk inn-ramming, New York-style mot hall.	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leilighe-ten)	Utvendig aluminiumsbe-lagte trevinduer, farge RAL 7021. Sparklet og malte foringer i veggfar-ge uten gerikt (list) rundt vinduene. Innvendig, farge NCS 8500. Vridere i sort		Glassdør i tilsvarende ut-førelse som delvegg, glass m/ mørk innramming, New York-style.	Kjøkken Black Elm / F2 Nero touch fra Expo Nova. Benkeplate kompositt, 20mm. Hvitevarer fra Miele. Gasspeis Superior 1100 fra Peisselskabet.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss. Nødvendi-ge uttak for hvitevarer	"Vannbåren gulvvarme. Kjøkkenkran fra Dornbracht, Sync m/ uttrekk, finish Dark Platinum."
BAD 1	Fra Skógr: Maku Nut, Matt, 600x600 på gulv. I nedsenket dusjsone Maku Nut Gres Macro-mosaico Anticato Matt 30x30	Maku Sand, Matt, 600x600 på vegg i kombinasjon med malte veggflater	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leilighe-ten)	N/A		Innvendig skyvedør type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit.	Innredning Cubik fra Idea Group. Integrert vask i Aqu-atek uten oppkant. Skuff i Noce canaletto (valnøtt), soft close. Speil integrert i flis. Dusjhjørne i glass fra INR, Edge, 90x90.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss. Varmeka-bler i gulv.	Vannbåren gulvvarme. Armaturer og dusjgarnityr i krom fra Dornbracht: Servantarmatur Meta 125mm. Showerpipe Meta Ø220mm. Vegghengt toalett fra Duravit, Me By Starck med soft close sete og trykknapp i krom. Slukrenne fra Unidrain serie Highline

ROM/DEL	GULV	VEGGER	HIMLING	VINDUER		DØRER	INNREDNING	ELEKTRO	VVS
BAD 2	Fra Skógr: Maku Nut, Matt, 600x600 på gulv. I nedsenket dusjsone Maku Nut Gres Macro-mosaico Anticato Matt 30x30	Maku Sand, Matt, 600x600 på vegg i kombinasjon med malte veggflater	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leiligheten)	N/A		Innvendig skyvedør type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit.	Innredning Cubik fra Idea Group. Integrert vask i Aqu-atek uten oppkant. Skuff i Noce canaletto (valnøtt), soft close. Speil integrert i flis. Dusjhjørne i glass fra INR, Edge, 90x90.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss. Varmekabler i gulv.	Vannbåren gulvvarme. Armaturer og dusjgarnityr i krom fra Dornbracht: Servantarmatur Meta 125mm. Showerpipe Meta Ø220mm. Vegghengt toalett fra Duravit, Me By Starck med soft close sete og trykknapp i krom. Slukrenne fra Unidrain serie Highline
TEKN. VASK	Fra Skógr: Maku Nut, Matt, 600x600 på gulv	Sparklet og malt robust gips i farge Mørk Strandsand Jotun 1563.	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leiligheten)	N/A		Innvendig dører type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit. Dørvrider type Olivari Lama krom fra Expo Nova.	Innredning Cubik fra Idea Group. Integrert vask i Aqu-atek. Skuff i Rovere Nodi (lys eik), soft close. Speil integrert i flis. Benkeplate over opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Aggregat for ventilasjon.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss. Varmekabler i gulv. Uttak for vaskemaskin og tørketrommel.	Opplegg for vaskemaskin. Vannbåren gulvvarme.
HALL	Alta skifer natur fallende lengder.	Sparklet og malt robust gips i farge Jotun Mørk Strandsand 1563. Delvegg i glass m/ mørk innramming, New York-style mot hall.	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leiligheten)	N/A		Inngangsdør til leiligheten leveres i malt kompakt utførelse med nødvendig brann og lydklassifisering.	Garderobeinnredning fra Studio Sigdal. Fronter i MDF malt i tilsvarende farge som vegg.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss. Porttelefonanlegg med video kamera.	Vannbåren gulvvarme.
WC	Fra Skógr: Maku Nut, Matt, 600x600 på gulv	Sparklet og malt robust gips i farge Mørk Strandsand Jotun 1563.	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leiligheten)	N/A		Innvendig dører type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit. Dørvrider type Olivari Lama krom fra Expo Nova.	Innredning Cubik fra Idea Group. Integrert vask i Aqu-atek. Skuff i Rovere Nodi (lys eik), soft close. Speil integrert i flis.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss.	Vannbåren gulvvarme. Vegghengt toalett Duravit ME By Starck med trykknapp i krom, soft close sete. Dornbracht servantarmatur Meta 125mm, i krom.
"BOD/TEKN. (INNG. FELLESAREAL, PLAN1)"	Alta skifer natur fallende lengder.	Sparklet og malt robust gips i farge Mørk Strandsand Jotun 1563.	Betonghimling støvbundet	N/A		Dør leveres i malt kompakt utførelse. Farge anvises av arkitekt.	N/A	Belysning i henhold til lysplan.	Kan inneholde tekniske installasjoner som varmepumpe og aggregat.
BALKONG	Tremmegulv i Møre Royal RB10 med riller opp.	N/A	Undertak/ Takutstikk i slett låvekledning, gran, dekkbesiet i farge bestemt av ark avstemt med fasade forøvrig.	N/A		N/A	N/A	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss.	Ett stk frostsikret utekran



A202

Leilighet 2



JERPEFARET 12
VOKSENLIA



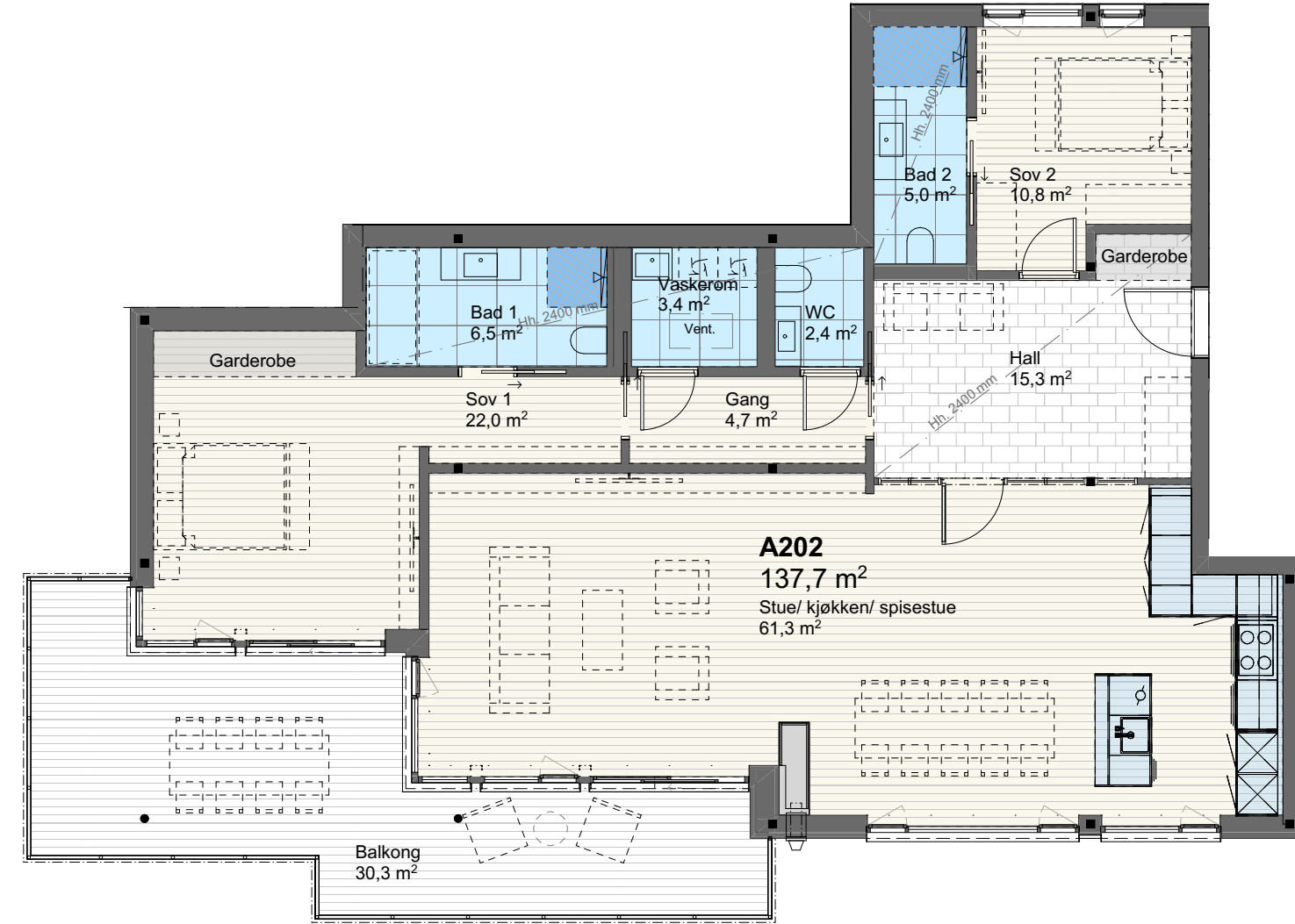
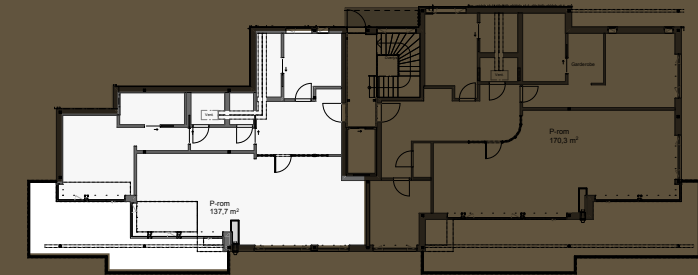
Leilighet 2

A202

Type: 3-roms
Etasje: 2
BRA: 137 kvm
P-rom: 137 kvm
Uterom: 30 kvm

Denne noe mer kompakte leiligheten har sine egne unike kvaliteter med en rektangulær funksjonell innredet hall som leder direkte til plass for spisebordet mot vest og med et noe mer tilbaketrukket kjøkken. Gasspeisen markerer overgangen mellom kjøkkenet og sittegruppen i oppholdsrommet.

Videre fra hallen leder en mer privat gang til separat WC og vask og deretter til en av de to sweetene med romslige separate bad. Det største soverommet har i denne leiligheten skyvedør direkte til balkongen som vender mot sydvest og nord mot Sørkedalens dype skoger og bølgende åser.



ROM/DEL	GULV	VEGGER	HIMLING	VINDUER		DØRER	INNREDNING	ELEKTRO	VVS
SOV 1	1-stavs 185mm parkett i eik, 13 mm, Select fra Timberwise (valgfri standardfarge). Fotlister 95mm glattkant, sparklet spikerhull, malt som ve gg.	Sparklet og malt robust gips Jotun Silke 0486, (Lys sandfarge)	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leilighe-ten)	Utvendig aluminiumsbe-lagte trevinduer, farge RAL 7021. Sparklet og malte foringer i veggfar-ge uten gerikt (list) rundt vinduene. Innvendig, farge NCS 8500. Vridere i sort		Innvendig skyvedør type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit.	Garderobeinnredning fra Studio Sigdal.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss.	Vannbåren gulvvarme.
SOV 2	1-stavs 185mm parkett i eik, 13 mm, Select fra Timberwise (valgfri standardfarge). Fotlister 95mm glattkant, sparklet spikerhull, malt som ve gg.	Sparklet og malt robust gips Jotun Silke 0486, (Lys sandfarge)	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leilighe-ten)	Utvendig aluminiumsbe-lagte trevinduer, farge RAL 7021. Sparklet og malte foringer i veggfar-ge uten gerikt (list) rundt vinduene. Innvendig, farge NCS 8500. Vridere i sort		Innvendig dører type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit. Dørvrider type Olivari Lama krom fra Expo Nova.	N/A	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss.	Vannbåren gulvvarme.
STUE, KJØKKEN, SPISESTUE	1-stavs 185mm parkett i eik, 13 mm, Select fra Timberwise (valgfri standardfarge). Fotlister 95mm glattkant, sparklet spikerhull, malt som ve gg.	Sparklet og malt robust gips i farge Jotun Mørk Strandsand 1563. Del-vegg i glass m/ mørk inn-ramming, New York-style mot hall.	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leilighe-ten)	Utvendig aluminiumsbe-lagte trevinduer, farge RAL 7021. Sparklet og malte foringer i veggfar-ge uten gerikt (list) rundt vinduene. Innvendig, farge NCS 8500. Vridere i sort		Glassdør i tilsvarende ut-førelse som delvegg, glass m/ mørk innramming, New York-style.	Kjøkken Black Elm / F2 Nero touch fra Expo Nova. Benkeplate kompositt, 20mm. Hvitevarer fra Miele. Gasspeis Superior 1100 fra Peisselskabet.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss. Nødvendi-ge uttak for hvitevarer	"Vannbåren gulvvarme. Kjøkkenkran fra Dornbracht, Sync m/ uttrekk, finish Dark Platinum."
GANG	1-stavs 185mm parkett i eik, 13 mm, Select fra Timberwise (valgfri standardfarge). Fotlister 95mm glattkant, sparklet spikerhull, malt som ve gg.	Sparklet og malt robust gips Jotun Silke 0486, (Lys sandfarge)	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leilighe-ten)	N/A		Innvendig skyvedør type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit.	N/A	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss.	Vannbåren gulvvarme.
BAD 1	Fra Skógr: Maku Nut, Matt, 600x600 på gulv. I nedsenket dusjsone Maku Nut Gres Macro-mosaico Anticato Matt 30x30	Maku Sand, Matt, 600x600 på vegg i kombinasjon med malte veggflater	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leilighe-ten)	N/A		Innvendig skyvedør type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit.	Innredning Cubik fra Idea Group. Integrert vask i Aqu-atek uten oppkant. Skuff i Noce canaletto (valnøtt), soft close. Speil integrert i flis. Dusjhjørne i glass fra INR, Edge, 90x90.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss. Varmeka-bler i gulv.	Vannbåren gulvvarme. Armaturer og dusjgarnityr i krom fra Dornbracht: Servantarmatur Meta 125mm. Showerpipe Meta Ø220mm. Vegghengt toalett fra Duravit, Me By Starck med soft close sete og trykknapp i krom. Slukrenne fra Unidrain serie Highline

ROM/DEL	GULV	VEGGER	HIMLING	VINDUER		DØRER	INNREDNING	ELEKTRO	VVS
BAD 2	Fra Skógr: Maku Nut, Matt, 600x600 på gulv. I nedsenket dusjsone Maku Nut Gres Macro-mosaico Anticato Matt 30x30	Maku Sand, Matt, 600x600 på vegg i kombinasjon med malte veggflater	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leiligheten)	N/A		Innvendig skyvedør type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit.	Innredning fra Idea Group. Integrert vask i Aquatek. Skuff i Rovere Nodi (lys eik). Speil integrert i flis. Fast dusjvegg i glass fra INR, Edge, ca. 70 cm.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss. Varmekabler i gulv.	"Vannbåren gulvvarme. Armaturer og dusjgarnityr i krom fra Dornbracht: Servantarmatur Meta 125mm. Showerpipe Meta Ø220mm. Vegghengt toalett fra Duravit, Me By Starck med soft close sete og trykknapp i krom. Slukrenne fra Unidrain serie Highline"
TEKN. VASK	Fra Skógr: Maku Nut, Matt, 600x600 på gulv	Sparklet og malt robust gips i farge Mørk Strandsand Jotun 1563.	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leiligheten)	N/A		Innvendig dører type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit. Dørvrider type Olivari Lama krom fra Expo Nova.	Innredning Cubik fra Idea Group. Integrert vask i Aquatek. Skuff i Rovere Nodi (lys eik), soft close. Speil integrert i flis. Benkeplate over opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Aggregat for ventilasjon.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss. Uttak for vaskemaskin og tørketrommel.	Opplegg for vaskemaskin. Vannbåren gulvvarme.
HALL	Alta skifer natur fallende lengder.	Sparklet og malt robust gips i farge Jotun Mørk Strandsand 1563. Delvegg i glass m/ mørk innramming, New York-style mot hall.	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leiligheten)	N/A		Inngangsdør til leiligheten leveres i malt kompakt utførelse med nødvendig brann og lyd-klassifisering.	Garderobeinnredning fra Studio Sigdal. Fronter i MDF malt i tilsvarende farge som vegg.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss. Porttelefonanlegg med video kamera.	Vannbåren gulvvarme.
WC	Fra Skógr: Maku Nut, Matt, 600x600 på gulv	Sparklet og malt robust gips i farge Mørk Strandsand Jotun 1563.	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leiligheten)	N/A		Innvendig dører type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit. Dørvrider type Olivari Lama krom fra Expo Nova.	Innredning Cubik fra Idea Group. Integrert vask i Aquatek. Skuff i Rovere Nodi (lys eik), soft close. Speil integrert i flis.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss.	"Vannbåren gulvvarme. Vegghengt toalett Duravit ME By Starck med trykknapp i krom, soft close sete. Dornbracht servantarmatur Meta 125mm, i krom. "
"BOD/TEKN. (INNG. FELLESAREAL, PLAN1)"	Alta skifer natur fallende lengder.	Sparklet og malt robust gips i farge Mørk Strandsand Jotun 1563.	Betonghimling støvbundet	N/A		Dør leveres i malt kompakt utførelse. Farge anvises av arkitekt.	N/A	Belysning i henhold til lysplan.	Kan inneholde tekniske installasjoner som varmepumpe og aggregat.
BALKONG	Tremmegulv i Møre Royal RB10 med riller opp.	N/A	Undertak/ Takutstikk i slett låvekledning, gran, dekkbesiet i farge bestemt av ark avstemt med fasade forøvrig.	N/A		N/A	N/A	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss.	Ett stk frostsikret utekran



