



Format Eiendom

BYVILLAENE Rose & Fiol



Kjellelia, Tønsberg

BO NATURLIG TETT PÅ BYEN

Velkommen til byvillaene Rose & Fiol

Med flott beliggenhet, tett på Tønsberg sentrum, skaper vi byens nye og unike boligstrøk; Kjellelia.

Her presenteres de to første byvillaene; Rose og Fiol, med tre leiligheter i hvert bygg. Et hovedmål for oss har vært å skape et bærekraftig og annerledes prosjekt hvor robuste hus og miljøvennlige uterom gir økte verdier for beboerne.



Rose

Fiol



Innhold

Kjellelia	4
Avstander	7
Velkommen inn	8
Gjesteleilighet	10
Trivsel utendørs	11
Plantegninger	12
Boder og parkering	18
Leveransebeskrivelse	19
Salgsinformasjon	22
Format Eiendom	26

Kjellelias unike kvaliteter

- Etablert boligområde omkranset av vakre, private parkanlegg med bl.a. parselhager, veksthus, vannspeil, treningsapparater og petanquebane.
- Romslige balkonger med tregulv og innglassing.
- Store vindusflater og gode solforhold.
- Lavenergiboliger, TEK 17-standard.
- Ventilasjon med mulighet for svalfunksjoner.
- Vannbåren varme i gulv. (stue og kjøkken)
- Fritt fargevalg, nedforede tak og 1-stavs parkett.
- Gjesteleilighet med stor terrasse for arrangementer, selskaper og overnatting. (Lindekrona)
- Flotte turområder i umiddelbar nærhet.

BO
NATURLIG
TETT PÅ
BYEN





God standard & skreddersøm

Det er lagt vekt på å utforme arealeffektive og attraktive leiligheter hvor sol og utsikt har vært avgjørende.





Området

Utsikt til sjø, kulturlandskap, byen og Slotts-fjellet kan bli en del av din fremtidige hverdag. Sjøen og kulturlandskapet gir spennende spillerom med stadige endringer i bevegelse, lyder og reflekterende lysspill gjennom de ulike årstidene. Stuevinduet danner rammen. Yrende båtliv. Mangfoldig fugleliv. Flotte parkanlegg. Nydelig turterreng. Scener man aldri blir lei av. Kjellelia binder sammen byen og de historiske «Grevens skoger», som har kilometervis med turstier på sommerstid og flotte skiløyper på vinterstid.



Utbyggers visjon

Et godt sted å bo, leve og trives. Utbyggers ønske er å skape et representativt, grønt og bærekraftig prosjekt hvor redusert bilbruk er mulig. Et sted hvor kontakten med by, land og sjø går hånd i hånd. Et nytt, moderne og lettvindt hjem med lite vedlikehold.

Sentralt i området ligger et frodig parkanlegg som et grønt hjerte i bebyggelsen med stiforbindelser, hekker, beplantning, lekeapparater, benker mm. Parken blir et felles møtested for beboere og gjester på området. Kjellelia blir et hyggelig sted å komme hjem til!

Noen ganger stemmer det meste; *strøket, nærhet til byen, leiligheten, utsikten, uteområdet og roen.*





En rusletur fra Kjellelia til

- Tønsberg Torg, ca 27 min
- Brygga i Tønsberg, ca 25 min
- Slottsfjellmuseet, ca 18 min
- Jernbanestasjon, ca 21 min
- Farmandstredet shoppingssenter, ca 25 min
- Legevakten, ca 5 min
- Greveskogen, ca 5 min
- Ilene Våtmarkssenter, ca 25 min
- Vestfold sentralsykehus, ca 35 min

En biltur fra Kjellelia til

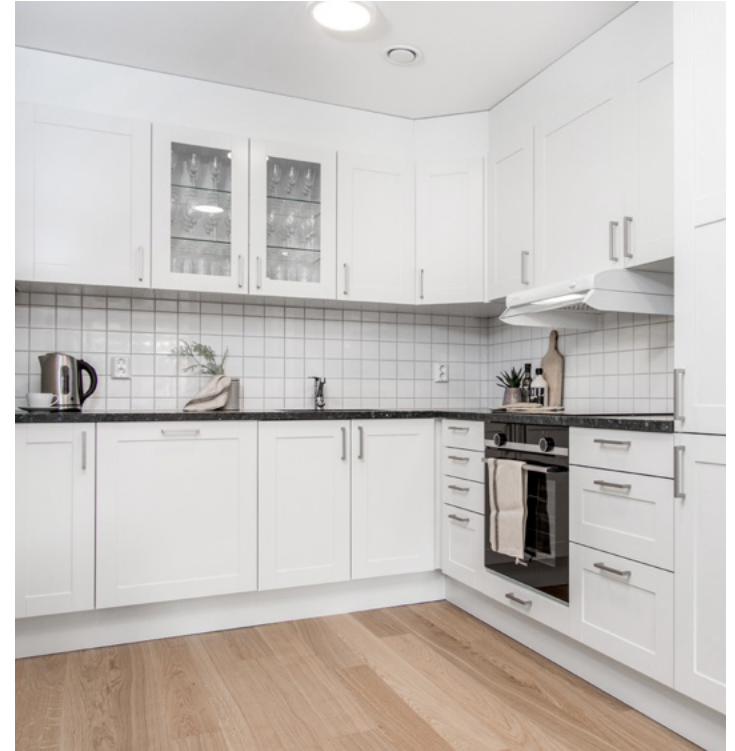
- Torp Lufthavn, Sandefjord, 20 min
- E18 Gulli, 7 min
- Bastø-Fosen kaien, 20 min
- Holmestrand sentrum, 22 min
- Sandefjord sentrum, 26 min
- Larvik sentrum, 30 min
- Oslo Sentralbanestasjon, 1 t 16 min
- Verdens Ende, Tjøme, 40 min

Velkommen inn!

