

Pluss

I FØRSTE REKKE PÅ TJUVHOLMEN

PROSPEKT FRU KROGHS BRYGGE

HUS 81 og HUS 82



Illustrasjonsfoto leilighet 81-2-2

En unik samling leiligheter

Tjuvholmen
- Byutvikling ved Selvaag og Aspelin Ramm



Fru Kroghs brygge
Hus 82

Fru Kroghs brygge
Hus 81



På Tjuvholmen finner du små og store leiligheter, restauranter for enhver smak, moderne kontorer og umiddelbar nærhet til Oslofjorden. Alt på ett sted!



VELKOMMEN TIL VÅRT ØYRIKE

Ytterst er ypperst på Tjuvholmen, og her ute har du nå endelig muligheten til å sikre deg en drømmeleilighet.

Ingen holme uten sjøliv. Her er Oslofjordens mest sentrale båt plasser. Her er det kajakkhotell og sjøbad. Her er det badestrand og iskiosk. Slik prøver vi å få størst mulig glede av fjordens flotteste tomt.



Hele utbyggingen vil være helt ferdig i 2014, men allerede nå fremstår bydelen med personlighet og attraksjon.

Byens flotteste kunstmuseum ligger her, tegnet av italienske Renzo Piano, sammen med en spektakulær skulpturpark.



Alle som bor her, og alle som skal bo her, har mye å glede seg over. Og gjestene deres kan ta inn på vårt prisbelønnede hotell, The Thief.



Vårt nye velværesenter inneholder svømmekulp og sauna, spa-avdeling og alt som hører til når du vil bevare deg vel.

SKJØNÆRT

Fru Kroghs brygge består av to bygg som ligger tett til hverandre. Her finner du tilsammen 71 leiligheter, et flott serviceområde med resepsjon og treningsfasiliteter, og en stor felles takterrasse på toppen av Hus 82.

ETASJEØVERSIKT HUS 81



FRU KROGHS BRYGGE HUS 81 PLUS

LEILIGHETS-BETEGNELSE (X - ETASJE)	ETASJE	BRA M ²	ANTALL ROM	SAMLET BALKONG-AREAL M ²	LEILIGHETS-BESKRIVELSE
81-X-1	2, 3, 4, 5, 6	169	3	18,4	Frontleilighet med panoramautsikt over Oslofjorden. Gode solforhold og flott planløsning. Master bedroom med eget bad. Stor og flott leilighet med åpen stue-/kjøkkenløsning med gasspeis.
81-X-2	2, 3, 4, 5, 6	162	3	19,4	Frontleilighet med panoramautsikt over Oslofjorden. Gode solforhold og flott planløsning. Master bedroom med eget bad. Stor og flott leilighet med åpen stue-/kjøkkenløsning med gasspeis.
81-X-3	2, 3, 4, 5, 6, 7	127	3	15,4	Gjennomgående leilighet med to balkonger. Flott utsikt og gode solforhold. Leilighet med to soverom, to bad, separat vaskerom. Master bedroom med eget bad. Gasspeis.
81-X-4	2, 3, 4, 5, 6, 7	127	3	15,4	Gjennomgående leilighet med to balkonger. Flott utsikt og gode solforhold. Leilighet med to soverom, to bad, separat vaskerom. Master bedroom med eget bad. Gasspeis.
81-X-5	2, 3, 4, 5, 6, 7	96	3	6,9	Romslig hjørneleilighet med sjøutsikt fra balkong. 3-roms leilighet med to bad, og separat vaskerom. Master bedroom med eget bad. Gasspeis.
81-X-7	2, 3, 4, 5, 6, 7	77	3	8,3	3-roms hjørneleilighet med fin sjøutsikt fra balkong og gode solforhold. Separat bad i leilighet.
81-X-8	7	173	3	63,8	Unik frontleilighet med balkong og romslig privat takterrasse, panoramautsikt og sol fra morgen til kveld.

FRU KROGHS BRYGGE HUS 82 PLUS

LEILIGHETS-BETEGNELSE (X - ETASJE)	ETASJE	BRA M ²	ANTALL ROM	SAMLET BALKONG-AREAL M ²	LEILIGHETS-BESKRIVELSE
82-X-1	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	74	3	10,6	Romslig og luftig 3-roms hjørneleilighet. Sjøutsikt, to balkonger.
82-X-3	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	67	3	6,8	Flott og lys 3-roms hjørneleilighet. Gode solforhold og fin utsikt.
82-X-4	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	60	3	7,2	Kompakt 3-roms leilighet med walk-in closet på hovedsoverom, utgang til balkong fra stuen.



Det store uterommet, med utsikt mot Dyna fyr, gir lys og luft til leilighetene.

ETASJEØVERSIKT HUS 82



Illustrasjon, leilighet 81-2-3



Materialvalg og fargevalg er gjort slik at selv den mest kresne skal kunne finne ro.

Illustrasjon, leilighet 82-4-1



Våre arkitekter har lagt seg i selen for å skape åpne og flotte planløsninger i Fru Kroghs brygge.

Vi samarbeider med flinke kjøkkenleverandører, flisgrossister med flere for å tilfredsstille deg.

Pluss

+ EN SMARTERE BOFORM

Leilighetene i Fru Kroghs brygge inngår i det vi kaller et Plusskonsept, for økt glede og trygghet. PlussBasis kaller vi det faste servicetilbudet og sammen med tjenestene inngår dessuten både nyttige og trivelige fellesområder.

Serviceområdet ligger på bakkeplan nærmest kanten i Fru Kroghs brygge (Hus 81) og vil fungere som en uformell møteplass for deg og dine naboer eller som rom for grupper med felles aktiviteter. Her finnes det møterom, selskapsrom til 40 pers. og kjøkken, treningsrom og gjesterom med hotellstandard for dine besøkende.

Ved siden av PlussBasis vil det også utvikles et lokalt PlussMeny-tilbud, i samarbeid med sameiet. Her kan man utvikle ekstratjenester som hundevakt, rengjøring, spatenester, billettbestillinger, vinsmaking osv. Serviceavgiften for disse tjenestene beregnes i tillegg til ordinære felleskostnader. Se vårt prospekt "En enklere hverdag" for ytterligere informasjon.



Vårt serviceområde er bemannet til faste tider.

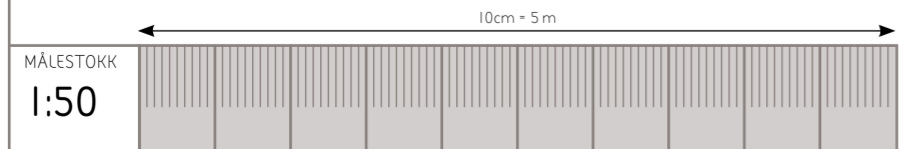


I tillegg til PlussBasis, vil det finnes en PlussMeny, der man kan velge f.eks skjortetjeneste.

Den flotte takterrassen inneholder ulike soner og møbleringer.