A101

Leilighet 3



JERPEFARET 12
VOKSENLIA



Leilighet 3

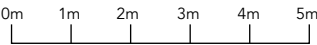
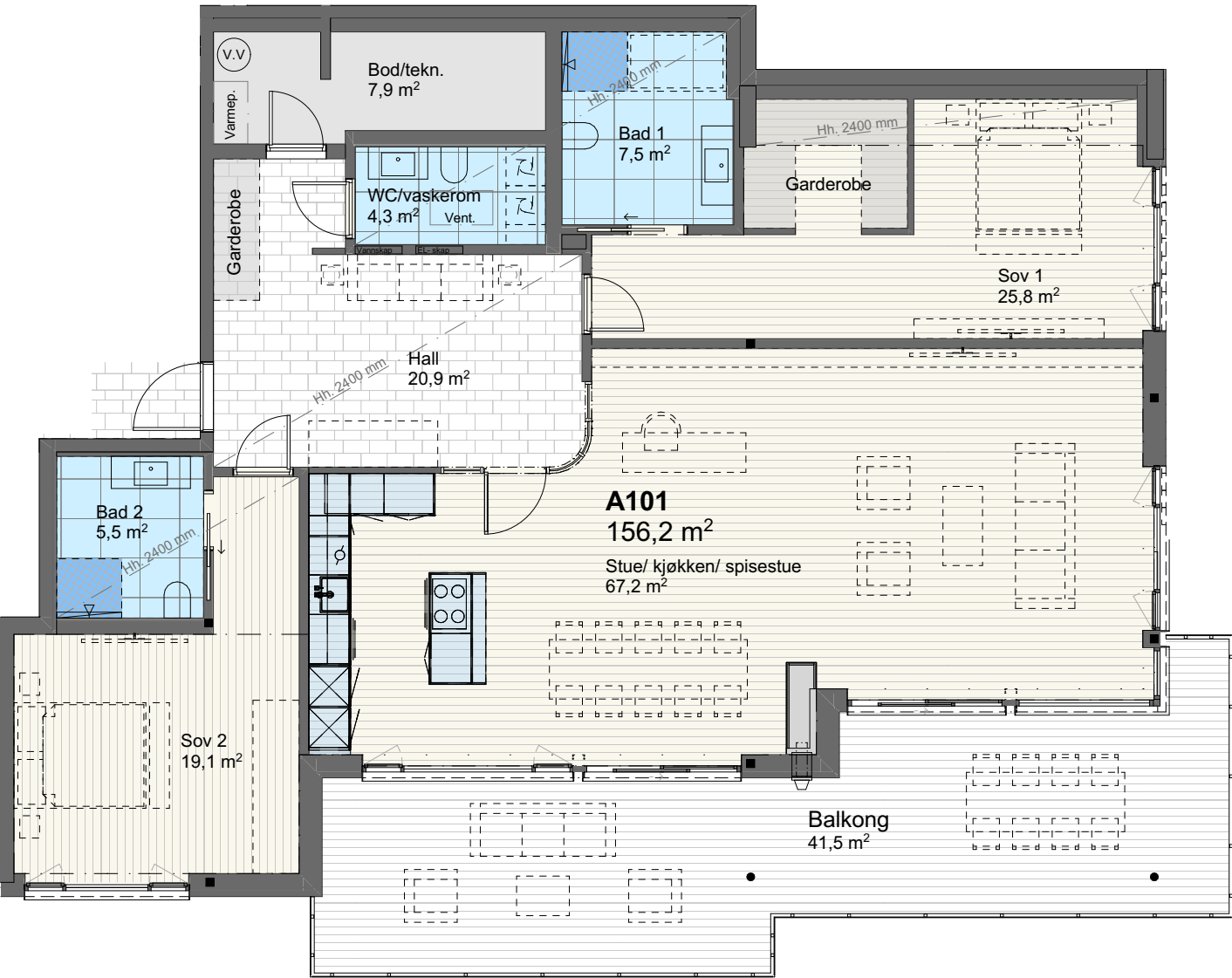
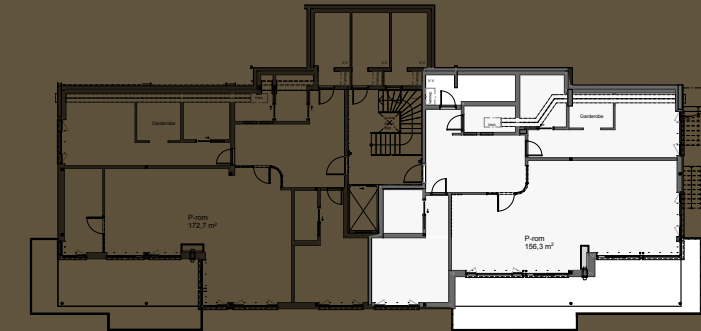
A101

Type: 3-roms
Etasje: 1
BRA: 156 kvm
P-rom: 156 kvm
Uterom: 41,5 kvm

Når man ankommer hallen ser man utsikten mot dalen og byen mot syd gjennom New York glasset. En spesiell kvalitet er at inngangspartiet er direkte knyttet til sportsboden og at hallen med sin romslige form fint kan innredes med både sittegruppe og et mindre kontor.

Sittegruppen i stuen er tydelig definert i forhold til kjøkkenet som er plassert i en tilbaketrukket nisje. Spisebordet kan strekke seg langs glass- og skyvedør mot balkongen.

To sweeter har egne romslige bad i hver sin ende av leiligheten. Takhøye glass og den sydvest vendte balkong sveyende over byen og skogen skaper en spesiell intim og hyggelig atmosfære i denne leiligheten.



ROM/DEL	GULV	VEGGER	HIMLING	VINDUER		DØRER	INNREDNING	ELEKTRO	VVS
Soverom 1 & Walk in garderobe	1-stavs 185mm parkett i eik, 13 mm, Select fra Timberwise (valgfri standardfarge). Fotlister 95mm glattkant, sparklet spikerhull, malt som ve gg.	Sparklet og malt robust gips Jotun Silke 0486, (Lys sandfarge)	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leilighe-ten)	Utvendig aluminiumsbe- lagte trevinduer, farge RAL 7021. Sparklet og malte foringer i veggfar- ge uten gerikt (list) rundt vinduene. Innvendig, farge NCS 8500. Vridere i sort		Innvendig dører type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit. Dørvrider type Olivari Lama krom fra Expo Nova.	Garderobeinnredning fra Studio Sigdal.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss.	Vannbåren gulvvarme.
Soverom 2	1-stavs 185mm parkett i eik, 13 mm, Select fra Timberwise (valgfri standardfarge). Fotlister 95mm glattkant, sparklet spikerhull, malt som ve gg.	Sparklet og malt robust gips Jotun Silke 0486, (Lys sandfarge)	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leilighe-ten)	Utvendig aluminiumsbe- lagte trevinduer, farge RAL 7021. Sparklet og malte foringer i veggfar- ge uten gerikt (list) rundt vinduene. Innvendig, farge NCS 8500. Vridere i sort		Innvendig dører type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit. Dørvrider type Olivari Lama krom fra Expo Nova.	N/A	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss.	Vannbåren gulvvarme.
Stue, kjøk-ken, spise- stue	1-stavs 185mm parkett i eik, 13 mm, Select fra Timberwise (valgfri standardfarge). Fotlister 95mm glattkant, sparklet spikerhull, malt som ve gg.	Sparklet og malt robust gips i farge Jotun Mørk Strandsand 1563. Del- vegg i glass m/ mørk inn- ramming, New York-style mot hall.	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leilighe-ten)	Utvendig aluminiumsbe- lagte trevinduer, farge RAL 7021. Sparklet og malte foringer i veggfar- ge uten gerikt (list) rundt vinduene. Innvendig, farge NCS 8500. Vridere i sort		Glassdør i tilsvarende ut- førelse som delvegg, glass m/ mørk innramming, New York-style.	Kjøkken Black Elm / F2 Nero touch fra Expo Nova. Benkeplate kompositt, 20mm. Hvitevarer fra Miele. Gasspeis Superior 1100 fra Peisselskabet.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss.	"Vannbåren gulvvarme. Kjøkkenkran fra Dornbracht, Sync m/ uttrekk, finish Dark Platinum."
Hall	Alta skifer natur fallende lengder.	Sparklet og malt robust gips i farge Jotun Mørk Strandsand 1563. Del- vegg i glass m/ mørk inn- ramming, New York-style mot hall.	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leilighe-ten)	N/A		Inngangsdør til leiligheten leveres i malt kompakt utfø- relse med nødvendig brann og lydklassifisering.	Garderobeinnredning fra Studio Sigdal. Fronter i MDF malt i tilsvarende far- ge som vegg.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss. Portte- lefonanlegg med video kamera.	Vannbåren gulvvarme.
Bad 1	Fra Skógr: Maku Nut, Matt, 600x600 på gulv. I nedsenket dusjsone Maku Nut Gres Macro- mosaico Anticato Matt 30x30	Maku Sand, Matt, 600x600 på vegg i kombinasjon med malte veggflater	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leilighe-ten)	N/A		Innvendig skyvedør type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit.	Innredning Cubik fra Idea Group. Integrert vask i Aqu- atek uten oppkant. Skuff i Noce canaletto (valnøtt), soft close. Speil integrert i flis. Dusjhjørne i glass fra INR, Edge, 90x90.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss. Varmeka- bler i gulv.	Vannbåren gulvvarme. Armaturer og dusjgarnityr i krom fra Dornbracht: Servantarmatur Meta 125mm. Showerpipe Meta Ø220mm. Vegghengt toalett fra Duravit, Me By Starck med soft close sete og trykknapp i krom. Slukrenne fra Unidrain serie Highline

ROM/DEL	GULV	VEGGER	HIMLING	VINDUER		DØRER	INNREDNING	ELEKTRO	VVS
Bad 2	Fra Skógr: Maku Nut, Matt, 600x600 på gulv. I nedsenket dusjsone Maku Nut Gres Macro-mosaico Anticato Matt 30x30	Maku Sand, Matt, 600x600 på vegg i kombinasjon med malte veggflater	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leiligheten)	N/A		Innvendig skyvedør type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit.	Innredning Cubik fra Idea Group. Integrert vask i Aquatek uten oppkant. Skuff i Noce canaletto (valnøtt), soft close. Speil integrert i flis. Dusjhjørne i glass fra INR, Edge, 90x90.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss. Varmekabler i gulv.	Vannbåren gulvvarme. Armaturer og dusjgarnityr i krom fra Dornbracht: Servantarmatur Meta 125mm. Showerpipe Meta Ø220mm. Vegghengt toalett fra Duravit, Me By Starck med soft close sete og trykknapp i krom. Slukrenne fra Unidrain serie Highline
WC/vask	Fra Skógr: Maku Nut, Matt, 600x600 på gulv	Sparklet og malt robust gips i farge Mørk Strandsand Jotun 1563.	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leiligheten)	N/A		Innvendig dører type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit. Dørvrider type Olivari Lama krom fra Expo Nova.	Innredning Cubik fra Idea Group. Integrert vask i Aquatek. Skuff i Rovere Nodi (lys eik), soft close. Speil integrert i flis. Benkeplate over opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss. Uttak for vaskemaskin og tørketrommel	Vegghengt toalett Duravit ME By Starck med trykknapp i krom, soft close sete. Opplegg for vaskemaskin. Vannbåren gulvvarme.
Bod/teknisk	Støvbundet betonggulv	Sparklet og malt robust gips i farge Mørk Strandsand Jotun 1563.	Betonghimling støvbundet	N/A		Innvendig dører type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit. Dørvrider type Olivari Lama krom fra Expo Nova.	Aggregat for ventilasjon.	Belysning i henhold til lysplan.	Kan inneholde tekniske installasjoner som varmepumpe og aggregat.
Balkong	Tremmegulv i Møre Royal RB10 med riller opp.	N/A	Undertak/ Takutstikk i slett låvekledning, gran, dekkbesiet i farge bestemt av ark avstemt med fasade forøvrig.	N/A		N/A	N/A	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss.	Ett stk frostsikret utekran



A102

Leilighet 4



JERPEFARET 12
VOKSENLIA



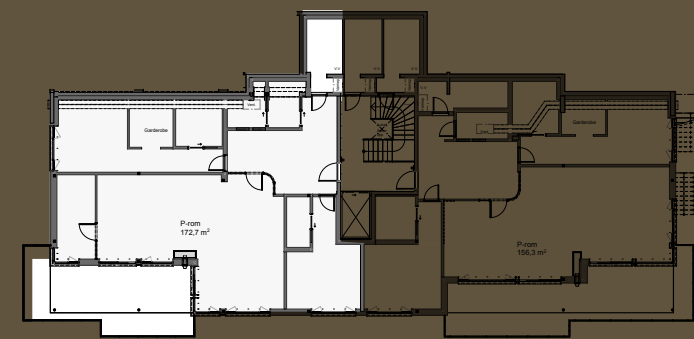
Leilighet 4

A102

Type: 4-roms
Etasje: 1
BRA: 172,5 kvm
P-rom: 172,5 kvm
Uterom: 35 kvm

I denne leiligheten ankommer man et svært romslig kjøkken og en romslig plass for spisebord omsluttet av takhøyt glass med skyvedør direkte ut på balkongen. Sittegruppen i oppholdsrommet er tydelig definert av gasspeisen og den vestvendte utsikten mot marka. Leiligheten inneholder foruten WC og vaskerom to romslige sweeters med egne bad.

En spesiell kvalitet er at hallen er direkte tilknyttet sportsboden og at kontor- bibliotek er plassert i forlengelse av oppholdsrommet med gjennomgående glass mot utsikten.