Det er forskjell på det å ha et sted å bo og det å ha et hjem. Det handler i stor grad om materialvalg og farger, om lys og luft!







Gjesteleilighet

I Lindekrona (trinn 1) er det bygget et flerbrukshus/gjesteleilighet som alle beboerne i Kjellelia får en andel i. Flerbrukshuset er tilrettelagt for familieselskaper, nabosammenkomster og overnatting for gjester. Flerbrukshuset er en sosial bærebjelke og identitetsbærer for Kjellelia. Huset inneholder anretningskjøkken, en trivelig stue/møterom, soverom/kontor, store glassdører vendt mot syd og vest med utgang til overdekte utearealer.

Her kan gjester og beboere nyte sommeren under pergolaen med utsyn til parkanlegg og parsellhager.



Utomhusplan

Uteanleggene er tilrettelagt for urban dyrkning med parsellhager, utendørstrening og et flerbrukerhus. I planleggingen av Kjellelia har utforming av hage-, park- og grøntanleggene mellom husene vært viktig. Uteanleggene skal fremstå med høy kvalitet og være en bærebjelke og en identitetsmarkør for området. Format Eiendom har hatt fokus på bærekraftige miljø- og materialløsninger.



Parkene er utformet av landskapsarkitekt basert på vår filosofi om å skape sosiale møterom og uteanlegg for urban dyrkning. De romslige oppholdsarealene inneholder en rekke aktivitetsmuligheter. Her skal det myldres, trenes og prates. Kort sagt være arealer som gir beboerne bedre psykisk og fysisk helse.



Rose & Fiol

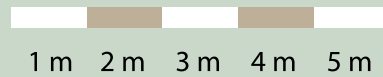
1. etg

Stor syd- og vestvendt terrasse og direkte utgang til egen hage.

Plan	1
Antall soverom	2
Antall bad	1
BRA	74,2 m ²
PA	74,2 m ²
Terrasse	14 m ²
P-plass bil	1
Sportsbod	5 m ²

- Inngang via utvendig trapp
- Syd- og vestvendt, innglasset terrasse
- Vestvendt stue
- Kontor / arbeidsrom
- Direkte utgang til egen hage
- Gode lysforhold
- Vannbåren varme i gulv (stue og kjøkken)





Rose & Fiol

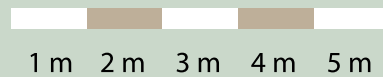
2. etg

Stor syd- og vestvendt balkong.

Plan	2
Antall soverom	2
Antall bad	1
BRA	75,5 m ²
PA	75,5 m ²
Terrasse	14 m ²
P-plass bil	1
Sportsbod	5 m ²

- Syd- og vestvendt, innglasset balkong
- Vestvendt stue
- Kontor / arbeidsrom
- Utgang til «frokostterrasse» fra kjøkkenet, samt egen hage
- Egen inngang til leiligheten fra bakkeplan
- Gode solforhold
- Utsikt mot kulturlandskap, hageanlegg og Byfjorden
- Vannbåren varme i gulv (stue og kjøkken)





Rose & Fiol

3. etg

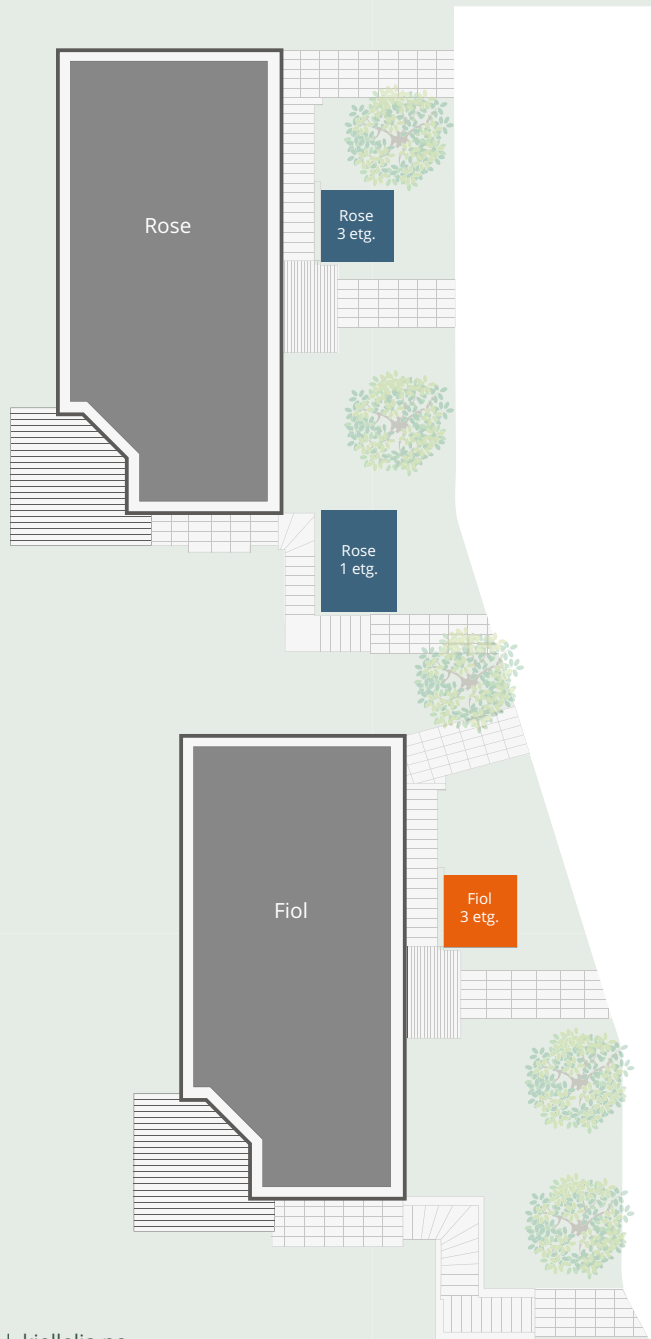
Stor syd- og vestvendt balkong.