ETASJEPLAN



ETASJE
8
7
6
5
4
3
2
1

ARKITEKT
Schmidt Hammer Lassen Architects
ADRESSE Dyna brygge 4, 6 og 8

AREAL
BRA 169 m²

ANTALL ROM
3

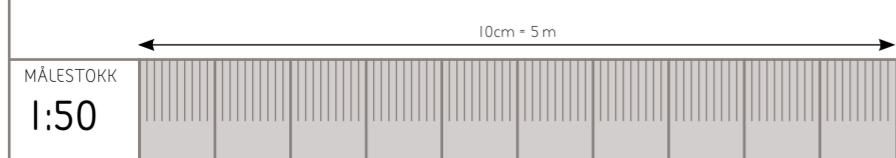
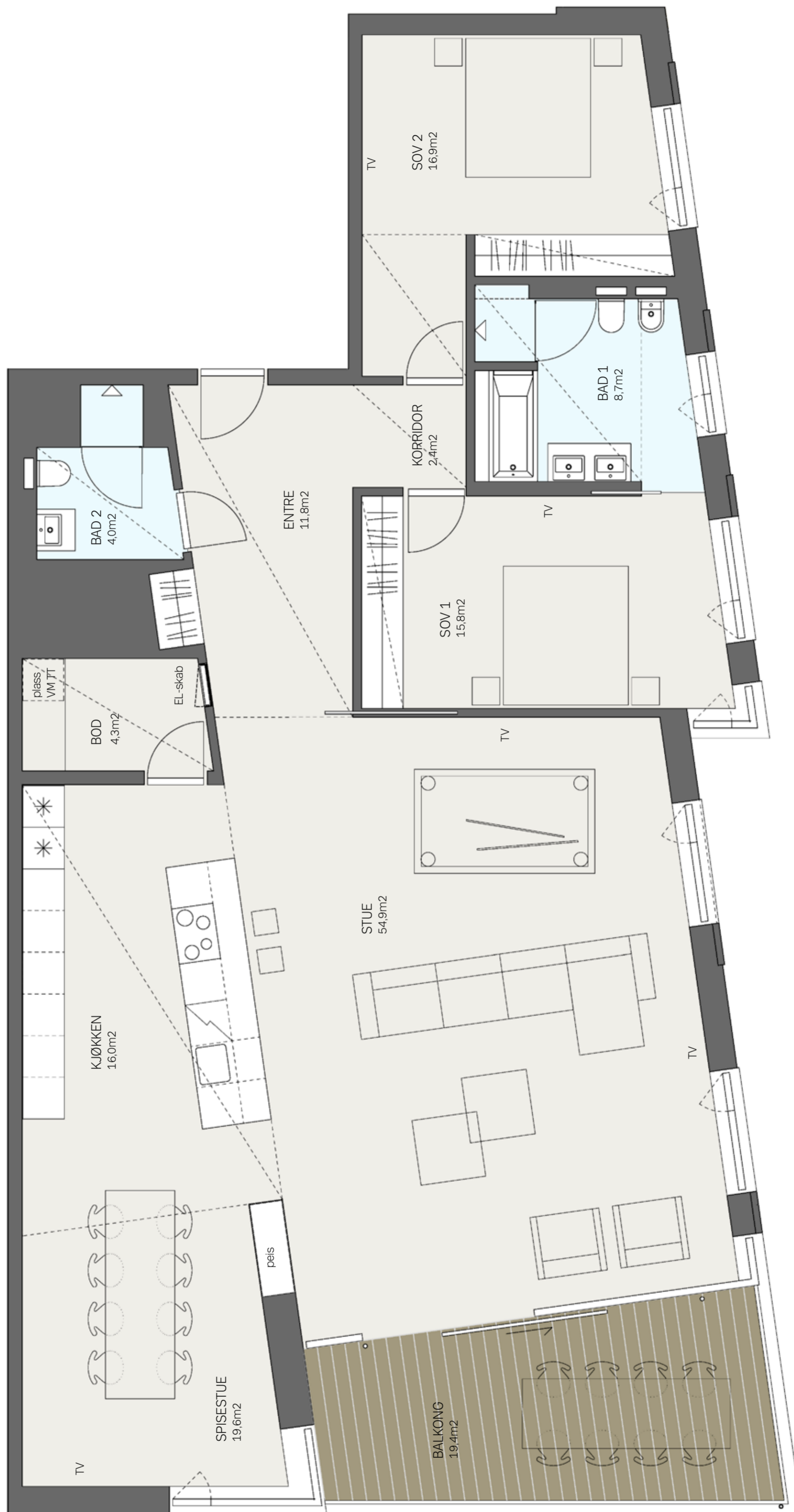
SAMLET BALKONGAREAL
18,4 m²

LEILIGHETER

8	-	6	-	1
8	-	5	-	1
8	-	4	-	1
8	-	3	-	1
8	-	2	-	1
8	-	X	-	1

LEILIGHETSTYPE
HUS ETASJE NR

ETASJEPLAN



ETASJE

8
7
6
5
4
3
2
1

ARKITEKT
Schmidt Hammer Lassen Architects

ADRESSE Dyna brygge 4, 6 og 8

ARÉAL
BRA 162 m²

ANTALL ROM
3

SAMLET BALKONGAREAL
19,4 m²

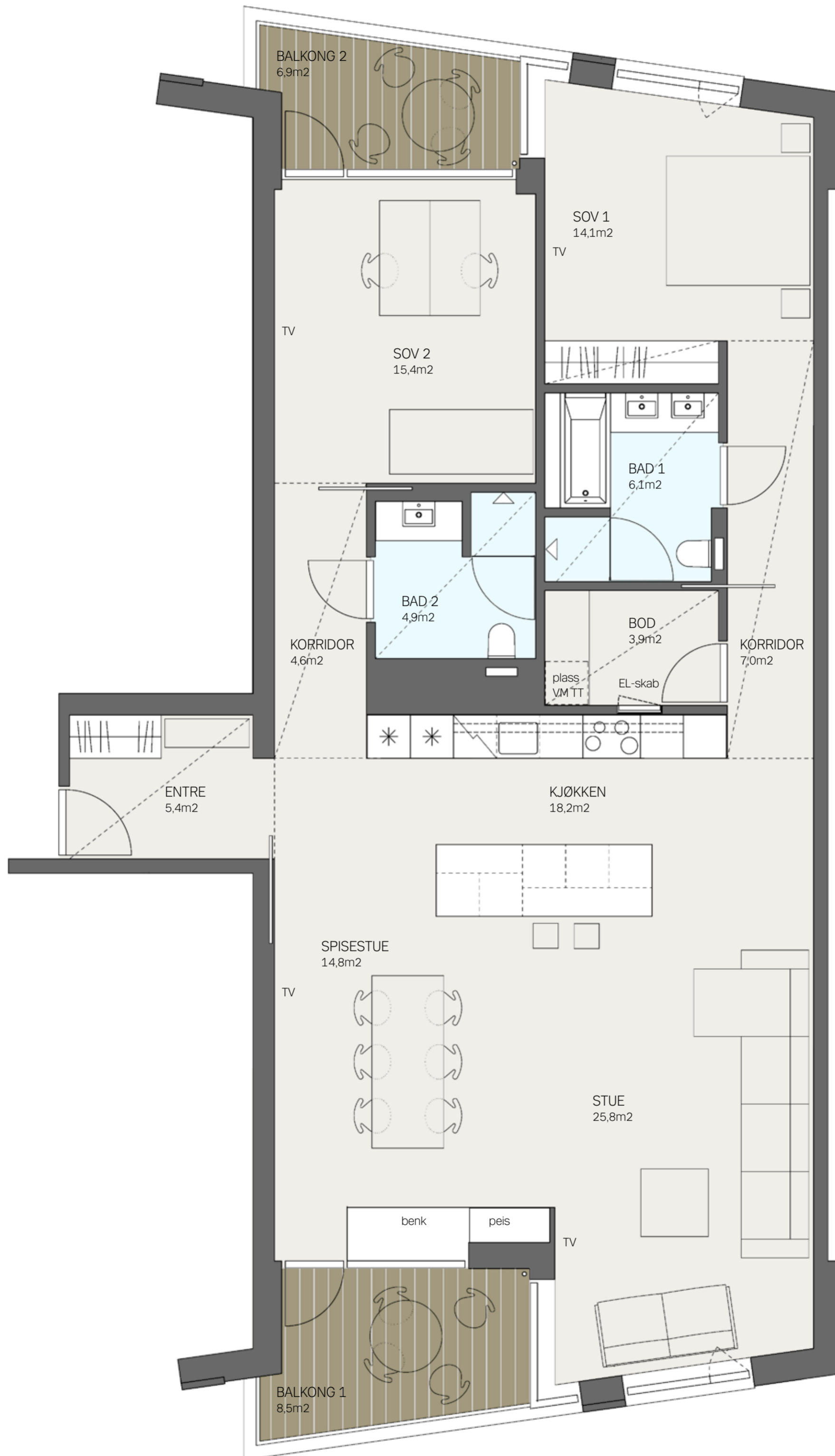
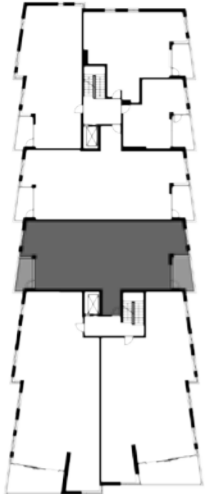
LEILIGHETER

