



TEIEPARKEN

KIRSEBÆRET BORETTSLAG HUS 1, 2 OG 3



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme. F.eks. utsyn.

Innhold

Teieparken – nærhet til alt	4
Avstander og områdekart	6
En invitasjon til opplevelser	8
Noe helt unikt	10
Herskapelige omgivelser	18
Landskapsplan	20
Helhetsplan	21
Etasjeplaner oversikt	22
Salgstegninger Hus 1	34
Salgstegninger Hus 2	40
Salgstegninger Hus 3	54
Arkitekten om Teieparken	70
Leveransebeskrivelse	72
Romskjema	76
Teieparken og BREEM-NOR	84
Fire kjøpe om borettslaget	86
Bredbånd/TV	89
OBOS	90
Finansiering	91
Salgsoppgave	92
Generell informasjon	98

TEIEPARKEN

Nærhet til alt!

Det er kort vei til dine nye favoritter!

Nærheten gjelder uansett om vi snakker om de mange spennende opplevelsene som venter i nærmiljøet eller nye opplevelser på dine helt egne kvadratmeter i en av de flotte leilighetene.

Enten du vil nyte parken rett utenfor døren, ta deg en tur ut på stiene i Teieskogen, ta deg en dukkert i saltvann, en seiltur eller spasere til Brygga og sentrum av Tønsberg, kan du være trygg på at det er akkurat passe langt til en ny opplevelse.

De nye boligene får en attraktiv beliggenhet på Nøtterøysiden av byfjorden, med ti minutters gange både fra Teie Torv og Tønsberg Torv.





Korte avstander

1. Idyllisk park m/Teieparken og Teie Hovedgård	0 m
2. Færder videregående skole	25 m
3. Kystkultursenteret	100 m
4. Ollebukta Marina	500 m
5. Tønsberg svømmehall	800 m
6. Spar, Kaldnes	900 m
7. Kverneriet Restaurant, Kaldnes	1000 m
8. Tønsberg Brygge	1200 m
9. Foynhagen	1200 m
10. Brygga Kino Tønsberg	1300 m
11. Tønsberg Torv/sentrum	1300 m
12. Farmandstredet kjøpesenter	1300 m
13. Slottsfjellet	2000 m
14. Sykehuset i Vestfold	2000 m
15. Teieskogen	900 m
16. Active treningssenter og badeland	1600m
17. Teiegården	1200 m
Kollektiv	
18. Buss 116 – Banebakken	20 m
19. Tønsberg Rutebilstasjon	1600 m
20. Tog – Tønsberg stasjon	1600 m





EN INVITASJON TIL opplevelser

Mye å finne på året rundt

Har du noen gang tenkt på hvor lenge en opplevelse kan sitte i minnet selv om den ikke tok lange tida? Eller at det ofte er de små hverdagsopplevelsene som er størst? Som beboer i Teieparken trenger du ikke vente på helgen for å gjøre nye opplevelser.

Aktiviteter for små og store

Året rundt kan du fylle hverdagen med små, "enkle" og trivelige aktiviteter: Piknik i parken etter jobb i mai eller skitur i en hvitkledd skog i februar, en tur med barna til Skateparken i sentrum før leggetid eller hole in one med gode venner på Nøtterøy golfbane på Hella. Når Teieparken er utgangspunktet, skal det ikke store utflykten til før opplevelsen blir langvarig.

NOE HELT UNIKT

Mellom park, skog og sjø

Teieparken Kirsebæret Borettslag

Tredje byggetrinn i Teieparken har fått navnet Teieparken Kirsebæret borettslag. Teieparken er blitt en utsøkt opparbeidet park med en rikdom av busker, vekster og trær. Navnet Kirsebæret henspiller på de flotte kirsebærtrærne i parken.

Leilighetene

Borettslaget Kirsebæret vil få til sammen 52 leiligheter fordelt på tre blokker i to til fem etasjer og grønne utomhusarealer. Leilighetene er fra 41 til 115 kvadratmeter og inneholder både 2-, 3- og 4-roms løsninger.



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

TEIEPARKEN Kirsebæret

Boligarealer: Fra 41 til 114 kvm
Eieform: Borettslag
Antall: 52 leiligheter
Bygg: Tredje byggetrinn
Salgsstart: Januar 2022
Innflytting: Sommer 2024

obos.no/teieparken



Hus 1: Det er materialskifte i sprangene på byggene, med en variasjon av trekledning, tegl og puss på fasadene.



Hus 1: Sør- og/eller vestvendte leiligheter med romslige balkonger.



Hus 3: Det er materialskifte i sprangene på byggene, med en variasjon av trekledning, tegl og puss på fasadene.

Teie Hovedgård: En tidligere herregård og patrisiervilla regnes som en av Norges fineste empirebygninger i murstein. Bygget ble reist av Mathias Foyen i 1803.



Herskapelige omgivelser

Teieparken er en grønn og levende bydel for alle. Parken, som er offentlig, er hjertet i det levende bomiljøet som skal kjennetegne stedet. Her er det opparbeidede stier og godt med plass til lek og rekreasjon. Sammen med gjennomtenkt beplantning og benker gjør det parken til et naturlig samlingspunkt for alle som setter pris på en flott park tett på byen.

Den helt spesielle kombinasjonen av bynære og naturskjønne omgivelser gjør Teieparken til mer enn et vanlig boligprosjekt. Teieparken Kirsebæret borettslag er tredje byggetrinn i en bydel som setter sitt positive preg på byen og områdene rundt.

Noe å ta vare på

Med et av byens mest markante historiske monumenter som nabo, Teie hovedgård, har det vært viktig å tilpasse bygningene i første byggetrinn til disse omgivelsene. Det store parkarealet rundt den storslåtte hovedgården er utvidet og som en avgrensning mot det nye byggeområdet, er det reetablert et historisk bekkeløp som et viktig og naturlig element i landskapet.



