



Format Eiendom

Høy himmel, fjordutsikt og
sol fra morgen til kveld



PYNTEN - TRINN 1

Eikelund

33 leiligheter på fjellet
i Holmestrand

Velkommen til Eikelund



Holmestrand er kjent som «byen under fjellet». På toppen av fjellet, med panoramautsikt over Oslofjorden og Holmestrand sentrum, ligger Eikelund; omringet av en storslagen natur og en utsikt som tar pusten fra de fleste. På Eikelund skinner sola fra morgen til

kveld. Her får man en følelse av frihet og åpenhet, langt unna støy og mas fra byen. Likevel vil man oppleve kort vei til det man trenger i hverdagen. På denne fantastiske tomten, vil Format Eiendom skape et nytt og unikt boligområde med 112 boenheter fordelt

på flere byggetrinn. Et hovedmål for oss har vært å skape et bærekraftig og annerledes boligområde hvor arkitekturen spiller på lag med omgivelsene. Vi legger stor vekt på miljøvennlige bygg og gode uterom som bidrar til sosiale møteplasser og godt naboskap.



Vi har nå gleden av å presentere det første byggetrinnet på 33 leiligheter som ligger på den nordligste delen av tomte. Det er ikke uten grunn vi har valgt å kalle dette trinnet for «PYNTEN». Navnet taler for seg selv.

Prosjektets unike kvaliteter

- Unik beliggenhet på toppen av Holmestrand
- Spektakulær utsikt mot sjø, skog og kulturlandskap
- Særdeles gode solforhold
- Variert arkitektur og størrelse på leilighetene (fra 58 m² til 144 m²)
- To balkonger på de fleste leilighetene
- Flotte fellesfasiliteter: gjesterom, forsamlingslokale og hobbyrom/verksted.
- Gode møteplasser og fellesfunksjoner utendørs
- Store vindusflater som gir rikelig med lys- og romfølelse
- 1-stavs parkett
- Ekstra takhøyde i stue (270 cm)
- Påkostet kjøkkeninnredning med 15 fargevalg
- Innendørs sykkelparkering (to pr. leilighet)
- To stk el-sykler til fri bruk
- En P-plass pr. leilighet i P-kjeller med heis. (Noen leiligheter har to P-plasser)
- En sportsbod på minimum 5 m² til hver leilighet
- Parsellhager
- Kort vei til buss, togstasjon og dagligvareforretning



Gjesterom fra Kjellelia, Format Eiendom



Parsellhager fra Kjellelia, Format Eiendom





Innhold

Lev det gode liv på Eikelund	5
Kort vei til det meste	9
Historien om Eikelund gård	11
Arkitektens ord	14
Utbyggers tanker	15
Et nytt og unikt boligområde	17
Vær så god, stig på..	19
Landskapsarkitektens tanker	23
Fordeler ved å bo i leilighet	25
Byggene i trinn 1	28
Plantegninger bygg A	29
Plantegninger bygg B	43
Plantegninger bygg C	49
Fellesarealer, parkering & boder	59
Romskjema	61
Leveransebeskrivelse	65
Salgsinformasjon	68

Lev det gode liv på Eikelund

«Pynten» på Eikelund har fått orkesterplass til naturen! Vi kan med sikkerhet si at beboerne her vil få en beliggenhet det er lov å være stolte av. Med 360-graders utsikt, og sol fra morgen til kveld, vil man finne glede, ro og harmoni i en ellers travel hverdag. Senk skuldrene når du kommer hjem og bruk sanseintrykkene fra omgivelsene til å lade batteriene.

På Eikelund kjenner du at du lever: Nyt den spektakulære sjøutsikten, kjenn lukten av skog og markblomster, hør fuglesang og måkeskrik og kjenn teksturen i ru bark på de flotte eiketrærne. Opplev hverdagsmagi med noe så enkelt som en kaffekopp i hånda, mens du ser utover sjøen. Eller len deg tilbake på balkongen med lukkede øyne og kjenn varmen fra sola i ansiktet. Føl friheten av å bo her, og trekk inn herlig frisk luft mens du ny-

ter en god bok. Opplev at årstidene skifter på nært hold - pakk deg inn i varme klær, smør skiene, og opplev magiske øyeblikk med barn eller barnebarn i skiløypene eller akebakken. Finn frem sykkelen, og tråkk av gårde til «Bas-sengparken», Biorama kulturhus eller havna i sentrum.