Plan	3
Antall soverom	2
Antall bad	1
BRA	75,5 m ²
PA	75,5 m ²
Terrasse	14 m ²
P-plass bil	1
Sportsbod	5 m ²
Loft (kaldt)	-

- Syd- og vestvendt, innglasset balkong
- Vestvendt stue
- Kontor / arbeidsrom
- Inngang via utvendig trapp
- Tilgang til egen hage mot øst
- Gode solforhold
- Utsikt mot kulturlandskap, hageanlegg og Byfjorden
- Vannbåren varme i gulv (stue og kjøkken)







Garasjebygg



Boder & parkering

Parkering for Rose (3 stk) og Fiol (3 stk) vil være i frittstående garasjebygg i umiddelbar nærhet. En av disse plassene er tilpasset HC-krav. Alle plassene er tilrettelagt for lading.

Boder til hver leilighet dekkes opp på følgende måte:

- 2 utendørs boder i Rose
- 1 utendørs bod i Fiol
- 3 boder i tilknytning til garasjebygg

- Rose
- Fiol



Leveransebeskrivelse

Format Eiendom AS satser på miljø gjennom bygg med lavt energiforbruk, bruk av sunne materialer, allergi-/radon-/fuktsikring, godt inneklima og kildesortering. Vi benytter i størst mulig grad naturmaterialer som tre, stein, tegl og keramiske fliser og søker å unngå allergifremkallende materialer. Utbygger ønsker også å bidra til en arena hvor godt naboskap skapes med hyggelige fellesarealer inne og ute, gode og store parker, felles parselhager for frukt- og grønnsaksdyrking.

Hele utbyggingsområdet «Kjellelia» er regulert til 109 leiligheter totalt, hvorav 21 stk er ferdigstilte (Lindekrona) og 20 stk er under bygging (Eikekrona). Byvillaene Rose og Fiol, totalt 6 leiligheter, bygges parallelt med Eikekrona (2. byggetrinn).

I Lindekrona er det bygget et flerbrukshus/gjesteleilighet som vil være tilgjengelig for alle beboerne i «Kjellelia-prosjektet». Flerbrukshuset inneholder fellesrom, anretningsskjøkken, toalett, bad, kontor/soverom og utebod, samlet ca 62 m2 BRA. I tilknytning til flerbrukshuset er det etablert en stor åpen uteplass som delvis er overbygget med pergola og glass.

BYGGEFORSKRIFT

Leilighetene i 2. etg (i Rose og Fiol) vil oppføres i henhold til gjeldende plan- og bygningslov (TEK17, rev 01.07.17) og vil tilfredsstille krav til universell utforming. Leilighetene i 1. og 3. etasje (i Rose og Fiol) vil, pga utvendig trappeadkomst, ikke tilfredsstille kravet til universell utforming.

FELLES UTMOMHUSAREALER

Felles utomhusarealer opparbeides iht utomhusplan. Endringer i forbindelse med detaljprosjektering må påregnes.

Arealer og eiendom som er felles for alle beboerne på Prosjekteiendommen vil bli organisert og administrert som et Realsameie. Utkast til vedtekter for Realsameie, samt ordensregler for flerbrukshuset, følger som vedlegg til kjøpekontrakten.

Parkanleggene for hele område vil inneholde; plener, trær, klatreplanter, hekker, parselhager, frukthage, veksthus, vannspeil, gangstier, lekeplasser, etc. I tillegg utstyres parken med belysning. Forstøtningmurer etableres der forholdene krever det.

BEBYGGELSEN

Fundamentering

Bygget fundamenteres etter anvisninger fra geoteknisk rådgiver.

Bygningskonstruksjoner

Etasjeskiller er i betong eller tre. Bærende konstruksjoner utføres i tre, betong eventuelt stål.

Yttervegger

Deler av yttervegger i bod- og garasjebygg støpes i betong. Ytterkledning over terreng er malmfuru.