LANDSKAPSPLAN

■ Teieparken Kirsebæret Borettslag



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

HELHETSPLAN

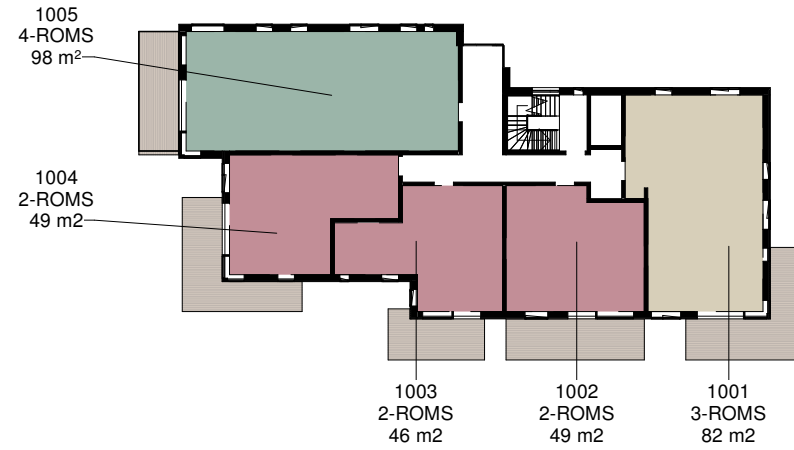


Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

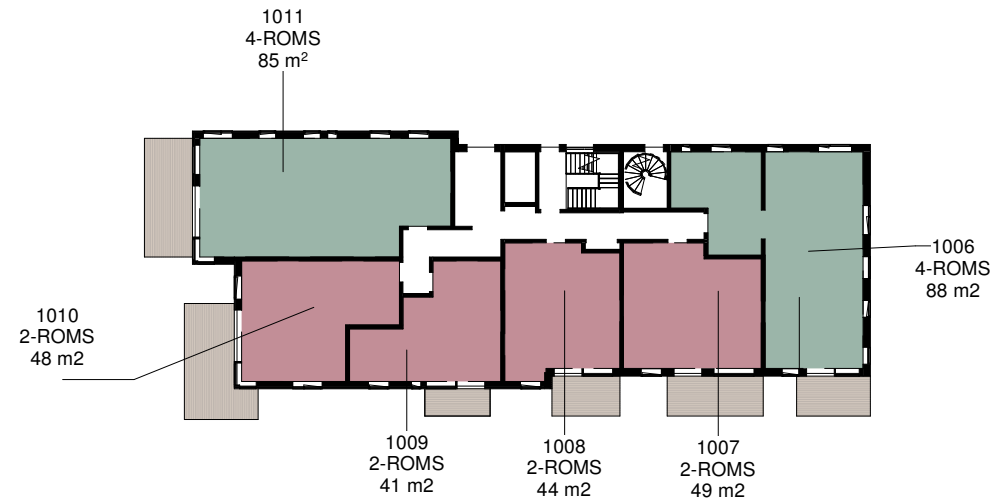
ETASJEPLAN: 1. ETASJE

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

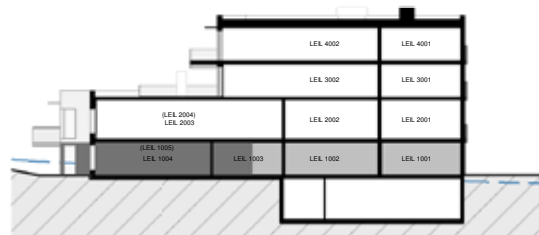
HUS 1



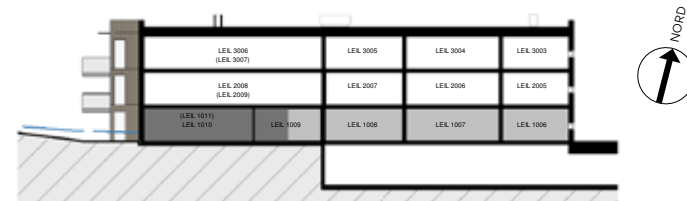
HUS 2



HUS 1



HUS 2



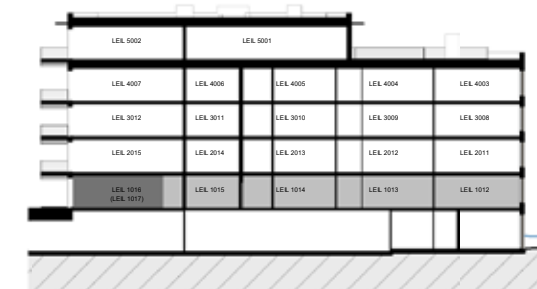
ETASJEPLAN: 1. ETASJE

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

HUS 3



HUS 3



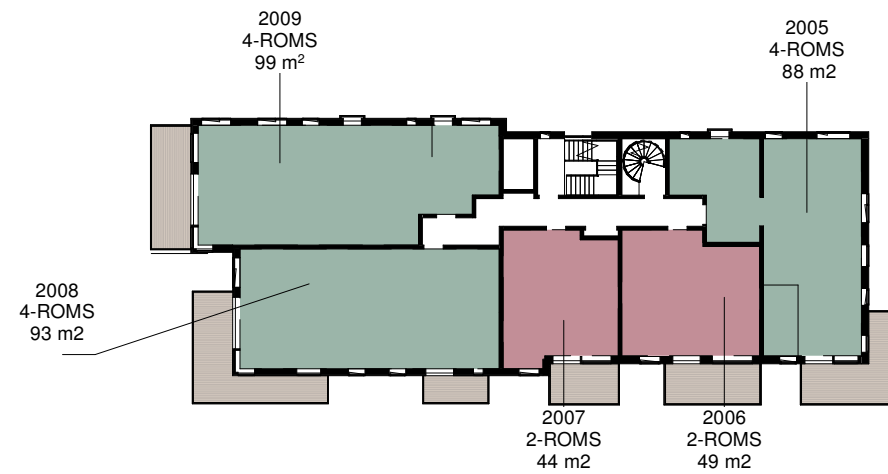
ETASJEPLAN: 2. ETASJE

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

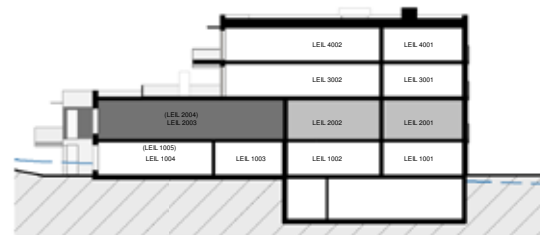
HUS 1



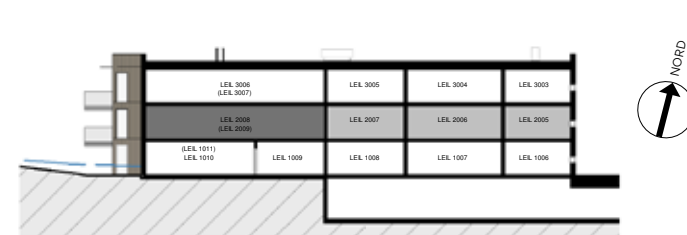
HUS 2



HUS 1



HUS 2



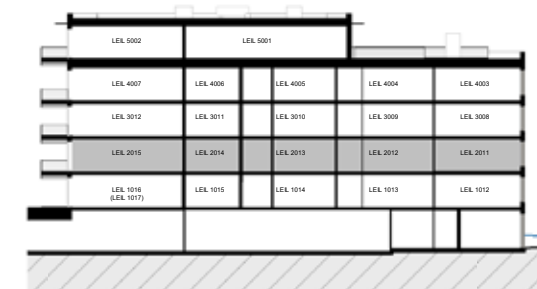
ETASJEPLAN: 2. ETASJE

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

HUS 3



HUS 3



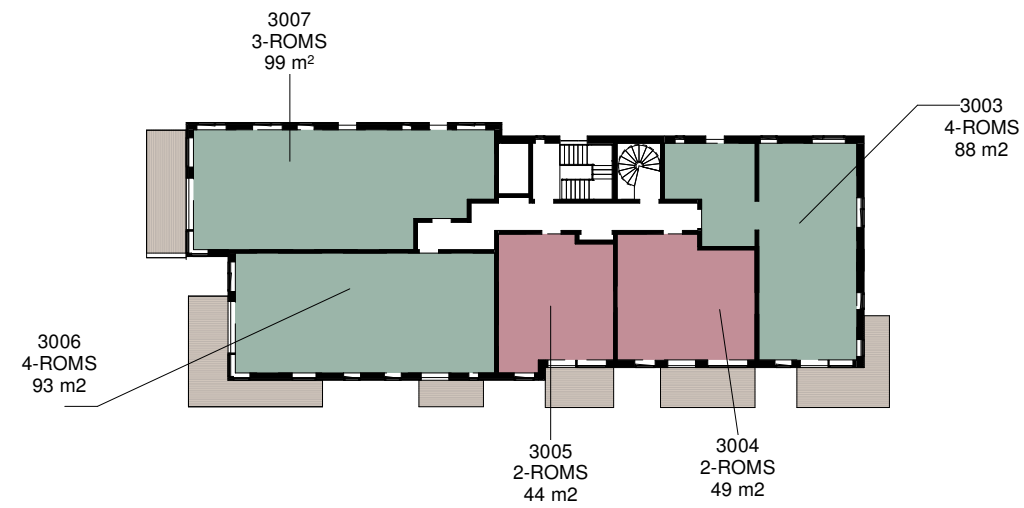
ETASJEPLAN: 3. ETASJE

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

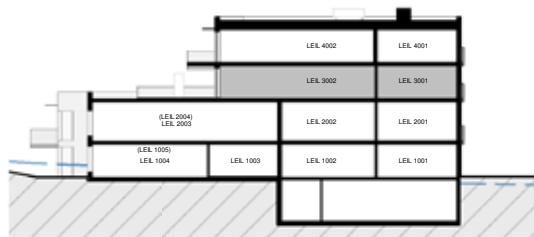
HUS 1



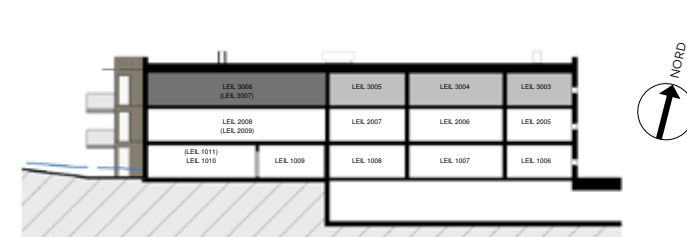
HUS 2



HUS 1



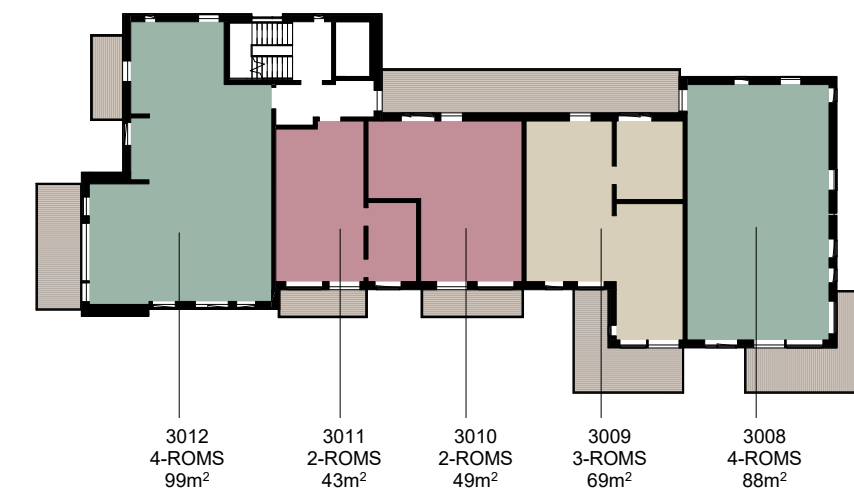
HUS 2



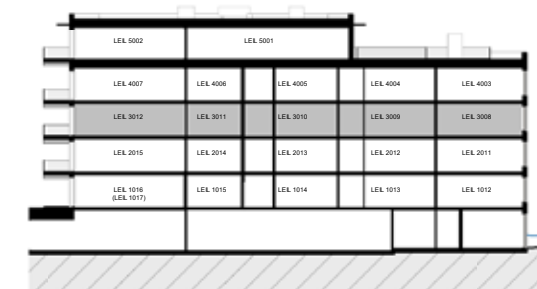
ETASJEPLAN: 3. ETASJE

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

HUS 3



HUS 3



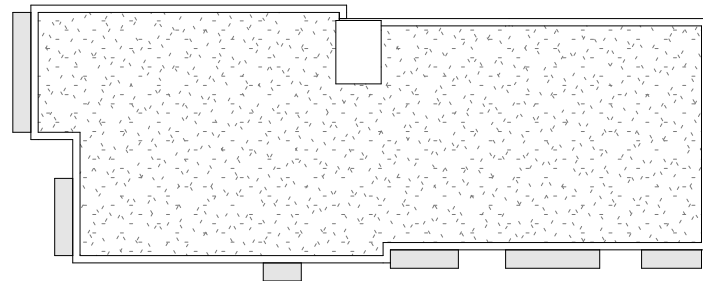
ETASJEPLAN: 4. ETASJE

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

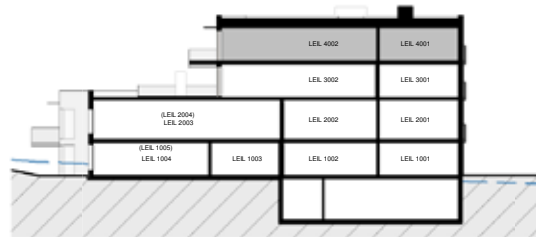
HUS 1



HUS 2



HUS 1



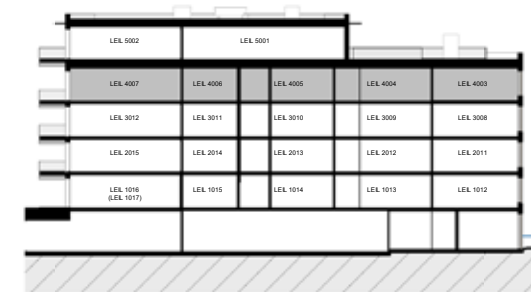
ETASJEPLAN: 4. ETASJE

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

HUS 3



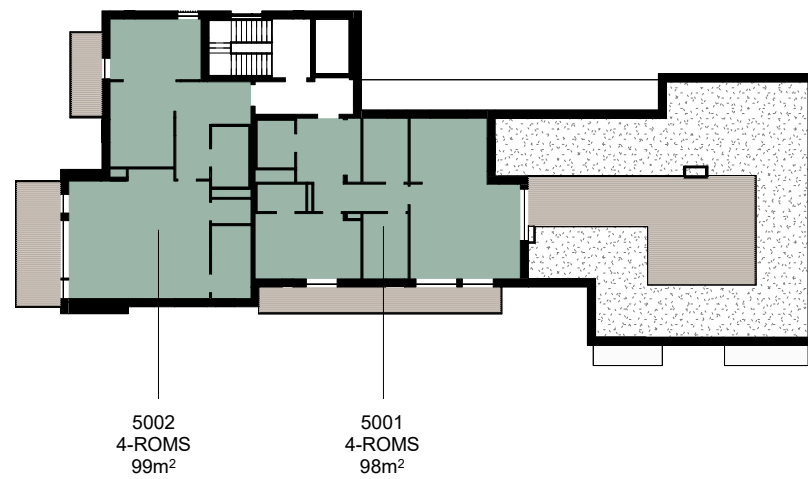
HUS 3



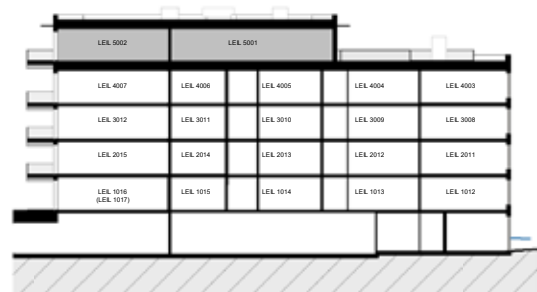
ETASJEPLAN: 5. ETASJE

- 2-roms
- 3-roms
- 4-roms

HUS 3



HUS 3



Velkommen
til Teieparken
Kirsebæret
Borettslag Hus 1

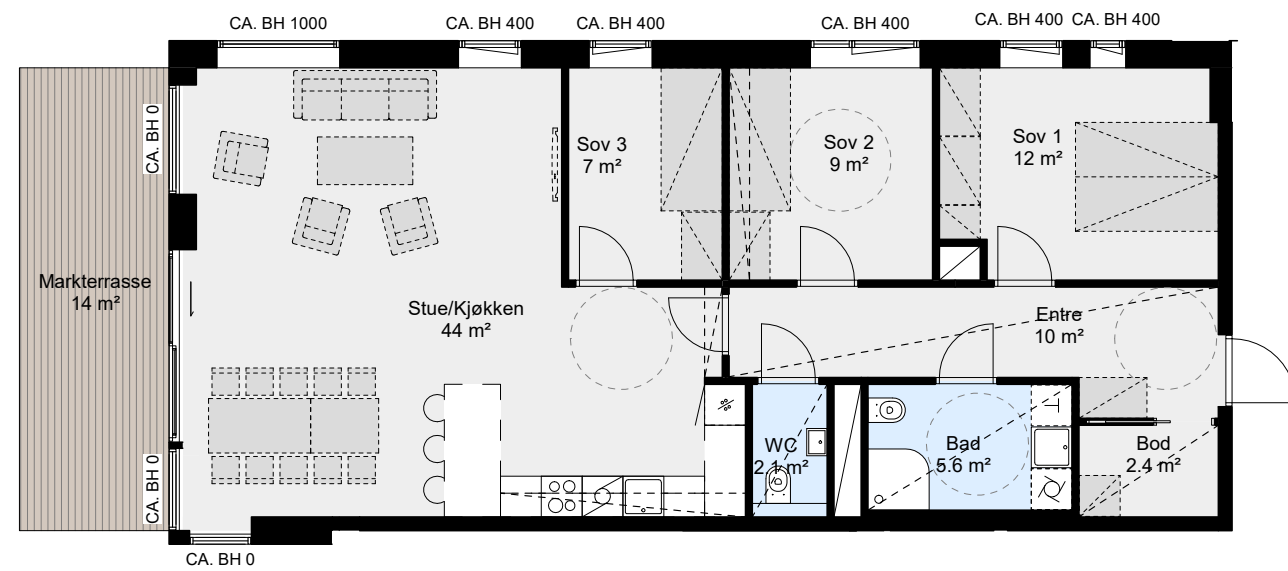
Hus 1 – Hjørneleilighet 3002.
4-roms. Lys og romslig stue
med store vinduer. Utgang til
balkong fra stue.



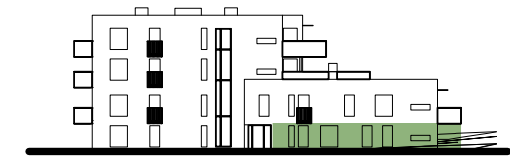
LEILIGHETSPLAN HUS 1

4-roms – 98 kvm

Leilighet: 1005
 Bra: 98 kvm
 P-rom: 95 kvm
 Terrasse/balkong: 14 kvm
 Etasje: 1



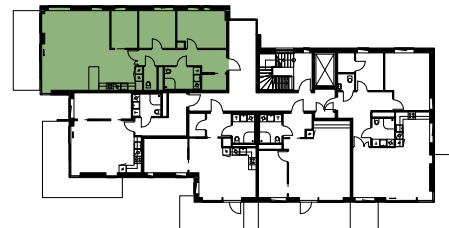
FASADE NORD



FASADE VEST



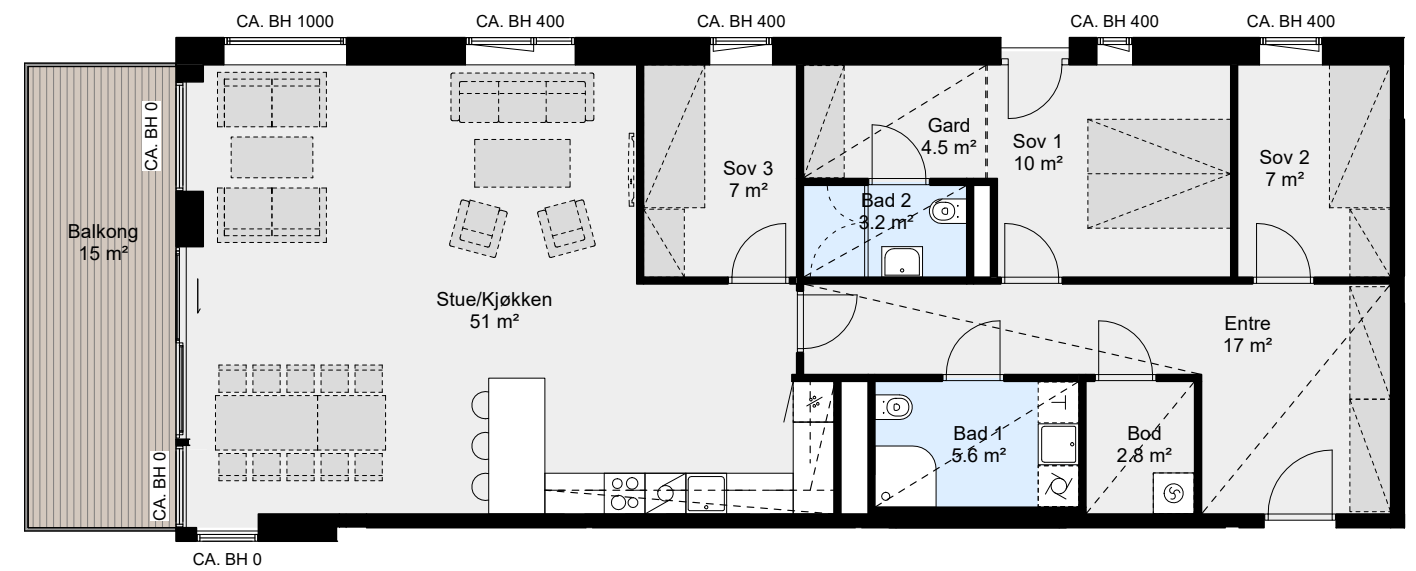
HUS 1



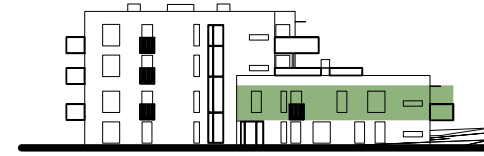
LEILIGHETSPLAN HUS 1

4-roms – 114 kvm

Leilighet: 2004
 Bra: 114 kvm
 P-rom: 111 kvm
 Terrasse/balkong: 15 kvm
 Etasje: 2



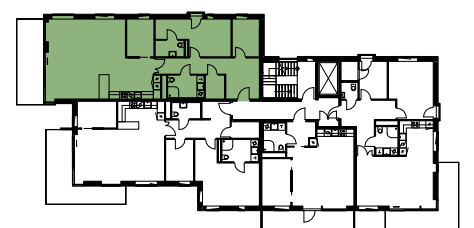
FASADE NORD



FASADE VEST



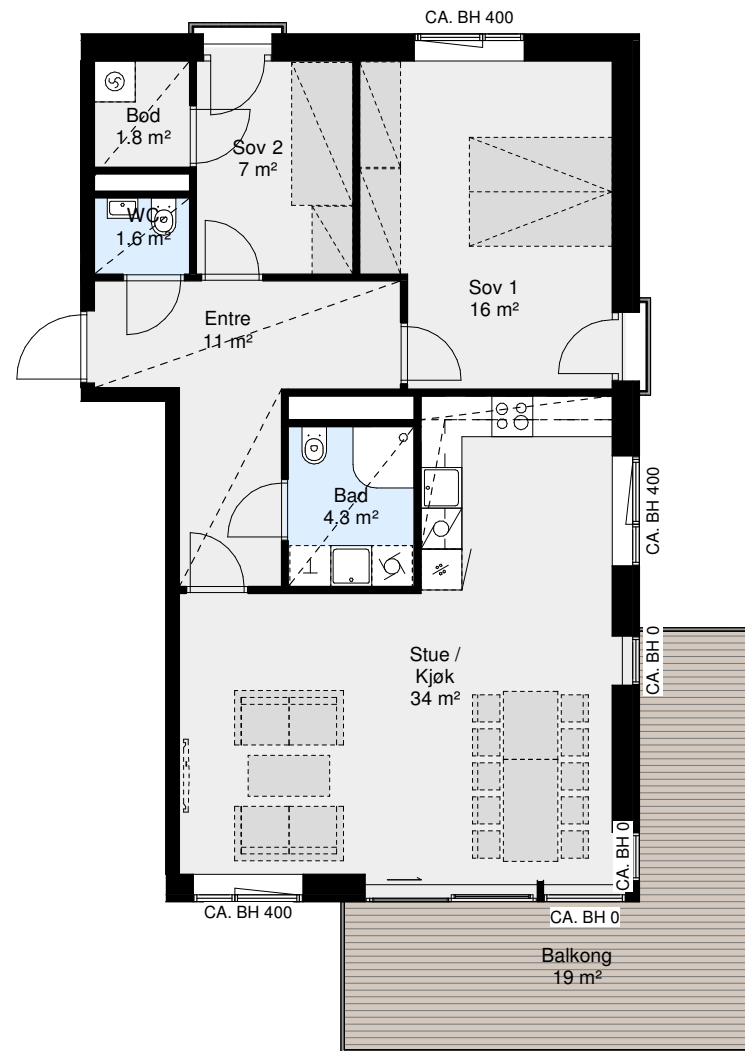
HUS 1



LEILIGHETSPLAN HUS 1

3-roms - 81 kvm

Leilighet: 4001
 Bra: 81 kvm
 P-rom: 79 kvm
 Terrasse/balkong: 19 kvm
 Etasje: 4



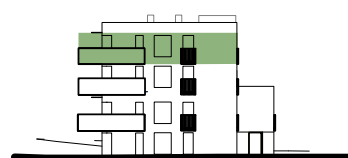
0m 1m 2m 3m 4m 5m
 Målestokk: 1:100



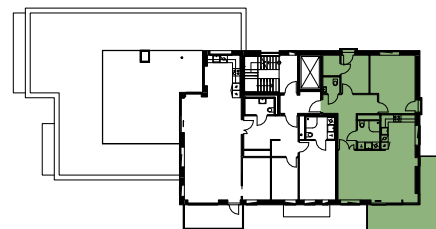
FASADE SYD



FASADE ØST



HUS 1



Velkommen
til Teieparken
Kirsebæret
Borettslag Hus 2

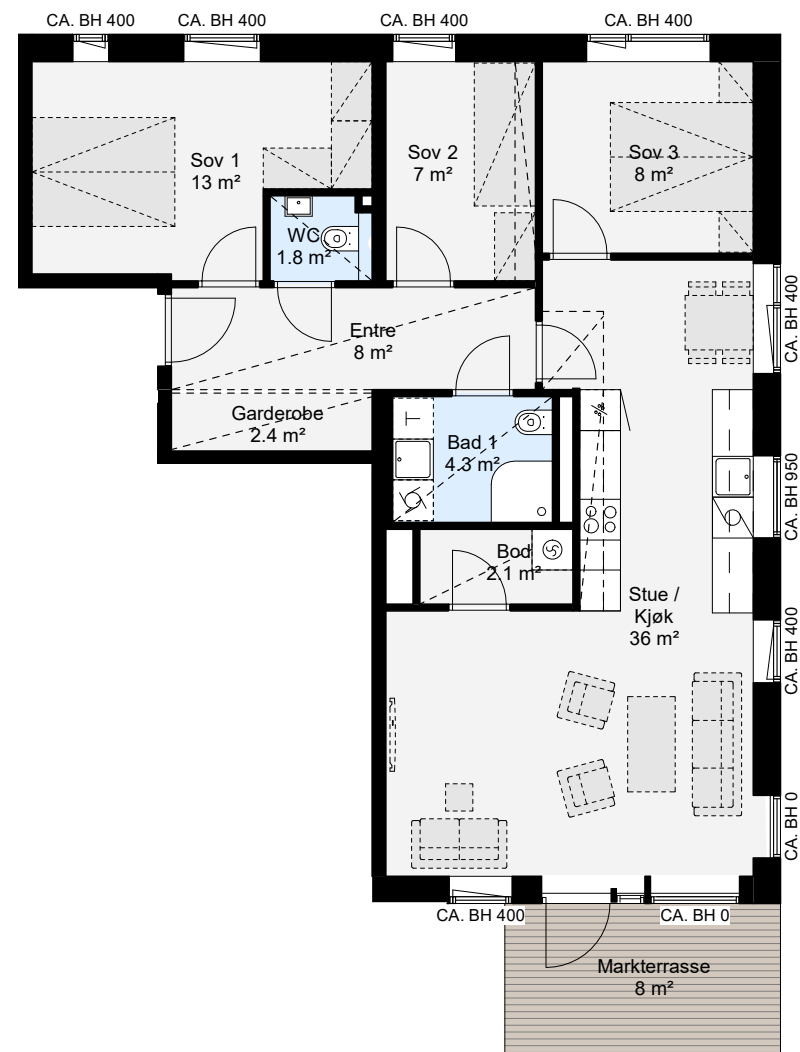
Hus 2 - Hjørneleilighet 3006 4-roms.
Lys, luftig stue med store vinduer og
skyvedører ut til balkong på 21 m².
Balkongen strekker seg rundt hjørnet
fra syd til nordvest side.