Bo usjenert, men samtidig med nærhet til den sjarmerende kystbyen Holmestrand, og alt den har å by på. Skap din egen hverdag med lav hvilepuls, og opplev sinnsro, harmoni og lykke. Skap nye minner og tradisjoner som vil vare livet ut! Her på Pynten, kan du virkelig finne balanse i hverdagen og oppleve en ny form for livskvalitet.

Et liv i balanse på toppen av fjellet.





Foto fra Bassengparken, Frank Hesjedal



Foto fra båthavna i Holmestrand, Frank Hesjedal



Foto Solum Golfklubb, Frank Hesjedal



Foto fra Eikelund, Jon Kåre Larsen



Foto fra Eikelund, Jon Kåre Larsen





Foto fra Bella Vista, Frank Hesjedal



Foto fra båthavna i Holmestrand, Frank Hesjedal



Foto fra Eikelund, Jon Kåre Larsen



Illustrasjonsfoto

Kort vei til det meste

Eikelund har en fantastisk beliggenhet, med kort vei til alt du trenger i hverdagen!

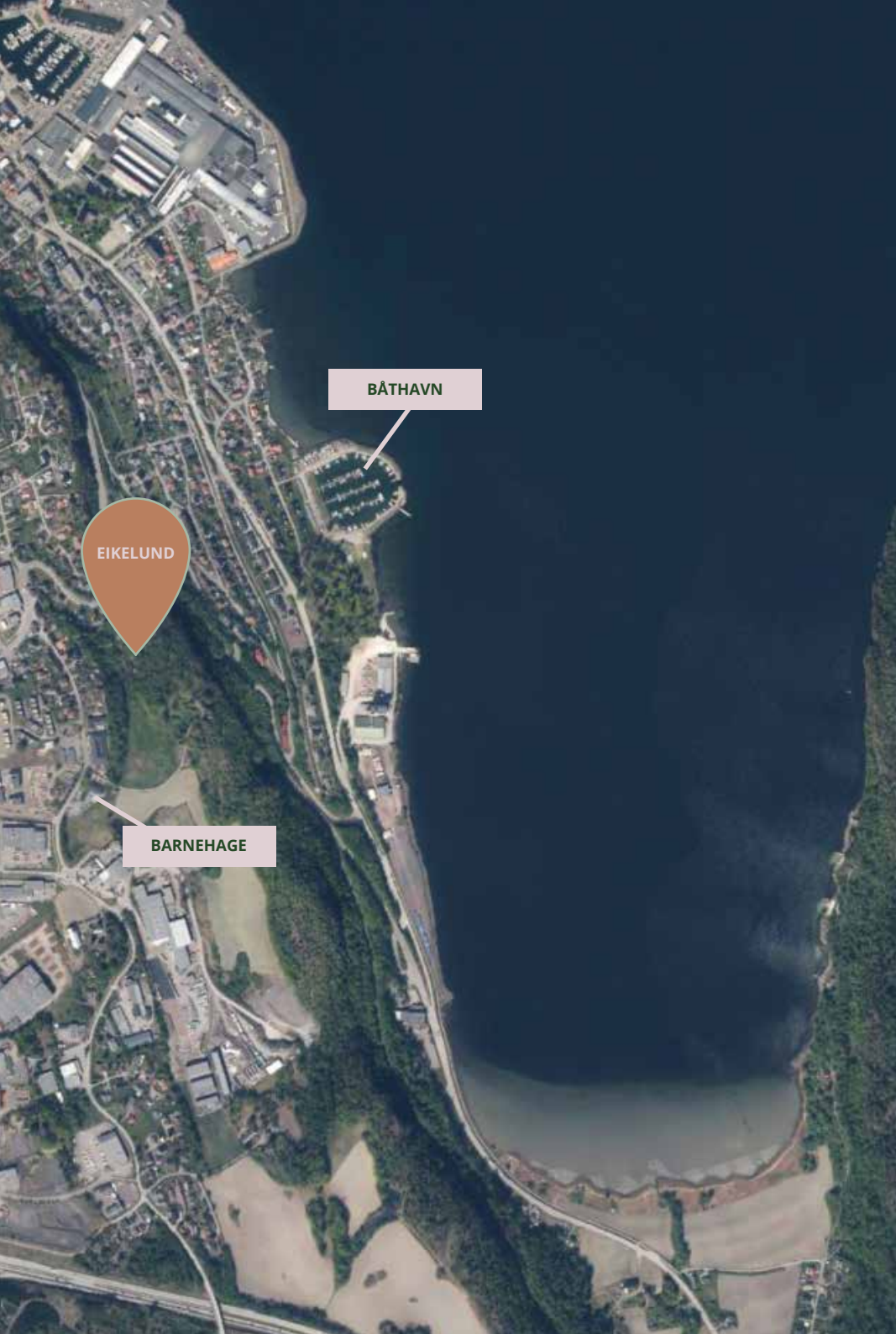
I gangavstand finner du blant annet dagligvarebutikker, bussholdeplass, treningssenter, yogasenter, badeplass, skiløyper og Bassengparken, med flotte turstier og frisbeegolf. Eikelundåsen og Solumåsen har alltid vært attraktive utfartssteder for Holmestrandsbefolkning, både sommer og vinter. Skoler og barnehager finnes i umiddelbar nærhet til Eikelund.