81-6-2
81-5-2
81-4-2
81-3-2
81-2-2

LEILIGHETSTYPE
81-X-2

HUS ETASJE NR

ETASJEPLAN



10cm = 5m



ETASJE

8
7
6
5
4
3
2
1

ARKITEKT
Schmidt Hammer Lassen Architects
ADRESSE Dyna brygge 4, 6 og 8

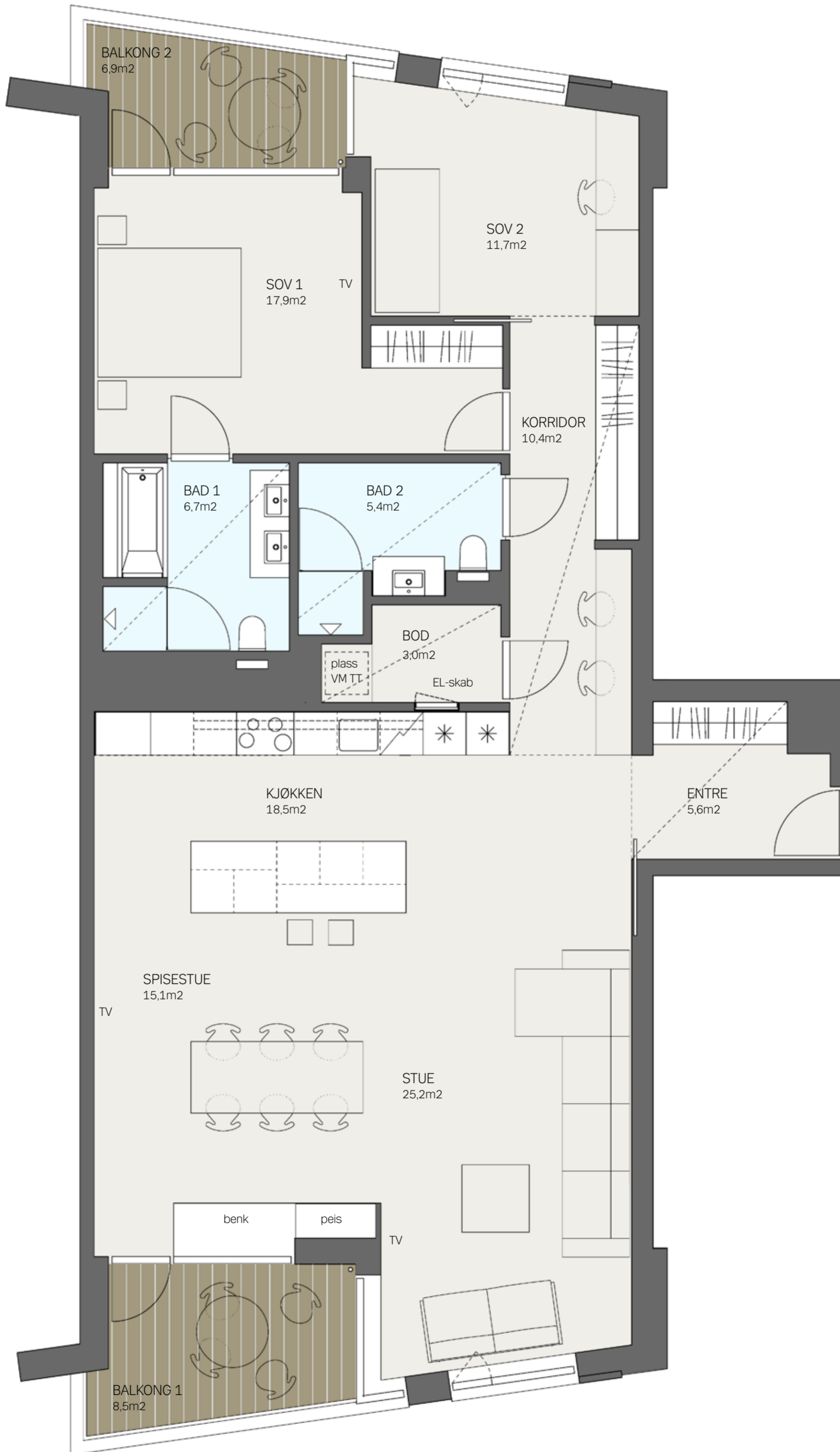
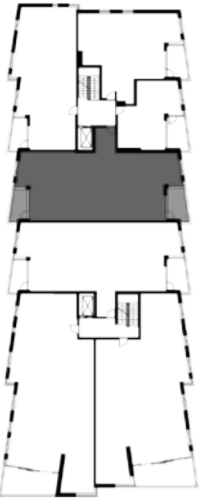
ARÉAL
BRA 127 m²