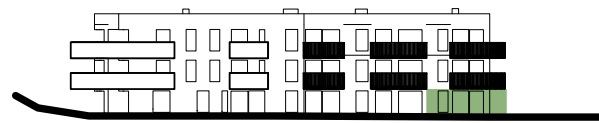
LEILIGHETSPLAN HUS 2

4-roms – 88 kvm

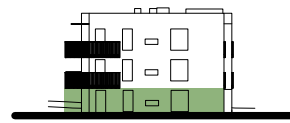
Leilighet: 1006
 Bra: 88 kvm
 P-rom: 82 kvm
 Terrasse/balkong: 8 kvm
 Etasje: 1



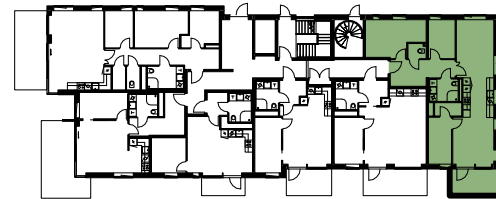
FASADE SYD



FASADE ØST



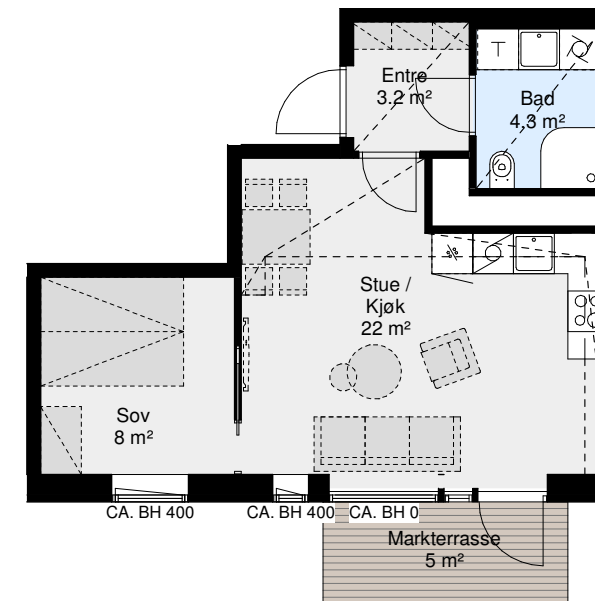
HUS 2



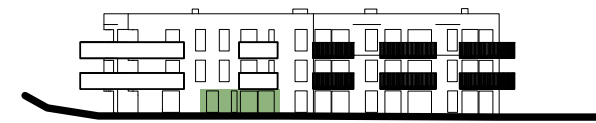
LEILIGHETSPLAN HUS 2

2-roms – 41 kvm

Leilighet: 1009
 Bra: 41 kvm
 P-rom: 41 kvm
 Terrasse/balkong: 5 kvm
 Etasje: 1



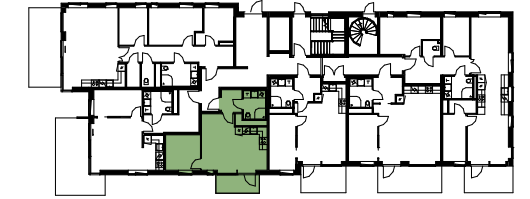
FASADE SYD



FASADE VEST



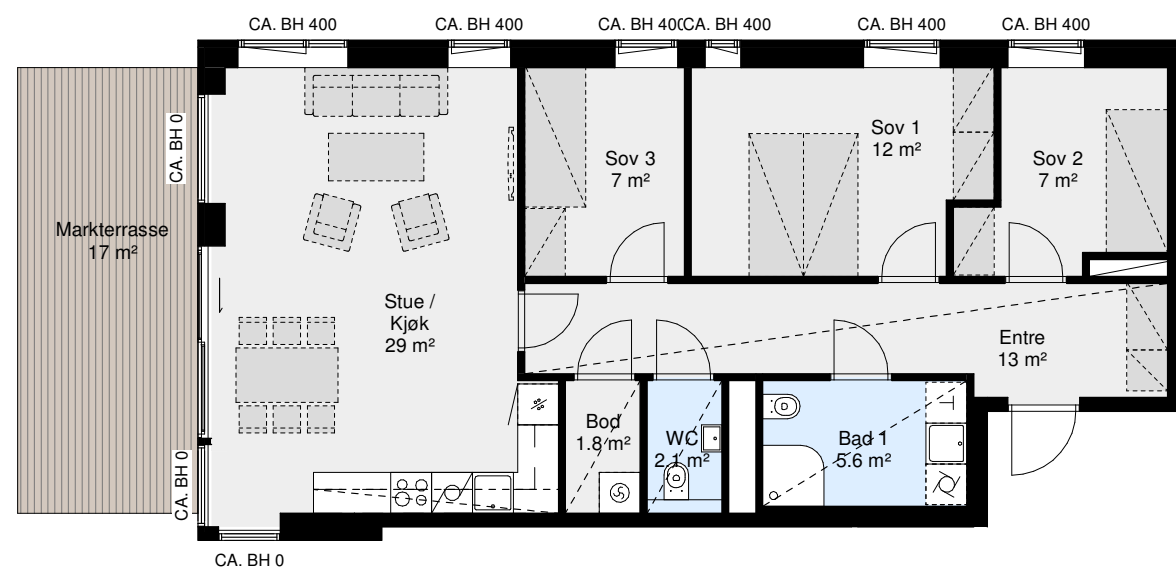
HUS 2



LEILIGHETSPLAN HUS 2

4-roms – 85 kvm

Leilighet: 1011
 Bra: 85 kvm
 P-rom: 83 kvm
 Terrasse/balkong: 17 kvm
 Etasje: 1



FASADE NORD

FASADE VEST

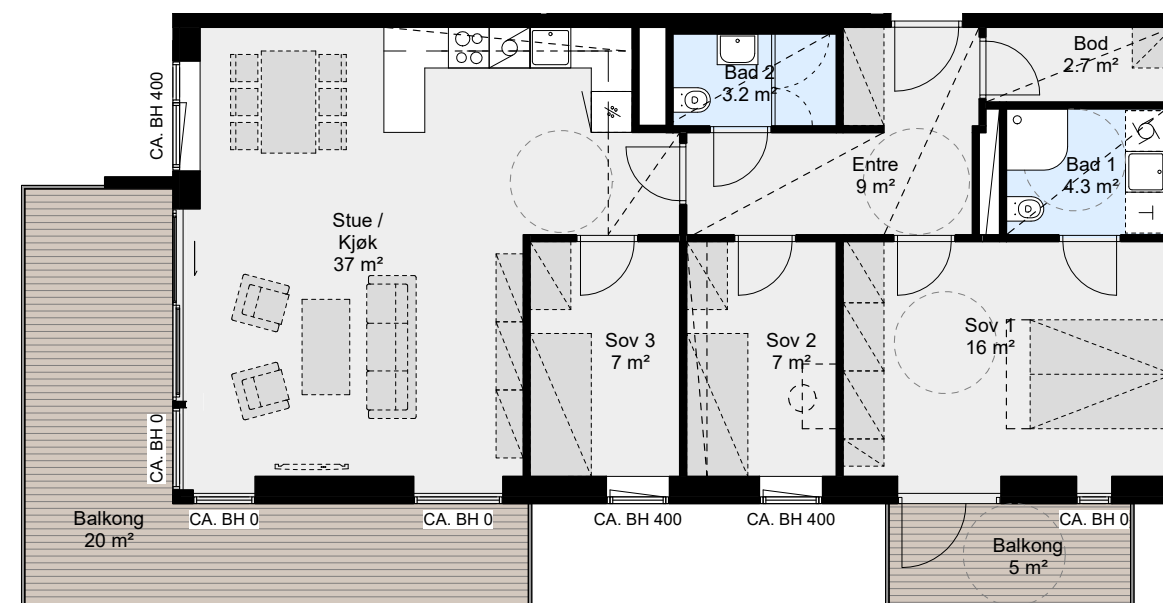
HUS 2



LEILIGHETSPLAN HUS 2

4-roms – 93 kvm

Leilighet: 2008
 Bra: 93 kvm
 P-rom: 90 kvm
 Terrasse/balkong: 25 kvm
 Etasje: 2



FASADE SYD

FASADE VEST

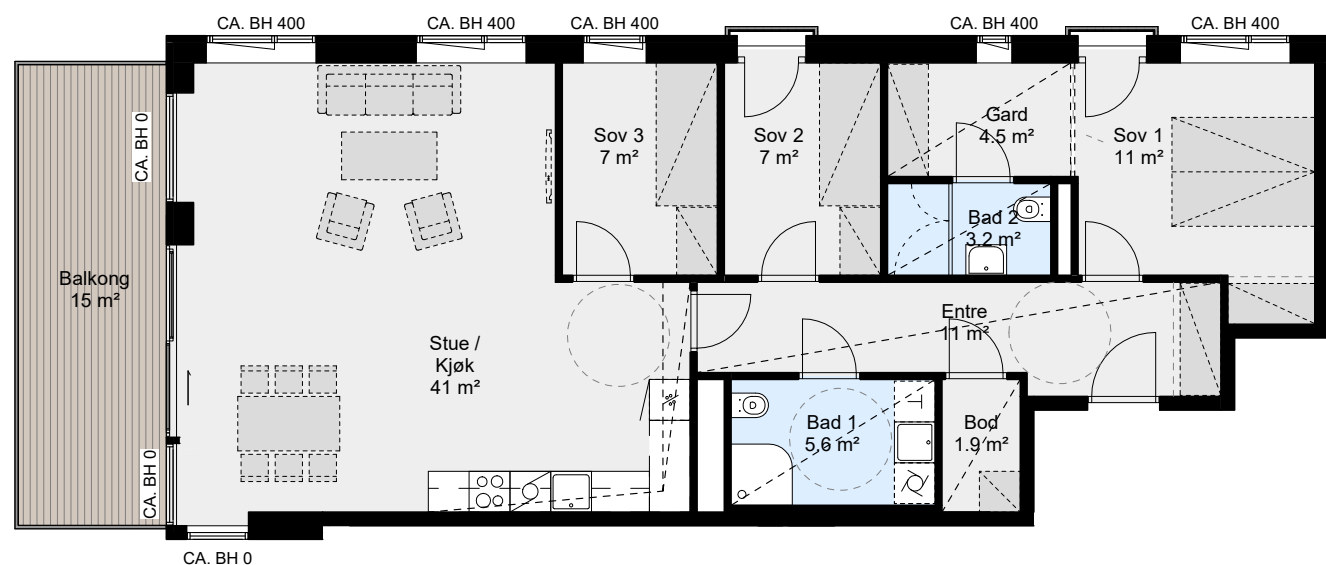
HUS 2



LEILIGHETSPLAN HUS 2

4-roms - 99 kvm

Leilighet: 2009
 Bra: 99 kvm
 P-rom: 97 kvm
 Terrasse/balkong: 15 kvm
 Etasje: 2



FASADE NORD

FASADE VEST

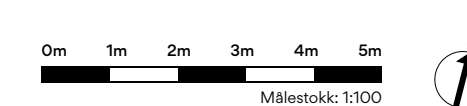
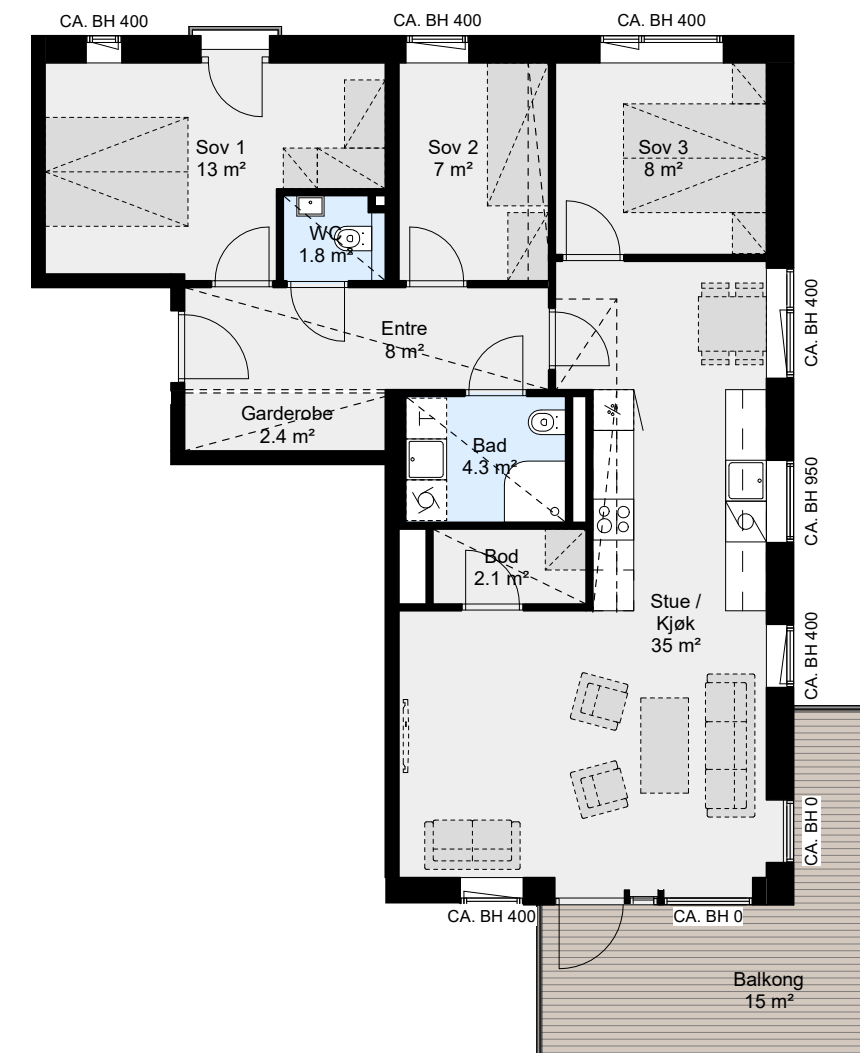
HUS 2



LEILIGHETSPLAN HUS 2

4-roms - 88 kvm

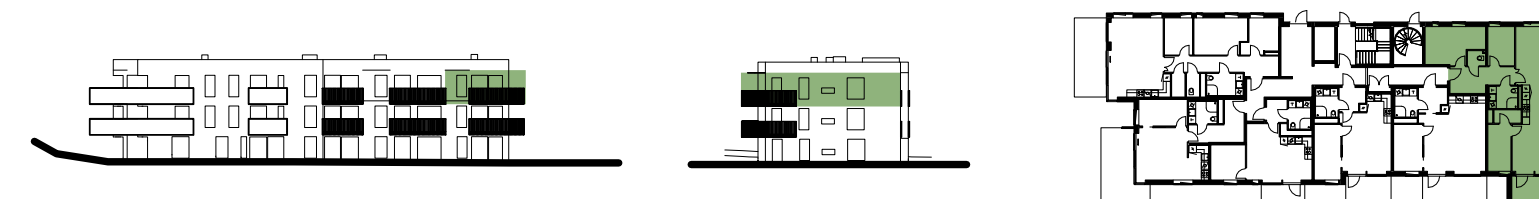
Leilighet: 3003
 Bra: 88 kvm
 P-rom: 82 kvm
 Terrasse/balkong: 15 kvm
 Etasje: 3