Holmestrand sentrum ligger kun noen få minutters kjøring unna, men ikke lenger enn

at du også kan gå eller sykle. Sentrum byr på et bredt spekter av tilbud som restauranter, kulturhus, badeplasser, fjordbadstu, båthavn og bibliotek, for å nevne noen. Holmestrand stasjon ligger også midt i sentrum, og kan enkelt bringe deg videre dit du ønsker. Tennisbane, svømmehall, idrettsanlegg og lysløype finner du også noen få minutters biltur unna. Avstanden til E18 er kun 3 km, noe som gir deg rask tilgang til andre deler av regionen. Rett på andre siden av E18 finner vi Solum golfklubb.

Mulighetene er mange på og rundt Eikelund, og du vil alltid ha noe å finne på!





Kort vei til alt du trenger i hverdagen

-  **DAGLIGVARE**
 - 🚶 REMA 1000 750 M (9 MIN)
 - 🚶 KIWI 950 M (11 MIN)
-  **HOLMESTRAND SENTRUM**
 - 🚶 2 KM (20 MIN)
 - 🚗 2,7 KM (5 MIN)
-  **TRENINGSSENTER (SPORTY24)**
 - 🚶 800 M (9 MIN)
-  **BADEPLASSER**
 - 🚶 HAGEMANNSPARKEN 2,7 KM (15 MIN)
 - 🚗 DULPEN 3,3 KM (6 MIN)
-  **GJESTEHAVN**
 - 🚗 3 KM (4 MIN)
-  **GOLFBANE (SOLUM GK)**
 - 🚶 2 KM (4 MIN)
-  **E18**
 - 🚗 1,4 KM (3 MIN)
-  **BARNEHAGE (EIKELUND)**
 - 🚶 500 M (5 MIN)
-  **BARNESKOLE (EKEBERG)**
 - 🚶 1,7 KM (17 MIN)
-  **UNGDOMSSKOLE (GJØKLEP)**
 - 🚗 2,9 KM (6 MIN)
-  **BUSSHOLDEPLASS**
 - 🚶 KLEIVBROTTET 700 M (8 MIN)
 - 🚶 NYVEIEN 600 M (7 MIN)
-  **TOGSTASJON**
 - 🚶 3,5 KM (7 MIN)
 - 🚗 2,3 KM (8 MIN)
-  **FLYPLASS (TORP LUFTHAVN)**
 - 🚗 42 KM (30 MIN)
-  **HOLMESTRAND-OSLO**
 - 🚗 TOG (51 MIN)



Foto fra Holmestrand, Frank Hesjedal

Historien om Eikelund gård

EIKELUND FRA 1888

Gården Eikelund er over 250 år gammel, men det har trolig bodd folk her mye lenger. Eikelundåsen lå, sammen med andre høyder i distriktet, over isen i siste istid, og dette kan ses i terrenget. I 1756 ble et stykke jord utskilt fra Grefsrud og fikk navnet Egelund, , men i 1888 ble navnet endret til Eikelund.