ANTALL ROM
3

SAMLET BALKONGAREAL
15,4 m²

LEILIGHETER
81-7-3
81-6-3
81-5-3
81-4-3
81-3-3
81-2-3
LEILIGHETSTYPE
81-X-3
HUS ETASJE NR

ETASJEPLAN



10cm = 5m

MÅLESTOKK
1:50

ETASJE

8
7
6
5
4
3
2
1

ARKITEKT
Schmidt Hammer Lassen Architects

ADRESSE Dyna brygge 4, 6 og 8

AREAL
BRA 127 m²

ANTALL ROM
3

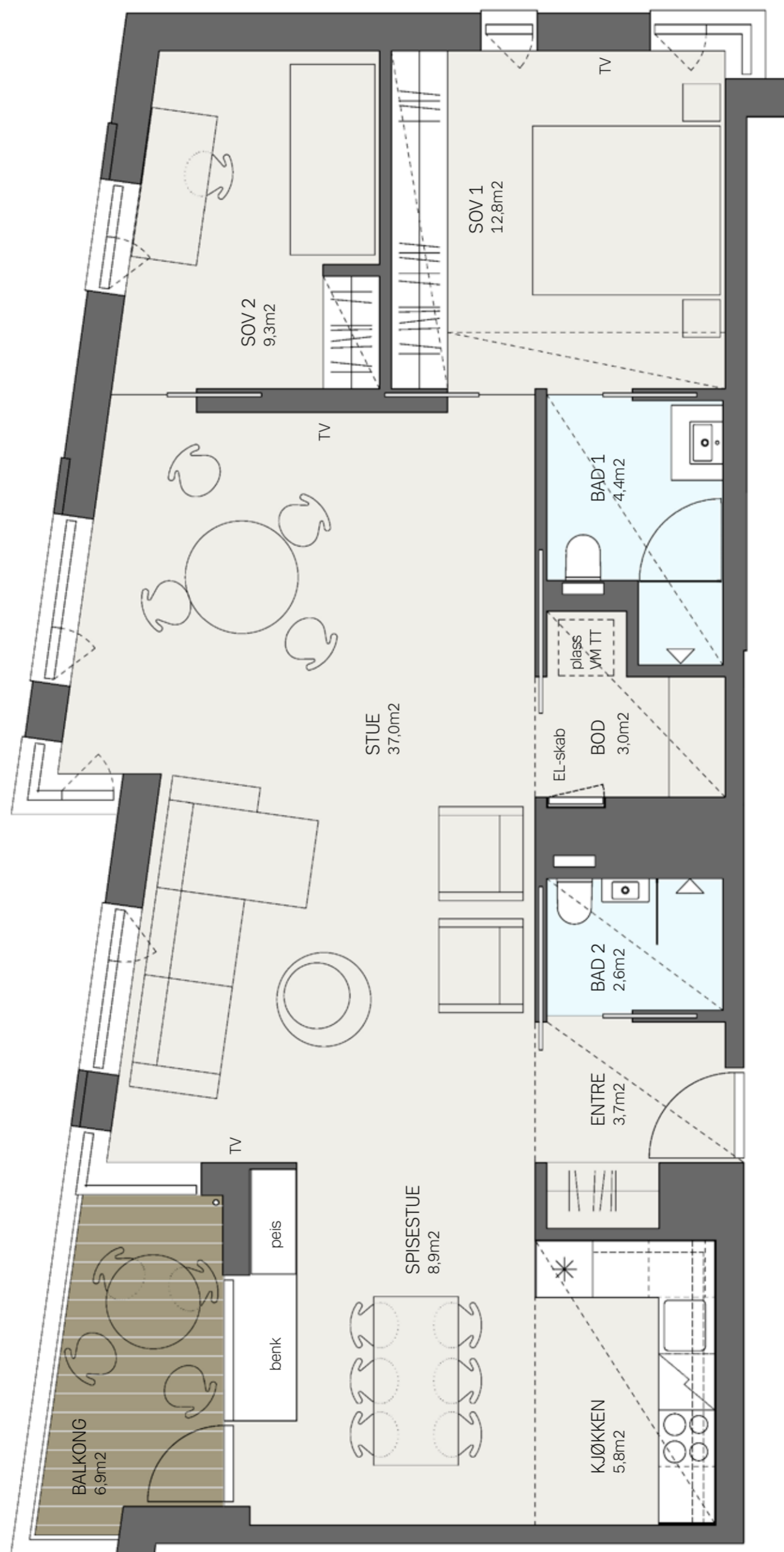
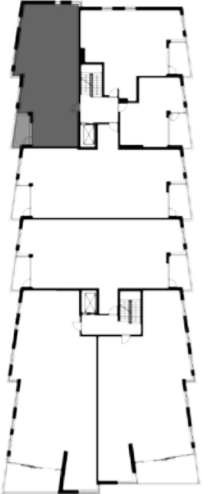
SAMLET BALKONGAREAL
15,4 m²