FASADE SYD

FASADE ØST

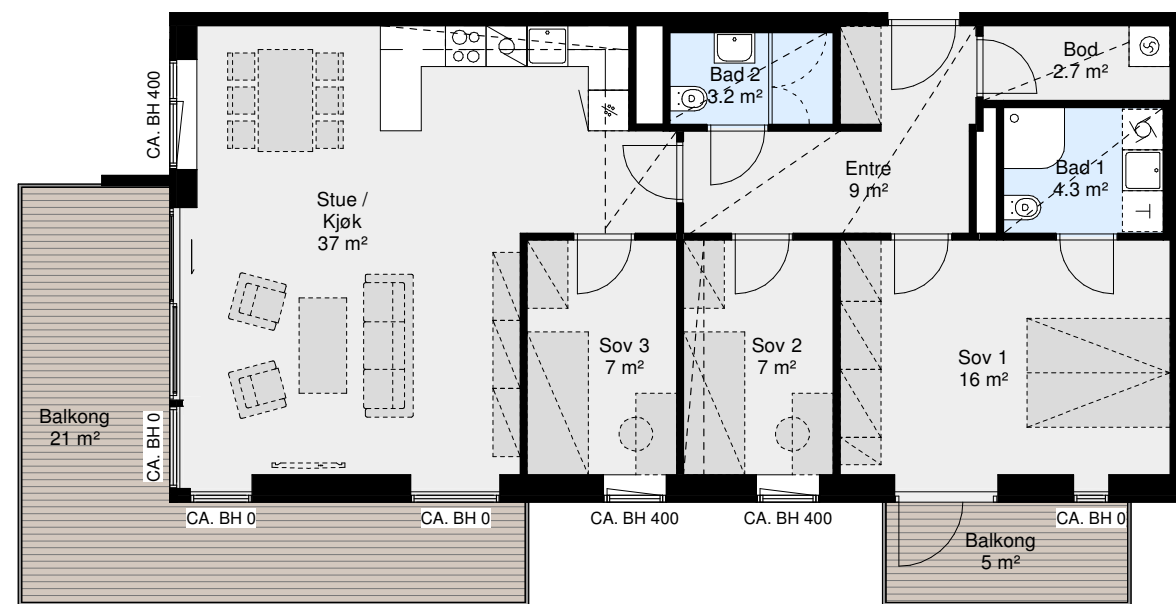
HUS 2



LEILIGHETSPLAN HUS 2

4-roms – 93 kvm

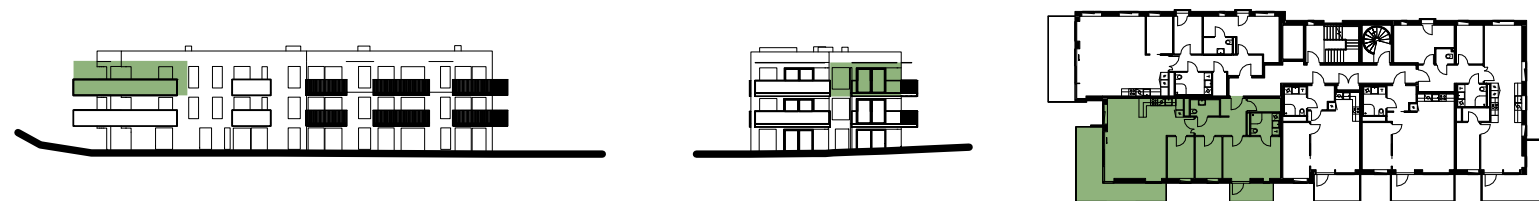
Leilighet: 3006
 Bra: 93 kvm
 P-rom: 90 kvm
 Terrasse/balkong: 26 kvm
 Etasje: 3



FASADE SYD

FASADE VEST

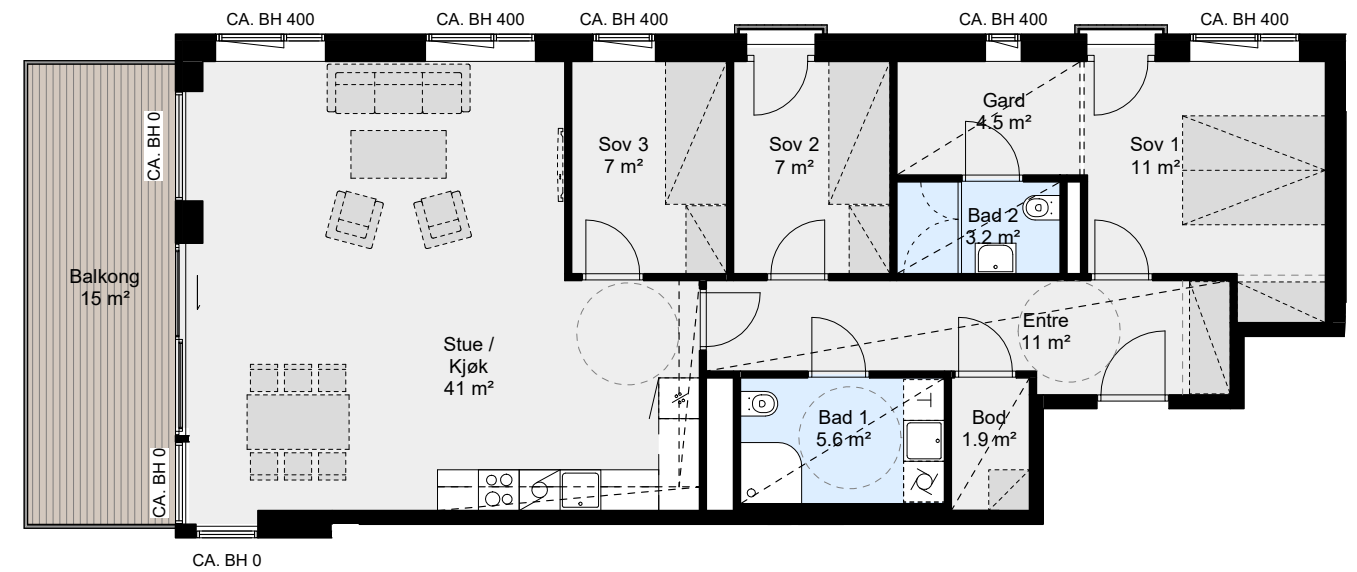
HUS 2



LEILIGHETSPLAN HUS 2

4-roms – 99 kvm

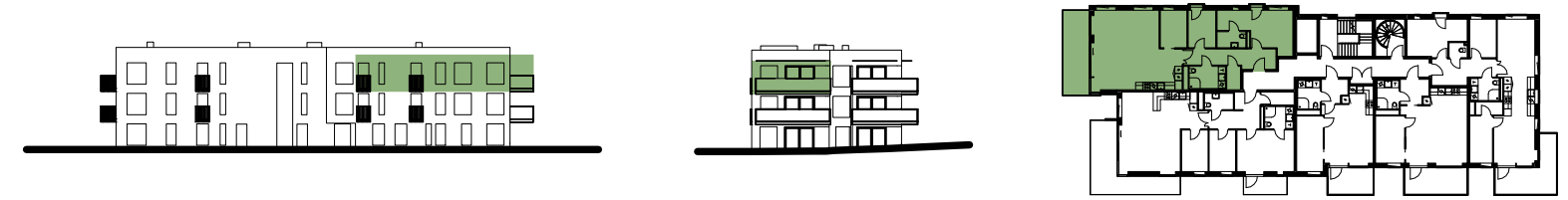
Leilighet: 3007
 Bra: 99 kvm
 P-rom: 97 kvm
 Terrasse/balkong: 15 kvm
 Etasje: 3



FASADE NORD

FASADE VEST

HUS 2





Bad 5,6 m²: Flislagt, 180 cm benkeplate, speil, dusj og veggopphengt wc.



Hus 2 – Leilighet 3007:
4-roms. Åpen løsning mellom
kjøkken/spisestue og stue. To bad.
Store vinduer. Endeleilighet.

Velkommen
til Teieparken
Kirsebæret
Borettslag Hus 3

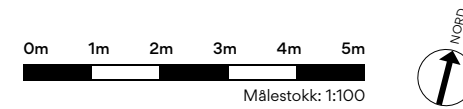
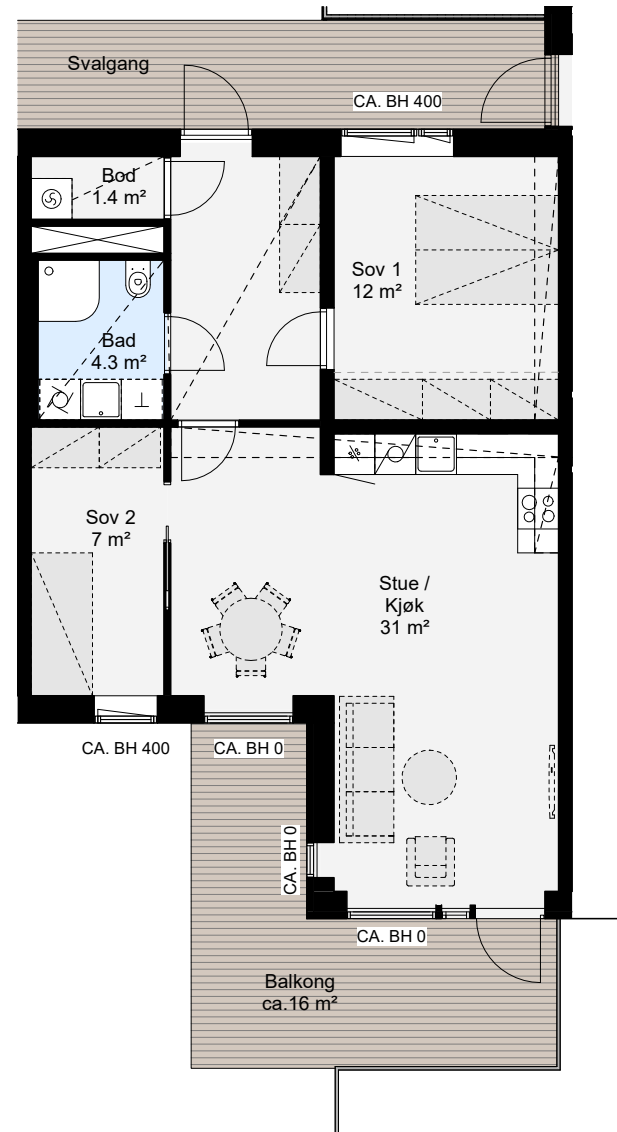
Leilighet 1013: 3-roms. Lys og romslig stue i 1. etasje med store vinduer. Utgang fra stue til terrasse på 16 m² som strekker seg fra syd til vestvendt side.



LEILIGHETSPLAN HUS 3

3-roms – 69 kvm

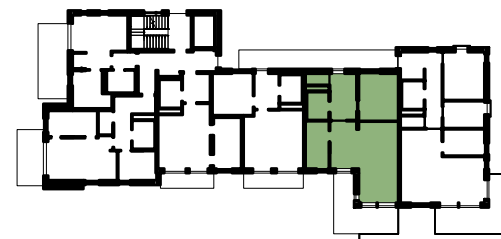
Leilighet: 1013
 Bra: 69 kvm
 P-rom: 67 kvm
 Terrasse/balkong: 16 kvm
 Etasje: 1



FASADE SYD



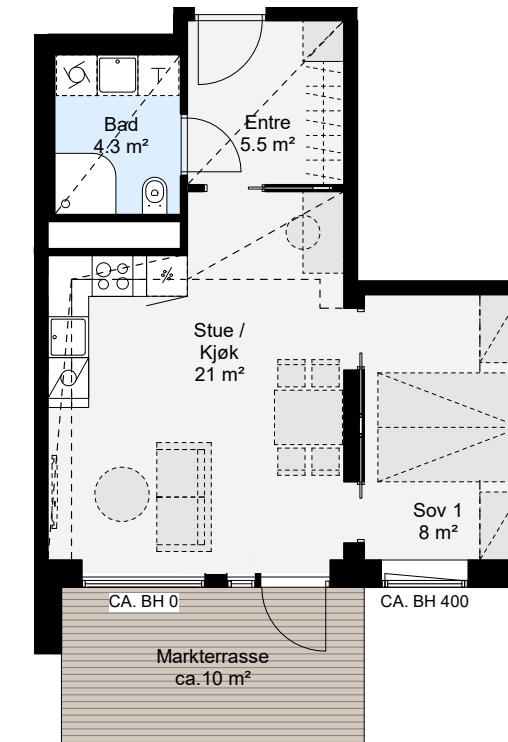
HUS 3



LEILIGHETSPLAN HUS 3

2-roms – 43 kvm

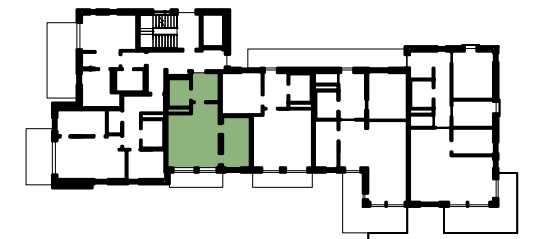
Leilighet: 1015
 Bra: 43 kvm
 P-rom: 43 kvm
 Terrasse/balkong: 10 kvm
 Etasje: 1



FASADE SYD



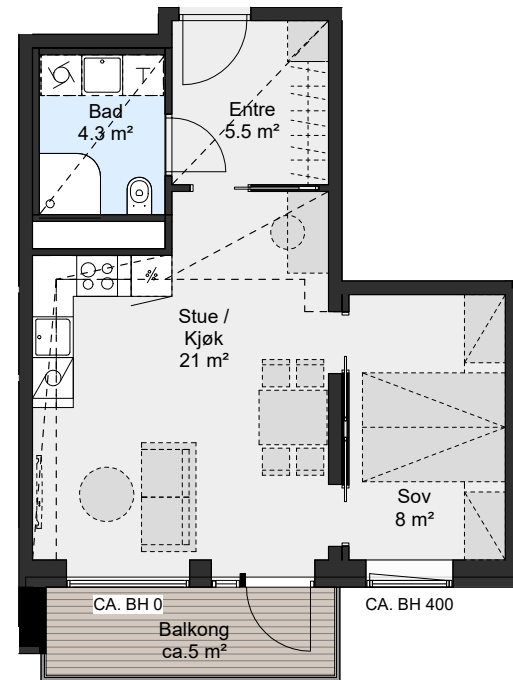
HUS 3



LEILIGHETSPLAN HUS 3

2-roms - 43 kvm

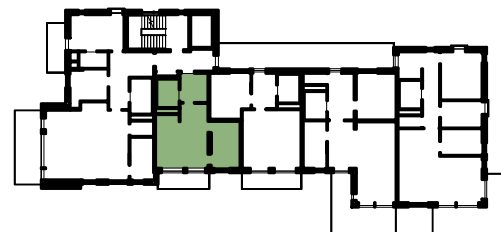
Leilighet: 2014
 Bra: 43 kvm
 P-rom: 43 kvm
 Terrasse/balkong: 5 kvm
 Etasje: 2



FASADE SYD



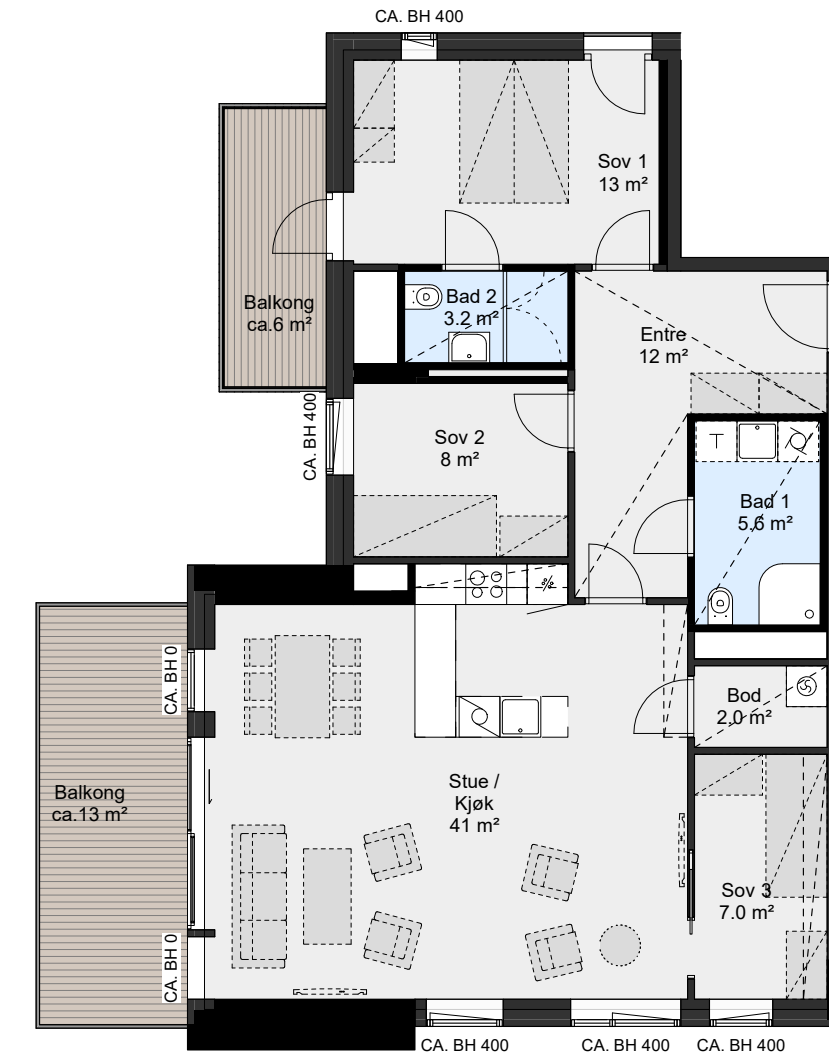
HUS 3



LEILIGHETSPLAN HUS 3

4-roms - 99 kvm

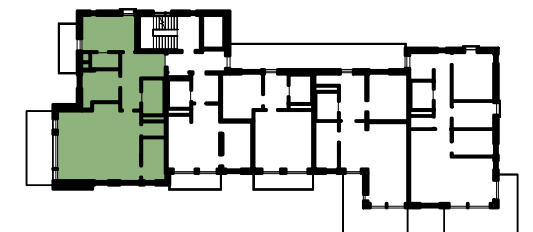
Leilighet: 2015
 Bra: 99 kvm
 P-rom: 96 kvm
 Terrasse/balkong: 19 kvm
 Etasje: 2