ROM/DEL	GULV	VEGGER	HIMLING	VINDUER		DØRER	INNREDNING	ELEKTRO	VVS
"SOV 1 & WALK IN GARDERO-BE"	1-stavs 185mm parkett i eik, 13 mm, Select fra Timberwise (valgfri standardfarge). Fotlister 95mm glattkant, sparklet spikerhull, malt som ve gg.	Sparklet og malt robust gips Jotun Silke 0486, (Lys sandfarge)	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leilighe-ten)	Utvendig aluminiumsbe-lagte trevinduer, farge RAL 7021. Sparklet og malte foringer i veggfar-ge uten gerikt (list) rundt vinduene. Innvendig, farge NCS 8500. Vridere i sort		Innvendig dører type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit. Dørvrider type Olivari Lama krom fra Expo Nova.	Garderobeinnredning fra Studio Sigdal.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss.	Vannbåren gulvvarme.
SOV 2	1-stavs 185mm parkett i eik, 13 mm, Select fra Timberwise (valgfri standardfarge). Fotlister 95mm glattkant, sparklet spikerhull, malt som ve gg.	Sparklet og malt robust gips Jotun Silke 0486, (Lys sandfarge)	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leilighe-ten)	Utvendig aluminiumsbe-lagte trevinduer, farge RAL 7021. Sparklet og malte foringer i veggfar-ge uten gerikt (list) rundt vinduene. Innvendig, farge NCS 8500. Vridere i sort		Innvendig dører type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit. Dørvrider type Olivari Lama krom fra Expo Nova.		Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss.	Vannbåren gulvvarme.
BIBLIOTEK/ KONTOR/ SOV 3	1-stavs 185mm parkett i eik, 13 mm, Select fra Timberwise (valgfri standardfarge). Fotlister 95mm glattkant, sparklet spikerhull, malt som ve gg.	Sparklet og malt robust gips Jotun Silke 0486, (Lys sandfarge)	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leilighe-ten)	Utvendig aluminiumsbe-lagte trevinduer, farge RAL 7021. Sparklet og malte foringer i veggfar-ge uten gerikt (list) rundt vinduene. Innvendig, farge NCS 8500. Vridere i sort		Innvendig dører type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit. Dørvrider type Olivari Lama krom fra Expo Nova.		Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss.	Vannbåren gulvvarme.
STUE, KJØKKEN, SPISESTUE	1-stavs 185mm parkett i eik, 13 mm, Select fra Timberwise (valgfri standardfarge). Fotlister 95mm glattkant, sparklet spikerhull, malt som ve gg.	Sparklet og malt robust gips i farge Jotun Mørk Strandsand 1563. Del-vegg i glass m/ mørk inn-ramming, New York-style mot hall.	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leilighe-ten)	Utvendig aluminiumsbe-lagte trevinduer, farge RAL 7021. Sparklet og malte foringer i veggfar-ge uten gerikt (list) rundt vinduene. Innvendig, farge NCS 8500. Vridere i sort		Glassdør i tilsvarende ut-førelse som delvegg, glass m/ mørk innramming, New York-style.	Kjøkken Black Elm / F2 Nero touch fra Expo Nova. Benkeplate kompositt, 20mm. Hvitevarer fra Miele. Gasspeis Superior 1100 fra Peisselskabet.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss. Nødvendi-ge uttak for hvitevarer	Vannbåren gulvvarme. Kjøkkenkran fra Dornbracht, Sync m/ uttrekk, finish Dark Platinum.
BAD 1	Fra Skógr: Maku Nut, Matt, 600x600 på gulv. I nedsenket dusjsone Maku Nut Gres Macro-mosaico Anticato Matt 30x30	Maku Sand, Matt, 600x600 på vegg i kombinasjon med malte veggflater	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leilighe-ten)	N/A		Innvendig skyvedør type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit.	Innredning Cubik fra Idea Group. Integrert vask i Aqu-atek uten oppkant. Skuff i Noce canaletto (valnøtt), soft close. Speil integrert i flis. Dusjhjørne i glass fra INR, Edge, 90x90.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss. Varmeka-bler i gulv.	Vannbåren gulvvarme. Armaturer og dusjgarnityr i krom fra Dornbracht: Servantarmatur Meta 125mm. Showerpipe Meta Ø220mm. Vegghengt toalett fra Duravit, Me By Starck med soft close sete og trykknapp i krom. Slukrenne fra Unidrain serie Highline

ROM/DEL	GULV	VEGGER	HIMLING	VINDUER		DØRER	INNREDNING	ELEKTRO	VVS
BAD 2	Fra Skógr: Maku Nut, Matt, 600x600 på gulv. I nedsenket dusjsone Maku Nut Gres Macro-mosaico Anticato Matt 30x30	Maku Sand, Matt, 600x600 på vegg i kombinasjon med malte veggflater	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leiligheten)	N/A		Innvendig skyvedør type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit.	Innredning fra Idea Group. Integrert vask i Aquatek. Skuff i Rovere Nodi (lys eik). Speil integrert i flis. Fast dusjvegg i glass fra INR, Edge, ca. 70 cm.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss. Varmekabler i gulv.	Vannbåren gulvvarme. Armaturer og dusjgarnityr i krom fra Dornbracht: Servantarmatur Meta 125mm. Showerpipe Meta Ø220mm. Vegghengt toalett fra Duravit, Me By Starck med soft close sete og trykknapp i krom. Slukrenne fra Unidrain serie Highline.
TEKN./ VASK	Fra Skógr: Maku Nut, Matt, 600x600 på gulv	Sparklet og malt robust gips i farge Mørk Strandsand Jotun 1563.	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leiligheten)	N/A		Innvendig dører type Viva Porte i høyde ca. 210cm fra Expo Nova, farge hvit. Dørvrider type Olivari Lama krom fra Expo Nova.	Innredning Cubik fra Idea Group. Integrert vask i Aquatek. Skuff i Rovere Nodi (lys eik), soft close. Speil integrert i flis. Benkeplate over opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Aggregat for ventilasjon.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss. Uttak for vaskemaskin og tørketrommel.	Opplegg for vaskemaskin. Vannbåren gulvvarme.
HALL	Alta skifer natur fallende lengder.	Sparklet og malt robust gips i farge Jotun Mørk Strandsand 1563. Delvegg i glass m/ mørk innramming, New York-style mot hall.	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leiligheten)	N/A		Inngangsdør til leiligheten leveres i malt kompakt utførelse med nødvendig brann og lydklassifisering.	Garderobeinnredning fra Studio Sigdal. Fronter i MDF malt i tilsvarende farge som vegg.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss. Porttelefonanlegg med video kamera.	Vannbåren gulvvarme.
WC	Fra Skógr: Maku Nut, Matt, 600x600 på gulv	Sparklet og malt robust gips i farge Mørk Strandsand Jotun 1563.	Himlinger leveres som sparklet og malt betong eller gips, i hvit farge. Sparklet og malt overgang mellom vegg og tak. Valgfri farge (gjelder en farge for hele leiligheten)	N/A		Innvendig skyvedør type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit.	Innredning Cubik fra Idea Group. Integrert vask i Aquatek. Skuff i Rovere Nodi (lys eik), soft close. Speil integrert i flis.	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss.	Vannbåren gulvvarme. Vegghengt toalett Duravit ME By Starck med trykknapp i krom, soft close sete. Dornbracht servantarmatur Meta 125mm, i krom.
BOD/ TEKN.	Alta skifer natur fallende lengder.	Sparklet og malt robust gips i farge Mørk Strandsand Jotun 1563.	Betonghimling støvbundet	N/A		Innvendig dører type Viva Porte i høyde ca. 240cm fra Expo Nova, farge hvit. Dørvrider type Olivari Lama krom fra Expo Nova.	N/A	Belysning i henhold til lysplan.	Kan inneholde tekniske installasjoner som varmpumpe og aggregat.
BALKONG	Tremmegulv i Møre Royal RB10 med riller opp.	N/A	Undertak/ Takutstikk i slett låvekledning, gran, dekkbesiet i farge bestemt av ark avstemt med fasade forøvrig.	N/A		N/A	N/A	Belysning fra Iguzzini ihht. lysplan. Brytere og stikk type Elko Pluss.	Ett stk frostsikret utekran

6

Viktig informasjon

Leveransebeskrivelse

GENERELLE OPPLYSNINGER

Boligene oppføres etter gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk TEK 17 og elektriske installasjoner i boliger NEK 400 gjeldende fra tidspunkt for rammetillatelse.

Generelt leveres boligen med toleranseklasser etter NS 3420 med normalkrav for boliger.

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak samt innredning i de ulike rommene i leiligheten.

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål og isolert reisverk i tre. Etasjeskillere utføres i betong/betongelementer.

Fasader utføres som isolert klimavegg med kombinasjons av trepanel og metalplaterplater. Rekkverk på balkonger leveres i stål og glass.

Taket utføres med bærekonstruksjon i stål og i-bjelker eller betong og lettak. Taket tekkes og levers med delvis «grønne» sedum tak. Beslag leveres etter arkitekts forslag.

FELLESAREALER

På gulv i inngangsparti legges Alta skifer i fallende lengder, 3 bredder med fargeavstemte fuger. Det levers også Alta skifer i trapp.

Vegger i inngangsparti levers delvis med robust brede plank og delvis sparklet og malt. Himling leveres med E-kant sorte plater med overlys og Igguzzini laser blade belysning.

Hovedinngangsdør leveres i glass og aluminium, mens inngangsdører til hver enkelt leilighet blir kompakte dører i gjeldene brann og lydklasse.

Trapp leveres i skifer/betong/stål, rekkverk utføres i sortlakkert stålpiler med eik håndløper.

Tekniske føringer kan legges åpne

Heis leveres fra Kone eller tilsvarende. Heisstol innredes med bronseelokserte plater og speil. Fronter utføres også i bronseelokserte plater.

Det leveres belysning i fellesarealer iht forskrifter og grunnbelysning i leiligheter samt balkonger og under Baldakin mot gårdsplass iht design fra Igguzzini Norge.

Alle hovedinngangsdører blir levert med kodelås som kan styres fra telefon.

LEILIGHETENE

Takhøyde

Arealer i stue, kjøkken og soverom får takhøyder på ca. 2,7 meter. I nedforede arealer som gang, bad, garderober og vaskerom blir takhøyden ca. 2,4 meter.

Gulv

Hall leveres med Alta skifer. Stue, spisestue, kjøkken, soverom og walk in closet leveres med 1-stavs eikeparkett og glatt rettkant gulvlist malt i veggens farge. Bad, vaskerom og toalett leveres med flis. Dusjsone leveres med nedsenket kant og ensidig fall til linjeavløp/slukrenne mot vegg.

Innvendige vegger

Innvendige vegger leveres som isolerte stenderverksvegger i sparklet og malt robust gips. Vegger på bad leveres med flis. På toalett og vaskerom leveres sokkelflis og malte vegger.

Himlinger

Himlinger i leilighetene leveres i sparklet og malt gips. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult i vegger, himling eller innkassninger.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning leveres med eksklusiv standard fra Expo Nova, Poliform. Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer, herunder vinskap, fra Miele.

Bad og WC innredning

På bad og wc leveres eksklusiv innredningen av Bella Fliser og Design. Dette inkluderer servantmøbler, speil og sanitærutstyr. Armaturer leveres fra Dornbracht. Dusjvegger leveres i herdes glass fra INR.

Garderober

Det leveres garderobeinnredning fra Sigdal på soverom 1 og i hall. Garderobe til øvrige rom kan leveres som tilvalg.

Vaskerom/Teknisk rom

På vaskerom leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt utslagsvask og armatur fra Dornbracht. Innredning kan leveres etter kjøpers ønske som tilvalg.

Teknisk rom i tilknytning til vaskerom leveres ubehandlet og vil inneholde ventilasjonsaggregat og åpne tekniske føringer.

Bod

Innvendige boder leveres med støvbundet betonggulv og malte overflater på vegger og himling. Innredning kan leveres etter kjøpers ønske som tilvalg.

Hver leilighet får egen garasje med mulighet for lagring av sportsutstyr. Det gjøre oppmerksom på at garasjen/sportsbod er uoppvarmet og egner seg ikke til lagring av fukt- og temperatursensitive eiendeler.

Tekniske føringer og ventilasjon legges åpent.

Dører

Innvendige dører og skyvedører i leilighetene leveres fra Exponova type Viva Porte med ekstra høyde (240cm) i slett utførelse uten profiler.

Inngangsdør til den enkelte leilighet leveres i kompakt utførelse med nødvendig brann- og lydisolering. Døren fabrikk lakkeres i farge etter interiørarkitekts anvisning og får med kodelås som kan styres fra mobiltelefon.

Vinduer

Vinduer leveres som trevinduer utvendig kledd med lakkert aluminium etter utbyggers fargevalg. Innside er ferdig malt fra fabrikk og farge kan tilpasses kjøpers ønske ved tidlig beslutning.

Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkong/takterrasse/markterrasse.

Listverk

I rom med parkett leveres glattkant gulvlister malt i veggfargen. Vindus/smyg leveres sparklet og malte uten lister. Dørsmyg leveres med foringslist uten gerikt. Overgang mellom vegg og himling fuges uten taklister. Tak, dør og vinduslister (gerikt) kan leveres etter kjøpers ønske som tilvalg.

TV / Bredbånd

Det leveres ett sentralt tilknytningspunkt for tv og bredbånd til leiligheten og ett ferdig kablet TV uttak i stue og på master soverom. Det vil være mulig til å velge flere uttak som tilvalg. Utbygger besørger avtale med signalleverandør for tv og bredbånd som tiltransporteres sameiet.

Oppvarming

Bygget vil få varmesentral med bergvarme for bedre energieffektivitet.

Det leveres vannbåren gulvvarme med termostater i alle oppholdsrom. Varme til gulvvarme og tappevann leveres fra individuell energisentral basert på bergvarme.

Leveransebeskrivelse

Fordelerskap for gulvvarme og styringer vil bli plassert i vaskerom/tekniskrom eller annet egnet sted etter utbyggers prosjektering.

Det leveres varmekabler i gulv på bad for ekstra komfort og raskere justering av temperatur.

Peis

Det leveres gasspeis superior 1100 fra peisselskabet.

VVS / Sanitæranlegg

Innvendige vannledninger legges som rør i rør anlegg til fordelerskap plassert på vaskerom eller annet egnet sted etter utbyggers prosjektering. Varmtvann leveres fra varmeveksler/jordvarme i tillegg til egen toppplastbereder som sikrer tilstrekkelig tilførsel.

Brannslange, evt. brannslukningsapparat leveres iht forskriftskrav

Ventilasjon

Det leveres separat balansert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning i hver leilighet. Aggregatet plasseres i teknisk rom eller annet egnet sted. Nedkassning av kanalføringer kan forekomme.

Bad, wc og vaskerom har avtrekk, mens øvrige rom får egne tilluftsventiler og avtrekk via spalter i dør til førstnevnte rom.

Soverom 1 (hovedsoverom) leveres med kjøling som kan redusere inne temperatur med opptil 5 grader. Kjøling til øvrige rom kan leveres som tilvalg

Luftinntak og avkast plasseres på fasade eller over tak.

Elektro

Det elektriske anlegget leveres iht NEK 400 og ligger generelt som skjult anlegg i boligen. Brytere og stikk er type Elko Pluss. Belysning leveres fra igguzzini eller tilsvarende etter plan fra lysdesigner. Elektro- og belysningsplan utleveres på

forespørsel. Alle belysningspunkter i leiligheten leveres med dimmer med unntak av teknisk rom, bod og vaskerom.

Det monteres seriekoblede brannvarslere iht forskriftskrav.

På fasader, fellesarealer og inngangsparti er det planlagt lysdesign som skal gi bygget et helhetlig og innbydende inntrykk.

Det leveres ett ladepunkt med ladeboks for elbil til hver av leilighetene plassert i garasjen.

Smarthus

Hver leilighet er forberedt for smartstyring ved at veggbokser, rør, varme og ventilasjonsanlegg er dimensjonert og tilrettelagt for dette. Kjøper bestemmer selv hvilket nivå smartstyring skal være på som tilvalg.

Det legges opp til nøkkelfritt adkomstsystem som styres av elektronisk brikke, kode eller mobiltelefon.

Porttelefon

Det leveres et digitalt porttelefonsystem med bilde og toveis kommunikasjon til hver leilighet ved inngangsparti.

Balkonger

Balkonger leveres med tremmergulv Møre Royal RB10 riller opp.

Postkasser

Det leveres en postkasse med elektronisk lås styres av RFID brikke eller telefon til hver leilighet. Det etableres postkassestativ ved innkjøring (forbehold om krav til samlokalisering av postkasser).

GARASJE / PARKERING

Hver av leilighetene får parkeringsplass i egen garasje samt en carport eller biloppstillingsplass. Garasjeport leveres med håndsender, utvendig kodelås og innvendig snortrekk, samt åpning at den vil være Homelink kompatibel.

UTOMHUS AREALER

Utomhus leveres ferdig opparbeidet med beplantning og tilsådd plen – ref utomhus/landskapsplan. Adkomstvei leveres med infiltrasjonsåpen overflate i betongstein eller annen egnet overflate

Portstolper levers forblendet med Altaskifer og belysning. Automatisk skyveport og gjerde mot Jerpefaret levers sort lakkert. Øvrige gjerder rundt tomten blir sort flettverksgjerde.

AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres avlukke for kommunens søppelbeholdere i tilknytning til adkomstvei.

FORBEHOLD

Alle opplysninger og forhold i prospekt og salgsmateriell fremkommer med forbehold om utbyggers rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige innenfor samme kvalitetsnivå. Utbygger skal så langt som mulig informere kjøper om slike endringer i forkant.