LEILIGHETER

81-7-4
81-6-4
81-5-4
81-4-4
81-3-4
81-2-4

LEILIGHETSTYPE
81-X-4
HUS ETASJE NR

ETASJEPLAN



10cm = 5m

MÅLESTOKK
1:50

ETASJE

8
7
6
5
4
3
2
1

ARKITEKT
Schmidt Hammer Lassen Architects

ADRESSE Dyna brygge 4, 6 og 8

ARÉAL
BRA 96 m²

ANTALL ROM
3

SAMLET BALKONGAREAL
6,9 m²

LEILIGHETER

81-7-5
81-6-5
81-5-5
81-4-5
81-3-5
81-2-5

LEILIGHETSTYPE

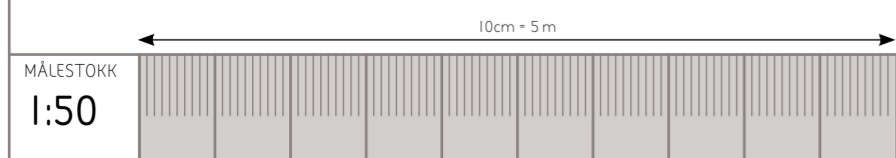
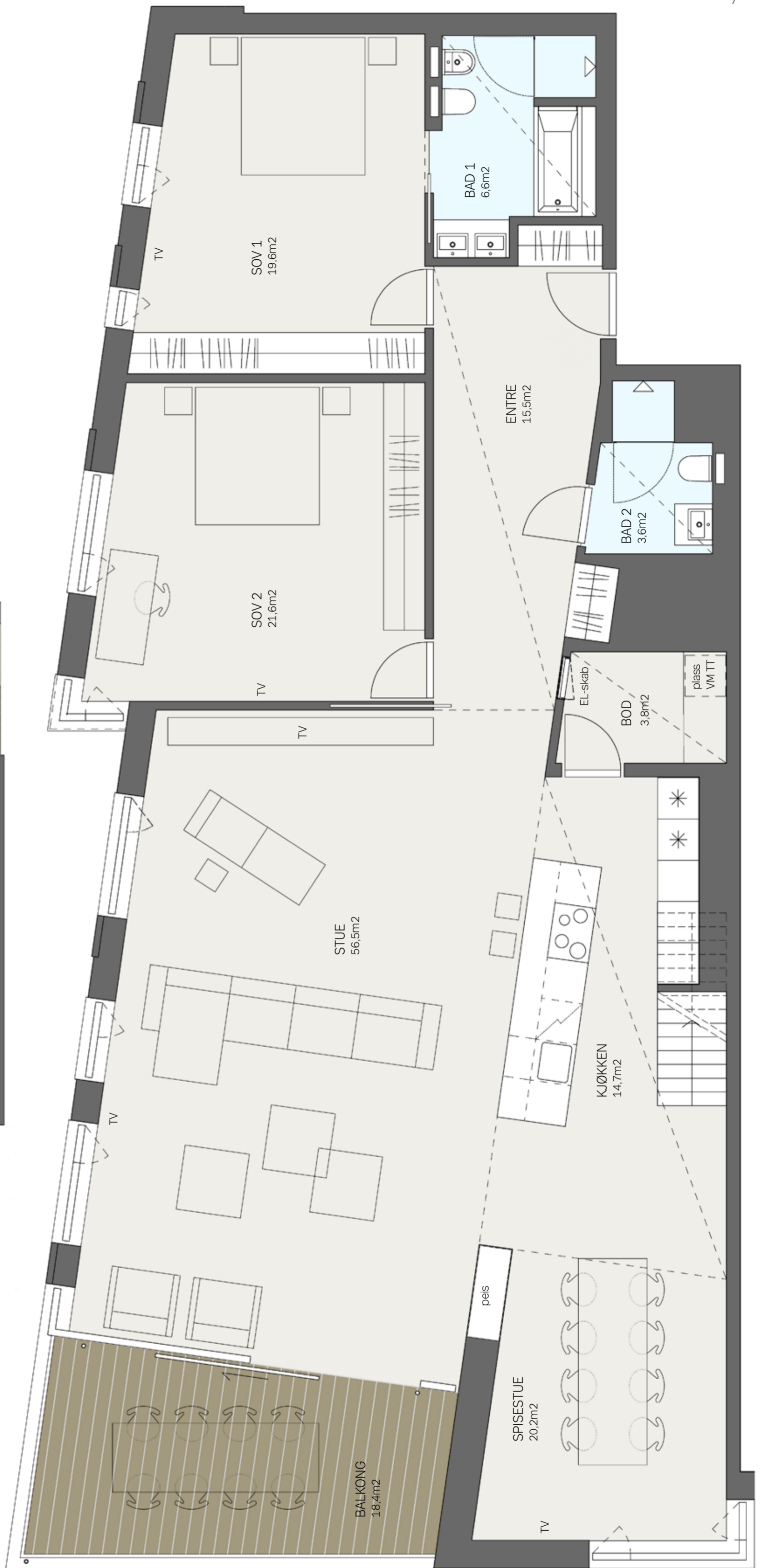
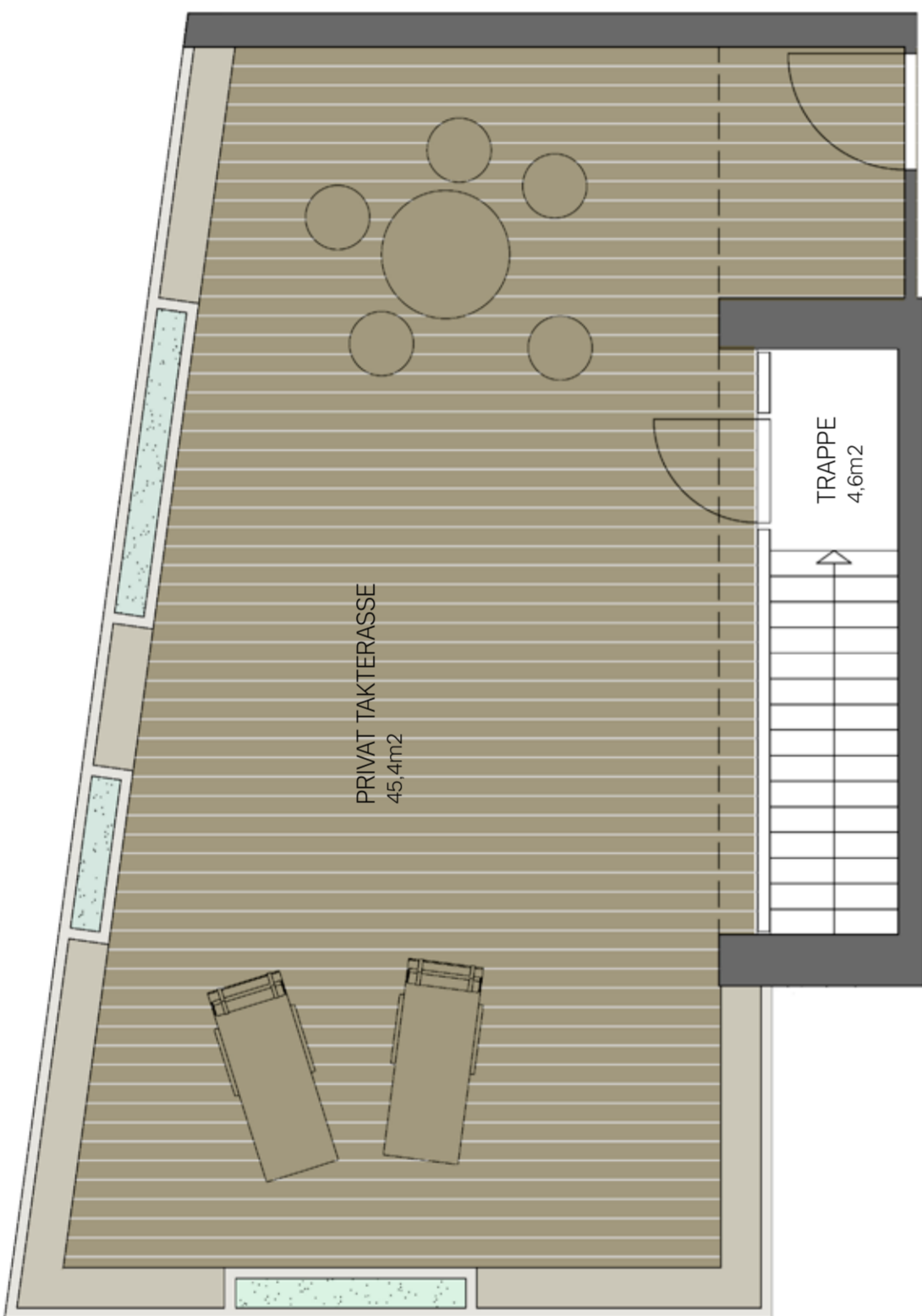
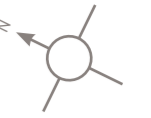
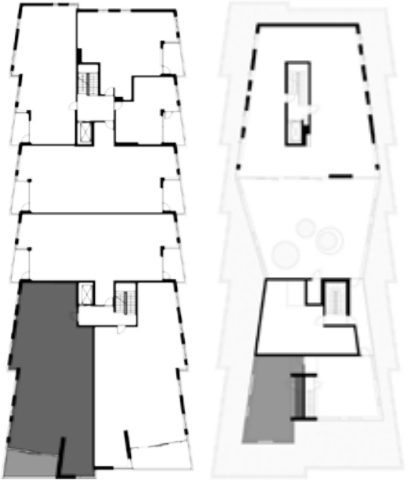
81-X-5

HUS ETASJE NR

STIKKORD LEILIGHET

Romslig hjørneleilighet med sjøutsikt fra balkong. 3-roms leilighet med to bad, og separat vaskerom. Master bedroom med eget bad. Gasspeis.