FASADE SYD



HUS 3



LEILIGHETSPLAN HUS 3

4-roms – 88 kvm

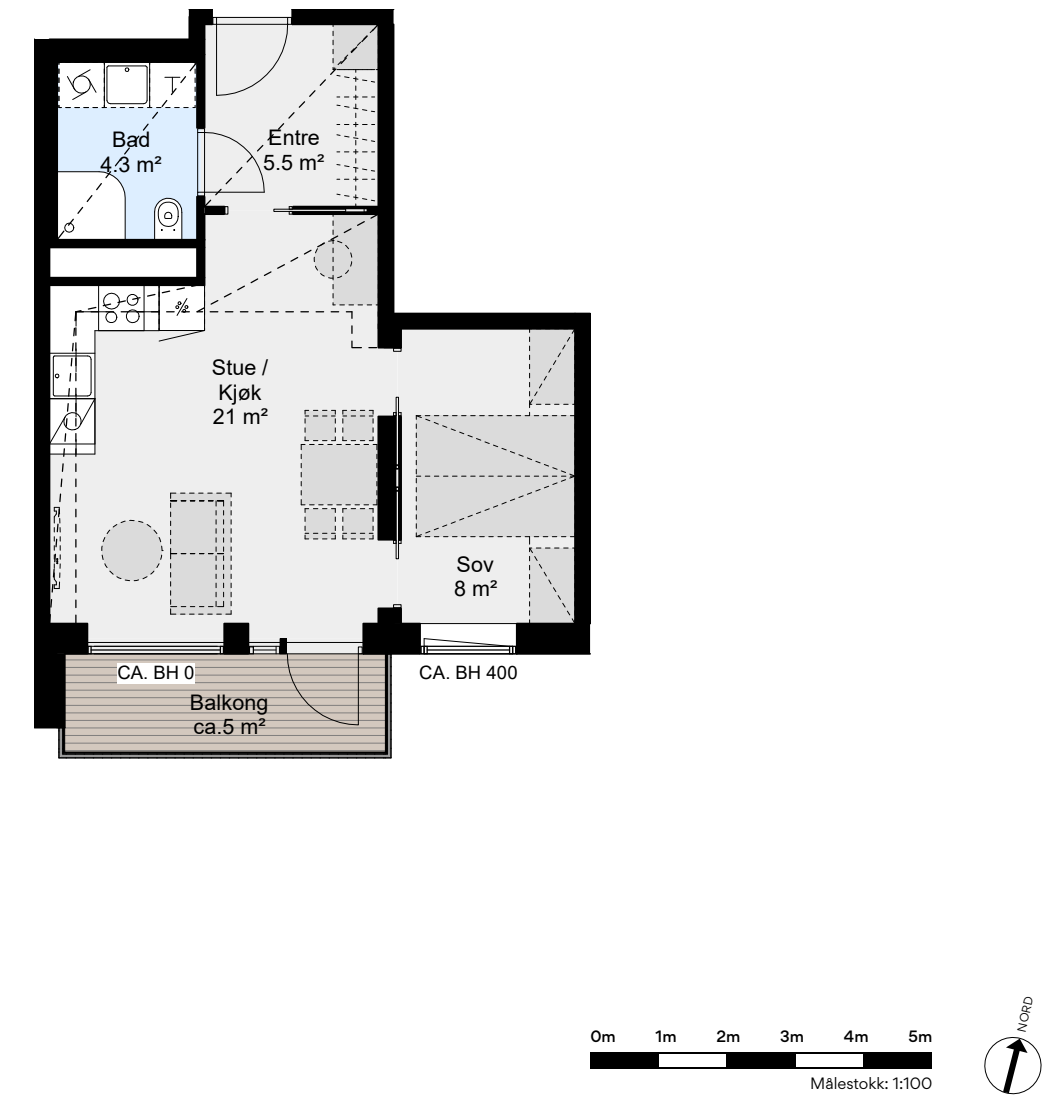
Leilighet: 3008
 Bra: 88 kvm
 P-rom: 86 kvm
 Terrasse/balkong: 18 kvm
 Etasje: 3



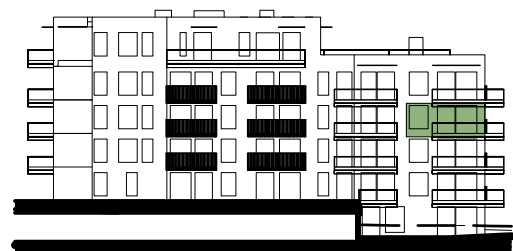
LEILIGHETSPLAN HUS 3

2-roms – 43 kvm

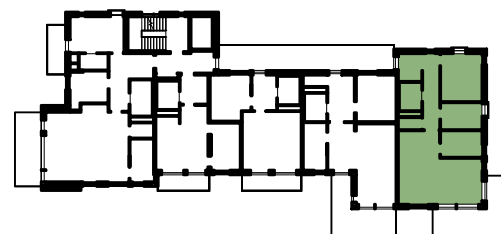
Leilighet: 3011
 Bra: 43 kvm
 P-rom: 43 kvm
 Terrasse/balkong: 5 kvm
 Etasje: 3



FASADE SYD



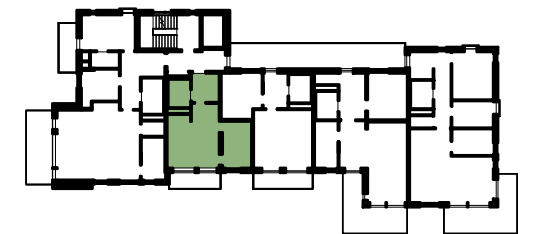
HUS 3



FASADE SYD



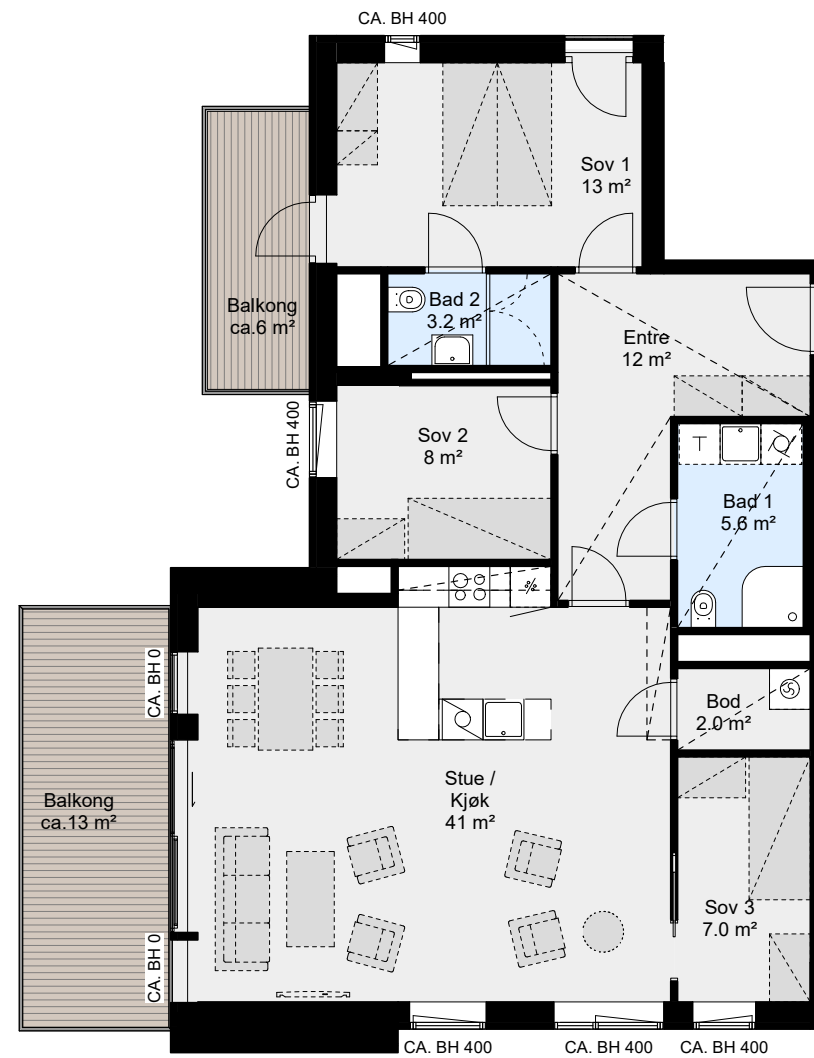
HUS 3



LEILIGHETSPLAN HUS 3

4-roms – 99 kvm

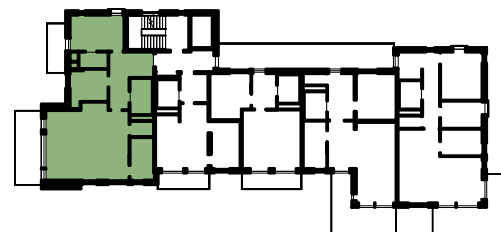
Leilighet: 3012
 Bra: 99 kvm
 P-rom: 96 kvm
 Terrasse/balkong: 19 kvm
 Etasje: 3



FASADE SYD



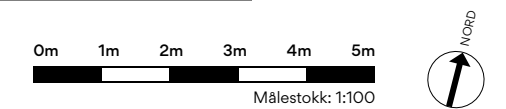
HUS 3



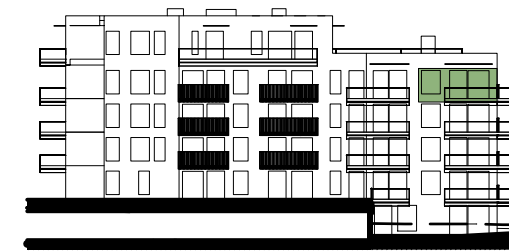
LEILIGHETSPLAN HUS 3

4-roms – 88 kvm

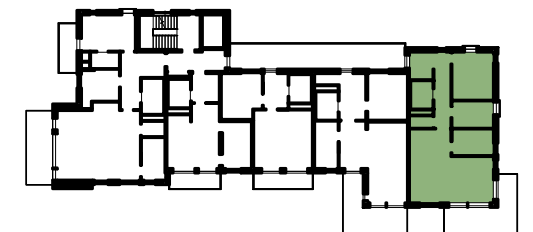
Leilighet: 4003
 Bra: 88 kvm
 P-rom: 86 kvm
 Terrasse/balkong: 18 kvm
 Etasje: 4



FASADE SYD



HUS 3



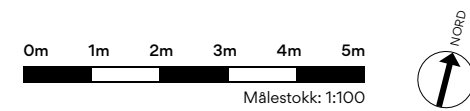
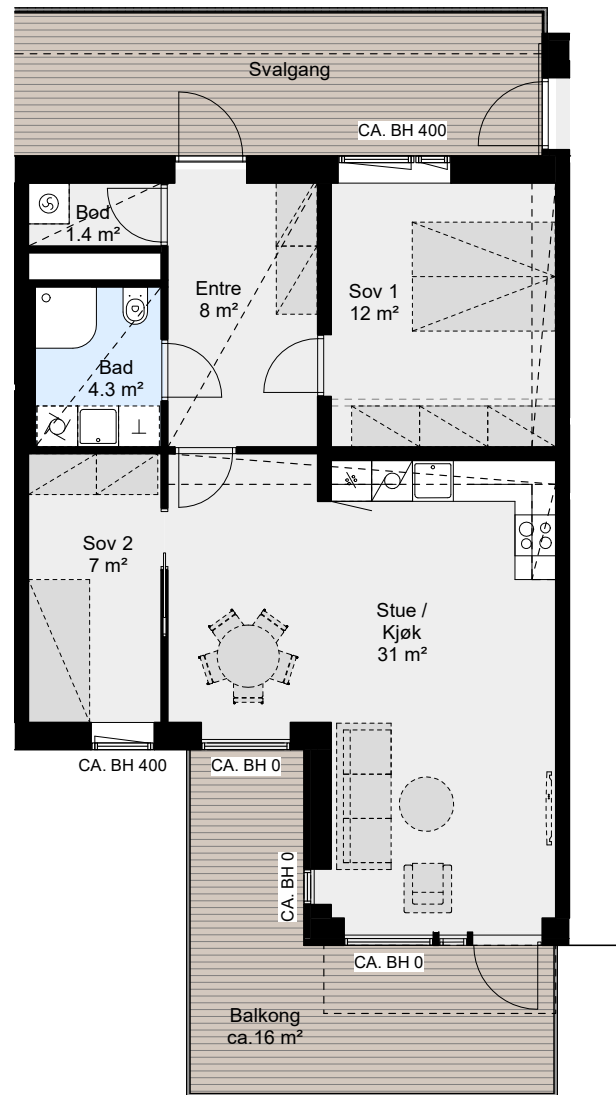


Hus 3 – Leilighet 4007:
4-roms. Åpen løsning mellom kjøkken/spisestue og stue. To bad. To balkonger. Store vinduer.

LEILIGHETSPLAN HUS 3

3-roms – 69 kvm

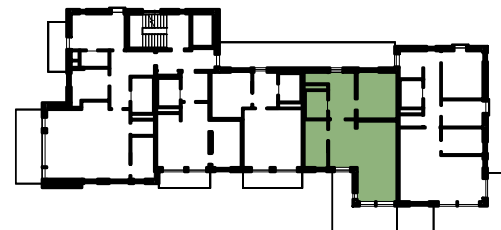
Leilighet: 4004
 Bra: 69 kvm
 P-rom: 67 kvm
 Terrasse/balkong: 16 kvm
 Etasje: 4



FASADE SYD



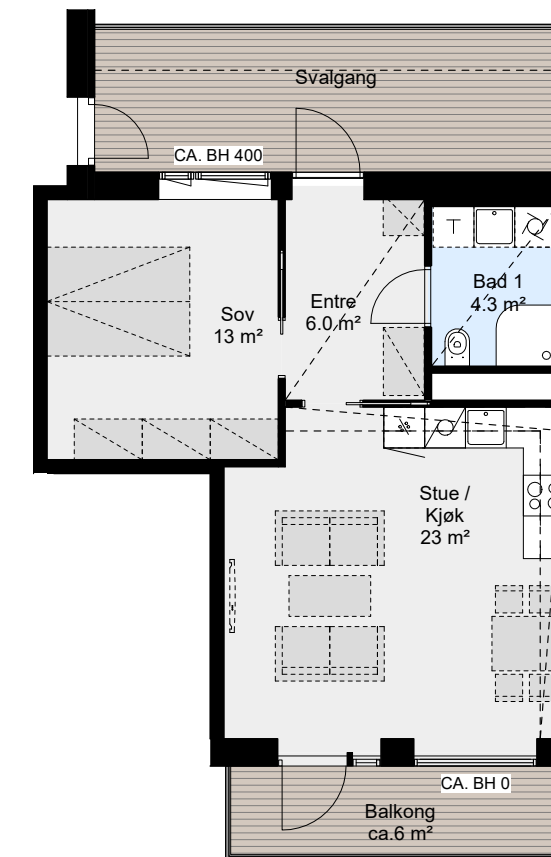
HUS 3



LEILIGHETSPLAN HUS 3

2-roms – 88 kvm

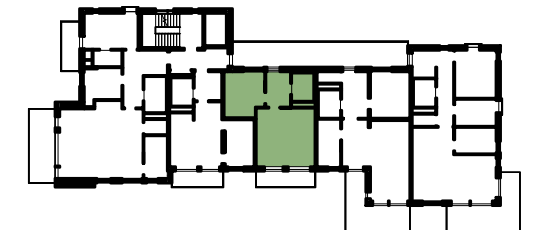
Leilighet: 4005
 Bra: 49 kvm
 P-rom: 49 kvm
 Terrasse/balkong: 6 kvm
 Etasje: 4