TRE ULIKE OMRÅDER

Eikelund består grovt sett av tre ulike områder; Eikelundåsen, gårdstunet og parken. Sørover finner vi også jordbruksarealet som ender opp ved den tidligere Fabrikkdammen. På andre siden av gårdsveien ligger Eikelunddalen, et område som i mange år har vært brukt som beite på sommeren. Vinterstid har det vært et område med mye skilek og flere hoppbakker.

TRADISJONELT GÅRDSBRUK

Gården var opprinnelig et tradisjonelt gårdsbruk med produksjon av melk, frukt og grønnsaker. I tillegg har det i mange år vært isproduksjon fra egen dam. Isen ble lagret og eksportert fra gården til både næringsliv, fiske og husholdninger. Produksjonen opphørte i 1960.

ET YNDET UTFARTSSTED

Gården var i mange år eid av forskjellige kjøpmenn og redere nede i gamle Holmestrand by. Gårdsdriften ble da ivaretatt av forpaktere som bodde i sidebygningen. Gården ble beskrevet i turistbrosjyrer som et yndet utfartssted, ikke minst på grunn av utsikten. Store deler av sommeren har Eikelund sol fra tidlig morgen til sent på kvelden, og kontrasten til 'Byen under fjellet' er stor.

FANTASTISK UTSIKT

Fjorden utenfor kalles Breidangen. Her er Oslofjorden på sitt bredeste, og fra Eikelund er det utsikt til øyene, til Hurumlandet, og til området øst for Oslofjorden. Utsikten vestover er også vid og følger landskapet mot åsene i Indre Vestfold.

FLERE HUNDRE ÅR GAMLE EIKETRÆR

Eikelund har en interessant natur. På åsen og i skråningene er det mange varmekjære trær. Ikke minst finner vi eiketrær som er flere hundre år gamle. På Nordåsen vokser det furu i det noe karriere jordsmonnet. Den åpne vegetasjonen, og geologien i området, gir rom for en spesiell flora. Om våren dekkes bakken av hvitveis, og senere kommer liljekonvall og sommerblomster.





Foto fra gården



Foto fra gården



Foto familien Solum (Nikoline)



Foto familien Solum

STABBURET STÅR IGJEN FRA GÅRDEN

De gamle bygningene på gården er borte med unntak av Stabburet som er det originale fra den tid gården ble etablert.

MER TILGJENGELIG FOR ALLMENNHETEN

Nåværende eier er fjerde generasjon på gården. Familien Solum kom hit i 1920 og hadde med seg navnet fra gården Solum like i nabolaget. En av dem som kom hit i 1920, var Nikoline, datter til daværende eier. Hun hadde i mange år en særlig interesse for blomster, bær og hage. Det var også del av hennes levebrød. Den nordlige delen av åsen (Nordåsen) ble av mange kaldt «Nikolineåsen» – ikke minst for hennes omsorg for liljekonvallen. Hun er nå hedret ved at den planlagte østlige veien, som skal bygges i forbindelse med utbyggingen, har fått navnet «Nikolineåsen».

Nå som gården skal bygges ut, vil de flotte tur-områdene gjøres mere tilgjengelig for allmennheten og det vil fortsatt være mulig å plukke liljekonvall på Eikelund.



Fargepalett arkitekt



Illustrasjon bad, QiSpace



Illustrasjon kjøkken, QiSpace



Illustrasjon balkong, QiSpace



Foto arkitekter

Illustrasjon fasade, Linda Blom



Arkitektens ord

FORSTERKE TOMTENS KVALITETER

Dette var en umiddelbar tanke for oss første gang vi besøkte tomten. Og vi var klart enige om at tomtens kvaliteter ikke måtte ødelegges, snarere tvert imot – den bør forsterkes.

«Tenkt at noen skal få bo her med denne utsikten – midt i skogen, blant eiketrær og furutrær. Det er jo nesten for godt til å være sant!»

DEMPE INNTRYKKET AV BEBYGGELSE

Hovedtanken med plassering av byggene er å lage smale bygninger som ligger i vifteform med kortsiden ut mot utsikten for å slippe lys inn i tunet, ivareta best mulig sol- og utsiktsforhold for alle leilighetene og for å dempe inntrykket av bebyggelse sett fra avstand. Det finnes ikke en forside eller en bakside i dette prosjektet da tomten byr på kvaliteter i alle himmelretninger.