- 3d perspektiver og bildeeksempler benyttet i prospektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Ved motstrid gjelder leveransebeskrivelsen i prospektet. Utsikt/utsyn og vegetasjon i perspektivene er datagenerert og avvik kan forekomme. Følgende inngår ikke i leveransen;
- Møbler, innredning, kunst, pyntegenstander, løsøre osv
 - Fastmontert innredning som ikke kommer frem av beskrivelsen
 - Baderomsutstyr som håndkleholdere, dorullholder, toalettbørster osv.
 - Utekjøkken
 - Beplantning på terrasser og hagearealer.

Det tas forbehold om endringer som følge av størrelse og plassering av rørsjakter, kanalføringer og tekniske skap som er ikke endelig prosjektert. Det kan også forekomme inspeksjonsluker som ikke vises i salgsunderlaget.

Arealer er beregnet ut fra tegninger og mindre avvik kan forekomme som følge av justeringer i prosjekteringen / utførelse uten at dette skal endre boligens funksjonalitet. Salgstegninger kan ikke benyttes til å ta endelige mål for egne møbler/bestillinger.

Salgsoppgave

Oppdragsansvarlig

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS / Alexander Sandaas

Selger/Utbygger

Jerpefare 12 AS v. Martin Siem

Betegnelse

Gnr. 33 Bnr. 1479 i Oslo kommune

Byggeår

2023

Forretningsfører

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

Byggemåte

GENERELLE OPPLYSNINGER

Boligene oppføres etter gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk TEK 17 og elektriske installasjoner i boliger NEK 400 gjeldende fra tidspunkt for rammetillatelse.

Generelt leveres boligen med toleranseklasser etter NS 3420 med normalkrav for boliger.

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak samt innredning i de ulike rommene i leiligheten.

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål og isolert reisverk i tre. Etasjeskillere utføres i betong/betongelementer.

Fasader utføres som isolert klimavegg med kombinasjons av panel og aluminiumsbeslåtte panelplater. Rekkverk på bal-

konger leveres i glass.

Taket utføres med bærekonstruksjon i stål og i-bjelker eller betong og lettak. Taket tekkes og levers med ”grønne” sedum tak. Beslag leveres etter arkitekts forslag.

FELLESAREALER

På gulv i inngangsparti legges Alta skifer 60x60 og i trapper leveres plastøpt ubehandlet betong.

Vegger i inngangsparti levers delvis med eikepanel og delvis sparklet og malt. Himling leveres med E-kant sorte plater med overlys og Igguzzini laser blade belysning.

Hovedinngangsdør leveres i glass og aluminium, mens inngangsdører til hver enkelt leilighet blir kompakte dører i gjeldene brannklasse. Øvrige dører i fellesareal leveres som brannklassifiserte ståldører.

Trapp leveres i prefabrikkert betong/stål, rekkverk utføres i sortlakkert stålpiler med eik håndløper. Trinn i trappen blir i behandlet betong.

Tekniske føringer kan legges åpne

Heis leveres fra Kone eller tilsvarende. Heisstol innredes med bronseelokserte plater og speil. Fronter utføres også i bronseelokserte plater.

Belysning i fellesarealer leveres av Igguzzini som har designet en plan for belysning.

Alle hovedinngangsdører blir levert med kodelås som kan styres fra telefon.

Arealer og fordeling pr. etasje
Primærrom: 137 kvm - 171,70 kvm, Bruksareal: 137 kvm - 172,70 kvm

STANDARD

Takhøyde

Arealer i stue, kjøkken og soverom får takhøyder på ca. 2,7 meter. I nedforede arealer som gang, bad, garderober og vaskerom blir takhøyden ca. 2,4 meter.

Gulv: Entré og bod leveres med Alta skifer. Stue, spisestue, kjøkken, soverom og walk in closet leveres med 1-stavs eikeparkett og glatt rettkant gulvlist malt i veggens farge. Bad, vaskerom og toalett leveres med flis. Dusjsone leveres med nedsenket kant og ensidig fall til linjeavløp/slukrenne mot vegg.

Innvendige vegger: Innvendige vegger leveres som isolerte stenderverksvegger i sparklet og malt gips med finer bak. Vegger på bad leveres med flis. På toalett og vaskerom leveres søkkelflis og malte vegger.

Himlinger: Himlinger i leilighetene leveres i sparklet og malt gips. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult i vegger, himling eller innkassinger.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning leveres med eksklusiv standard fra Sigdal. Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer, herunder venskap, fra Miele. Kjøkkenkran leveres fra Quooker med mulighet for kokende vann.

Bad og WC innredning

På bad og wc leveres eksklusiv innredningen av Bella Fliser og Design. Dette inkluderer servantmøbler, speil og sanitærutstyr. Armaturer leveres fra Dornbracht. Dusjvegger leveres i herdes glass fra INR.

Garderober

Det leveres garderobeinnredning fra Sigdal på master soverom og i entre.. Garderobe til øvrige rom kan leveres som tilvalg.

Vaskerom/Teknisk rom

På vaskerom leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrom-

mel samt utslagsvask og armatur fra Dornbracht. Innredning kan leveres etter kjøpers ønske som tilvalg.

Teknisk rom i tilknytning til vaskerom leveres ubehandlet og vil inneholde ventilasjonsaggregat og åpne tekniske føringer.

Bod

Innvendige bodef leveres med Alta skifer på gulv og malte overflater på vegger og himling.. Innredning kan leveres etter kjøpers ønske som tilvalg.

Hver leilighet får egen garasje med mulighet for lagring av sportsutstyr. Det gjøre oppmerksom på at garasjen/sportsbod er uoppvarmet og egner seg ikke til lagring av fukt- og temperatursensitive eiendeler.

Tekniske føringer og ventilasjon legges åpent.

Dører

Innvendige dører og skyvedører i leilighetene leveres fra Exponova type Viva med ekstra høyde (240cm) i slett utførelse uten profiler. Dør til teknisk rom leveres med standard slette dører fra Swedor el. Lign.

Inngangsdør til den enkelte leilighet leveres i kompakt utførelse med nødvendig brann- og lydisolering. Døren fabrikkklakkeres i farge etter interiørarkitekts anvisning og får med kodelås som kan styres fra mobiltelefon.

Vinduer

Vinduer leveres som trevinduer utvendig kledd med lakkert aluminium etter utbyggers fargevalg. Innside er ferdig malt fra fabrikk og farge kan tilpasses kjøpers ønske ved tidlig beslutning..

Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkong/ takterrasse/markterrasse.

Salgsoppgave

Listverk

I rom med parkett leveres glattkant gulvlister malt i veggfargen. Vindus/smyg leveres sparklet og malte uten lister. Dørsmyg leveres med foringslist uten gerikt. Overgang mellom vegg og himling fuges uten taklister. Tak, dør og vinduslister (gerikt) kan leveres etter kjøpers ønske som tilvalg.

TV/Bredbånd

Det leveres ett sentralt tilknytningspunkt for tv og bredbånd til leiligheten og ett ferdig kablet TV uttak i stue og på master soverom. Det vil være mulig til å velge flere uttak som tilvalg. Utbygger besørger avtale med signalleverandør for tv og bredbånd som tiltransporteres sameiet.

VVS / Sanitæranlegg

Innvendige vannledninger legges som rør i rør anlegg til fordelerskap plassert på vaskerom eller annet egnet sted etter utbyggers prosjektering. Varmtvann leveres fra varmeveksler/jordvarme i tillegg til egen topplastbereder som sikrer tilstrekkelig tilførsel.

Brannslange, evt. brannslukningsapparat leveres iht forskriftskrav

Ventilasjon

Det leveres separat balansert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning i hver leilighet. Aggregatet plasseres i teknisk rom eller annet egnet sted. Nedkassing av kanalføringer kan forekomme.

Bad, wc og vaskerom har avtrekk, mens øvrige rom får egne tilluftsventiler og avtrekk via spalter i dør til førstnevnte rom. Master soverom leveres med kjøling som kan redusere inne temperatur med opptil 5 grader. Kjøling til øvrige rom kan leveres som tilvalg

Luftinntak og avkast plasseres på fasade eller over tak.

Elektro

Det elektriske anlegget leveres iht NEK 400 og ligger gene-

relt som skjult anlegg i boligen. Brytere og stikk er type Elko Pluss. Belysning leveres fra igguzzini eller tilsvarende etter plan fra lysdesigner. Elektro- og belysningsplan utleveres på forespørsel. Alle belysningspunkter i leiligheten leveres med dimmer med unntak av teknisk rom, bod og vaskerom.

Det monteres seriekoblede brannvarslere iht forskriftskrav. På fasader, fellesarealer og inngangsparti er det planlagt lysdesign som skal gi bygget et helhetlig og innbydende inntrykk.

Det leveres ett ladepunkt med ladeboks for elbil til hver av leilighetene plassert i garasjen.

Smarthus

Hver leilighet er forberedt for smartstyring ved at veggbokser, rør, varme og ventilasjonsanlegg er dimensjonert og tilrettelagt for dette. Kjøper bestemmer selv hvilket nivå smartstyring skal være på som tilvalg.

Det legges opp til nøkkelfritt adkomstsystem som styres av elektronisk brikke, kode eller mobiltelefon.

Porttelefon

Det leveres et digitalt porttelefonsystem med bilde og toveis kommunikasjon til hver leilighet ved inngangsparti.

Balkonger

Balkonger leveres med tremmergulv Møre Royal RB10 riller opp.

Oppvarming

Bygget vil få varmesentral med bergvarme for bedre energieffektivitet.

Det leveres vannbåren gulvvarme med termostater i alle oppholdsrom. Varme til gulvvarme og tappevann leveres fra felles/individuell energisentral basert på bergvarme.

Fordelerskap for gulvvarme og styringer vil bli plassert i

vaskerom/tekniskrom eller annet egnet sted etter utbyggers prosjektering.

Det leveres varmekabler i gulv på bad for ekstra komfort og raskere justering av temperatur.

Peis

Det leveres gasspeis superior 1100 fra peisselskabet.

Parkering / Garasje

Hver av leilighetene får parkeringsplass i egen garasje samt en carport eller biloppstillingsplass. Garasjeport leveres med håndsender, utvendig kodelås og innvendig snortrekk, samt åpning at den vil være Homelink kompatibel.

Eiendom/Hage

Beskrivelse av tomt
Utomhus leveres ferdig opparbeidet med beplantning og tilsådd plen - ref utomhus/landskapsplan.
Adkomstvei leveres med infiltrasjonsåpen overflate i betongstein eller annen egnet overflate

Portstolper i støpt utførelse med belysning.

Avfallshåndtering

Det leveres avlukke for kommunens søppelbeholdere i tilknytning til adkomstvei.

Postkasser

Det leveres en postkasse med elektronisk lås styres av RFID brikke eller telefon til hver leilighet. Det etableres postkassestativ ved innkjøring (forbehold om krav til samlokalisering av postkasser).

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer

for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

Servitutter / rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

1964/12278-1/105 Bestemmelse om deleforbud
24.09.1964
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Forbud mot generende bedrift
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

1986/11086-1/105 Erklæring/avtale
17.02.1986
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei / Vann / Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller

Salgsoppgave

midlertidig brukstillatelse før overtakelse.. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

Verdi ved skattefastsetting

Verdien ved skattefastsetting er p.t. ikke fastsatt. Verdien ved skattefastsetting fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt ”primærbolig” (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller ”sekundærbolig” (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om verdien ved skattefastsetting.

Reguleringsforhold

Eiendommen regulers etter bestemmelsene i S-2662 - Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og midlertidige reguleringsbestemmelser for området langs veien Jerpefaret og S-516 som gjelder offentlig kjørebane/veigrunn. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi anbefaler alle å sette seg inn i denne. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan fra 23. september 2015. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Energimerking (Vises ikke på nettportaler)

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. 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.

SAMEIET

Beskrivelse av sameiet

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet ene-rett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

ØKONOMI

Andre faste løpende kostnader

Fellesutgiftene skal dekke sameiets driftsutgifter, og vil blant annet avhenge av ytelsene sameiet rekvirerer. Det er sameiet som beslutter hvilke ytelser som rekvireres, men erfaringsvis bør følgende tjenester rekvireres for å sikre god drift og vedlikehold av sameiet:

Forretningsfører

Renhold-/gartnertjeneste

Vaktmester/snørydding

Service/brønnutstyr/ ventilasjon/kjøling

Dersom overnevnte tjenester rekvireres, estimeres de ordinære fellesutgiftene å utgjøre ca. 45 kr pr kvm. Felleskostnadene fordeles i henhold til sameiets vedtekter. Kjøper er kjent med at sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering, og etter hvert som sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som sameiet enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler med. De faktiske kostnadene kan derfor avvike betydelig fra anslagene angitt over.

Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt. Skattesats for 2020 er tre promille for alle eiendommer. Eiendomsskatten beregnes ut fra eiendomsskattegrunnlaget. Bunnfradraget i Oslo er på inntil 4 millioner kroner for bolig for 2020.

Andel fellesgjeld / formue

Det er ikke formue eller gjeld i sameiet.

Oppgjør

Etter kontraktsignering skal det innbetales 10% av kjøpesum, med 14 dagers frist for betaling, så snart garanti iht. Bustadoppføringsloven § 12 er stilt på vegne av selger. Kjøper vil få tilsendt egne varsler om innbetaling av 10% av kjøpesum og restoppgjør. Innbetaling må være fri egenkapital.

Resterende del av kjøpesum, tilleggsarbeider og omkostninger skal innbetales innen overtakelse.

Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetaling til selger, med mindre selger stiller nødvendig bankgaranti iht. Bustadoppføringslover § 47.

Finansiering

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

Totale kostnader

22 000 000,- (Prisantydning) eksempel snr 2

Omkostninger

550 000- (Dokumentavgift av salgssum)

199,50 (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

551 639,50 (Omkostninger totalt)

22 551 369,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Dokavgift for snr 1 er beregnet til kr 675 000,-

Dokavgift for snr 3 er beregnet til kr 587 500,-

Dokavgift for snr 4 er beregnet til kr 637 500,-

Dokumentavgiften forutsettes at Statens kartverk godkjenner avgiftsgrunnlaget. Dersom Statens Kartverk mener at avgiftsgrunnlaget skal settes høyere blir også dokumentavgiften høyere.

* se prisliste i vedlegg for utregning på alle leilighetene

Festeavtale

Spesifikasjon av lån

Det er ikke lån i sameiet.

Diverse

Annen nyttig informasjon

Adgang til utleie

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha ”saklig grunn” for ikke å godkjenne leietager.

Konsesjon / Odel

Det er ikke krav til konsesjon ved erverv av eiendommen. Det

Salgsoppgave

hefter ikke odel på eiendommen.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSVILKÅR

Planlagt overtagelse

Det tas sikte på ferdigstillelse til Q4 2024. Overtagelsestidspunkt er basert på et foreløpig estimat og er ikke dagmulksutløsende. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Ved vedtatt byggestart estimeres et overtagelsesintervall på 4 måneder som ikke er dagmulksutløsende. Det vil gis løpende informasjon om fremdriften underveis i byggeprosessen.

Selger skal med ca. 3 måneders varsel og innen den første måneden for tidligere varslet overtagelsesintervall angi estimert overtakelsesmåned til kjøper . Dette er ikke dagmulksutløsende.

Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig minst 7 dager før overtagelse. Ved varsel om tidligere overtagelse enn det som tidligere har blitt estimert er det den varslede datoen for endelig overtakelse som er dagmulksutløsende. Ved forsinket overtakelse etter denne dato kan kjøper kreve dagmulkt på 0,75 promille for hver dag forsinkelsen varer, begrenset til maksimalt 100 dager.

Selger kan kreve overtagelse inntil 5 måneder før det estimer-te overtagelsesintervallet. Selger skal i så fall skriftlig varsle om estimert overtagelsesdato minimum 2 måneder før den nye overtakelsesdatoen. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig minst 7 dager før overtagelse. Ved forsinkelse bereg-

nes det dagmulkt fra den varslede datoen for endelig overtakelse.

Endringer i fremdrift pga. kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles kjøperen i tråd med reglene i Bufl.

Estimatene ovenfor baserer seg på rasjonell fremdrift uten uforutsette hendelser. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt

Selgers forbehold

Alle opplysninger og forhold i prospekt og salgsmateriell fremkommer med forbehold om utbyggers rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige innenfor samme kvalitetsnivå. Utbygger skal så langt som mulig informere kjøper om slike endringer i forkant.