Vinduer – balkongdører

Vinduer har stort sett 3-lags energiglass med aluminiums-belagte trevinduer. Balkongdører er sidehengslede dører med 3-lags energiglass.

Balkonger/terrasser

Innglassing av balkonger leveres som standard. Vi gjør oppmerksom på at innglassingen ikke er 100% tett.

Balkonggulvene får overflate med impregnerte terrassebord på bærende balkongplate av betong eller tre. Rekkverk rundt balkongene utføres i hovedsak av stål og glass med håndløper i metall.

Sportsboder og sykkelparkering

Det medfølger en sportsbod på ca 5 m2 til hver leilighet. Størrelsen varierer noe. Sportsbodene er plassert i garasjebygg eller i bodbygg i tilknytning til leiligheten. Rør- og kanalføringer kan forekomme i taket og langs vegger i disse. Tildeling av boder er fordelt av selger.

INNVENDIG STANDARD

Gulv

Gulv i stue, kjøkken, sov, entre, leveres med en-stavs 14 mm eikeparkett. Gulv på bad leveres med valgfri farge på flis (innenfor sortiment) i ulike størrelser (fra 30 x 60 til 10 x 10).

Vegger

Innvendige vegger bygges av bindingsverk (stål/tre) med 5 cm isolasjon. Overflate er sparklet gips. Veggene males med tidsmessig glans (matt overflate) i valgfri farge. Vegger på bad flislegges med valgfri farge (innenfor sortiment) i ulike størrelser.

Tak/himlinger

Alle tak er nedforet med hvitmalte gipsplater. (ikke synlige v-fuger i betongskillet) Rør- og kanalføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og helt eller delvis bak ekstra nedforede platehimlinger.

Inngangsdør - Innvendige dører

Inngangsdør leveres med brann og lydklassifisering, utstyrt med kikkehull og dørklokke.

Innvendige dører i hvit og slett utførelser med dempelist.

Listverk

Gulvlist leveres som lakkerte eikelister.

Det leveres hvite enkle lister rundt vinduer og dører.

Overgang vegger og himling fuges ut.

Hvitmalt listverk sparkles og males (ikke synlige stiftedoder)

INNREDNING

Kjøkken med integrerte hvitevarer

Kjøkken fra Sigdal/ type Scala eller tilsvarende med overskap og oppføring til tak. Hvite fronter, håndtak i stål og benkeplate i laminat. Demping på skuffer og skapdører.

I tillegg leveres integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjølfryse- kombiskap fra Siemens eller tilsvarende kvalitet.

Kjøkkenet utstyres med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrep blandebatteri.

Bad

Baderomsinnredning består av underskap med heldekkende støpt servant og speil med lys. Det leveres veggmontert toalett. Teknisk opplegg til vaskemaskin som standard på bad. Nedforet himling.

Dusjvegger på bad er av typen som svinger innover i dusjen, blandebatteri med dusjgarnityr. Disse dusjveggene tettes mot gulv med en gummi-slepepakning, og er ikke 100% tette slik et tett dusjkabinett vil være.

Garderobeskap

Det leveres garderobeskap med glatte hvite fronter. 1m garderobe pr seng er standard leveranse. Innredning med heng og hyller (60/40).

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming

Leilighet og forbruksvann varmes delvis opp via varmepumpe

i ventilasjonsaggregat. (Nilan-anlegg eller tilsv.) Varmebehov sikres med vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken, elektriske panelovner samt termostatstyrte el-varmekabler på bad.

Ventilasjon

Boligenes ventilasjonssystem styres av et energieffektivt ventilasjonsanlegg, type «Nilan» eller tilsvarende. Ventilasjonssystemet renser luften via et filter. Aggregater plasseres i nisje/eget skap eller i bod.

Anlegget er meget kompakt og består av en integrert 175 liters varmtvannstank, varmegjenvinningsanlegg og varmepumpe. Varmepumpen kan brukes til svinging av luften om sommeren (ikke kjøleanlegg) Separat avtrekkshette for kjøkken er regulerbart og plassert over komfyr.

Fremføring av ventilasjonskanaler i leilighetene vil medføre innkassinger og delvis nedforede himlinger, samt innkassinger over overskap på kjøkken.

Brannsikring

Leilighetene leveres med manuelt slokkeutstyr og røykdetektorer iht. gjeldende forskrifter.

Elektrisk anlegg

Elektroleveranse utføres etter forskrifter NEK-400 2014. Alle stikkontakter leveres som jordede stikkontakter. Sikringsskap installeres i leiligheten.

Det monteres overspenningsvern og jordfeilautomater. Strømmålere plasseres forskriftsmessig.

Alle el-framføringer utføres skjult i vegger så langt det er mulig. Det vil bli utarbeidet en egen plantegning som viser plassering av el-punktene. Ved inngangsdør monteres ringeknapp.

Av lysarmaturer leveres 2 stk downlights i entré og 2 stk downlights på bad (nedforet).

På balkong og i sportsbod leveres lysarmatur. På kjøkken leveres 2 stk. LED-lysskinner under overskap på kjøkkenbenk. Det blir levert et dobbelt stikk-kontakt utvendig pr balkong.

Lading av EL-bil

Alle parkeringsplassene i garasjebygget leveres klargjort for

tilkobling til ladestasjon.