FASADE SYD



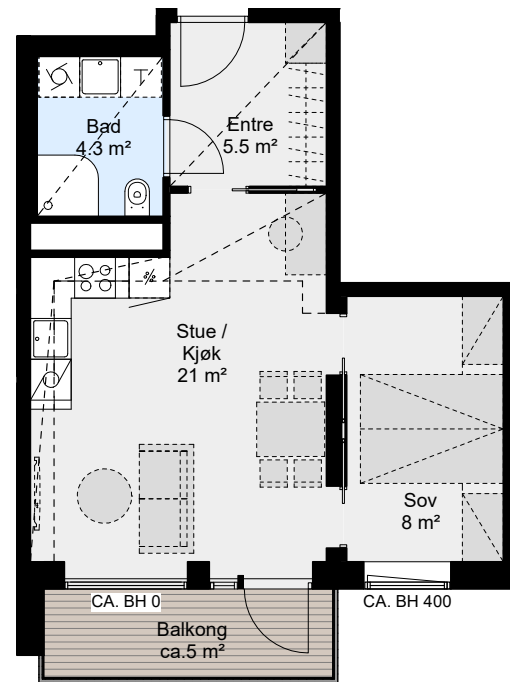
HUS 3



LEILIGHETSPLAN HUS 3

2-roms - 43 kvm

Leilighet: 4006
 Bra: 43 kvm
 P-rom: 43 kvm
 Terrasse/balkong: 5 kvm
 Etasje: 4



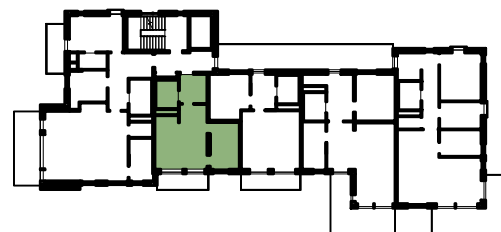
0m 1m 2m 3m 4m 5m
 Målestokk: 1:100



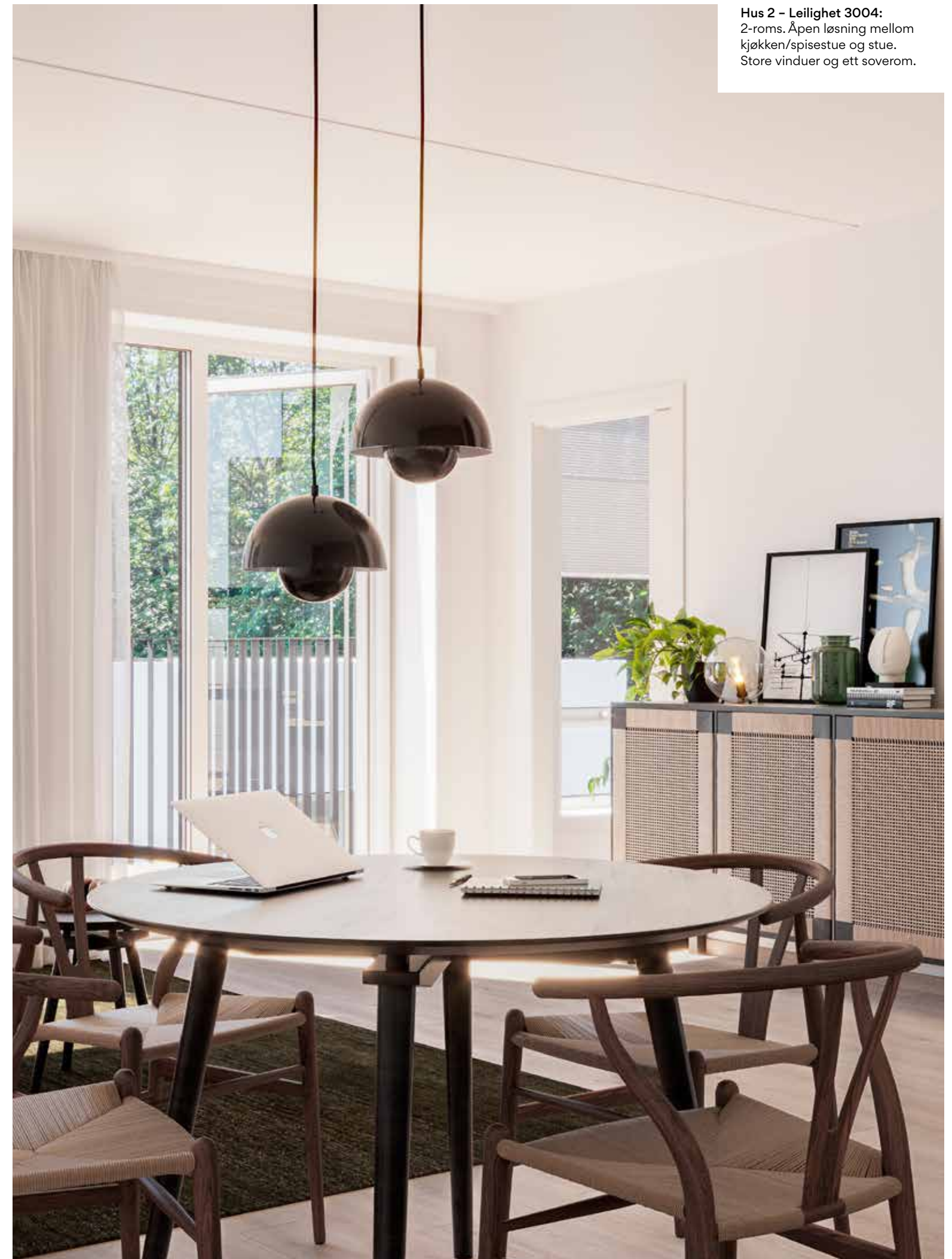
FASADE SYD



HUS 3



Hus 2 - Leilighet 3004:
 2-roms. Åpen løsning mellom kjøkken/spisestue og stue. Store vinduer og ett soverom.





Hus 3 endeleilighet 4007:
4-roms i 4. etasje. Soverom
med store vinduer, eget
bad og balkong.



Arkitekten om Teieparken

Teieparken Kirsebæret Borettslag er tredje byggetrinn i Teieparken. Her blir det til sammen 52 leiligheter fordelt på tre bygg, som går over to til fem etasjer, i tillegg til private takterrasser.

Bebyggelsen grenser mot gatetun og en innholdsrik park som strekker seg ned mot Teie Hovedgård, gamle Tønsberg Bryggeri i øst, Ferder videregående skole og Kystkultursenteret på andre siden av Banebakken. Den vil også grense mot fremtidige byggetrinn i nord og tilliggende småhusbebyggelse i sørvest.

Bebyggelsen er organisert som lameller med landskap og gode solrike uteoppholdsarealer imellom. Mot Nord forholder bebyggelsen seg til kommende byggetrinn og åpner en akse med gangsti gjennom bebyggelsens fra Nord til sør. Mot øst forholder

bebyggelsen seg til gatetun og park med innkjøring til delvis nedgravd underjordisk parkering for biler og sykkelrom. Bebyggelsen stiger i volum mot øst og trapper ned mot småhusbebyggelsen i vest med småhuskarakter. Dette skaper gode overganger til omgivelsene.

Forskutte gavler, sprang og avtrappinger i fasaden skaper sammen med materialskifter variasjon i fasadeuttrykk og skala. Det skaper også små variasjoner og gir kvaliteter til felles uteoppholdsarealer og private terrasser for boenhetene i 1. etasje.

Hvert bygg har en materialpalett bestående av varige naturlige materialer som tegl, tre, glass og puss, hvor plasseringen er forskjellig for hvert bygg. Dette for å skape variasjon i arkitekturen.

Balkonger utføres prinsipielt med glassrekverk på gavlene mot vest og delvis mot øst i kombinasjon med metallspiler i mørkere utførelse på langfasadene og delvis mot øst.

Hver boligetasje inneholder boenheter av varierende størrelser fra 2- til 4-roms leiligheter for å imøtekomme dagens boligbehov. Alle leiligheter får solrike balkonger og endeleiligheter er gjennomgående eller orientert mot to eller tre himmelretninger i boligkomplekset.

Bebyggelsen har god oppbrutt og variert skala i et moderne uttrykk.

ARCASA Arkitekter AS

Leveransebeskrivelse

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrleveranse. Dersom det skulle forekomme at denne prosjektbeskrivelsen og romskjema er motstridende, gjelder leveransebeskrivelsen foran.

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Arealene som fremkommer på salgstegningene er omtrentlige, prisene i prislisten er faste.

Generelt utføres arbeidene iht. NS 3420 med tilhørende anbefalte toleranser. Prefabrikkerte våtrom skal ha SINTEF Teknisk Godkjenning, eller tilsvarende. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk, derav blant annet krav til tilgjengelig boenhet.

Detaljering som deteksjonsluker, innkassinger, osv. er ikke vist, noen endringer kan forekomme som følge av pågående detaljprosjektering. Salgstegninger viser kun omfanget av kjøkkeninnredning, dvs. samlet lengde på underskap og overskap. Endelig planløsning kan avvike fra salgstegninger.

Garderobeskap/Møbler/TV/innredning/løsøre/hvitevarer på bad er ikke inkludert.

Prosjektets organisasjon

OBOS Nye hjem AS er et foretak eid av OBOS-konsernet, og vil stå for gjennomføring av Teieparken Kirsebæret borettslag og salget av boligene. Oppgjør forestås av Megleroppgjør AS. Arkitekt for rammesøknad har vært Arcasa Arkitekter AS. Totalentreprenør er Veidekke Entreprenør AS.

Bebyggelsen

Teieparken Kirsebæret borettslag omfatter tre blokker over felles garasjekjeller. Kjelleren vil bli utvidet ved fremtidige byggetrinn for delfeltene BB3-BB6. Husenes høyde er to til fem etasjer over garasjekjeller/ terreng. I kjeller er det parkeringsplasser, sportsboder, tekniske rom, med videre. Teieparken Kirsebæret Borettslag har totalt 52 leiligheter.

Eiendommen

Eiendommen er organisert som et borettslag.

Parkering

Parkeringsplass i garasjekjeller medfølger til alle leiligheter som er 50 m² eller større. Prosjektet har valgt løsning for ladesystem

Fellesstue: I Hus 3 planlegges et lokale til felles benyttelse for alle borettslagene i Teieparken. Her kan beboere arrangere barnebursdager, konfirmasjoner og andre sosiale arrangementer, og borettslagenes styrer kan avholde møter.



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme. F.eks. utsyn.

for el-biler som beboere kan bestille som tilvalg. Borettslaget inngår avtale med leverandør.

I første omgang etableres en midlertidig innkjøring, den permanente bygges ifm. senere byggetrinn av p-kjelleren. Vestfold og Telemark Fylkeskommune har rett til parkering i parkeringsanlegget. Gulv i parkeringskjeller leveres uten sluk. Det må påregnes noe vann på gulvet som følge av blant annet snø fra biler.

Utomhus

Kirsebæret borettslag har tilgang til lekeplass på østsiden av gatetunet. Tønsberg kommune eier lekeplassen sammen med friområdene i Teieparken.

Borettslagene og sameiene blir eiere av gatetunet i Teieparken og har ansvaret for vedlikehold av dette.

Utomhusarealet i gårdsrommet disponeres av borettslaget. Leiligheter på bakkeplan som har et eget uteareal, disponerer dette arealet alene.

Omgivelser

I Tønsbergs byplan 2018-2030 er Solveien planlagt flyttet nærmere Teieparken, og gjennom reguleringsplanen for Banebakken 35 er det sikret støyskjerm mot den nye bebyggelsen.

Det kan oppstå støy fra Findus, blant annet når det tørkes grønnsaker og bønner om høsten i telt som står utendørs.

Gatetunet som er adkomst til Kirsebæret borettslag kan også være aktuelt som adkomst til eventuelle fremtidige boliger på Findus.

Renovasjon

Det er planlagt nedgravde avfallsbrønner som vist på utomhusplan. Kapasiteten i avfallsbrønnene vil være i samsvar med renovasjonsvedtekter for Tønsberg kommune.

Boder

Det leveres én sportsbod per leilighet, i tilknytning til garasjekjeller, trapperom eller leilighet. Leiligheter som er 50 m² og større har bod på 5 m², mens leiligheter under 50 m² har bod på 2,5 m². Dør har hengelås med nøkkelssystem som for bolig. Der det leveres innvendig bod i leiligheten er dette vist på plantegning.

Sykkelparkering

Det etableres sykkelparkering i kjeller og utendørs.

Innvendige fellesarealer

Trapp og forgang / korridor er fellesarealer. I innvendig fellesareal plasseres postkasser med lås for hver bolig.

Heis

Alle oppganger har heis fra hovedinngang og til de enkelte etasjene. Heisene går også ned til garasjekjeller. Heisene leveres med toveis kommunikasjon til alarmsentral.

Trapp

Hvert hus leveres med trapp fra hovedinngang til de enkelte etasjene, samt trappeløp til garasjekjeller.

Bæresystem og yttervegger

Bygget er oppført med bæresystem hovedsakelig utført i betong/stål.

Fasader, balkonger, takterrasser og uteplasser på bakken

Fasader er i hovedsak lys puss, tegl og trekledning. Fasadematerialer for det enkelte bygg kan bli endret. Balkonger er utført i betong med tretremmer. Rekkverk på balkonger leveres som spilerekkverk i lakkert stål/aluminium, eller glassrekkverk med stolper. Luftebalkonger har utførelse uten snuareal for rullestol.

Grunn og fundamenter

Bygget er fundamentert med peler til fjell.

Vinduer/dører

Vinduer og balkongdører leveres malt innvendig og med aluminiumskledning utvendig. Låser og beslag leveres i forkrommet utførelse.

Innvendige dører leveres med hvite, glatte dørblander. Dør mellom gang og stue/kjøkken leveres med glassfelt. Leilighetsdør leveres med glatt overflate, kikkehull og ringeklokke.

Himling, takhøyde og nedføring

Himlinger leveres som hvitmalt betong med synlig v-fuger og har generell takhøyde på min. 2,5 m i rom for varig opphold. I deler av leiligheter (eksempelvis entre/bod) er det noen steder nedforet gipshimling til ca. 2,2 m på grunn av framføring av blant annet ventilasjon. På bad leveres hvit himling med himlingshøyde ca. 2,2 meter. Det må påregnes noen innkassinger i den utstrekning dette er nødvendig for framføring av ventilasjonskanaler, sprinkler, rør, tekniske installasjoner, brannisolering og lignende i tillegg til det som fremkommer på salgs-/kontraktstegninger.

Listverk

Til eikeparkett leveres det gulvlist i eik. Vinduer, balkongdører og innvendige dører leveres med hvitmalte utføring og gerikter. Det er listefri overgang mellom vegg og tak.

Standard kjøkken

Standard kjøkkeninnredning er fra Drømmekjøkkenet med valgmuligheter for frontfarger eller tilsvarende, med ekstra høyde på overskap. Se romskjema for utstyrsbeskrivelse. Overskap over kjøkkenbenk leveres i omfang vist på leilighetsplaner. Det leveres ikke overskap der det er vist vindu eller over halvøy som stikker ut i rommet.

Lengden på kjøkkenet vil være i henhold til det som fremkommer av leilighetens salgstegninger. Av integrerte hvitevarer leveres stekeovn, platetopp (type induksjon), oppvaskmaskin og kombiskap kjøøl/frys fra anerkjent leverandør. Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet og kan avvike fra det som vises på salgstegning/kontraktstegning.

Bad og WC

Bad leveres som prefabrikkerte våtromsmoduler (badekabiner). Bad leveres flislagt på vegger og gulv med fliser i henhold til romskjema. Flisinnstilling bestemmes av flere hensyn og flisene er ikke nødvendigvis lagt med fugefølge mellom gulv og vegg eller symmetrisk på den enkelte flate.

Baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel leveres i henhold til romskjema og tegning. På hovedbad leveres rette inn-/utadslående dusjvegger. Dusjarmatur leveres montert på vegg. Det leveres vegghengt toalett. Det leveres ikke hvitevarer til bad. En del leiligheter leveres med ekstra bad eller WC. Se romskjema for nærmere beskrivelse. Tilvalg for baderom er avsluttet.

Sanitær

Det er montert ettgreps blandebatterier på kjøkken, bad og WC, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad. Vannfordelingsskap er plassert over cisterne i bad/WC eller annen hensiktsmessig plassering.

Ventilasjon

Leilighetene blir levert med ventilasjonsaggregater plassert i bod eller gang som vist på salgstegning eller i kjøkken / himling.

Oppvarming

Oppvarming er basert på vannbåren/elektrisk varme i gulv i alle rom utenom bod. I hver leilighet er det montert forbruksmåler.

Varmtvann

Varmt forbruksvann leveres iht. fjernvarmeleverandørens retningslinjer. Det er montert forbruksmåler i hver leilighet.

Elektro / TV

EL-installasjoner er utført iht. NEK400:2014. Leilighetene leveres med skjult anlegg for elektro i den utstrekning det er praktisk mulig, men det vil kunne forekomme synlige utenpåliggende kabler mot betongvegger og betonghimling. Det leveres sikringskap til hver leilighet. Den enkelte leiligheten har egen måler for strømvalesning, plassert i fellesareal. Det er etablert nett for TV og bredbåndstjenester i boligsammenslutningen. Alle husstander har fiber ført frem til modem i teknisk skap. Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og bredbåndstjenester i samme nett. Dette vil bidra til å skape faktisk valgfrihet for både boligselskap og de enkelte husstandene. Tjenestetilbudet er i stadig utvikling. Den enkelte kjøper kan ved (eller før) overtakelse av leiligheten selv velge sin bredbånds- og/eller TV leverandør.