3d perspektiver og bildeeksempler benyttet i prospektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Ved motstrid gjelder leveransebeskrivelsen i prospektet. Utsikt/utsyn og vegetasjon i perspektivene er datagenerert og avvik kan forekomme. Følgende inngår ikke i leveransen;

- Møbler, innredning, kunst, pyntegjenstander, løsøre osv
- Fastmontert innredning som ikke kommer frem av beskrivelsen
- Baderomsutstyr som håndkleholdere, dorullholder, toalett-børster osv.
- Utekjøkken
- Beplantning på terrasser og hagearealer.

Det tas forbehold om endringer som følge av størrelse og plassering av rørsjakter, kanalføringer og tekniske skap som er ikke endelig prosjektert. Det kan også forekomme inspeksjonluker som ikke vises i salgsunderlaget.

Arealer er beregnet ut fra tegninger og mindre avvik kan forekomme som følge av justeringer i prosjekteringen / utførelse uten at dette skal endre boligens funksjonalitet. Salgstegninger kan ikke benyttes til å ta endelige mål for egne møbler/bestillinger.

Det tas forbehold om igangsettingstillatelse, da dette ikke er gitt per 09.06.22 Det må også tas forbehold om at vedlagte tegninger kan bli justert grunnet kommunale krav, og evt endringer vil bli varslet. Det tas forbehold om 3 forhåndssolgte boliger i prosjektet og frist for å gjøre forbehold gjeldende er 1.12.2022

Alle forbehold gitt i leveransebeskrivelse gjelder for kjøpet.

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940).

NTA er arealet mellom innside vegger for omsluttende byg-ningsdel (Takstbransjens retningslinjer).

P-romareal er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940).

Definisjoner og beregninger er basert på:

- NS3940: 2012
- Veileder til NS3940; ”bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig” fra 2012
- Eiendommen vil bli seksjonert og det tas forbehold om endelig godkjennelse og justeringer.
- Det tas forbehold om at 50% av boligene er solgt før vedtak om byggestart.
- Det tas forbehold om igangsettingstillatelse.
- Det tas forbehold om åpning av byggelån og tilfredsstillende finansiering for selger.

Disse forbeholdende gjelder også for utsettelse av plikt for §12 garanti.

- Selger er ikke ansvarlig for å arrangere interne avtaler

mellom kjøpere i prosjektet.

- Det gjøres oppmerksom på at endelig type kledning og retning på denne ikke bestemmes før husene er ferdig prosjektert.
- Boligene leveres uten garderobereskap og ovner.
- Utbygger leverer ikke avfallshåndtering. Dette bestiller kjøper evt. fra kommunen.
- Det leveres enkeltservant på bad, men det er mulig å oppgradere til dobbelservant der det er plass til det.
- Dersom ikke annet er avtalt, er det leveransebeskrivelsen og dens forbehold som legges til grunn for kjøpet og ferdigstillelse. Selger gjør oppmerksom på at illustrasjoner inneholder blant annet hekker, trær, planter, asfalt, belegningsstein, kantstein, støttemurer, biler, møbler, terrasser og lamper, dette medfølger ikke handelen. Stiplede ting på tegningssett leveres ikke og er kun ment som forslag og ideer.

Det tas forbehold om at alle tegninger, illustrasjoner, 3D, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. i annonsen er kun ment som illustrasjonstegninger for å danne et inntrykk av et ferdigstilt prosjekt, og vil kunne avvike fra ferdig leveranse og gir ikke uttrykk for hva selger plikter å levere, eller hvordan endelig utforming vil bli. Omgivelsene rundt husene er manipulert. Inntegnet utstyr/inventar er ment som illustrasjoner og medfølger ikke. Videre kan det derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen

Salgsoppgave

tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning utover dette.

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internett-side og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Plantegninger viser ikke alle sjakter og føringer for tekniske installasjoner og annet, herunder blant annet ventilasjon, termineringsskap for vann, vannvarme og strøm. Dette vil bli plassert på egnede steder etter entreprenørens vurdering. Det kan forekomme innkassinger som ikke er merket på tegning som også kan gi arealavvik. Ventilasjonsanlegget kan plasseres i bod, vaskerom eller på kaldt loft, avhengig av konstruksjon på det enkelte hus. Plassering av ventilasjonsaggregat og evt. sentralstøvsuger gjøres i forbindelse med detaljprosjektering.

Det tas forbehold om at ferdig terreng og utomhusareal kan avvike fra utomhusplanen og arkitekttegninger, og ikke gir uttrykk for hva Selger plikter å levere, eller hvilke innretninger som vil måtte bli plassert hvor. Selger står fritt til å fordele endelig areal og plassere tekniske innretninger etc.

Selger har rett til å gjøre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Kjøper gjøres oppmerksom på at detaljprosjektering av bygget ikke er gjennomført ved salgsstart og dette kan medføre mulige endringer for å blant annet møte offentlige krav.

Tegninger i kjøpsprospekt er nedkopiert og ikke måleriktige. Arealer på tegninger (selv om disse er angitt med desimaler) er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme.

Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet samt nedbøying og krymp. Dette vil medføre at det kan oppstå retningsavvik / sprekkdannelser på vegg, gulv og takflater, +/- 10mm glipper

mellom tak og vegg vil forekomme. Slike forhold kan ikke påberopes som mangler.

Boligen overleveres byggrensjørt. En byggvask er ikke en fullverdig rengjøring og øvrig vask av overflater må utføres av kjøper.

Detaljerte plantegninger med mål ikke blir levert ut før detaljprosjektering er gjort.

Utbygger tar 20% påslag på tilvalg for administrasjon, fortjeneste og garantiansvar.

Kjøpekontrakten kan ikke transporteres uten skriftlig forhåndssamtykke fra Selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Ved transport av kjøpekontrakten vil det ikke være mulig å endre tilvalg som opprinnelig kjøper har gjort. Dersom kontraktposisjonen transporteres før ferdigstilling, påløper det kr 70,000,- i transportgebyr for merarbeid for Megler og Selger.

Boligen overleveres byggrensjørt etter følgende standard. Boligen ryddes for byggeavfall, gulv støvsuges og skap støvtørkes. Øvrig vask av overflater og vinduer må utføres av kjøper.

Kjøpekontrakten som ligger vedlagt salgsoppgaven er den som ligger til grunn for handelen. Dersom kjøper ønsker endring i kjøpekontrakten må det dette medtas i innlevert budskjema som et forbehold.

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet

Solgt ihht bustadoppføringsloven

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 aksjeselskap legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Garantier

Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse. Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

Forsikring

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Budgiving

Boligene selges til fastpris.

Alle bud/kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår ”gi bud”-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på Privatmeglerens hjemmeside for prosjektet, se på den enkelte bolig.

Bud/kjøpetilbud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud/kjøpetilbud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler. Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med kjøpetilbud/budskjema.

Som budgiver hos Privatmegleren kan du kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført.

Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgiver må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Budgiver som ikke blir kjøper, kan kreve kopi av anonymisert budjournal.

Lov om hvitvasking

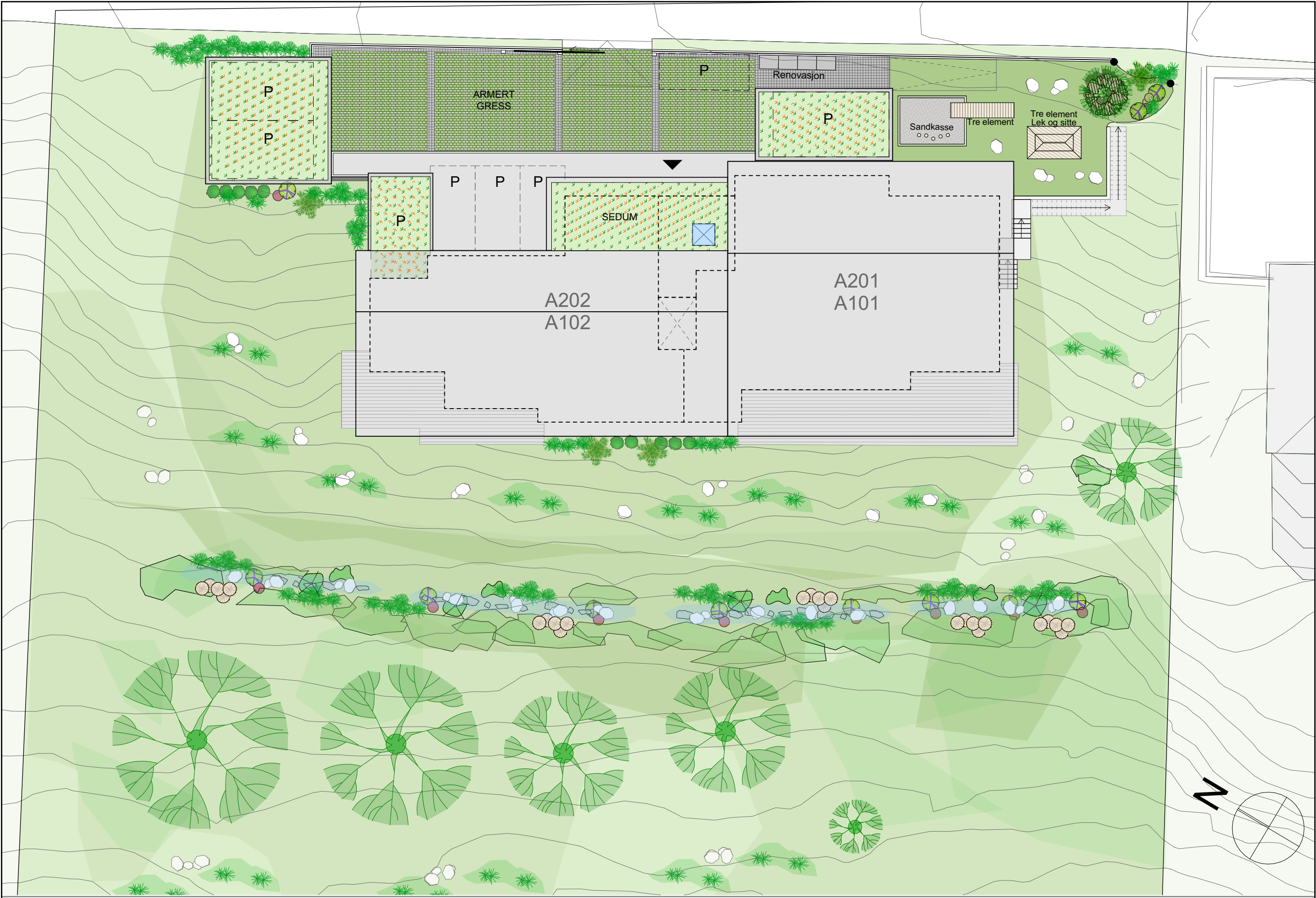
Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde ifra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner

Meglers vederlag og utlegg

Provisjonene er avtalt til 1 % inkl. mva. av endelig kjøpesum
Tilrettelegging kr 12 500,- (Belastes kun ved første salg)
Markedpakke kr 29.900,- (Belastes kun ved første salg)
Innhenting av opplysninger kr 6 000,- (Belastes kun ved første salg)

Visninger kr Tomtevisning inkludert
Oppgjørshonorar kr 7 500,- pr. bolig
Dersom handel ikke kommer istand betaler oppdragsgiver et rimelig honorar, stort kr. 9900,- I tillegg betaler oppdragsgiver faktiske utlegg.

Utomhus



7

Vedlegg

P^M

PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt

Bolig under oppføring

(selveier/eierseksjon)

Jerpefaret 12

Megler:

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 912302180MVA

Type oppdrag:

04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)

Eierform:

Eierseksjon / Eiet tomt

Oppdragsnr:

159-22-9006

Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, samt meglers salgsoppgave og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.

Mellom

Jerpefaret 12 AS

orgnr. 927049538

Nedre Skøyen vei 3

0277 Oslo

Mob: 992 35 453 E-post: ms@m3management.no

heretter kalt selgeren, og

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Leilighet i eierseksjonssameie
Matrikkel	Gnr. 33 Bnr. 1479 Snr. (under seksjonering) i Oslo kommune
Eierform tomt	Eiet tomt

Til boligen medfølger:

- ☐ Parkeringsplass(er), antall.....

Prosjektet er planlagt med 4 leiligheter.

Hjemmelshaver til eiendommen er Jerpefaret 12 AS

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Salgssum	,-
Dokumentavgift	,-
Tingl.gebyr skjøte	,-
Tingl.gebyr pantedokument	,-
Pantattest kjøper	,-
Totalt kr.	,-

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

Innbetalingsplan		Beløp
	10% forskudd	,-
	Restinnbetaling ved overtagelse	,-

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. buofl. § 9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av :

Noroppgjør AS
PB 3871 Ullevål Stadion
0805 Oslo.
Orgnr: 986956204
Tlf 22 70 15 80 Fax: 22 70 15 81 / E-post: overtagelse@noroppgjør.no

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **60010507971**, og merkes med **KID-kode 159229006**

Hvis forskudd eller depositum innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, godskrives selger renter av innstående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest en virkedag før overtagelse. Dette gjelder også vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom kjøper og selger.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningssalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til

klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos megler til oppgjør og utbetaling til selger kan gjennomføres. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket omfattes av regelverket knyttet til hvitvasking. Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

§ 4 GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Garantibeløpet for den enkelte seksjon/kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtagelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

Som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling skal selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

§ 5 HEFTELSE

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

[1] Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på Eiendommen grunnboksblad:

1964/12278-1/105 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD TINGLYST
24.09.1964
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Forbud mot generende bedrift
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

1986/11086-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
17.02.1986
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 0301-33/910 i eiendomsrett

1975/25153-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
12.12.1975
:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1479
ANG PUMPEHUS

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter.
Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. **Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utstedes skjøtet med like andeler til hver kjøper med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.** Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til Noroppgjør som har foretatt tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

§ 7 BOLIGEN

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i pkt. 5 og 10.

(3) I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

(5) Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, blir en del av denne kontrakt. Tilvalgspriser blir gitt med basis i entreprenør(ene)s tilbudte priser, pluss et påslag på 20%. I tillegg tilkommer kostnader iht pkt (7) nedenfor.

(6) Som et vedlegg til denne kjøpekontrakten er det utarbeidet en tilvalgliste. Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis

serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer utover tilvalgsliste medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstillelse av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinker fremdriften jf. buofl. § 11. Avtale mellom kjøper og selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9.

(8) Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til buofl. § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til selger når kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om forskuddsbetaling forutsetter at selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsbeføyelser. Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer som nevnt over.

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

§ 8 TOMT, UTENDØRSARBEIDER, OG VOLUM UNDER PLAN 1

Utomhusarealer leveres i henhold til utomhusplanen og kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig. Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinnet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

Under plan 1 vil det være et volum som per i dag ikke tillates utnyttet pga begrensninger med hensyn til eiendommens U-grad. Selger vil undersøke muligheten for hvorvidt volumet kan få en anvendelse, og står fritt med hensyn til disponering av volumet samt gjøre nødvendige tilpasninger i prosjektet for å nyttiggjøre volumet. Dersom det gis tillatelse til å nyttiggjøre volumet kan det være aktuelt å tilby volumet til en eller flere av kjøpere/seksjonseierne, eller til sameiet mot vederlag og etter nærmere avtale. Dersom bruk av volumet ikke tillates, blir volumet en del av byggets konstruksjon. Kjøper kan ikke påregnes noen bruk av volumet.

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Estimert byggetid fra vedtatt byggestart/igangsettingstillatelse er anslått til 12 måneder. Forutsatt tilstrekkelig forhåndssalg og byggestart på tomten i løpet av Q2-2023, anslås ferdigstillelse til Q2-2024. Overtagelsestidspunkt er basert på et foreløpig estimat og er ikke dagmulksutløsende. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtagelse.

Selger vil med ca 3 måneders varsel angi estimert overtakelsesmåned til kjøper. Dette er ikke dagmulksutløsende. Selger kan kreve at overtagelse skjer inntil 4 - fire - måneder tidligere enn måneden selger meddelte som siste frist

Endelig overtagelse innkalles i tråd med budstadsoppføringslova §15 med minst 7 dager skriftlig varsel. Ved varsel om tidligere overtagelse enn det som tidligere har blitt estimert er det den varslede datoen for endelig overtagelse som er dagmulksutløsende. Ved forsinket overtagelse etter denne dato kan kjøper kreve dagmulkt på 0,75 promille for hver dag forsinkelsen varer, begrenset til maksimalt 100 dager.