ETASJEPLAN



ETASJE

8
7
6
5
4
3
2
1

ARKITEKT
Schmidt Hammer Lassen Architects
ADRESSE Dyna brygge 4, 6 og 8

AREAL
BRA 173 m²

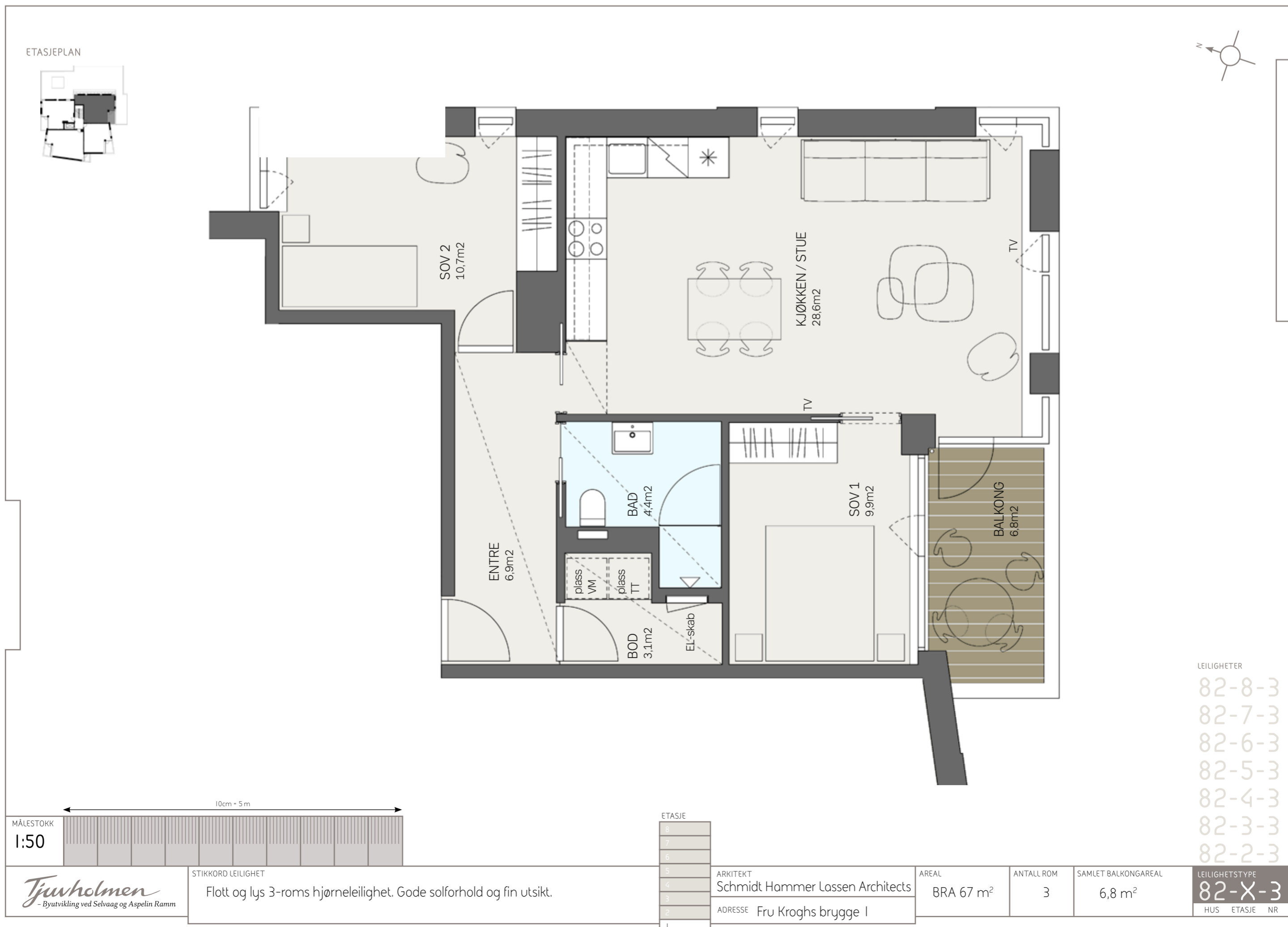
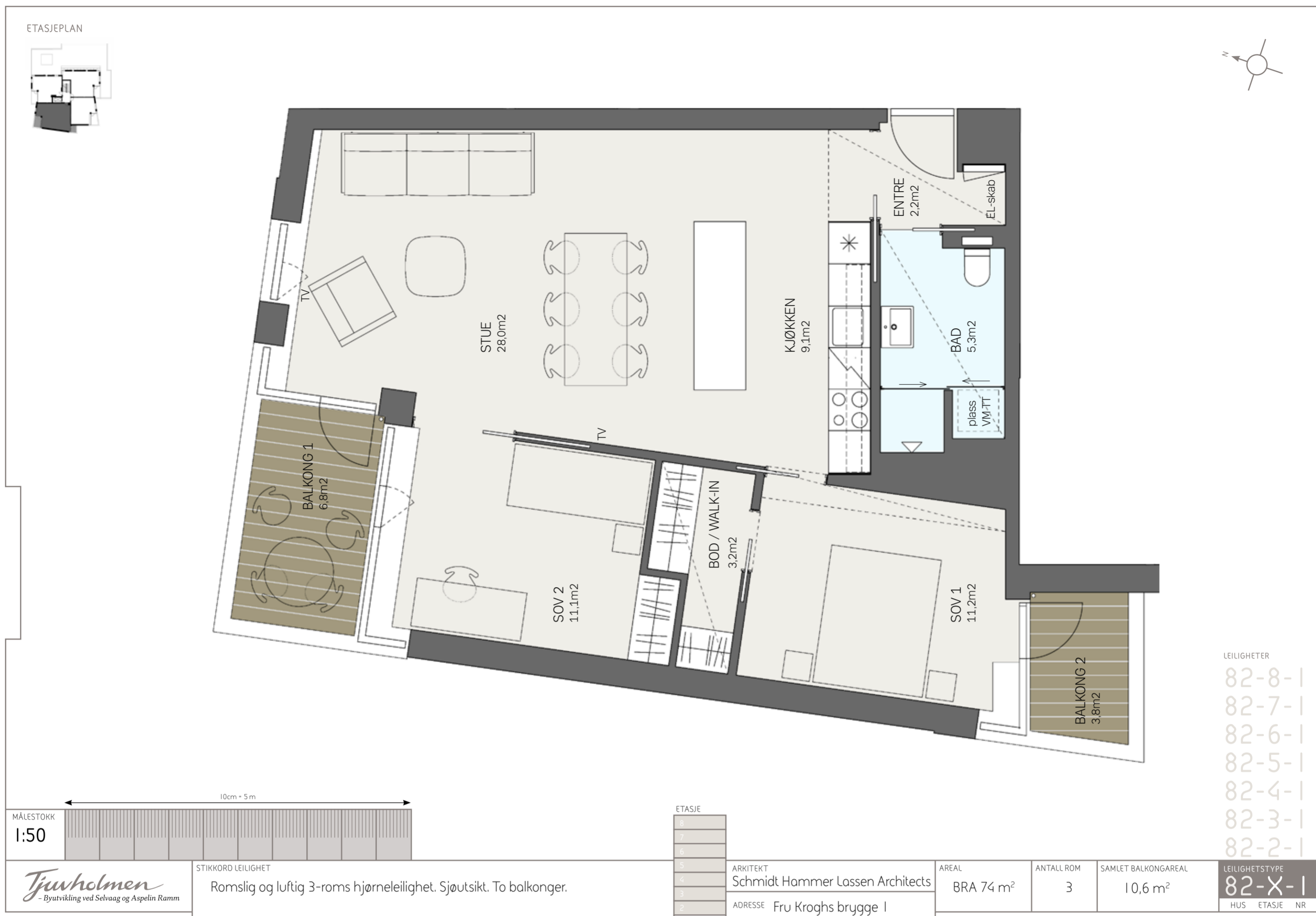
ANTALL ROM
3