Fast telefonlinje leveres ikke.

Porttelefon

Det er levert ringetablå med kamera ved hovedinngang og skjerm i hver leilighet, plassert i entré eller ved stuedør. I tillegg leveres det ringeknapp utenfor hver leilighet.

Brann- og røykvarsling

Det er levert forskriftsmessig brannvarslingsanlegg for bygget. Leilighetene har boligsprinkleranlegg plassert i tak eller på vegg. Det leveres brannslukningsapparat til hver leilighet. Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av brukerhåndbok som hver kjøper får utlevert ved overlevering av leiligheten.



Romskjema

ROM	GULV	VEGG	TAK
ENTRE/GANG	Parkett, 1-stavs hvit, mattlakkert eik. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong Lys farge.	Sparklet og hvitmalt betong. Synlig v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/ innkassing. Minimum 220 cm himlingshøyde ved nedforet himling.
KJØKKEN	Parkett, 1-stavs hvit, mattlakkert eik. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong Lys farge. Malt flate mellom over- og underskap.	Sparklet og hvitmalt betong. Synlig v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/ innkassing.

ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
1 stk takpunkt med lyskilde. Dbl. stikk ved gulv.		Porttelefon med skjerm. Det leveres ikke garderoreskap
LED-lys under overskap, antall tilpasses kjøkken. 2 doble stikk over benkeplate. 2 doble stikk ved gulv. Nødvendig stikk for kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, avtrekkshette og Komfyrvakt.	Benkebeslag med innfelt kum. Ettgreps blandebatteri med stengeventil. Avtrekkshette over platetopp.	Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med fronter i glatt utførelse med faset kant og valgmulighet for frontfarger ifm. tilvalg. Takhøye» overskap H= 228 cm, foring til tak tilsvarende vegg. Overskap for avtrekkshette. Benkeplate i mørk grå laminat med nedfelt kum. Håndtaksfrie dører på overskap med trykk-løsning. Bøylehandtak i stål i normal standard på underskap. Kildesorteringsenhet med 3 fraksjoner i skap under kum. Det leveres hvitevarer fra anerkjent leverandør. Kjøkkentegning i prospekt er veiledende. Endelig kjøkkentegning blir utarbeidet ifm. tilvalg.

ROM	GULV	VEGG	TAK
STUE	Parkett, 1-stavs hvit, mattlakkert eik. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong Lys farge.	Sparklet og hvitmalt betong. Synlig v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/ innkassing.
BAD 1	Fliser 10x10 cm, matt utførelse, mørk mellomgrå.	Fliser 30x60 cm, matt utførelse, hvit.	Hvitlakkerte stålplater eller hvitmalt tak.
BAD 2	Fliser 10x10 cm, matt utførelse, mørk mellomgrå.	Fliser 30x60 cm, matt utførelse, hvit.	Hvitlakkerte stålplater eller hvitmalt tak.

ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
2 enkle stikkontakter på vegg v/ tak og bryter (1 stikk i 2-roms). Dbl. Stikk v/gulv iht. NEK 400, plassering fremkommer av el-tegning. Uttak for IKT iht. NEK400.		Leiligheter på bakkeplan har låsbar balkongdør (sylinderlås) og vinduer med låsbar luftestilling. Alle balkongdører leveres med låsbar luftestilling
4-6 LED downlights i tak med dimmebryter. 1 dbl stikkontakt ved speil. Stikkontakt for vaskemaskin/ tørketrommel.	Vegghengt wc med sete med softclose-funksjon. Dusjgarnityr og dusjarmatur. Servantbatteri med oppløftventil. Avløp og kran for vaskemaskin. Det leveres ikke vaskemaskin og tørketrommel. Fuktstyrt ventilasjon. Regulerbar gulvvarme.	Badet er prefabrikkert (våtboks) med takhøyde ca. 220 cm. Baderomsinnredning med skuffer, type hvit glatt med heldekkende eller innfelt servant. Speil med integrert lys i samme bredde som vask over servant. Plass til vaskemaskin og tørketrommel plassert ved siden av eller alternativt over hverandre (vaskesøyle). Se salgstegninger for løsning i den enkelte leilighet. Dusjvegger i herdet glass med beslag/hengsler i børstet stål/krom, rettinklet og inn/utadslående. Det leveres knagger/ håndklebøyle og 1 stk. dorullholder. Alt beslag i børstet stål/krom.
2-4 LED downlights i tak med dimmebryter. 1 dbl stikkontakt ved speil.	Vegghengt wc type med sete med softclose-funksjon. Dusjgarnityr og dusjarmatur. Servantbatteri med oppløftventil. Fuktstyrt ventilasjon. Regulerbar gulvvarme.	Badet er prefabrikkert (våtboks). Redusert takhøyde ca 220 cm. Baderomsinnredning med skuffer, type hvit glatt med heldekkende servant. Speil over servant i samme bredde med integrert lys. Dusjvegger i herdet glass med beslag/hengsler i børstet stål, rettinklet og inn/utadslående eller skyvedør. Det leveres knagger/ håndklebøyle og 1 stk. dorullholder. Alt beslag i børstet stål.

ROM	GULV	VEGG	TAK
WC	Fliser 10 x 10 cm med sokkelflis, matt utførelse, mørke mellomgrå.	Malt gips/betong Lys farge.	Sparklet og hvitmalt betong eller gipsplater.
SOV 1-sengs	Parkett, 1-stavs hvit, mattlakkert eik. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong. Lys farge.	Sparklet og hvitmalt betong. Synlig v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing
SOV 2-sengs	Parkett, 1-stavs hvit, mattlakkert eik. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong. Lys farge.	Sparklet og hvitmalt betong. Synlig v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing
BOD Innvendig	Parkett, 1-stavs hvit, mattlakkert eik. Fotlister og terskler i eik, med tilnærmet likt uttrykk som parkett.	Malt gips/betong. Lys farge.	Sparklet og hvitmalt betong. Synlig v-fuger. Hvitmalte gipsplater ved nedforet himling/innkassing
BALKONG/PRIVAT TAKTERRASSE	Trykkimpregnerte terrassebord av 28 x 120 mm på betong på balkonger og på takpapp på takterrasser.	Fasade i henhold til reguleringsplan og beskrivelse fra arkitekt.	Betong på underside balkong er umalt. Tak over balkong ihht. fasadetegning.
PRIVAT MARKTERRASSE	Tregulv av trykkimpregnerte 28 x 120 mm terrassebord.	Fasade i henhold til reguleringsplan og beskrivelse fra arkitekt	Betong på underside balkong er umalt. Tak over balkong ihht. fasadetegning.
FELLESAREALER	GULV	VEGG	TAK
INNGANGSPARTI UTVENDIG	Betong/betong belegningsstein Skraperist foran dører.		

ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Lys over speil. 1 stikkontakt	Vegghengt wc med sete med softclose-funksjon. Servant uten servantskap. Servantbatteri med oppløftventil.	Speil over vask, lik bredde som vask.
1 stikk på vegg v/tak for lys med bryter. V/gulv leveres antall stikk iht. NEK.		Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.
1 stikk på vegg v/tak for lys med bryter. V/gulv leveres antall stikk iht. NEK.		Avsatt plass for garderobeskap, skap leveres ikke.
1 stk lampe i tak/vegg med bryter. 1 stk dbl stikkontakt ved gulv. Sikringskap/IKT skap der det er mulig		Ingen innredning leveres. Pulverapparat (kan bli plassert i annet rom). Ventilasjonsaggregat i leiligheter større enn 80 m ² .
1 dbl stikkontakt og 1 stk lampe med innvendig veggbryter.	Frostfritt vannuttak på vegg på takterrasse, gjelder leilighet 3002 og 5001	Rekkverk i glass/metall eller spiler i lakkert stål eller aluminium.
1 dbl stikkontakt og 1 stk lampe med innvendig veggbryter.	Frostfritt vannuttak på vegg er tilgjengelig på fellesarealer.	
ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Lys ved inngangsdør.		Utvendig montert ringetablå med porttelefon og video. Husnummerskilt

VESTIBYLE (1.etg)	Fliser med sokkelflis.	Sparklet og malt gips eller betong.	Hvitmalt betong med synlig v-fuger. Akustikkhimling i nødvendig omfang.
TRAPPEROM/ TRAPP	Trinnlydsdempende belegg i trapper/intrinns. Malte opptrinns og vanger. Sklisikker trappenese i kontrastfarge	Sparklet og malt betong.	Hvitmalt betong med synlig v-fuger. Akustikkhimling i nødvendig omfang.
SPORTSBOD	Stålglatt/flytsparklet betong, overflatebehandling med epoxymaling eller tilsvarende.	Betong støvbindes m/ to strøk hvit maling eller til full dekk. Nettingvegger	Betong sårfløkket og støvbundet med to strøk hvit maling
GARASJER	Stålglatt/flytsparklet betong impregneres.	Betong sårfløkket og støvbindes med to strøk hvit maling	Betong sårfløkket og støvbundet med to strøk hvit maling/stedvis isolert garasjehimling ved behov.
GENERELT:			
Innvendige dører: Dørblad glatte, hvitmalt. Enfløyet glassdør mellom stue- og entré.	Vinduer: Malte trevinduer som er aluminiumsbelagte utvendig.	Lister/gerikter: Vinduer, balkongdører og innvendige dører leveres med hvitmalt utforinger og gerikter. Listefri overgang mellom vegg og tak.	Overflater: Alle malte flater har samme standard farge i alle rom.
OPPVARMING Gulvvarme med vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg. Baderom oppvarmes med elektrisk gulvvarme. <i>Målere for individuell måling av forbruk varme og varmtvann.</i>			

Belysning.		Postkasser, oppslagstavle. Systemnøkler.
Ringeklokke v/ inngangsdør. Nødvendig belysning i tak/vegg. 1 dbl stikk i hver etg.		Stålrekkverk m/ håndløper. Lakkert. Brannvarslingsanlegg. Etasjenummer på motstående vegg ved heis i hver etasje.
Nødvendig belysning.		Ingen innredning. Ventilert
Nødvendig belysning		Oppmerking av plasser. Lys slukkes ved tidsbryter. Portåpner leverer 1 stk. åpner pr. p-plass
VENTILASJON: Balansert ventilasjons- anlegg med varmegjenvinning.		
ELEKTRO: NEK. 400 legges til grunn.		
ANNET:		
DIVERSE Selger tar et generelt forbehold om rett til mindre endringer i beskrivelse og tegninger, men da uten at dette skal forringe den forutsatte standard og kvalitet. Det vil være begrenset adgang til tilvalg.		



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.

Teieparken og BREEAM-NOR

Teieparken har ambisjon om å bli BREEAM-NOR-sertifisert med karakteren Good. BREEAM-NOR er et miljømerke som dokumenterer miljøkvaliteter i ditt nye hjem.

Bygninger står for en betydelig del av ressurs- og energiforbruket i verden. I OBOS har vi et ønske om å redusere miljøpåvirkningen fra våre boliger, og har derfor valgt å innføre miljøsertifiseringen BREEAM-NOR i alle nye boligprosjekter fra og med 2019 for å kunne dokumentere miljøkvaliteter i de boligene vi bygger.

Dette betyr at du vil bo i et nabolag som er bygget med krav til blant annet energi, avfall, materialer og økologi.

Tiltak i Teieparken

Når vi i OBOS skal bygge Teieparken vil vi ha søkelys på god miljøledelse under byggeperioden, slik at både produktet og prosessen frem til bygget står der ivaretar miljøkrav.

Ved å sertifisere våre boliger til BREEAM-NOR tar OBOS sitt første skritt på vei til mer miljøriktige boliger. Vi legger også til rette for at du enkelt skal kunne ta egne grønne valg etter at du har flyttet inn.

Hva er BREEAM?

BREEAM er Europas fremste verktøy for miljøsertifisering av bygninger. Dette er en internasjonalt anerkjent metode for å måle bærekraftige egenskaper ved et bygg. Sertifiseringen tar for seg blant annet kategoriene ledelse, helse og miljø, transport og forurensing. Det er Grønn Byggallianse som forvalter sertifiseringen i Norge.

Les mer på obos.no/breeam

Teieparken - konkrete punkter som er planlagt gjennomført for å bidra til at prosjektet når ambisjonsnivået BREEAM Good



LEDELSE

En BREEAM AP koordinerer BREEAM-sertifiseringen gjennom hele prosjektet, fra kontrahering til ferdig bygg står innflyttingsklart.

Våre byggemetoder har til hensikt å ha lav miljøpåvirkning, vi holder det ryddig rundt oss og tar hensyn til naboer. Vi skaper en god arbeidsplass for dem som bygger for oss.

Ved innflytting får du en boligveileder som hjelper deg å bruke leiligheten effektivt og bærekraftig.



HELSE OG INNEMILJØ

Vi vil sørge for at luften du får tilført i hjemmet ditt er ren.

Vi skaper frodige og behagelige felles uterom som skal gi trivsel og velvære.

Vi har fokus på fuktsikkerhet for å hindre fuktskader i boligene.



ENERGI

Du flytter inn i en energieffektiv bolig som gjør at du bruker mindre strøm og sparer miljøet.

Kjøpere informeres om energiklassifisering av hvitevarer slik at de har mulighet til å opprettholde en energieffektiv livsstil.



TRANSPORT

Tomten ligger plassert med kort avstand til lokale servicetilbud.

Kollektivtransporttilbudet er velutviklet med hyppige avganger. Vi legger til rette for bruk av sykkel, med mulighet for sykkelvask og god dekning av sykkelparkeringsplasser både i kjeller og på uteområdet. Alle parkeringsplassene for bil tilrettelegges for lademulighet.

Dette gjør at du først og fremst kan redusere behovet for transport, og når transport er nødvendig kan du benytte transportformer med lavt klimagassutslipp.



VANN

Vi leverer vannbesparende våtromskomponenter. Uteområdet planlegges med robuste og stedege planter, som trenger mindre vann.



AVFALL

I byggeperioden har entreprenør søkelys på å minimere avfall og kildesortering noe som øker ressursutnyttelsen og er positivt for miljøet.

Din leilighet har beholdere for kildesortering av avfall, slik at det er enkelt å sortere. Deretter tømmes avfallet i lett tilgjengelige nedgravde avfallskontainere utendørs. Det er kort vei til returpunkt for tekstiler, klær og sko.



AREALBRUK OG ØKOLOGI

Utbyggingsomtten er klassifisert til å ha liten/middels økologisk verdi.

Vi ønsker å bruke kortreiste planter og å utvikle landskapet i prosjektet for å ta vare på insekter og stedege arter. Dette bidrar til at Teieparken blir et fint hjem for de på både to, fire og seks bein.

Ved utgraving av masser håndteres disse på en måte som forhindrer spredning av eventuell forurensning som finnes i grunnen.



FORURENSING

Teieparken varmes primært opp ved hjelp av fjernvarme.

En konsulent innen hydrologi bidrar til at planlagte løsninger begrenser risikoen for lokal flom på og utenfor eiendommen, vassdragsforurensning og annen miljøskade.

Utebelysning vil være konsentrert til relevante områder, slik at unødig lysforurensning, energiforbruk og ulemper for naboeiendommer reduseres.



MATERIALER

Materialvalg er et fokusområde, og byggematerialer med lav miljøpåvirkning gjennom hele livsløpet søkes prioritert. Vi velger helst robuste materialer slik at skader og slitasje begrenses.

Det er fravær av giftige kjemikalier i boligen din, og alle produkter som brukes er dokumentert.

Alt trevirke er hugget og kjøpt inn i henhold til strenge retningslinjer, og vi har nulltoleranse mot tropisk trevirke.

BREEAM® NOR



Fire kjappe om borettslaget

OBOS har 90 års erfaring med å bygge og forvalte borettslag. Kjøper du bolig i Teieparken Kirsebæret borettslag, blir du del av et godt organisert fellesskap som gjør hverdagen trygg og enkel, både når det gjelder vedlikehold og økonomi.

Hva betyr det å kjøpe en borettslagsbolig?

Svar: Når du kjøper en bolig i et borettslag, eier du din egen bolig og du kan selge den på det åpne markedet når du måtte ønske det. Rent juridisk blir du en andelseier i borettslaget. Det gir deg enerett til din egen bolig, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Du er selv ansvarlig for oppussing og vedlikehold av boligen din, mens borettslaget er ansvarlig for oppganger, uteområder og fellesarealer - akkurat som når du eier en selveierleilighet.

Hva med utleie?

Svar: En borettslagsleilighet egner seg ikke som investeringsobjekt fordi det er begrensninger på utleie i borettslag. Det er likevel fullt mulig å leie ut boligen din hvis livssituasjonen din krever det. Dersom du ønsker å overlate bruken av boligen til barn eller barnebarn kan du gjøre det - så lenge du måtte ønske.

Fordelen med noen begrensninger i utleie er at de alle fleste naboene dine eier boligen de bor i. Det gir et stabilt og forutsigbart bomiljø, og ofte et godt fellesskap beboerne imellom.