Endringer i fremdrift pga. kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles kjøperen uten ugrunnet opphold.

Fremdriftsestimatene ovenfor baserer seg på rasjonell fremdrift uten uforutsette hendelser. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt. Det gjøres særlig oppmerksom på at selger tar forbehold om forsinkelser for forhold knyttet til pandemi og krigssituasjonen i Ukraine. Dette kan bl.a være forsinkelser knyttet innreiserestriksjoner for bygningsarbeidere, materialtilgang/leveringstider og mangel på mannskap. Selger vil varsle om slike konsekvenser uten ugrunnet opphold.

Overtakelse vil skje ved overtakelsesforretning der selger fører protokoll fra befaringen. Protokollen vil innta feil og mangler som foreligger på overtakelsestidspunktet og som er påpekt av partene. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen såfremt de ikke foreligger vesentlige feil og mangler som hindrer at den kan tas i bruk. Ved overtagelse inntrer følgende;

- a. Risikoen for eiendommen går over fra selger til kjøper
- b. Reklamasjonsfrister begynner å løpe
- c. Eventuell dagmulkt slutter å løpe
- d. Selger får krav på sluttoppgjør

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt. Dersom kjøper unnlater å møte til overtakelsesbefaringen uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlatelse av å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtagelse. Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, for eksempel utomhusarbeider eller arbeider som skal utføres på fellesareal.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Fra overtagelse av eiendommen svarer kjøper for alle eiendommens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse senest ved overtakelsen såfremt annet ikke er avtalt. Ferdigattest vil normalt foreligge en tid etter overtakelsen uten at dette kan anses som en mangel. Søknad om ferdigattest vil bli sendt så fort sesongavhengige arbeider (utomhus) er ferdigstilt og sluttdokumentasjon foreligger.

Overtakelse av sameiets fellesarealer gjennomføres med styret eller stedfortreder utpekt av styret. Kjøper gir, ved signatur på denne kontrakt, fullmakt til at representant utpekt av styret til å gjennomføre overtakelse av fellesarealene.

§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29.

§ 11 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen / 14 dager etter at sameiet/styret er opprettet (den seneste av de to datoer).

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

§ 12 AVBESTILLING

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

§ 13 SELGERS FORBEHOLD

Det tas forbehold om igangsettingstillatelse. Det må også tas forbehold om at vedlagte tegninger kan bli justert grunnet kommunale krav, og evt endringer vil bli varslet.

Alle forbehold gitt i leveransebeskrivelse gjelder for kjøpet.

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940). NTA er arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel (Takstbransjens retningslinjer). P-romareal er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940).

Definisjoner og beregninger er basert på:

- NS3940: 2012

- Veileder til NS3940; "bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig" fra 2012

- Eiendommen vil bli seksjonert og det tas forbehold om endelig godkjennelse og justeringer.
- Det tas forbehold om at 50% av boligene er solgt før vedtak om byggestart.
- Det tas forbehold om igangsettingstillatelse.
- Det tas forbehold om åpning av byggelån og tilfredsstillende finansiering for selger.
Disse forbeholdende gjelder også for utsettelse av plikt for §12 garanti.

- Selger er ikke ansvarlig for å arrangere interne avtaler mellom kjøpere i prosjektet.

- Det gjøres oppmerksom på at endelig type kledning og retning på denne ikke bestemmes før husene er ferdig prosjektert.

- Boligene leveres uten garderobeskap og ovner.
- Utbygger leverer ikke avfallshåndtering. Dette bestiller kjøper evt. fra kommunen.
- Det leveres enkeltservant på bad, men det er mulig å oppgradere til dobbelservant der det er plass til det.

- Dersom ikke annet er avtalt, er det leveransebeskrivelsen og dens forbehold som legges til grunn for kjøpet og ferdigstillelse. Selger gjør oppmerksom på at illustrasjoner inneholder blant annet hekker, trær, planter, asfalt, belegningsstein, kantstein, støttemurer, biler, møbler, terrasser og lamper, dette medfølger ikke handelen. Stiplede ting på tegningssett leveres ikke og er kun ment som forslag og ideer.

- Det tas forbehold om at alle tegninger, illustrasjoner, 3D, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. i annonsen er kun ment som illustrasjonstegninger for å danne et inntrykk av et ferdigstilt prosjekt, og vil kunne avvike fra ferdig leveranse og gir ikke uttrykk for hva selger plikter å levere, eller hvordan endelig utforming vil bli. Omgivelsene rundt husene er manipulert. Inntegnet utstyr/inventar er ment som illustrasjoner og medfølger ikke. Videre kan det derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

- Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning utover dette.

-Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

- Plantegninger viser ikke alle sjakter og føringer for tekniske installasjoner og annet, herunder blant annet ventilasjon, termineringsskap for vann, vannvarme og strøm. Dette vil bli plassert på egnede steder etter entreprenørens vurdering. Det kan forekomme innkassinger som ikke er merket på tegning som også kan gi arealavvik. Ventilasjonsanlegget kan plasseres i bod, vaskerom eller på kaldt loft, avhengig av konstruksjon på det enkelte hus. Plassering av ventilasjonsaggregat og evt. sentralstøvsuger gjøres i forbindelse med detaljprosjektering.

- Det tas forbehold om at ferdig terreng og utomhusareal kan avvike fra utomhusplanen og arkitekttegninger, og ikke gir uttrykk for hva Selger plikter å levere, eller hvilke innretninger som vil måtte bli plassert hvor. Selger står fritt til å fordele endelig areal og plassere tekniske innretninger etc.

- Utbygger har rett til å plassere og etablere drens- og pumpekummer og elektro- og fiberskap, samt andre installasjoner der byggherre finner det hensiktsmessig. Tilsvarende kan det bli etablert nedsenket terreng og andre tiltak ifm overvannshåndtering. Felles tekniske installasjoner vil bli koblet til fellesanlegget. Service- og driftskostnaden fordeles av sameiet.

- Selger har rett til å gjøre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Kjøper gjøres oppmerksom på at detaljprosjektering av bygget ikke er gjennomført ved salgsstart og dette kan medføre mulige endringer for å blant annet møte offentlige krav.

- Tegninger i kjøpsprospekt er nedkopiert og ikke måleriktige. Arealer på tegninger (selv om disse er angitt med desimaler) er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme.

- Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet samt nedbøying og krymp. Dette vil medføre at det kan oppstå retningsavvik / sprekkdannelser på vegg, gulv og takflater, +/- 10mm glipper mellom tak og vegg vil forekomme. Slike forhold kan ikke påberopes som mangler.

- Det blir lagt tomrør inn til huset fra vei/tomtegrense, klargjort for trekking av bredbåndskabel. Røropplegg for TV og bredbånd er lagt fra fordelingspunkt i huset frem til uttak i stue. Tilkobling og kabelabonnement må bestilles hos kabeloperatør og besørges av kjøper.

- Det tas forbehold om at tekniske punkter nødvendigvis ikke kan flyttes ved tegning av kjøkken. I møte med kjøkkenkonsulent vil kjøper selv tegne sitt eget kjøkken med valg av fronter, benkeplate og hvitevarer. Ved uttrekk av kjøkken gjelder 70% av avtalt verdi i leveransebeskrivelsen. Dersom kjøkkenøy velges som tilvalg, legges det ikke parkett under denne.

- Detaljerte plantegninger med mål blir ikke levert ut før detaljprosjektering er gjort.

- Utbygger tar 20% påslag på tilvalg for administrasjon, fortjeneste og garantiansvar.

- Kjøper plikter å samtykke til nødvendige dokumenter for fremtidig utvikling av området herunder deling, seksjonering, adkomstrettigheter, erklæringer, servitutter mm. Kjøper er også pliktig til å videreføre denne plikten til fremtidige kjøpere.

- Fremdrift er basert på at koronatiltak og begrensninger knyttet til dette ikke blir varige ut over et par måneder fra kontraktssigneringstidspunktet. Dersom tiltak blir langvarige og dette vil påvirke produksjonsprosessen for husene vil utbygger varsle om dette så raskt fremdriftskonsekvensene blir klarlagt.

- Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, pandemi, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som medfører forsinkelser og som ligger utenfor selgers kontroll, kan kjøper med grunnlag i dette ikke kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

- Kjøpekontrakten kan ikke transporteres uten skriftlig forhåndssamtykke fra Selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Ved transport av kjøpekontrakten vil det ikke være mulig å endre tilvalg som opprinnelig kjøper har gjort. Dersom kontraktposisjonen transporteres før ferdigstillelse, påløper det kr 70,000,- i transportgebyr for merarbeid for Megler og Selger.

- Boligen overleveres byggrensjort etter følgende standard. Boligen ryddes for byggeavfall, gulv støvsuges og skap støvtørkes. Øvrig vask av overflater og vinduer må utføres av kjøper.

- Kjøpekontrakten som ligger vedlagt salgsoppgaven er den som ligger til grunn for handelen. Dersom kjøper ønsker endring i kjøpekontrakten må dette medtas i innlevert budskjema som et forbehold.

§ 14 TVISTER

Skulle det oppstå tvist om forståelse av kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstoler ved eiendommens verneting.

§ 15 FORBEHOLD I BUD

§ 16 BILAG

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- ☐ Meglers salgsoppgave
- ☐ Grunnbokutskrift for eiendommen
- ☐ Utkast til sameiets vedtekter
- ☐ Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- ☐ Opplysninger fra kommunen
- ☐ Budjournal
- ☐ Oppgjørsinstruks

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato: ,

Kjøper:

Selger:

.....

.....

Jerpefaret 12 AS
v/ Martin Siem



Utkast til vedtekter utarbeidet av JERPEFARET 12 AS (Utbygger) i forbindelse med salg/seksjonering. Utkastet vil kunne være gjenstand for endringer før overtagelse, i forbindelse med endringer av seksjonering mv, og Utbygger tar forbehold om enhver endring.

VEDTEKTER FOR SAMEIET JERPEFARET 12 I OSLO	
Vedtatt i årsmøte den [•] i medhold av lov om eierseksjoner (lov 2017-06-16-65)	
1.	NAVN OG OPPRETTELSE Sameiets navn er Sameiet Jerpefaret 12, med gårdsnummer 33 og bruksnummer 1479 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst [•] Sameiet består av 4 boligseksjoner. 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT 2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk (/) som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer. 2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. 2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer 2. 3.1 <i>Bruksenhetene og fellesarealer</i> Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn. Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Parkering utenfor seksjonens parkeringsplass er ikke tillatt.

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.	
2. 3. 3	<i>Husdyrhold</i> Det er tillatt å holde husdyr så lenge husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.
3.	VEDLIKEHOLD
3. 1	Bruksenhetene Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, vinduer, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.
3. 2	Fellesarealer Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.
4.	FELLESKOSTNADER Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierne felles forpliktelser. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp

seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en seksjonseier krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Flertall regnes i forhold til seksjoner slik at hver boligseksjon har en stemme hver.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett slik det er angitt over. Styreleder plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til resekjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer. Styret skal bestå av ett styremedlem fra hver av de 4 seksjonene. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg (eierseksjonsloven § 38) eller krav om fravikelse (eierseksjonsloven § 39).

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jfr. eierseksjonslovens § 40.



14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner (lov 2017-06-16-65)

18. VEDLEGG

- Situasjonsplan som viser de seksjonerte arealer med fellesarealer og eventuelle tilleggsarealer.
- Situasjonsplan som viser areal med tidsbegrenset eksklusiv bruk for de ulike seksjonsnumrene.

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-22-9006 (Tone Sedal)
Vår referanse: 2924363/19217324
Bestilling: C3 2022-08-08 (5) 70

Dato
08.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
25153	105	12.12.1975	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	910	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Stemplet for kr. 50.-
den 19.11.1975 av byskriveren
OVERENSKOMST

25/53 12 DES. 1975
27778
19 NOV 1975

Mellom eier av eiendommen gnr. 33, bnr. 910, Jerpefaret 1 A/S (nedenfor kalt eieren) og fru Inger Johanne Thon som eier av gnr. 33, bnr. 1479, Jerpefaret 12, inngås denne overenskomst:

Fru Inger Johanne Thon gis rett til å nedsette og ha liggende en pumpe-synk med pumpehus over på Jerpefaret 1, plassert som vist på tegninger fra Lund & Aass. Anmeldelsestegninger oppbevares i Oslo vann- og kloakkvesens arkiv.

Som erstatning for ulemper i anleggstiden betaler Inger Johanne Thon til eieren kr. 4.000,- - firetusén 0/100 kroner. For øvrig erstatter Inger Johanne Thon mulige skader som arbeidet påfører eiendommen og setter terrenget - så vidt mulig og i den utstrekning det synes rimelig - i samme stand som før arbeidet ble påbegynt. Innkjørselen til eierens garasjer skal av Inger Johanne Thon reetableres med overvannsrør i grøftelinjen.

Såfremt Oslo helseråd, støyavdelingen, kan påvise at pumpesynken medfører generende støy som strider mot de normer som til enhver tid benyttes av Oslo helseråd, skal Inger Johanne Thon omgående treffe foranstaltninger som fjerner denne støy. Det samme gjelder generende lukt.

Håndverkere og Oslo Kommunes tilsyn gis rett til fri adgang til eiendommen for å føre tilsyn med pumpesynken og utføre de nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, herunder også eventuell omlegging, mot å yte erstatning og foreta utbedring på samme måte som første gang.

Denne overenskomst gjelder så lenge pumpesynk og hus er i drift og bruk, og Inger Johanne Thon forplikter seg deretter til å fjerne overbygget og sette terrenget i stand som før.

Eieren forplikter seg til ikke å bygge over synken eller foreta arbeider som kan skade den eller gjøre den vanskelig tilgjengelig, eller utsatt for frost.

Inger Johanne Thon forplikter seg til å holde pumpehuset malt og i god bygningsmessig stand.

Mulig tvist om forståelsen av nærværende avtale eller om krav som utspringer av den avgjøres ved voldgift i samsvar med tvistemålslovens regler.

Avskriftens riktighet bekreftes

1975

Nærværende overenskomst er bindende for senere eiere av de to berørte eiendommer.

Inger Johanne Thon vil tinglyse overenskomsten på begge de berørte eiendommer og vil dekke de derved forbundne utgifter.

Oslo, den 10/11 1975

Oslo, den 10/11 1975

Inger Johanne Thon
.....
Inger Johanne Thon

.....
Eier



Vi/Jeg bekrefter at Inger Johanne Thon og Jerpefaret 1 A/S v/ H.M. Lossius har undertegnet denne overenskomst i vårt nærvær. De er begge over 20 år.

Oslo, den 10/11 1975

Oslo, den 10/11 1975

.....
Alder 74
Adr. Voksenlia

.....
Alder 54
Adr. Voksenlia - Oslo 3

.....
Alder 52 år
Adresse Dalsveien 24, Oslo 3

.....
Alder 24 år
Adresse Sarsgate 18, Oslo 5

Vi bekrefter at Jerpefaret 1 A/S v/Egil Werner Erichsen har undertegnet denne overenskomst i vårt nærvær. Han er over 20 år.