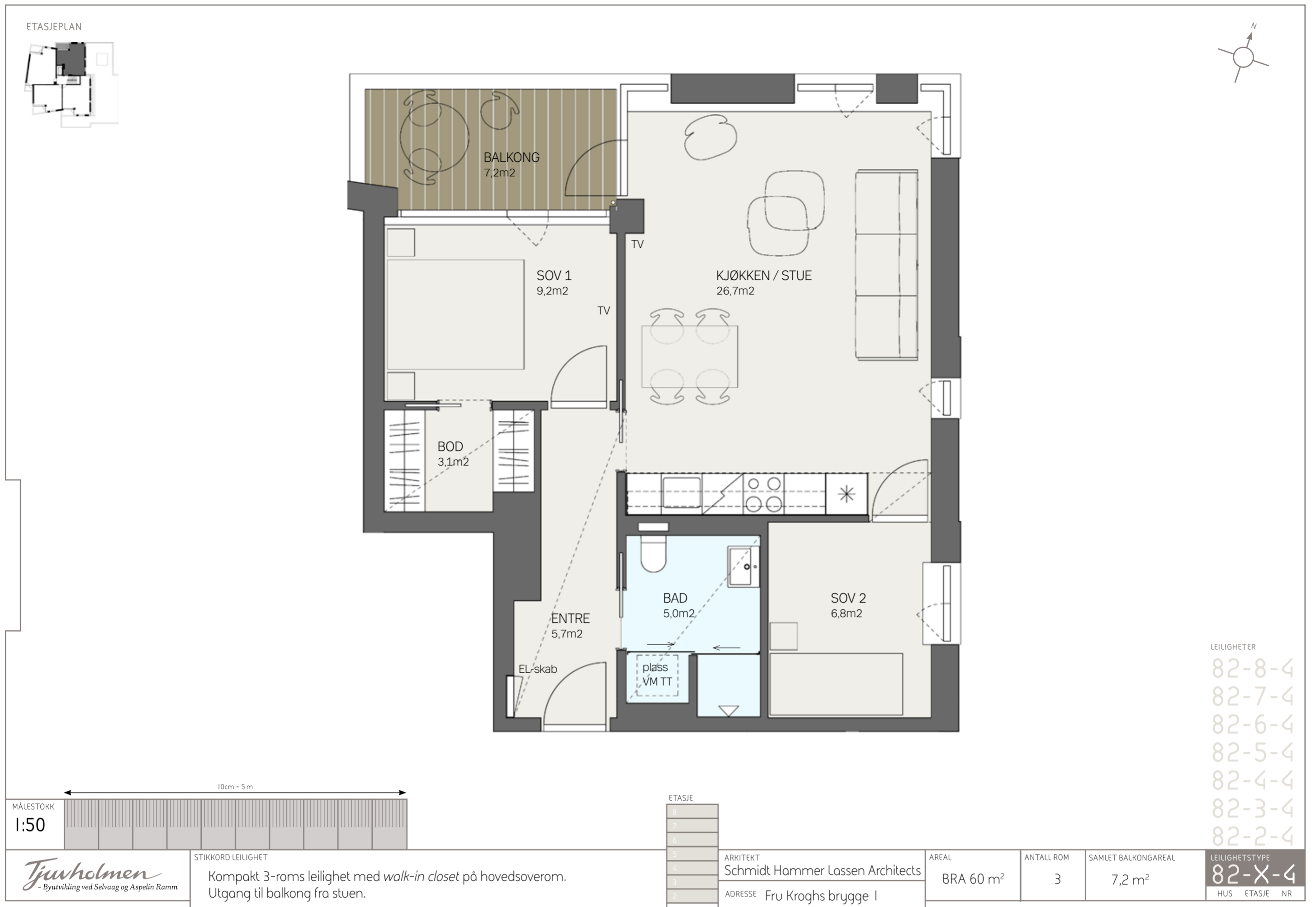
SAMLET BALKONGAREAL
63,8 m²

LEILIGHETSTYPE
8 | -7-8
HUS ETASJE NR

STIKKORD LEILIGHET

Unik frontleilighet med balkong og romslig privat takterasse, panoramautsikt og sol fra morgen til kveld.





REVIDERT GENERELL LEVERINGSBESKRIVELSE FOR FRU KROGHS BRYGGE HUS 82

OKTOBER 2013

ADKOMST/ADGANG

Det vil bli etablert et representativt inngangsparti til leilighetene med heis og trappeadkomst. Inngangspartiet blir innredet med grå skifer på gulv. Postkasser innfelt i skifervegg. Innfelt sittebenk. Det blir teppe i felles gangareal av høy kvalitet. Det leveres dørtelefonlegg med bilde-/tale- og lyttefunksjon i leilighetenes entré.

BAD/WC

På alle bad leveres innredning og servanter fra Duravit eller tilsvarende. Servant leveres uten underskap, i stedet leveres speilskap over servant med belysning over speil. Veggmontert toalett. Dusjdører i glass. Linjesluk i dusjnische. Blandebatteri leveres i kvalitet Hans Grohe eller tilsvarende. Det leveres dusj, dusjbatteri med termostat og ett-greps blandebatteri. Det leveres garnityr på bad. Det leveres fliser av høy kvalitet på vegger og gulv.

BALKONGER OG TAKTERRASSE

Alle leilighetene har balkong, med balkonggulv i kebony eller tilsvarende. Ferdig gulv på alle balkongdekker vil ha tilnærmet samme høyde som innvendig gulv. Balkongtrekkverk med lav brystning (ca. 400mm med metallkassett på innvendig side) og klart glass over brystning. Det er felles takterrasse for Hus 81 og Hus 82 i Hus 82.

BELYSNING/ELEKTRO

Det leveres benkebelysning under overskap på kjøkken. Det leveres hvite runde downlights i nedforet himling i entré og bad. Det leveres dimmere der det leveres downlights. Det leveres innfelt belysning på balkong. For plassering av stikkontakter og tapunkt henvises det til elektrotegning.

BRANNVERN

Det leveres boligsprinkleranlegg i alle leiligheter, med synlige sprinklerhoder. I tillegg leveres det også sprinkleranlegg på balkongene, med synlig sprinklerhode og tilførselsrør. Det leveres brannslange i kjøkkenskap. Det leveres fulldekkende bran-

nalarmanlegg i bygget.

BYGNINGSKONSTRUKSJON

Bygningens etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong og stål. Innvendige lettvegger består av stålstendere kledd med gipsplater, sparklet og malt.

BÅTPLASSER

Det er planlagt og vil bli etablert båtplasser på Tjuvholmen.

DØRER OG VINDUER

Alle vinduer og balkongdører leveres med isolerglass med hvitmalte karmer innvendig og mørk aluminiumsoverdekning utvendig. Innvendige dører og skyvedører i hvit glatt utførelse. Inngangsdør leveres med kikkhull.

FELLESKOSTNADER SAMEIET / NIVÅ FELLESKOSTNADER

Det påhviler alle seksjonseierne i Sameiet et felles drifts- og vedlikeholdsansvar av fellesarealene og plikt til å svare for sin forholdsmessige andel av kostnadene, herunder Serviceområdet, til drift og vedlikehold i henhold til Sameiets vedtekter. De øvrige seksjonseiere har panterrett i Seksjonen for Seksjonens andel av felleskostnadene i samsvar med eierseksjonslovens §25.

Selger anslår - ut fra erfaringstall i tilsvarende utbygginger - at felleskostnadene for de enkelte seksjonseiere vil ligge på stipulert ca kr 55,- pr m2 BRA pr mnd. Anslaget inkluderer andel av felleskostnader til drift og vedlikehold av Serviceområdet, fjernvarme, varmt vann m m for egen seksjon. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at følgende kostnader ikke er inkludert i anslaget over felleskostnadene ovenfor: Serviceavgiften pr seksjon Kostnader knyttet til eventuell parkeringsplass i garasjekjeller

Kjøper er uansett innforstått med at det er de kostnader som faktisk påløper til enhver tid som kommer til fordeling, uavhengig

om disse er lavere eller høyere enn ovennevnte anslag. Kjøper er videre innforstått med at anslaget er gjort ut fra pris- og kostnadsnivået på det tidspunkt anslaget er gjort. Se også punktet om Serviceavgift.

FILIPSTAD

Naboområdet mot vest er Filipstad, som er eiet og skal utbygges av andre, og som også er en del av Fjordbyen. Det vil bli etablert en gangbro mellom Filipstad og Tjuvholmen. Nærmere informasjon om planene og den politiske behandlingen kan leses på: www.prosjekt.fjordbyen.oslo.kommune.no eller www.ohv.oslo.no.

GARDEROBER/SKAP

Det leveres garderobeskap med hvite slagdører og eller garderobe med åpen innredning i lerk melamin utførelse fra Expo Nova. Leveranse består av hyller, hattehylle og stang. Skap som er stippet på tegningene leveres ikke, men er å anse som møbleringsforslag.

GULV

I stue, kjøkken, entré, soverom, bod og garderobe leveres oljet én-stavs parkett type "eik markant hvit" 2-fas med gulvlister i samme treslag. Flislagt gulv i bad og wc, og bod m/opplegg til vaskemaskin.