Utendørs belysning

Det anlegges utelys ved inngangsdør, innkjøring til garasjebygg og generell parkbelysning av uteområder.

TV/telefon/fiber

Leilighetene leveres med 2 multimedia kontakter med uttak til IP-tlf./internettbredbånd/TV, en i stue og en i soverom. Bredbånd/fiber ligger ferdig koblet til leilighetene. Kjøper betaler selv abonnementsavgiftene (3 års binding).

Vann og avløp

Komplett leveranse av vann og avløp tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Leilighetene utstyres med egne vannmålere. Overvann føres inn i det offentlige systemet. Stoppekran monteres i hver leilighet.

Tegninger av tekniske anlegg

Fremføringer til disse er ikke inntegnet på tegningene som følger kjøpekontrakten. Endelig plassering bestemmes etter hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for ventilasjonsanlegg, elektriske føringer og innkassing av avløp/ledning etc.

INNENDØRS PARKERING OG BODER

Det medfølger 1 parkeringsplass og 1 bod til hver leilighet. Det oppføres eget garasjebygg i tilknytning til Rose og Fiol med totalt 6 P-plasser og 3 boder.

Garasje plass og bod for hver seksjon er fordelt av selger og gitt et nummer, jf. prislisten og tegninger.

Gjesteparkering

I tillegg opparbeides flere felles gjesteparkingsplasser. Disse plassene disponeres av sameiene/borettslagene som selger etablerer innenfor «Eiendommen». Det legges til rette for å utvide felles gjesteparkering.

Biloppstillingsplasser

Noen leiligheter vil få biloppstillingsplass i forkant av egen garasje.

TILVALGSMULIGHETER

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger ihht kontrakt, avhengig av fremdriften i byggeprosessen. Tilvalg gjøres på eget møte med utbygger, eller den han utpeker.

Tilvalgene må skje innenfor de alternativene som utbygger har med i sin tilvalgsliste og fra utbyggers valgte leverandører. Innen angitte tidsfrister kan leilighetskjøpere velge individuelle løsninger mot et pristillegg. Aktuelle tilvalg kan f.eks være type kjøkkenmodeller, type baderomsinnredning, baderomsflis, parkett, innvendige dører, elektroinstallasjoner, sanitærutstyr mm.

VIKTIG INFORMASJON - FORBEHOLD

I nye bygg vil det kunne oppstå svinnriss ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at oppsprekking mellom tak og veggflater samt dør- og vindusbelistning ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra normal god håndverksmessig standard.

Med dagens krav til tetthet i boliger, i kombinasjon med miljøvennlige malinger, kan det oppstå «hekse-sot» i nye hus. Det er viktig med god ventilering det første året, og forsiktighet med bruk av levende lys. Hekse-sot er ikke en berettiget reklamasjon. Se for øvrig «viktig informasjon» i salgsinformasjon.

Huseierbok

Ved innflytting vil utbygger overlevere kjøper en FDV-dokumentasjon digitalt med relevant dokumentasjon for leiligheten. I tillegg vil sameiet få en tilsvarende perm knyttet til yttervegger, tak og utvendige anlegg etc.



Bilde fra Lindekrona

Salgsinformasjon

Utbygger

Kjelle Utvikling AS,
org.nr. 913 244 257

Selger

Format Eiendom AS,
org.nr. 983 270 778

Prosjektstyrer

Format Eiendom AS,
org.nr. 983 270 778

Oppgjørsmegler

Megleroppkjøret AS,
org.nr. 991 076 190

NØKKELINFORMASJON

Kjellelia er et leilighetsprosjekt beliggende i Tønsberg kommune, som er regulert for 109 leiligheter fordelt på flere byggetrinn. Rose og Fiol er to byvillaer med tre horisontaldelte leiligheter pr. bygg. Begge byggene har tre etasjer. Hver leilighet disponerer over en P-plass og en bod.

Denne salgsinformasjon, sammen med leveransebeskrivelse gjelder for Rose og Fiol, og redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og parkering. Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift (TEK) av 2017, revisjon 1. juli 2017.

TOMTEFORHOLD/MATRIKKELNUMMER

Eiendommen for utbygging er gnr/bnr 51/19 i Tønsberg kommune (heretter kalt "Prosjekteiendommen"). Utbyggingen er basert på godkjent reguleringsplan ID nr. 0704 2011051 for Kjelle Boliger datert 20.5.2015. Tomten for Rose og Fiol utgjør ca 980 m2 og skal fradeles fra g.nr/b.nr 51/19. Adresse for eiendommen vil bli:

Rose: Kjellengveien 34 A,B og C
Fiol: Kjellengveien 32 A,B og C

Hjemmelshaver til Prosjekteiendommen er Tønsberg kommune, men utbygger har en generalfullmakt til å disponere rettslig over Prosjekteiendommen, herunder foreta fradeling og opprettelse av nye matrikkelenheter for fremtidige boligsameier/borettslag.

Leilighetene i byvillaene, Rose og Fiol, vil bli organisert som seksjoner i eierseksjonssameie (boligsameie).

Arealer innenfor Prosjekteiendommen som ikke skal tilhøre de enkelte eierseksjonssameiene eller borettslagene, vil bli organisert som Realsameie. Også infrastruktur i området, som ikke eies av kommunen eller de enkelte eierseksjonssameier eller borettslag, vil inngå i Realsameiet.