.....
Alder 52 år
Adresse Dalsveien 24, Oslo 3

.....
Alder 24 år
Adresse Sarsgate 18, Oslo 5

Avskriftens riktighet bekreftes



PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-22-9006 (Tone Sedal)
Vår referanse: 2924361/19217314
Bestilling: C3 2022-08-08 (5) 69

Dato
08.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12278	105	24.9.1964	BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	1479	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stempelark. Nr. 55 -
Fasert den 28/9-64
o.r.o. Sküllerud

24 SEP 1964
12278

S K J Ö T E

Undertegnede A/S Holmenkolbanen skjøter og overdrar herved til revisor Bjarne D. Lorentzen tomt nr. 97 i Tryvannsbanens tomtebelte som ifølge målebrev av 7. november 1962, tinglyst 18. januar 1963 utgjør 3318 m² og som har fått matrikkel nr. g.nr. 33, b.nr. 1479 i Oslo - Aker distrikt. Kjøpesummen utgjør kr. 5.380,54 - kronerfemtusentrehundraogåtti 54/100 - som er avgjort på omforenet måte. Overdragelsen skjer forøvrig på de betingelser som er fastsatt i kjøpekontrakt av 10. oktober 1941, hvorav hitsettes:

1. Tomten som ikke uten selgerens samtykke må utparselleres ytterligere skal bebygges villamessig med våningshus på høist to etasjer og forøvrig etter gjeldende kommunale forskrifter og vedtekter. På den solgte tomt må der ikke uten Holmenkolbanens eller rettsefterfølgers samtykke opføres mere enn et våningshus samt et uthus (eller garasje. De opførendes bygninger må ikke benyttes som sykehus, fabrikker, arbeidsboliger eller lignende, eller til håndverksdrift, likesom der ikke må drives nogen virksomhet, som kan sjenere naboene ved røk, larm eller lukt. Utskjenking eller salg av öl, vin eller brennevin må heller ikke finne sted. Annonsering av enhver art på den solgte parsell er forbudt.
2. Hvis den solgte parsell er bevokset, eller hvis den boplantes, må kjøperen sørge for*de på de bakenforliggende grunnstykker opførendes våningshus, eller fra Holmenkolbanens vogner på strekningen langs eiendommens grenser, og Holmenkolbanen har rett til å forlange trær fjernet eller skåret ned når disse hindrer utsikten. Mulig tvist angående anvendelse av denne bestemmelse avgjøres med endelig virkning av Herredsgartneren i Aker, eller i tilfelle denne stilling, opheves, av den kommunale tjenestemann som har overtatt Herredsgartneres funksjoner.
3. Kjøperen må til enhver tid holde grunnstykket forsvarelig inngjerdet. Når nabotomtene selges, deles den fremtidige vedlikeholdelsesplikt efter loven. Gjerdet mot banen må enten være av malt stakitt, levende hegn, sten eller annen konstruksjon, som approberes av Holmenkolbanen eller rettsefterfølger, der overhodet har approbasjonsrett med hensyn til

* ^ at trærne ikke blir så høie eller tette at de sperrer utsikten for

ethvert om parsellen opføres gjerde.

4. Sjøppel og annet avfall må legges i tettsluttende kasse med lokk, der anbringes i minst 10 - ti - meters avstand fra vei eller nabogrunn. Privetene må innrettes med torvstrø, der tømmes minst 2 ganger i uken, eller som vannklosetter. Hvis kjøperen oplagrer torvstrøkompost - selvfølgelig kun for eget bruk - må enhver for naboer generende lukt absolutt forebygges. Kloakkavløp for bygningen anordnes således, at tilstøtende og nedenforliggende tomter ikke forulempes derav og bekkefar og vannårer ikke forurenses.
5. Hunder, der ved gjøen eller lignende kan forstyrre naboers nattero, må holdes innestengt om natten, like- som såvel hunder som andre husdyr, der vitterlig generer naboer, straks av Holmenkolbanen eller retts- etterfølger kan fordres fjernet fra parsellen uten lov- mål og dom.
6. Kjøperen er berettiget til å benytte felles vei, der fører forbi parsellen, mot forholdsmessig sammen med de øvrige parselleiere, der benytter veien, å delta i såvel i den vedlikehold som i å holde den i fullt farbar stand til enhver årstid. I mangel av mindelig overenskomst mellom vedkommende parselleiere fastsettes det fornødne i så henseende av Holmenkolbanen eller rettsefterfølger med bindende virkning for parselleierne.
7. Holmenkolbanen eller rettsefterfølger forbeholder sig enerett til å meddele samtykke til løpning eller forandring i de opstilte servitutter såvel på denne som på andre parseller i tomtebeltet.
8.
9. Kjøperen skal uten hinder av bestemmelsene i § 1 ha rett til ytterligere utparsellering og bebyggelse av de kjøpte tomter i den utstrekning dette tillates av Akers kommunale myndigheter og under hensyntagen til bebyggelsen i strøket forøvrig. Gjerdeplikten efter § 3 inntreder først når tomtene blir bebygget.
10.

Oslo, den 31. august 1963.

Aktieselskabet Holmenkolbanen

.....
Egil Werner Erichsen

.....
Olaf Dahll

Herved bekreftes at dette dokument er undertegnet i mitt nærvær av kontorsjef E. Werner Erichsen og høyesterettsadvokat Olaf Dahll, som begge er over 21 år.

D.u.s.

Knut Askvig

H. r. advokat



Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-22-9006 (Tone Sedal)
Vår referanse: 2924362/19217319
Bestilling: C3 2022-08-08 (5) 68

Dato
08.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11086	105	17.2.1986	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	1446	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

08.AUG.85 044536

A V T A L E

BYSKRIVEREN I OSLO

mellom

PARTNER-PROSJEKT A/S (PP) - UTBYGGER AV JERPEFARET 10,
GNR. 33, BNR. 1446 I OSLO
og

SCANDINAVIAN AIRLINES SYSTEM (SAS) - EIER AV JERPEFARET 12,
GNR. 33, BNR. 1479 I OSLO

DAGBOKFØRT

er inngått følgende avtale:

17.FEB.86 011086

BYSKRIVEREN I OSLO

PP og SAS er enige om at utbygging mot felles grense skal kunne utføres
som følger:

Garasjeanlegg, Jerpefare 10 utvides med minste avstand til felles grense
lik 1 mtr., og tilbygg til Jerpefare 12 bygges med minste avstand til
felles grense lik 2 mtr., som vist på vedlagte situasjonskart.

Minste avstand til grense i henhold til bygningslovens bestemmelser er
4 mtr.

Partene er forpliktet til å etterkomme bygningslovens bestemmelser på alle
andre punkter.

Videre er partene inneforstått med at avtalen skal tinglyses og således
er bindende for nuværende og senere eiere.

Avtalen er utferdiget i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo, den 11. 8. 85

På vegne av hjemmelshaver
til gnr. 33, bnr. 1446 i Oslo
samtykkes i avtalen.

Per S. Platou iflg.
generalfullmakt nr 105

Undertegnes på vegne av
hjemmelsinnehaver Peter og
Nina Gram og Hanne Gram
Simonsen i.h.t. generalfullmakt
nr. 105.

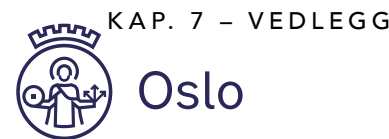
Rett kopi bekreftes.

Knut Ro

Avskriftens riktighet bekreftes

for SCANDINAVIAN AIRLINES SYSTEM

Plan- og bygningsetaten



HELHETSKONTROLL AS
Landgangen 8
0252 OSLO

Deres ref.:
Mohammad Mirzazadeh

Vår ref. (saksnr.):
202111827 - 15
Oppgis alltid ved
henvendelse

Saksbehandler:
Mie Marie Jørstad

Dato: 30.12.2021

Adresse: JERPEFARET 12

Eiendom: 33/1479/0/0

Tiltakshaver: JERPEFARET 12 AS

Søker: HELHETSKONTROLL AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

Rammetillatelse - Jerpefare 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ombygging fra enebolig til
firemannsbolig som vi mottok 10.07.2021. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og
bygningssloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra reguleringsplan S-2662:

- § 3 om bebyggelsesplan
- Grense for bebyggelse (midlertidig dispensasjon for plassering av garasjer)

Det er ikke merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få
igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre
prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket befinner seg ved Voksenlia i bydel Vestre Aker. Tiltaket omfatter ombygging av
eksisterende enebolig til en firemannsbolig og etablering av to garasjer.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:

Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA VOKSENLIA

Saksnr.: 202111827-15

Side 2 av 10

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	3316,4 m²
Tiltakets bruttoareal (BTA)	Firemannsbolig: 803,9 m² Garasjer: 58,7 m² Totalt: 862,6 m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	Leilighet 1: 170,2 m² Leilighet 2: 136,9 m² Leilighet 3: 168,7 m² Leilighet 4: 172,0 m²
Grad av utnyttning	0,25
Tiltakets høyde	Møne: 8,79 meter / kote +328,97 Gesims: 7,86 meter / kote +328,04
Antall boenheter	4 boenheter omsøkt / 4 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	8 parkeringsplasser
Uteoppholdsareal satt av til lek	100,4 m²

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *byggeområde for boliger* i reguleringsplan for området langs veien Jerpefaret, S-2662, vedtatt 19.05.1983.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H-310_2 om ras- og skredfare (steinsprang), jf. kommuneplanen § 14.3 andre ledd.

Eiendommen befinner seg i et område med gul støysone, jf. kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015)

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Tiltaket innebærer at eksisterende bolig, utenom sokkelen, rives. Saken er derfor oversendt Byantikvaren for en uttalelse. Byantikvaren har i e-post datert 02.11.2021 omtalt boligen som godt terreng- og stedstilpasset og en representant for 70-tallets arkitekttegnede boliger. Til tross for at boligen har en viss kulturminneverdi vil ikke Byantikvaren motsette seg riving, da det finnes andre eksempler fra samme periode andre steder.

Fordi tiltaket er plassert utenfor regulert grense for bebyggelse mot vei er saken oversendt Bymiljøetaten for en uttalelse. I uttalelse datert 16.11.2021 skriver Bymiljøetaten at de ikke har noen spesielle merknader til plassering av tiltaket og viser til gatenormalen og samtlige krav til avkjørsler. Uttalelsene kan leses i sin helhet i saken.

Saksnr.: 202111827-15

Side 3 av 10

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml.§§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Området fremstår som et grønt boligområde, fortettet for en tid tilbake. Bebyggelsen har et variert uttrykk med blant annet ulike fotavtrykk, takform og dimensjoner. Den eldre bebyggelse i området består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus med saltak. Videre fremstår naboeiendommene mot sørøst og sørvest med bebyggelse i størst grad av terrassert- og blokkbebyggelse. Eksisterende bolig tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området ved at den er godt tilpasset terrenget, har saltak med møneretning som følger terrenget, samt trekledning over en lys sokkel. Dette videreføres etter ombyggingen.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Reguleringsplanen har ingen bestemmelser som viser til hvor store terrengendringer som kan tillates, men den slår fast at bebyggelsen skal søkes plassert slik at verdifull vegetasjon og opprinnelig terreng i størst mulig grad bevares, jf. § 5. Samme bestemmelse har også en klar intensjon om å bevare eiendommens grønne preg.

Saksnr.: 202111827-15

Side 4 av 10

Eiendommen har et skrånende terreng mot sørvest og en eksponert beliggenhet. Eksisterende sokkel beholdes, men det er fortsatt nødvendig med noe terrenginngrep for å tilpasse den nye bebyggelsen. For å tilrettelegge for tilstrekkelig lekeareal, i henhold til reguleringsplanen § 3, og gode parkeringsmuligheter etableres det to nye støttemurer nord og sør for boligen. Støttemurene får en høyde på 3,3 meter og 3,69 meter. Isolert sett vurderes høyden som svært omfattende, men på grunn av det skrånende terrenget og fordi eksisterende bolig er prosjektert med tilsvarende høyde på sokkelen, har vi vurdert at støttemurene både er nødvendige og innenfor hva vi kan tillate på denne eiendommen. Hva gjelder bevaring av eksisterende vegetasjon og trær, bevares eksisterende barskog sørvest på eiendommen i sin helhet. Boligen får et grønt sedumtak. Etter vår vurdering er tiltaket godt tilpasset terrenget, samtidig som eiendommens grønne preg bevares.

Tiltakets utforming

Tiltaket gjelder ombygging av eksisterende enebolig til firemannsbolig. Dette innebærer bevaring av eksisterende sokkel, mens overliggende trehusdel rives for å erstattes med oppføring av nytt boligbygg over to plan. Boligbygget erstatter eksisterende boligvolum med samme etasjeantall. Det etableres to leiligheter i hver av de to etasjene. Eksisterende avkjøring blir bevart, men flyttet noe mot sør. Eksisterende gårdsplass videreføres, men utvides noe for etablering av to frittliggende garasjer. Dagens inngangsnivå heves noe i forhold til dagens høyder som følge av nye reviderte etasjehøyder.

Ombyggingen er utformet i et modernistisk formspråk med tilhørende detaljering tilpasset samtiden det oppføres i. Materialbruk er tilpasset den stedlige bebyggelsen med proporsjonert forhold mellom glassflater, trekledning og metallbeslag. Det etableres et persiennesystem på utsiden av vinduene for å eliminere gjenskinns på solfylte dager, og således minimere fjernvirkningen. For å unngå blokkdannelse, som beskrevet i reguleringsbestemmelsen § 3, er de forskjellige fasadeelementene plassert slik at gjentakelse unngås. Balkonger, brudd i fasaden og forskyvning av volumene bidrar til å tydeliggjøre skillet mellom hver boenhet, sett fra sørvest. Langs sokkelen suppleres det med helårsgrønn vegetasjon, men grunnet eksisterende barskog vil ikke sokkelen være synlig fra fjernt hold. Plan- og bygningsetaten finner at tiltaket har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til sine omgivelser, og således innfrir kravene i pbl § 29-2.

Støy

Eiendommen begynner seg i gul støysone. Det er utarbeidet en støyrapport som viser at boligen og uteoppholdsarealet avsatt til lek begynner seg innenfor grenseverdiene.

Tilgjengelig boenhet

Det fremgår av søknaden at tiltaket tilfredsstiller krav til tilgjengelig boenhet, jf. Byggteknisk forskrift (TEK 17) § 12.2.

Saksnr.: 202111827-15

Side 5 av 10

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Søknad om dispensasjon fra regulert grense for bebyggelse

Dagens regulerte grense for bebyggelse mot Jerpefaret er ikke fulgt for eksisterende hus. Ved ombygging vil plassering av hus og fasadeliv i all hovedsak beholdes. Det er for å få bedre flyt i planløsningene valgt å følge eksisterende hus sitt fasadeliv som bryter byggegrense, noe lenger i ombyggingen. Det er også for å få løst parkering valgt å bygge en rampe for å kunne betjene et større parkeringsareal.

Ansvarlig søker skriver at bygningen er plassert på tomtens beste og letteste bebyggelige deler av tomten, at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter byggegrensens hensyn om å ivareta trafiksikkerhet, samt at plasseringen gjør det mulig å bevare eksisterende vegetasjon sørvest på eiendommen.

Det er også søkt dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29. Fordi den regulerte byggegrensen er satt for å ivareta samme hensyn som § 29, er ikke denne dispensasjonen nødvendig. Dispensasjonen er derfor ikke behandlet.

Søknad om dispensasjon fra § 3 om bebyggelsesplan

Ansvarlig søker skriver at ombyggingen er godt tilpasset tomtens topografi og at området er tilnærmet ferdig utbygget. Det vises til at det er gitt dispensasjon fra samme bestemmelse i andre byggesaker. Ansvarlig søker kan ikke se at en bebyggelsesplan vil gi vesentlige andre føringer enn hva som kan avklares gjennom byggesaksbehandlingen. Fordelene ved å gi dispensasjonen vil etter ansvarlig søkers vurdering, være klart større enn ulempene.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra grense for bebyggelse

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensikten bak bestemmelse om grense for bebyggelse er å styre plassering og utforming av byggeprosjekter med tilhørende funksjoner, samt ivareta krav til veisystemet, trafikken, og miljøet på eiendommen som grenser opp til veien og felles avkjørsel.

Eksisterende boligs avstand til veien endres ikke som følge av ombyggingen, men det etableres nye støttemurer og to garasjer utenfor grense for bebyggelse. Garasjene får en avstand på 7,19 meter fra midt regulert vei. Bymiljøetaten har uttalt seg om tiltaket og har ingen innvendinger

Saksnr.: 202111827-15

Side 6 av 10

mot plasseringen utenfor grense fro bebyggelse. Vi kan heller ikke se at tiltaket går på bekostning av veisikkerheten i dette tilfellet.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene med å gi dispensasjonen er at eksisterende sokkeletasje kan beholdes, det etableres en større og mer overskikkelig gårdsplass, i tillegg til at tiltakshaver får overdekket parkeringsplasser. Dersom bebyggelsen skulle flyttes slik at den i helhet blir liggende innenfor regulert grense for bebyggelse ville dette medført omfattende bygningsmessige arbeider, i tillegg til at en mengde eksisterende vegetasjon ville gått tapt. Ulempen ved å gi dispensasjonen er at bebyggelsen er plassert utenfor regulert grense for bebyggelse. Jerpefaret er imidlertid opparbeidet i tilstrekkelig bredde og ligger på en høydekote høyere enn eiendommen. Fordi den nye bebyggelsen i stor grad forholder seg til eksisterende bebyggelses plassering, kan vi ikke se at tiltaket vil gå på bekostning av veisikkerheten.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten vil kunne kreve garasjene fjernet eller forandret på et senere tidspunkt, og det settes derfor som vilkår for dispensasjon at det sendes inn tinglyst erklæring

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 3 om bebyggelsesplan

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen om bebyggelsesplan er å fastlegge blant annet arealbruk, plassering/ utforming av bygninger, veier, parkering, utearealer/ lek og terrengbearbeiding innenfor planområdet slik at det sikres en hensiktsmessig utbygging.

