

Tiedemannsbyen - Hagekvartalet, selveierboliger

Salgsinformasjon pr. 6. april 2011 - salgstrinn 3

Innledning

Denne salgsinformasjonen gjelder for byggetrinn 3.

Området Tiedemannsbyen - Hagekvartalet vil bestå av totalt 174 leiligheter og 25 rekkehus samt 3 næringslokaler. Alle boligene er selveierboliger. Tomten er eiet.

Hagekvartalet vil bli bygget i 3 byggetrinn:

Byggetrinn 1 vil bestå av 67 leiligheter og 7 rekkehus. I tillegg 2 næringslokaler

Byggetrinn 2 vil bestå av 37 leiligheter og 11 rekkehus. I tillegg 1 næringslokale

Byggetrinn 3 vil bestå av 70 leiligheter og 7 rekkehus.

Leilighetsbyggene:

Leilighetene i Hagekvartalet i prosjektet Tiedemannsbyen vil oppføres i tre byggetrinn. Leilighetene som omfattes av byggetrinn 3 vil etter planen organiseres som ett eierseksjonssameie, slik at leilighetsbyggene i Hagekvartalet vil bestå av til sammen to separate eierseksjonssameier. Selger står imidlertid fritt til å organisere leilighetsbyggene i færre eierseksjonssameier, eventuelt slå sammen tidligere oppdelte enheter til ett større eierseksjonssameie, dersom dette anses hensiktsmessig.

Rekkehusene:

Rekkehusene i Hagekvartalet i prosjektet Tiedemannsbyen vil oppføres i tre byggetrinn. De 25 rekkehusene vil organiseres i ett eierseksjonssameie. Selger står imidlertid fritt til å organisere rekkehusrekkene i færre eierseksjonssameier, eventuelt slå sammen tidligere oppdelte enheter til ett større eierseksjonssameie dersom dette anses hensiktsmessig.

Privat uteareal tilhørende leiligheter og rekkehus blir definert som tilleggsdel til eierseksjonen. Det er private takterrasser tilhørende enkelte leiligheter i bygg C og B.

Felles utomhusarealer samt garasjeanlegget vil organiseres som egne sameier.

Utgifter til drift og vedlikehold av felles utomhussameie samt garasjesameiet tillegges den enkelte og er inkludert i estimerte felleskostnader. Hvert enkelt Sameie vil få eget gnr/bnr som skilles ut fra gnr. 128 bnr. 4.

Dersom det blir ett eierseksjonssameie for flere byggetrinn, og senere byggetrinn som skal være en del av eierseksjonssameiet bygges ut etter overtakelse av boligene i tidligere byggetrinn, plikter kjøperne å medvirke til alle vedtak i eierseksjonssameiet, herunder reseksjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendige for gjennomføring av byggetrinnene, for eksempel i forhold til Statens kartverk, bygningsmyndigheter m.m.

Det kan bli etablert en velforening, bestående av de eiendommer/sameier som blir etablert i Tiedemannsbyen. Dersom et slikt vel etableres har sameierne plikt og rett til å være medlem av velforeningen. Velforeningen har som oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Bestemmelser om slikt pliktig velmedlemskap kan bli tinglyst på eiendommen.

Det endelige valg av organisering kan innebære at utbygger må gjøre tilpasninger i utkastene til vedtekter som følger kontrakten.

Generelt

Tiedemannsbyen er et prosjekt som skal bygges over mange år. Det må påregnes videre utbygging på området, omkringliggende områder samt omlegging av infrastruktur. Kjøper er inneforstått med og aksepterer de ulempene som naturlig følger med under gjennomføringen av byggeprosjektet også etter at innflytting har funnet sted.

Innredninger vil leveres iht. beskrivelse og tegninger. I produktbeskrivelse spesifiseres materialer, el-punkter etc. i hvert rom.

Det vil bli gitt tilvalgsmuligheter mot tillegg i pris. Det gjøres oppmerksom på at tilvalg kun kan bestilles iht. prosjektets interiørkatalog.

Møbler/hvitevarer som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og leveres ikke.

Det blir heis fra kjeller og opp til de enkelte etasjene i leilighetsbyggene. Rekkehusene får ikke direkte tilgang til heis fra kjeller til sin enhet, men vil få bruksrett til oppganger, trapper og heiser i leilighetsbygget. For bruksretten skal det betales en forholdsmessig andel av kostnadene tilknyttet trappevask, drift og vedlikehold av heis. For øvrig vises det til særskilt erklæring som vil bli tinglyst på eiendommen til det eierseksjonssameie som yter bruksretten.

Prosjektets organisasjon

Byggherre/tiltakshaver er Tiedemannsbyen DA som er eid 50/50 av Skanska Bolig AS og Ferd Eiendom AS.