Hva er fellesgjeld?

Svar: Når du kjøper bolig i et nytt borettslag som Teieparken Kirsebæret borettslag, vil en del av kjøpesummen være del av et felleslån. Det er et gunstig lån som OBOS har forhandlet fram for alle boligene samlet. Fellesgjelden er din del av dette lånet.

I Teieparken Kirsebæret borettslag er det lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), for den som ønsker det. Det vil si at du ikke trenger ha fellesgjeld i det hele tatt, hvis du ikke vil. Hvis du ønsker, kan du betale både innskudd og fellesgjeld når du kjøper boligen, og dermed få lavere fellesutgifter. Du kan også velge å nedbetale fellesgjelden i etapper, for eksempel to ganger i året.

Hva skjer hvis andre i borettslaget ikke betaler felleskostnadene sine?

Svar: I et OBOS-borettslag garanterer OBOS for innbetaling av alle felleskostnader. Det betyr at selv om noen ikke betaler sin del av felleskostnadene, får det ingen konsekvenser for din eller borettslagets økonomi. Dette fungerer med andre ord på samme måte som i et sameie.



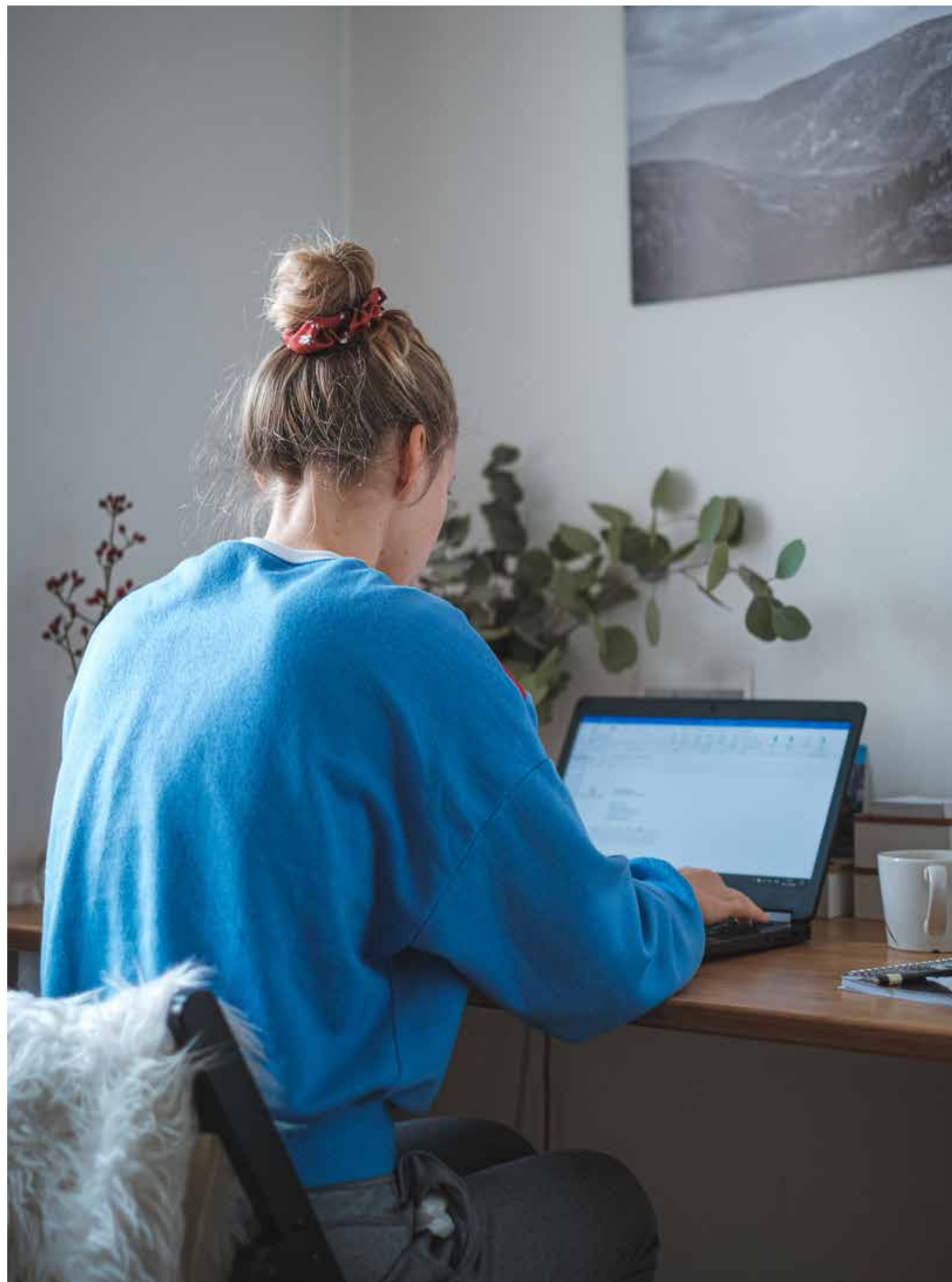
I Hus 3 etableres en separat enhet med soverom, oppholdsrom og bad, som beboere i alle borettslagene i kan benytte hvis man får gjester og trenger ekstra plass.

Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme. F.eks. utsyn.



I Hus 3 etableres et rom for sykkelverksted, mv. til felles bruk for alle borettslagene.

Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme.



Bredbånd/TV

Med OBOS OpenNet velger du internett og TV etter eget behov i private abonnement, og du kan velge de tjenestene du ønsker fra flere leverandører.

Etter kjøp får du tilgang til en informasjonsside knyttet til det nye boligselskapet hvor du kan følge med på tilbud og nyheter, samt bestille ønskede tjenester.

Alle leiligheter har fiberkabel ført frem til teknisk skap. Det er også trådløst nett tilgjengelig i leilighetene. Valgte tjenester og utstyr står klart til bruk i leiligheten ved innflytting.

Med private abonnement og korte bindingstider er det enkelt å inngå

avtaler, bytte tjeneste eller bytte leverandør hvis du ønsker. Du betaler kun for de tjenestene du selv velger, og behøver ikke ha samme leverandør som naboen.

For mer informasjon om OBOS OpenNet, eller for å kontakte oss, se www.obosopennet.no



OBOS

OBOS BBL er en medlemsorganisasjon med over 470 000 medlemmer. Siden 1929 har vi skaffet våre medlemmer bolig, og forvaltet disse på en trygg måte. De fleste av våre medlemmer bor i Oslo og omegn, men vi er også godt etablert i flere av landets store byer – blant annet i Fredrikstad, Tønsberg, Hamar, Stavanger, Bergen, Ålesund og Trondheim.

Forkjøpsrett og gunstige medlemstilbud

For de fleste medlemmer er det forkjøpsretten og tilgangen til et stort boligmarked, i tillegg til våre nye boligprosjekter, som oppleves som den største fordel. Vi bygger i dag i alle våre regioner. Men det skal alltid lønne seg å være medlem i OBOS – også for deg som har dekket ditt boligbehov.

Som medlem i OBOS kan du låne og spare penger til betingelser som er blant markedets beste. I tillegg gir medlemskortet deg tilgang til mange gode rabattavtaler innenfor forsikring, bolig og interiør, kultur og fritid.

Norges største boligforvalter

I dag forvalter OBOS over 220 000 boliger over store deler av landet. OBOS har også et omfattende tilbud til borettslag, sameier og bedrifter innen bygging, vedlikehold og rehabilitering, og en betydelig spare- og finansvirksomhet.

Samfunnsengasjement

Hvert år går inn til ti prosent av overskuddet i OBOS til samfunnsnyttige formål. Vi støtter forskning og utvikling, kultur, idrett og miljø, og er opptatt av at dette skal komme medlemmene til gode.

Vi støtter lokale miljøtiltak i medlemmenes boområder, og ønsker å bidra til gode oppvekstvilkår for barn og unge.



Finansiering

Når du kjøper ny bolig fra OBOS får du ekstra gode lånebetingelser i OBOS-banken.

Med OBOS Nyboliglån får du:

- Svært god rente, uavhengig av lånebeløp
- Mulighet for mellomfinansiering til samme rente som det langsiktige lånet
- Mulighet til å låne inntil 85 prosent av kjøpesummen
- Inntil 30 års nedbetalingstid

OBOS-banken ordner alt det praktiske, slik at du kan fokusere på gledene ved å få en helt ny bolig.

Les mer og søk om finansiering på obosbanken.no

Salgsoppgave

Salg

Salg av boligene er underlagt Bustadoppføringslova (Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad med mer).

Gårds- og bruksnummer
Eiendommen er del av gnr. 1003 bnr. 169 i Tønsberg kommune.

Eier
Obos Nye Hjem AS

Hjemmelshaver
Vestfold og Telemark fylkeskommune

Grunnareal
Eiet tomt på ca. 13 714 kvm (jmfør reguleringsplanenes arealer BB1-6, f_UA1-5 og f_GP2) som skal fradeles. Selger tar forbehold om endelig oppdeling og tomtens størrelse inntil oppmålingsforretning er gjennomført og at eiendommene vil få nye matrikelnummer.

Eiendommen
Borettslagets endelige adresse er ikke avklart. Tomten har i dag adresse Banebakken 35, 3127 Tønsberg. Bebyggelsen i prosjektet Teieparken Kirsebæret er planlagt å bestå av tre hus (Hus 1-3) med totalt 52 leiligheter, samt garasjeanlegg i kjelleretasjen. Prosjektet er en del av et større utbyggingsfelt som totalt vil inneholde ca. 167 leiligheter. Det tas forbehold om endelig antall leiligheter. Utover dette, er det bygget 96 leiligheter i Kikut og Jakobsrød sameier i Teieparken, samt at det senere vil komme blokker på arealene benevnt AB1 i reguleringsplanen.

Arealer utomhus
Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at andelseier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (endre eller utvide eventuell markterrasse, sette opp gjerde, markise eller andre faste innretninger, legge heller, beplantning over 120 cm, osv.). De øvrige utomhusarealer på tomten, dvs. utomhusarealene med unntak som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av boligene i borettslaget. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget.

Totalprisen
Totalprisen på boligen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisten som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

Betalingsbetingelser
Ved kontraktsinngåelse skal det betales 10 % av totalprisen (innskudd/egenkapital + fellesgjeld, men eksklusive omkostninger).

Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som framgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring

overfor kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Innbetalinger skal skje fra godkjent norsk finansinstitusjon til Megleroppgjør sin klientkonto.

Det kan bli stilt krav om fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått.

Omkostninger		
Gebyr for tinglysning av boret	kr	480,-
Gebyr for tinglysning av andel	kr	480,-
Ev. gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr	480,-
Gebyr panteattest	kr	172,-
Utskriftgebyr	kr	28,-
Andelskapital til borettslaget	kr	5 000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi	kr	6 650,-

Totale omkostninger pr. leilighet	kr	13 290,-
-----------------------------------	----	----------

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS. Org.nr. 977 040 949.

Bustadoppføringslova/garantier
Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står 5 år etter overtagelsen jf. Bufl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjektselger. Loven finner du også på: www.lovdata.no.

KONSESJON
Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE
Rammesøknad ble innsendt 19.04.2021, med revisjon 11.05.2021 og er vedtatt i utvalg for Plan og bygg 18.06.2021 (vedtaksnummer UPB 166/21). Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeforskrift 2017, Tek 17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen. Det gjøres samtidig oppmerksom på at det kan ta tid før en ferdigattest utstedes, særlig da dette prosjektet har en trinnavis utbygging.

Vedtekter/husordensregler
Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og husordensregler for borettslaget. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene for boligen fra overtagelses-tidspunktet.

Energiattest
Boligenes varmetap og energibehov er dimensjonert i henhold til Byggteknisk forskrift TEK 17. Ved overtagelse vil det bli utstedt energiattest, iht. enhver tid gjeldende lovverk. Boligene er beregnet til

å være i energiklasse A, B, C eller D. Det tas forbehold for at avvik kan forekomme, spesielt i leiligheter med mye vindusflate.

Ligningsverdi/Formuesverdi
Formuesverdi (tidl. Ligningsverdi) for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger. Formuesverdien/ fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå årlige kvadratmeter satser. Vi tar forbehold om endringer i reglene for beregning av formuesverdi. For beregning av formuesverdi og mer informasjon, gå inn på www.skatteetaten.no

Hvitvasking
Eiendomsめglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsめglere har plikt til å melde fra til Økokrim av eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Fellesgjeld – Felleskostnader
Fellesgjelden utgjør inntil 60 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om. Lånet løper i 40 år med 5 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

Kapitalkostnader
Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Felleskostnadene vist i prislisten er beregnet med den gjeldende rentesats.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

Driftskostnader
Er fordelt slik: 50 % av borettslagets samlede driftskostnader er fordelt med et likt beløp pr bolig. De resterende 50 % av de samlede driftskostnader er fordelt forholdsmessig på grunnlag av den enkelte boligens areal, BRA.

De månedlige driftskostnadene skal blant annet dekke offentlige avgifter, forsikring på bygning(er), renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget. Oppvarming, strøm og eget varmtvann avregnes i henhold til målt forbruk og kommer i tillegg til felleskostnadene fordelt i prislisten. Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, blant annet endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som borettslaget enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi. For boliger med garasje plass eller der garasje plass kjøpes separat er

driftskostnaden estimert til kr 250,- pr. mnd. Se prislisten som viser stipulert felleskostnad pr. måned pr. leilighet.

In-ordning
Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?

- Ved sluttoppgjøret før overtakelse
- Senere 2 ganger årlig, minimum kr 60 000,-

Det påløper normalt en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtalen, men ved innbetaling i forbindelse med ferdigstillelse av boligen eller innbetaling ved første mulighet etter at felleslånet er utbetalt til borettslaget er det kostnadsfritt å tiltre IN-ordningen.

IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.

Det følger av borettslagsloven § 5-20 at borettslaget har panterett i borettslagsandelene for 2G (folketrygdens grunnbeløp) som sikkerhet for misligholdte felleskostnader. For noen av boligene utgjør fellesgjelden så store månedlige kostnader at en raskt kommer opp i 2G dersom felleskostnadene misligholdes. For å begrense risikoen for tap pga. mislighold av felleskostnadene, er det det derfor stilt krav om at kjøperne av disse boligene nedbetaler en andel av felleslånet ved overtakelsen av boligen. Den delen av kjøpesummen som kjøperne av disse boligene må skaffe selv blir derfor større enn om fellesgjelden kunne beholdes som den var før innbetalingen. Ettersom denne ekstra egenkapitalen i sin helhet benyttes til å redusere boligens andel av fellesgjeld, blir andelens månedlige felleskostnader lavere, og dermed også risikoen ifm. mislighold. Prislisen viser hvor stor andel fellesgjeld hver bolig har etter at det er gjort en justering av egenkapitalandelen for de boligene dette gjelder for.

Det som i prislisten er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i borettslaget. Det som i prislisten er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i felleslånsbankens pantedokument. Ved IN-innbetalinger blir disse sikret ved inntreden i bankens pantedokument. Dersom det blir foretatt prisendringer for ledige boliger i prosjektet, fører dette til at kjøperne må betale en høyere kjøpesum enn det som i prislisten er oppgitt som innskudd. Den delen av kjøpesummen som overstiger det opprinnelige innskuddet vil verken bli sikret i pantedokument for innskuddene i borettslaget eller felleslånsbankens pantedokument.

OBOS garanterer overfor borettslaget mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader, gjennom egen avtale. Dette betyr at den enkelte andelseier ikke belastes ved at noen andre eventuelt ikke betaler sine månedlige felleskostnader. Noen av de dyreste leilighetene i borettslaget har en andel egenkapital som utgjør mer enn 40 % av kjøpesummen. Det er grunnen til at kjøpe-summens prosentvise fordeling på egenkapital og fellesgjeld for disse leilighetene er forskjellig sammenlignet med beløpende som fremgår av borettslagets finansieringsplan. Kjøpere av slike andeler plikter å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Egenkapitalen som betales utover 40 % av kjøpesummen, vil ved overtakelse av



Generell informasjon

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner er ment for å gi et visuelt inntrykk av prosjektet. De kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder også endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Det forutsettes at dette ikke medfører vesentlige endringer av den angitte standarden.

Møbler og løsøre som er vist på illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som nærmere beskriver hva som leveres.

Det tas forbehold om mindre endringer i utførelsen av uteområdene i forhold til beskrivelser og illustrasjoner som er vist i salgsmateriellet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Salg ved

OBOS Eiendomsmeglere AS
Storgaten 20, 3126 Tønsberg
Telefon: 02333
Mail: alexander.thomassen@OBOS.no
Telefon: 970 44 499
Organisasjonsnummer: 977 040 949

Utbygger

OBOS Nye Hjem AS

Entreprenør

Veidekke Entreprenør AS

Arkitekt

Arkitekt rammesøknad
Arcasa Arkitekter AS

Foto og illustrasjoner

Johner, Shutterstock, Arcasa og Blår

Design

FÆRD/færd.no

Nettside

obos.no/teieparken

Publisert

20.10.2022





obos.no/teieparken