Rammesøknaden for prosjektet er godkjent 05.05.2017

AREALER

Leilighetsarealene oppgitt i prospektet er bruksareal BRA (m2) og primæreal (PA). Bruksareal (BRA) er det arealet som ligger innenfor boligens omsluttende vegger/dører inkl. bod og garderobe. Totalt BRA oppgitt i prospektet angir derfor et større areal enn summene av de enkelte romarealene.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer da beregningene er foretatt på tegninger.

I tillegg til leilighetens BRA-areal oppgitt i prospektet, har leilighetene direkte eller indirekte tilgang til bl.a. balkonger/terrasser, sportsboder, garasjeplasser samt øvrige fellesarealer.

BETALINGSPLAN

Ved kontraktinngåelse betaler kjøper et forskudd på 10 % av samlet kjøpesum, samt eventuelle avtalte tillegg, til oppgjørsmeglernes klientkonto. Den resterende del av kjøpesummen, samt eventuelle tillegg innbetales senest 1 uke før overtagelse av leiligheten. Ansvarlig megler forbeholder

seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av leilighet når midlertidig brukstillatelse/ferdigattest foreligger.

GARANTIER OG OMKOSTNINGER

Leilighetene selges i henhold til lov om bustadoppføring, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse og frem til overtagelse. (§12) Garantien trappes opp til 5 % av kjøpesummen etter overlevering av leilighetene. Garantien løper i 5 år.

Dersom selger stiller garanti ihht. Bustadoppføringslovas § 47, kan allerede innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysning av skjøtet. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti ihht. Bustadoppføringslovas § 47.

Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

OMKOSTNINGER

Tinglysingsgebyr for skjøte p.t. kr. 525,-.

Tinglysingsgebyr for evt. pantedokumenter utgjør for tiden kr. 697,- pr. dokument inkl. pantattest. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

Dokumentavgift til Staten er 2,5 % av tomteverdien og er beregnet til kr 110 pr. BRA. Samtidig med kjøpesummen innbetales kr. 5.000,- til sameiet som likviditet i oppstartsfasen.

PARKERING OG BODER

Garasjeplass og bod for hver leilighet er fordelt av selger og gitt nummer med leilighetsnummer jfr. prislisten og tegningene. Det tas forbehold om endringer i fordeling før overtagelse. Det etableres en HC-plass i garasjebygget. Styret vil ha anledning til å omfordele HC-plassen etter dokumentert behov.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Seksjonene overdras fri for pengeheftelser.

Heftelser/servitutter G.nr 51/b.nr 19 i Tønsberg kommune: Prosjekteiendommen har p.t. følgende tinglyste heftelser og servitutter:

- Bestemmelse om veg. Rettighetshaver g.nr/b.nr 51/27. Dagbokført 27.1.31 og 7.7.31
- Bestemmelse om veg. Rettighetshaver g.nr/b.nr 51/44. Dagbokført 29.10.57
- Urådighetserklæring. Rettighetshaver Kjelle Utvikling AS. Dagbokført 7.3.17
- Pantedokument DNB NOK 40.000.000. Dagbokført 18.11.16
- Pantedokument DNB NOK 100.000.000. Dagbokført 24.3.17
- Pantedokument Megleroppgjøret AS NOK 100.000.000. Dagbokført 31.5.18
- Urådighetserklæring Megleroppgjøret AS. Dagbokført 31.5.18

Ovennevnte heftelser vil bli slettet på eiendommer som fradeles fra 51/19.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

SAMEIE

Eiendommen vil bli organisert som et eierseksjonssameie (sameiet) i samsvar med Eierseksjonsloven av 23. mai 1997. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer og det tas forbehold om eventuelle endringer av antall eierseksjoner i bygningen. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner eies av én og samme juridiske person.

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, måking, forretningsførsel, osv. Det kan være aktuelt å utvide sameiet senere med flere byvillaer dersom det er praktisk og økonomisk hensiktsmessig. Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne.

Selger har utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett for eierseksjonssameiet. Disse er tilgjengelig hos utbygger. Det tas forbehold om endringer i vedtektene. Selger vil innkalle kjøpere til en gjennomgang og valg av styre i god tid før overlevering av boligene.

Boder blir lagt som tilleggsareal til de respektive seksjonene der dette er mulig. Selger forbeholder seg retten til å etablere en annen juridisk enhet dersom dette er mest hensiktsmessig.

Med unntak av de begrensninger som følger av Sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner.

Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

FELLESKOSTNADER BYGG OG FELLES UTEAREALER

Felleskostnadene for bygget vil bli fordelt iht. til faktiske kostnader på en rimelig og rettferdig måte. Felleskostnadene fordeles med like stor andel pr. leilighet. Felleskostnadene skal bl.a. dekke; forretningsførsel, forsikringer, drift og vedlikehold av byggene, kommunale avgifter og felles utearealer.

Utbygger tar forbehold om å inngå nødvendige avtaler de to første driftsårene, på vegne av Sameiet før overtakelse. I tillegg til de ovennevnte kostnader kommer utgifter for den enkelte leilighet som innboforsikring, strøm og kontroll/vedlikehold av eget ventilasjonsanlegg, bredbånd/kabel-tv abonnement, med mindre disse dekkes inn gjennom sameiets budsjett.