Salg

Skanska Bolig AS gjennomfører salget av leilighetene for Tiedemannsbyen DA. Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova.

Oppgjøret vil foretas av Megleroppgjør AS.

Adresse

Eiendommen har i dag adresse til Joh.H. Andresens vei, 0655 Oslo. Endelig adresser blir:

Joh. H. Andresens vei IOA-B (hus A)

Joh. H. Andresens vei 12A-G (rekkehus trinn 1)

Joh. H. Andresens vei 14A-L (rekkehus trinn 2)

Joh. H. Andresens vei 16A-G (rekkehus trinn 3)

Joh. H. Andresens vei 18A-H (hus C og B)

Bruksretter

Det vil bli tinglyst erklæringer for offentlig ferdsel over eiendommen (interne gangveier på utomhusanlegget).

Forretningsfører og tilleggstjenester

Utbygger vil, på vegne av kjøper/sameiet inngå avtaler bl.a. om :

- Strømleveranser

- Avtaler om henting av avfall
- Levering av fjernvarme/nærvarme
- Drift og vedlikehold av heiser
- Lovpålagte serviceavtaler
- Avtale med forretningsfører
- Avtale om vaktmestertjenester
- Avtale om kabel-TV/bredbånd
- Evt. andre tilsvarende avtaler for fremtidig drift/service.

Utbygger tar forbehold om at det vil kunne gjelde bindingstider på enkelte av disse leveranser.

Boder

Samtlige leiligheter og rekkehus leveres med innvendig bod i boligene samt en bod i garasjekjeller som tildeles av selger. Bodene i garasjekjeller eies av eierseksjonssameiene gjennom en eierandel i garasjesameiet. Hver seksjon får gjennom vedtektene rett til en bod.

Det blir felles sykkelrom i kjeller.

Renovasjon

Felles søppelhåndtering med avfallssuganlegg leveres. Nedkastene blir plassert utendørs.

Postkasser

Postkasser plasseres i forbindelse med inngangspartiene.

Grunn og fundamenter

Leilighetsbygget blir fundamentert på fjell/sprengstein. Rekkehusene bygges på betongdekke over garasjekjeller eller med plate på mark.

Bæresystem

Bæresystemet for leilighetene er veggskiver i betong og hulldekkelementer samt stålkonstruksjoner. Rekkehusene utføres i trekonstruksjoner.

Elkraft / Fjernvarme

Leilighetene og rekkehusene blir oppvarmet med vannbåren varme i radiatorer i alle oppholdsrom. Det leveres termostatstyrt gulvvarme i bad. Det installeres egne forbruksmålere i hver bolig for oppvarming av boligen og for varmt vann. Energikostnadene til oppvarming av boligen og til varmt vann vil bli fakturert etter faktisk forbruk (som kommer i tillegg til oppgitte fellesutgifter). Energikostnader til fellesarealer inngår i fellesutgiftene.

Det leveres egne EL-målere for både rekkehus og leiligheter, plassert i garasjekjeller. Hver seksjon etablerer ved overtagelse eget strømabonnement. Leilighetene og rekkehusene leveres med skjult røranlegg for elektro, unntatt der hvor det er lydskillevegger eller yttervegger.

Utbygger tar sikte på at sameiene i Tiedemannsbyen (felt A, C og D), samt de øvrige feltene i Tiedemannseiendommen (felt E, F G og H), skal få energileveranser fra en nærvarmesentral med miljøvennlige pellets som energikilde tilhørende Ferd Energi AS, men utbygger tar forbehold om hvem som blir kraftleverandør og hvilken krafttype som vil bli levert.

Forskriftsgrunnlag

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Leveransen utføres i henhold til gjeldende forskrift, normal toleranseklasse. Lydteknisk dimensjoneres bebyggelsen ut fra forskriftens "Lydklasse C".

For øvrig legges teknisk forskrift i plan- og bygningsloven (TEK) revidert 01.02.2007, til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Denne versjonen av TEK ligger til grunn for rammetillatelsen for prosjektet.

Garasjer

Garasjeplass koster kr 220.000,- og er inkludert i den oppgitte totalpris for de seksjoner som har garasjeplass. Garasjeanlegget har innkjøring i bygg A nærmest bygg C. Månedsutgifter for garasjeplass er estimert til kr 150,-/mnd og er inkludert i de oppgitte fellesutgiftene

Anleggseiendommen (garasjen) organiseres som et tingsrettslig sameie (Garasjesameiet). Eierseksjonssameiene vil eie hver sin ideelle andel av garasjesameiet svarende til deres andel av bodere, tekniske rom og øvrig felles areal. Kjøpere av garasjeplasser vil eie hver sin ideelle andel av Garasjesameiet svarende til deres respektive plasser.