HEIS

Byggets oppganger er utstyrt med heis og trappeadkomst.

HOVEDSIKRING OG MÅLERE

Sikringsskap plasseres i leilighetene. Endelig plassering er ikke besluttet men vil fortrinnsvis være i bod/garderobe. Individuell måling av strømforbruk. Fellesmåling av vannbåren varme og forbruksvann. Hovedsikring og måler plasseres i fellesareal.

KABEL-TV

Leilighetene leveres med to doble kontakter for tele, data og tv.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning Twelve, Varenna leveres fra Expo Nova. Omfang fremgår av kjøkkentegning. Mellom under- og overskap leveres "Twelve boiserie" bakpanler/hyllesystem. Det leveres avtrekkshette over komfyr og integrerte hvitevarer; kombi kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, ovn og koketopp (induksjon) av kvalitet som Miele. Det leveres overskap som fremgår av kjøkkentegning.

MALTE FLATER

Alle malte flater utføres i hvitt. (NCS 0502-Y07R)

OPPVARMING

Leilighetene varmes opp med fjernvarme via termostatstyrte radiatorer. Det vil bli varmekabler i badegulv, men ikke i bodgulv.

ORGANISERING

Fru Kroghs brygge, Hus 81 og Hus 82, vil bli organisert som et blandet sameie med boligseksjoner og næringsseksjoner.

PARKERING

Det er etablert et parkeringsanlegg under Tjuvholmen. Fri kjørehøyde er ca 2,1 m, men det kan forekomme rør eller innkassing lavere enn dette. Adkomst til parkeringsanlegget fra gateplan via egen inngang (må ut av bygget og inn via egen adkomst ned til parkeringsanlegget).

PLUSSBOLIG

Plusskonseptet er betegnelsen på et bolig- og servicekonsept som er utviklet, eid og forvaltet av Selvaag Bolig AS. Plussboliger innbefatter et servicekonsept med formål å gi beboerne en enklere hverdag med flere muligheter og fokus på trygghet, service og opplevelser. Tanken bak konseptet er å bringe noe av servicen kjent fra hoteller inn i boligprosjektet og beboeren skal få en følelse av komfort og velvære. Servicekonseptet gjøres tilgjengelig primært via resepsjonen i serviceområdet som er

bemannet med et vertskap som er daglig tilstede alle hverdager.

I tillegg vil det bli lagt til rette for god informasjonsflyt og tilgjengelighet gjennom ulike informasjonskanaler, nyhetsbrev og webløsninger. Ved kjøp av en Plussbolig følger det en Serviceavtale som formelt regulerer gjensidige forpliktelser mellom Selvaag Pluss Service AS (S+S) som tjenesteyter og seksjonseier. Serviceavtalen følger som vedlegg til kjøpekontrakten. Avtalen mellom kjøper og serviceselskap er gjensidig forpliktende i 15 år med mulighet for S+S å forlenge avtalen med 5 år. Avtalen gir S+S eksklusiv bruksrett til serviceområdet i avtalens løpetid og tjenesteyter har rett til å forestå salg av varer og tjenester i Serviceområdet. Avtalen tinglyses som heftelse på boligens grunnboksblad.

RENOVASJON

Avfallsrom er felles for Hus 81 og Hus 82 og er lokalisert i forbindelse med inngangspartiet i Hus 81. Tjuvholmen praktiserer kildesortering.

SERVICEAVGIFT

Kjøper betaler Serviceavgift til Selvaag Pluss Service for ytelsene i henhold til Serviceavtalen. Månedlig Serviceavgift pr overtakelsesdato er fastsatt til kr 1 550,-. Serviceavgiften vil kunne bli regulert slik det fremgår av Serviceavtalen. Serviceavgiften vil bli fakturert av forretningsfører for Sameiet. Sameiet hefter for den samlede Serviceavgiften overfor Selvaag Pluss Service i henhold til Serviceavtalen. Se også punktet Felleskostnader.

SERVICEOMRÅDE

For beboere i Hus 81 og Hus 82 vil det etableres et Serviceområde i Hus 81.

SPA/TRENING

I underetasjen i Hus 82 vil det bli etablert et offentlig tilgjengelig SPA-/treningsareal.

SPORTSBOD

Det medfølger sportsbod på ca 5 m2 til hver leilighet. Tildeling av boder vil skje etter bodplan utarbeidet av utbygger. Sportsbodene er plassert i parkeringsanlegg eller i felles bodareal. Rørføringer og kanaler i bodarealene kan forekomme.

SYKKELPARKERING

Det er felles sykkelbod i forbindelse med inngangspartiet Hus 81 som også disponeres av beboere i Hus 82.

TAKHØYDER

Leilighetene vil få en generell takhøyde på ca 2,6 m. I areal med nedforede himlinger er takhøyde ca 2,3 m. Slike areal er avmerket på prospekt-/og kontraktstegninger.

TRENINGAREAL

I forbindelse med serviceområdet i Hus 81 planlegges treningsareal for beboere i Hus 81 og Hus 82.

VANN OG AVLØP

Det installeres luker i himling/vegg for fordelerskap for leilighetenes rør- og varmeanlegg. Endelig plassering er ikke besluttet, men vil fortrinnsvis være i bod/garderobe/vaskerom/bad.

VASK/TØRK

Det blir avsatt plass til vaskemaskin og kondensørketrommel. Kaldtvannstilførsel, avløp og dobbel stikkontakt installeres.

VENTILASJON

Boligene leveres med balansert ventilasjon med felles ventilasjonsaggregater på tak. Filtrert friskluft tilføres i stue, og alle soverom via tilluftsventiler. Ved behov for varmes tilluften ved hjelp av fjernvarme. Avtrekk skjer fra ventil i bad og ventil/avtrekkshette på kjøkken. I andre rom skjer avtrekk ved overstrømming under dørene. Fremføring av ventilasjonskanaler i leilighetene kan medføre innkassing.

GENERELLE FORBEHOLD

Denne prosjektbeskrivelse med tilhørende tegninger er kun ment som en orientering om byggeprosjektet, og er ikke bindende for den detaljerte utformingen av bebyggelsen. Alle opplysninger er dermed gitt med forbehold om utbyggers rett etter kjøpekontrakten til å foreta endringer. Eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard. Bruksareal (BRA) er det arealet som ligger innenfor boligens omsluttende vegger inkl boder. BRA vil angi et

større areal enn primærrom (P-rom). Antall m2 per rom, balkong og terrasse samt vindusinndeling, kan variere fra plantegningene etter at endelig detaljprosjektering er gjennomført. Årsak til at innvendige mål på prospekttegninger varierer med BRA-mål er tykkelse på innvendige vegger, sjakter o lign. Tjuvholmen KS er ansvarlig for salget. Dette salgsprosjektet inneholder beskrivelse av leilighetene, prosjektbeskrivelsen og tegninger. For øvrige forhold gjel-

der kjøpekontraktens bestemmelser. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og fasadeendringer. Alle prospekt, tegninger, modeller og fotografier som er illustrert i prospektet er kun av illustrativ art og er ikke det nøyaktige innhold eller omfang av vår leveranse. Det tas forbehold om trykkfeil.

Tjuvholmen KS
Oktober 2013

KONTAKT
Camilla Melsgard
Ragnhild Misvør Stenbeck
Marianne Vik

Telefon: 815 68 666
E-post: post@tjuvholmen.no

BESØKSADRESSE
Tjuvholmen allé 2
0252 Oslo

www.tjuvholmen.no

Tjuvholmen
- Byutvikling ved Selvaag og Aspelin Ramm