Det er satt opp et foreløpig og stipulert budsjett for sameiet som bilag til kjøpekontrakten. Felleskostnadene er anslått til ca kr. 31 pr. BRA (m2) pr. måned. Dette inkluderer bl.a. forretningsførsel, drift og vedlikehold bygninger, forsikringer, kommunale avgifter mm.

Felleskostnader skal betales fra overtakelse av boligen. Månedlige felleskostnader er kalkulert ut fra erfaringstall. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av konsumprisindeksen, sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak, mm. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

REALSAMEIET

Arealer og eiendom som er felles for alle beboere på Prosjekteiendommen vil bli organisert og administrert som et realsameie. Det legges opp til at hvert enkelt eierseksjonssameie eller sameie eier andeler i Realsameiet. Styret i realsameiet vil bestå av 4-6 styremedlemmer som skal representere ulike eierseksjonssameier eller sameie, både tårnhus og byvillaer.

Felles utomhusarealer omfatter bl.a. adkomstveier, adkomster til garasjeanlegg og boder, gangstier, gjesteparkerings-plasser, parker, treningsanlegg, lekeplasser, parsellhager, drivhus mm. I tillegg kommer teknisk infrastruktur under bakken. All beplantning og skjøtsel av parkanleggene, parsellhager og øvrig fellesareal skal settes bort til kompetente anleggsgartnere.

Utkast til vedtekter for Realsameiet vil bli utarbeidet av selger. Ordensregler for Flerbrukerhuset er en del av vedtektene. Overføring av eiendomsretten til eiendeler som inngår i Realsameiet planlegges å finne sted når alle leilighetene i Prosjektet er solgt og fellesutomhusarealer får eget gnr/bnr. I mellomtiden vil det etableres (og evt. tinglyses) midlertidige rettigheter på de aktuelle arealene, hvor ansvaret for drift og vedlikehold vil administreres av en driftsforening. Alle kjøpere plikter fra overtakelse av sin seksjon å være medlemmer av driftsforeningen. Driftsforeningen overtar fellesarealene for drift og vedlikehold, med ansvar for kostnadene, etter hvert som fellesarealene ferdigstilles.

ENDRINGER /TILVALG

Alle tilleggsbestillinger skal være selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilleggsbestillinger faktureres av selger, og forfaller til betaling samtidig med hovedoppgjør for leiligheten ved overtagelse/ ferdigstilling.

Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid, herunder avbestillinger, som endrer selgers vederlag med mer enn 15 %, arbeider som vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører rammetillatelsen. Det vises for øvrig til Bustadoppføringslova § 9.

TOMT

Eiendomsretten overføres til sameiet straks prosjektet er ferdigstilt og overlevert iht. utomhusplan. Endringer i forbindelse med detaljprosjektering må påregnes. Utomhusplanen er bilag til kjøpekontrakt.

REGULERINGSPLANEN

Kjøper skal gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsplan for Kjelle Bolig, Plan ID nr. 0704 2011051 med tilhørende bestemmelser. Plan og bestemmelser er bilag til kjøpekontrakt.

VEIER, VANN OG AVLØP

Veier, stier, adkomster inne på eiendommen er private og vil være eid av alle sameiene/borettslagene som selger etablerer. Disse anleggene skal inngå i Realsameiet, som skal drifte og vedlikeholde disse.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp.

OVERTAGELSE

Overtagelse av boligen skjer ved overtagelsesforretning. Det skal føres protokoll fra forretningen som kjøper og selger signerer. Partene beholder hvert sitt eksemplar av protokollen.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder

før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet jf. Bustadoppføringslova §18. Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte leiligheter, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styreleder skal representere alle andelseierne ved overtakelse av fellesarealene. Boligen vil bli levert i byggerengjort stand inkludert vindusvask.

ENERGIMERKING

Alle leilighetene blir energimerket og foreløpige beregninger viser at disse boligene får energimerk gul A. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er.

PRISER

Se den til enhver tid gjeldende prisliste for oversikt over tilgjengelige boliger og gjeldende pris. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger. Prislisten er ikke å anse som bindende tilbud fra selger. Budgivning skal skje ihht budskjema.

FORSIKRING

Bygget vil være forsikret av selger frem til overtagelse, deretter må fullverdiforsikring tegnes av sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring fra overtagelsen.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE/ PERSONOPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av budgivere og kan avvise en budgiver som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger

om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet.

HEFTELSE

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av sameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte seksjonseier fellesforpliktelser. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyr jf Lov om pant (panteloven) av 8 februar 1980 nr. 2 § 6-1.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie).

Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til ikke-forbrukere i henhold til avhendingsloven. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

KJØPEKONTRAKT

Kjøpet er regulert av Bustadoppføringslova. Vi benytter kjøpekontrakt utarbeidet at Standard Norge.

Kontrakten er tilgjengelig hos Format Eiendom AS. Det forutsettes at kjøpstilbud gis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning.

VIKTIG INFORMASJON

Kjøper skal gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsplan og dens bestemmelser. jfr. bilag til kjøpekontrakten.

Byggetid er stipulert til 17-19 måneder regnet fra igangsatte betongarbeider. Byggstart er definert som tidspunktet

når støping av fundamenter påbegynnes. Byggingen ble påbegynt i august 2019.