Plan- og bygningsetaten anser at den innsendte dokumentasjonen i tilstrekkelig grad beskriver de forholdene en bebyggelsesplan er ment å ivareta. Plassering av bebyggelsen, adkomst, parkering, terrengbearbeiding mm. kommer frem av tegningsmaterialet

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Saksnr.: 202111827-15

Side 7 av 10

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Reguleringsplanen gir føringer for byggenes plassering, volum og utnyttelse. En bebyggelsesplan kan være en omfattende og tidkrevende prosess og etaten kan i dette tilfelle ikke se at en planbehandling av tomtene skal kunne gi vesentlige andre føringer enn hva som kan avklares gjennom byggesaksbehandlingen.

Etaten mener det er en fordel at saken kan behandles som byggesak. Bortsett fra at utbyggingen ikke har vært gjennom en politisk behandling kan ikke Plan- og bygningsetaten se at det er ulemper ved å gi den omsøkte dispensasjonen. I tråd med bestemmelsenes § 3, og ut fra vurdering av utomhusplan, er det satt av lekeareal på min. 25 m² pr. boenhet.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202111827			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	A10.2	28.05.2021	1/11
Plan 1. etasje	A20.2	28.05.2021	1/15
Plan 2. etasje	A20-.3	28.05.2021	1/16
Takplan med utomhusplan	A10.4	28.05.2021	1/17
Fasader nordøst og sørvest	A12.2.1	28.05.2021	1/19
Fasader nordvest og sørøst	A12.2.2	28.05.2021	1/20
Situasjonsplan	A10.1	09.12.2021	14/2
Utomhusplan	A10.4	09.12.2021	14/3
Snitt AA og BB	A13.2.1	09.12.2021	14/4
Plan og snitt mur 1	A16.2	08.12.2021	14/5
Plan og snitt mur 2	A16.3	08.12.2021	14/6
Plan og snitt mur 3	A16.3	08.12.2021	14/7
Plan og snitt mur 4	A16.4	08.12.2021	14/8

Saksnr.: 202111827-15

Side 8 av 10

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket skal plasseres 18,77 meter fra nabogrensen i nordvest og 8,53 meter fra nabogrensen i sørøst. Høydeplasseringen defineres som overkant 1. etasje og målsettes til kote + 321,16.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen
Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202111827	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
916863071 Brekke & Strand Akustikk AS	PRO: Støyberegninger, tiltaksklasse 2
988979686 Helhetsk kontroll AS	SØK: Hele tiltaket, tiltaksklasse 2
813016702 Make Arkitekter AS	PRO: Arkitekturprosjektering, tiltaksklasse 1 PRO: Utearealer og landskapsutforming, tiltaksklasse 1
881894742 WSP Norge AS	PRO: Overvannshåndtering, tiltaksklasse 2 PRO: Vannforsyning og avløpsanlegg, tiltaksklasse 2

Saksnr.: 202111827-15

Side 9 av 10

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Tinglyst midlertidighetserklæring for plassering av garasjer utenfor grense for bebyggelse, nær vei

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- driftstillatelse for heis

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202111827>

Saksnr.: 202111827-15

Side 10 av 10

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Mie Marie Jørstad - saksbehandler

Anne Torill Halse - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:

JERPEFARET 12 AS, Nedre Skøyen vei 3, 0277 OSLO

Vedlegg i sak 202111827-15	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Veiledning-for-tiltakshaver-løfteinnretninger (1)
3	Midlertidighetserklæring orientering
4	Midlertidighetserklæring



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PrivatMegleren Dyve & Partnere

Deres ref: Bestillingsnr.: 86454671 40067 / WM120_43_3002747	Vår ref (Saksnr):	Dato: 05.08.2022 Saksbehandler: Grutle, Svein
--	-------------------	--

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 1479

Vi viser til bestilling av 20220805 for JERPEFARET 12.

GNR. 33 BNR. 1479

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.01.1963.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3318 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

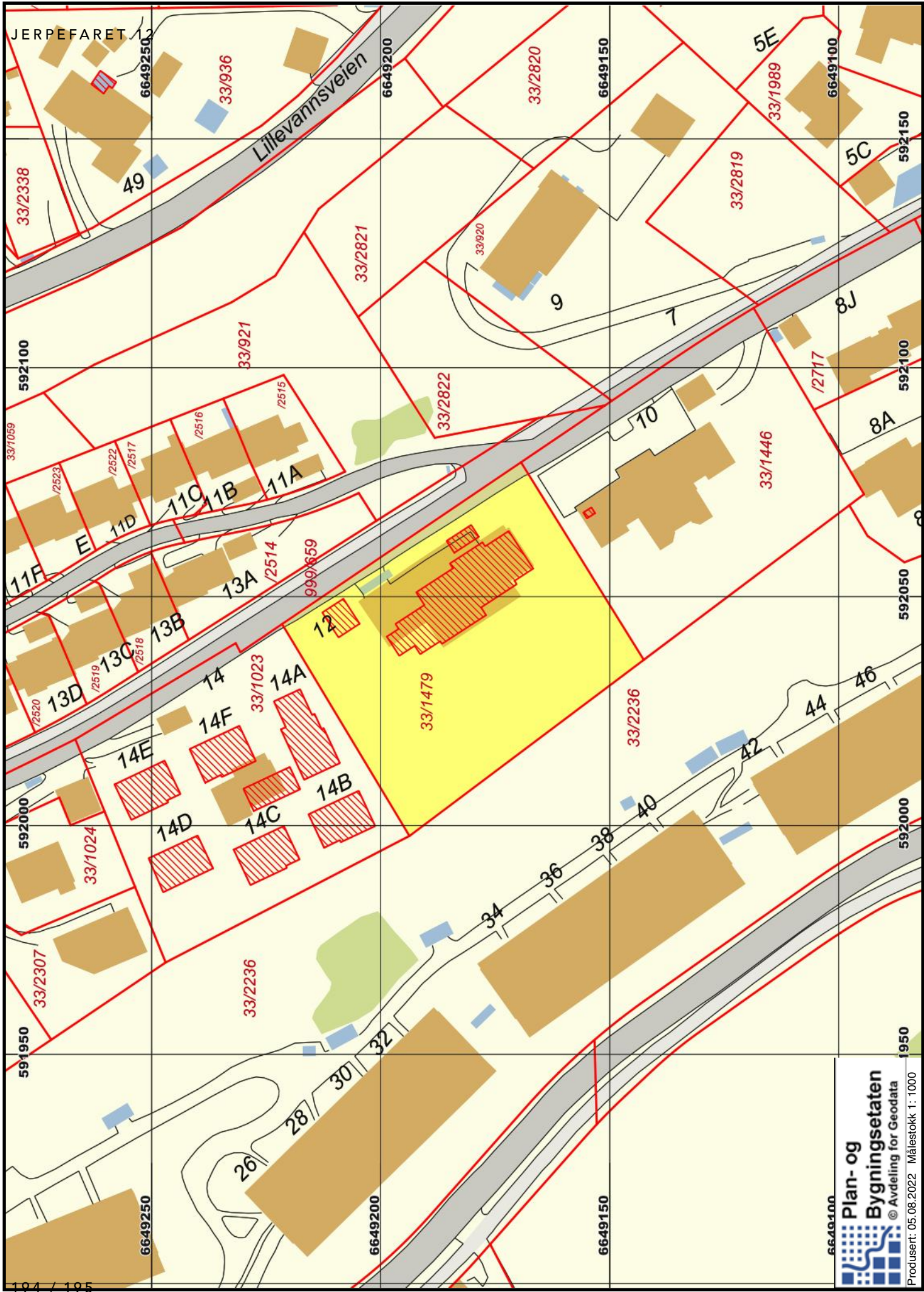
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten Boks 364 Sentrum 0102 Oslo	Besøksadresse: <u>Vahls</u> gate 1, 0187 Oslo	Sentralbord: 02 180	Bankgiro: 6003 05 58920
		Kundesenteret: 23 49 10 00	<u>Org.nr.:</u> 971 040 823 MVA
		Telefaks: 23 49 10 01	
	<u>www.pbe.oslo.kommune.no</u>	E-post: <u>postmottak@pbe.oslo.kommune.no</u>	





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2662

Saken

gjelder: Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og midlertidige reguleringsbestemmelser for området langs veien Jerpefaret (gnr. 33, bnr. 921 m.fl.) Oslo kommune.

Vedtaksdato: 19.05.1983

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V200686, V220895

Saken består av 2 inkludert denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDENE LANGS VEIEN JERPEFARET, GNR.33, BNR. 921 M. FL. (DEL AV FORTETTINGSOMRÅDE, FELT III, HOLMENKOLLEN), OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

- § 2. Området er regulert til:
- Bygeområde for boliger
 - Friområde - park
 - Fellesareal - avkjørsel, parkering, gangvei, lek

§ 3. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger, må det foreligge bebyggelsesplan for vedkommende eiendom godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maksimum 4 boligenheter kan "knyttes sammen". Hver boligenhet bør ved volum markeres i eksteriøret slik at blokkformer unngås. Der fellesarealer ikke er regulert, må det i bebyggelsesplanen avsettes arealer for atkomst, parkering og lek som skal være felles for eksisterende og ny bebyggelse på eiendommen, jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Lekearealer skal avsettes med ca. 25 m2 pr. boligenhet.

§ 4. Maks. utnyttelsesgrad er 0,25.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjenning plan i måle 1:500 for den ubebygde del av tomten med bl.a. inntegning av eksisterende vegetasjon, jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Ny bebyggelse skal søkes plassert slik at verdifull vegetasjon og opprinnelig terreng i størst mulig grad bevares. Bebyggelsen skal søkes plassert slik at erosjon unngås og på en slik måte at det er mulig å gjenskape tomtens grønne karakter der dette i byggeperioden er ødelagt.

§ 6. Om antall biloppstillingsplasser vises det til vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

§ 7. Felles avkjørsel fra Lillevannsveien 36 b er felles for Lillevannsveien 36 a og b (33/907, 1137). Felles areal - parkering ved Jerpefaret 18 er felles for Jerpefaret 16, 18 og 20 (33/1024, 974, 973). Felles avkjørsel fra snuplassen er felles for Jerpefaret 25 og 27 (33/975, 958). Fellesarealene på Jerpefaret 11, 13, 15, 17 og 19 (33/921, 1059, 1936, 1542, 896) er felles for de samme eiendommer.

§ 8. Før gravetillatelse gis må grunneier angi hvordan man vil parkere maskiner og biler samt lagre masser etc. i anleggsperioden.

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER I HENHOLD TIL BYGNINGSLOVENS PARAGRAF 31 NR.3 FOR NY BEBYGGELSE PÅ OMRÅDENE LANGS VEIEN JERPEFARET, GNR 33 BNR 921 M. FL.

§ 2. Disse bestemmelser gjelder for det området som er avmerket på kartet.

§ 6. Ny bebyggelse tillates ikke oppført før Lillevannsveien er utbedret i henhold til reguleringsplan stadfestet 13. november 1981, s-2568.

§ 9. Disse midlertidige bestemmelser gjelder inntil 10 år fra stadfestingsdato.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-516

Saken
gjelder: Regulering av Jerpefarett vei 1088 + del av vei 1092.

For S-516 er all informasjon skrevet på kartet.
S-516 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.02.1954
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk:
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V220481

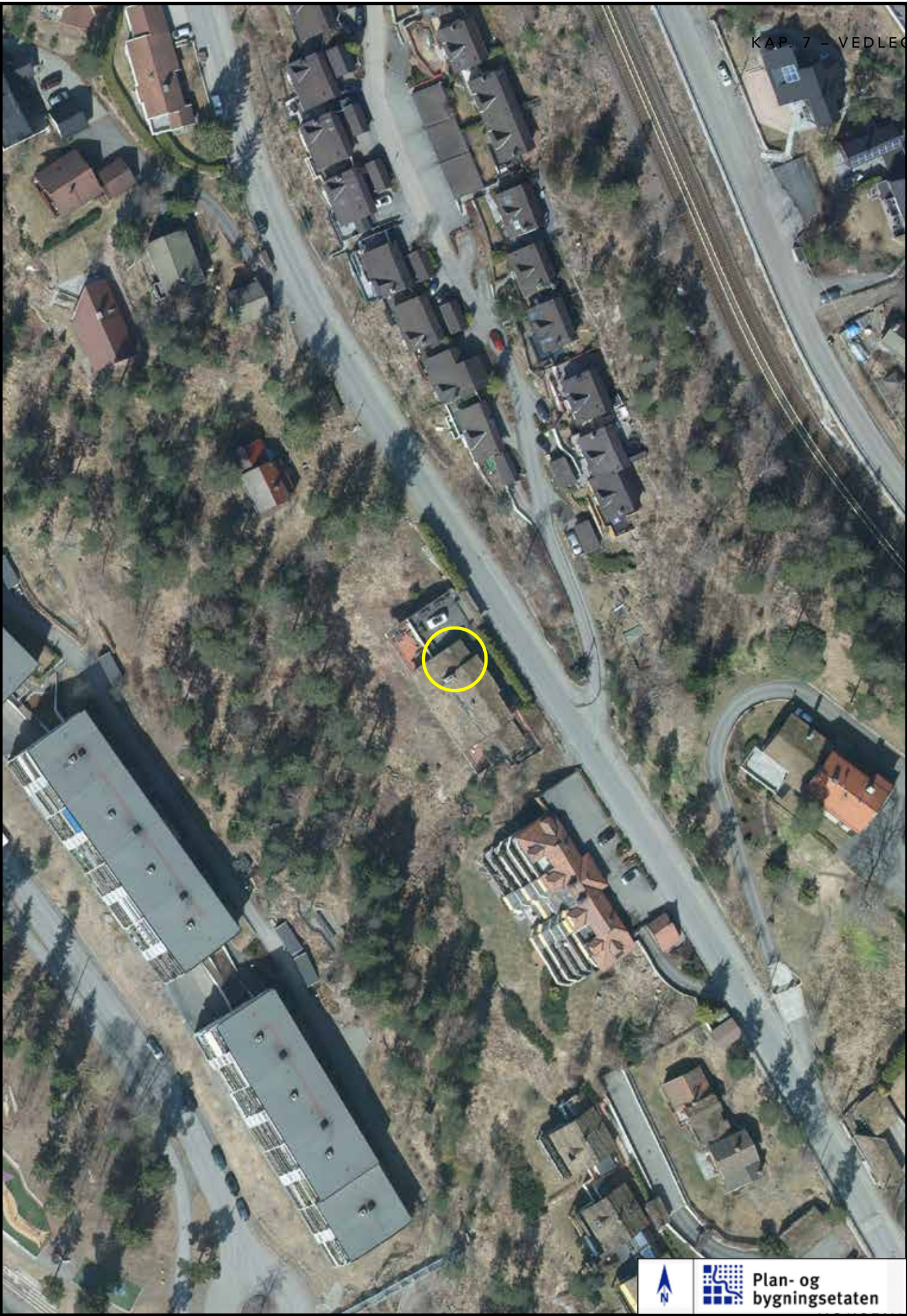
Saken består av 1 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00 Organisasjonsnummer:
Telefaks:23 49 10 01 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no



KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:		
Adresse:	Meglerforetak:	Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Jerpefaret 12	Saksbehandler:	Alexander Sandaas
Gnr. 33 Bnr. 1479 i Oslo kommune.	Telefon / Mobil:	/ 40 85 10 45
LEILIGHET	E-post:	alexander.sandaas@privatmegleren.no
Oppdragsnummer:		
159-22-9006		

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den	Kl.
--	-----

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	Referanse og tlf nr:	
Lånt kapital:	Kr	
Egenkapital:	Kr	
Totalt:	Kr	

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som

☐ Forbruker

☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:	Navn:		
Fødselsdato:	Fødselsdato:		
Adr:	Adr:		
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerbudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Kontakt

Megler
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Ansvarlig megler
Alexander Sandaas
Partner / Eiendomsmegler MNEF
408 51 045
alexander.sandaas@privatmegleren.no

Arkitekt
MAKE & partnere

Eiendomsutvikler
M3 Boliger

Byggeherre
Jerpefaret 12 AS

3D-illustrasjoner
EVE Images

Konsept og design
Semway Norge AS