Selger står fritt med hensyn til organisering av garasjeeiendommen, og foretar tildeling av garasjeplasser. Dersom det ved ferdigstillelse av prosjektet er usolgte garasjeplasser, disponeres disse av selger for salg eller utleie. Bruken av garasjeeiendommen er regulert gjennom vedtekter.

Utomhus

a) Utomhusområder og lekeområder i Hagekvartalet

- Utomhusområdene og lekeplassene som vist på utomhusplanen vil ferdiggjøres i takt med utbyggingen av feltet og ferdigstilte oppganger. Det tas forbehold om at ferdigstillelsen av disse må tilpasses årstiden.

Det tilsvarende vil skje for de neste byggetrinnene, og framdriften på de er helt avhengig av bl.a salget og at offentlige tillatelser er gitt på disse.

- Det vil bli satt opp en ny Nettstasjon/Trafostasjon i Hagekvartalet som vil bli satt opp i enden av bygg A mot Turvei D2 som vist på utomhusplanen. Planlegging av denne pågår og endelig utforming av denne, herunder materialbruk, er ikke fastlagt.

Det gjøres oppmerksom på at hekker, plener og all annen vegetasjon leveres nyplantet og det vil derfor ta tid før dette vokser seg til.

b) Direkte Omkringliggende områder

- De deler av tilliggende veier som grenser direkte mot byggetrinn 3 vil opparbeides sammen med byggetrinn 3.

- Ytterligere veier og gater rundt felt D som grenser mot de neste byggetrinnene vil ferdiggjøres i takten på de neste byggetrinnene, og framdriften på disse avhenger bl.a. av salget og at offentlige tillatelser er gitt på disse

- Gang og sykkelvei Turvei D2 som vist på reguleringsplanen, kan bli endret i forhold til slik den er i dag. Gang og sykkelvei Turvei D2 er i sin helhet under planlegging i regi av Oslo Kommune og er utenfor prosjektets kontroll.

- Utbygging av hele området rundt Hagekvartalet, nabofelter, hele området rundt Tiedemannsbyen og naboieiendommer vil kunne medføre tidvis omlegging av ledninger i grunnen samt opparbeidelse/omlegging av veier. Det vil måtte påregnes midlertidige adkomstveier eller omkjøringer til eiendommen i korte eller lengre perioder. Dette gjelder bl.a. Joh. H. Andresens vei.

c) Området Ensjø

- Utbyggingen av offentlige parker og parkdrag forøvrig på Ensjø opparbeides av Oslo kommune og er utenfor prosjektets kontroll. Utforming og framdrift på dette kan derfor ikke garanteres av

Tiedemannsbyen DA.

- Hele området rundt Hagekvartalet, naboeiendommer samt hele området rundt Tiedemannsbyen er under planlegging og utbygging med de tilhørende ulemper dette kan medføre. Framdrift og utforming på de andre feltene i Tiedemannsbyen, naboeiendommer samt på Ensjø, herunder hvilken type næringsvirksomhet som kommer er ikke avklart.

Miljø

Skanska Bolig AS og Ferd Eiendom AS har en bevisst holdning til miljø, og bruker ikke parkett fra regnskogmateriale eller impregnert virke innsatt med skadelige stoffer i sine prosjekter.

Det er gjennomført et bevisst materialvalg som ikke avgir skadelige gasser. Ytterveggene i husene magasinerer varme som fører til mindre varmetap i leilighetene, samtidig som det isolerer bedre og gir en mer behagelig innnetemperatur i varme perioder.

Fjernvarme er energikilde for oppvarming av både forbruksvann og boligen, og det er egne målere i hver leilighet. Dette fører erfaringsmessig til lavere energibruk enn om forbruket går på felles måler og regningen deles på alle.

Et viktig miljøvennlig tiltak er balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Takterrasser

Takterrassene i bygg C og B vil leveres med tretrepper som gulv, skjermvegger med åpning mot naboterrasser utført som trekonstruksjon.

Forbehold

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Eventuelle endringer gir ikke rett til prisavslag.

Det tas forbehold om skrivefeil.

Alle illustrasjoner benyttet i markedsføring av Tiedemannsbyen er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme.

Selger forbeholder seg retten til å endre prisen på usolgte boliger uten forutgående varsel.

Selger tar forbehold om off. avgifter med mer, som kan medføre at fellesutgiftene blir høyere enn stipulert.

Seksjonering og tinglysning av skjøter kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen/Statens Kartverk knyttet til deling/seksjonering. Det gjøres oppmerksom på at utleie av boligen før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst, kan utløse kjøperett for leietager til redusert pris jamfør eierseksjonsloven kap 3. Dette er kjøpers ansvar.