Prospekt og leveransebeskrivelse er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg.

Prospekttegnningene som følger kjøpekontrakten baserer seg på arkitektens tegninger før detaljprosjektering. Derfor tas forbehold om at veggtykkelser kan bli endret for og tilpasses nødvendige fremføringer av tekniske anlegg. Vindusplasseringen kan avvike noe. Sjakter for tekniske føringer etc. er ikke endelig inntegnet på plantegning av leilighetene. Alle opplysninger er dermed gitt med forbehold om utbyggers rett etter kjøpekontrakten til å foreta endringer. Eventuelle endringer skal ikke ha vesentlig innvirkning på forutsatt standard.

Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse og vil kunne inneholde avvik. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Utforming av kjøkken på plantegninger er kun illustrativt. Tegningene er ikke gjengitt i målestokk. Antall kvadratmeter pr. rom, balkong, terrasse, samt vindusinndeling, kan variere fra plantegningene etter at endelig detaljprosjektering er gjennomført. Innvendige rørføringer fremgår ikke nødvendigvis av plantegninger. Nedforinger, el. installasjoner, dragere, søyler og innkassinger i himling fremkommer ikke nødvendigvis på tegninger i prospektet.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet. Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at det ikke kan anses som et nøyaktig kart, men en illustrasjonsskisse for felles utearealers planlagte opparbeidelse. Leveranse vil kunne avvike i forhold til utomhusplan. Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige arbeider på eiendommens fellesarealer grunnet vær og årstid. Ved overtagelse skal det som hovedregel foreligge ferdigattest. I særlige tilfeller kan selger kreve og kjøper ikke nekte å gjennomføre overtagelse mot midlertidig brukstillatelse. Herunder f.eks. dersom utomhus ikke lar seg ferdigstille pga. tele i bakken, at kommunen krever at alle bygg er ferdige før ferdigstillelse gis, og lignende. I slike tilfeller har kjøper krav på å holde tilbake en forholdsmessig del av vederlaget til sikkerhet for at ferdigattest gis. Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke har krav på dagmukt etter overtagelse.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leilighetene. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende bygningsmasse mv. før kontrakt inngås. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt og internettside og leveransebeskrivelse i den endelige kontrakt med Kjøper, vil leveransebeskrivelse ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte andeler uten forutgående varsel. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til de endringer som måtte bli funnet hensiktsmessig eller nødvendig i forbindelse med gjennomføring av byggesaken, uten å forringe den generelle standard.

Selger tar forbehold om trykkfeil i prospektet. Selger forbeholder seg retten til å endre formell organisering av boligene, samt garasje- og bodanlegg. Det gjøres oppmerksom på at materialet er vernet etter åndsverkloven og at kopiering og bruk av illustrasjoner, plantegninger og tekst ikke er tillatt uten skriftlig samtykke fra utbygger.

BUD OG AVBESTILLING

Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjenning av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjons-gebyr på kr. 200.000,- inkl. mva. til selger. Påkrevde endringer av garantier ved et eventuelle avbestillinger videresalg/transport er kjøpers ansvar. I tillegg er kjøper ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova.

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. Bustadoppføringslova § 52-54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på kr 200 000,- Ved avbestilling etter bygging er besluttet igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

OPPGJØRSMEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terror-finansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger/oppgjørsmegler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Boliger man har lyst å bo i

Kvalitetsleveranser – bygget på kompetanse, erfaring og tillit

FORMAT EIENDOM AS er et ingeniør- og kompetanseselskap som arbeider med utvikling, planlegging, bygging og salg av boliger i Vestfold. Bygging og forvaltning av næringseiendommer er også et viktig satsingsområde i tillegg til salg av næringstomter. De siste 5 årene har vi solgt boliger for ca. 1 mrd og har vært involvert i bygging av flere næringsbygg. Vi står nå foran store utbyggingsoppgaver i årene fremover, både innen bolig- og næringsbygg i Vestfold.

Vår filosofi er å følge hele byggeprosessen fra start til ferdigstillelse og derigjennom sørge for kvalitetssikring i alle ledd underveis. I Format Eiendom har vi derfor tverrfaglig kompetanse, som gjør at vi kan følge hele byggeprosessen fra A til Å. I tillegg har vi langsiktige samarbeidspartnere med spisskompetanse innen hvert fagfelt. Dette gir oss de beste forutsetningene for å skape gode boliger og næringsbygg hvor folk trives.



Ollebukta, Tønsberg

23 leiligheter fordelt på to bygg på bryggekanalen i Tønsberg. Prosjektet er under bygging nå. Se www.ollebukta4.no



Ranviktoppen, Sandefjord

28 leiligheter fordelt på to bygg på Sjøstrand i Sandefjord. Prosjektet ble ferdigstilt i juni 2019. Se www.ranviktoppen.no



Ørsnes Brygge, Færder

Ca 100 leiligheter langs kanalen ved innseilingen til Tønsberg. Siste byggetrinn på 17 leiligheter er under bygging nå. Se www.orsnesbrygge1.no



Kontakt:

Gunn Hilde Hagen

924 41 304

gunn.hilde@formateiendom.no



Format Eiendom

Gaute Tjøm

928 27 702

gaute@formateiendom.no



Format Eiendom

www.formateiendom.no