BEVARE MEST MULIG NATUR

Bebyggelsen er nøysomt plassert i terrenget for å ta vare på mest mulig natur og vi ønsker at beboerne skal føle at de bor tett på naturen, som i en trehytte blant

trærne. Det er 3 trapperom med heis som forbinder parkeringskjelleren med boligene, og fra trapperommet er det gangbaner og broer mellom to og to bygg som vil gi en unik og spektakulær adkomst til hjemmet.

SKOGEN SOM PREMISSGIVER

Skogen har vært en premissgiver for farge og materialvalg. Bygningene er i hovedsak kledd med trepanel, med noe innslag av cortenstål og platemateriale. Vi har brukt naturens egen fargepallett for å «skjule» byggene i naturen. Den svarte fargen finnes på bakken blant steiner og fjellknatter, den lyse minner om gyllen trefarge og rustent cortenstål gir assosiasjon til jord og de gylne furuleggene.

ET ATTRAKTIVT BOMILJØ AV HØY KVALITET

Dette tror vi vil bli et attraktivt bomiljø av høy kvalitet. Moderne og arealeffektive leiligheter med gode oppholdsrom, tett på naturen med helt unik utsikt over Oslofjorden.

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

Utbyggers tanker

TETT PÅ NATUREN MED FANTASTISK FJORDUTSIKT!

På en åsrygg over Holmestrand, med høy himmel, sol og fjordutsikt, ligger Eikelund som nå skal utvikles til et fremtidsrettet og grønt boligområde. Utbygger, Eikelund AS, eies av Kaupang Invest AS (70%) og Jon Kåre Larsen (30%). Sistnevnte er eier av Eikelund Gård og har nå gått i kompaniskap med Format Eiendom om utvikling av eiendommen til boligområde.

HELT UNIK BELIGGENHET

Eikelund har en unik beliggenhet. Her kan du bo usjenert og tett på naturen med en utsikt som kan ta pusten fra de fleste. Eikelund ligger ca 100 meter over havet og 400 meter fra sjøen. Her vil du kunne oppleve fantastiske soloppganger og solnedganger samtidig som du kan nyte roen og stillheten.

Her bor du sentralt med kort avstand til E18, sentrum, butikker, tog, buss, skole og barnehager. Dette er, etter vår oppfatning, et av de beste områdene som er avsatt til boligformål i Holmestrand. Med disse naturgitte forutsetningene, kombinert med moderne arkitektur og flotte fellesområder, mener vi at Eikelund blir et **unikt prosjekt** i Holmestrand.

BOLIGER MAN HAR LYST Å BO I

Et viktig mål for Format Eiendom er å skape et attraktivt boligprosjekt som beboerne kan være stolte av. Her blir det aldri gjennomgangstrafikk, men en rolig blindvei. Leilighetene er plassert og utformet for å hindre innsyn og nyte utsikt. Det håper vi boligkjøpere vet å sette pris på.

Prosjektet vil i tillegg bidra til å gjøre den flotte naturen rundt Eikelund mer tilgjengelig for alle. Her planlegges flotte utomhuskvaliteter med utsiktspunkter, turstinnett, lekeområder hvor Holmestrands befolkning kan legge søndagsturen om noen år.

LANDETS MEST ANERKJENTE LANDSKAPS-ARKITEKTER

Vi har benyttet en av landets mest anerkjente landskapsarkitekter, Gullik Gulliksen, til å lage en helhetlig plan som skal ta hensyn til både landskap, natur, miljø og allmennhetens interesser.

Vi i Format Eiendom har som ambisjon at vi hver dag skal "skape rom der mennesker trives".





Illustrasjon trinn 1 - Pynten, Linda Blom

TAR MILJØANSVAR PÅ AVLOR

Utbygger tar miljøansvaret på alvor. Vi følger byggebransjens målsetting om reduksjon i klimagassutslipp med 55% innen 2030 og planlegger ambisiøse energiltak på Eikelund som vil bidra til å redusere driftskostnader og klimagass-utslipp fra energibruk og materialer. Valg av miljøvennlige materialer samt varmepumpe, vannbåren gulvarme og effektive ventilasjonsløsninger er noe vi prioriterer høyt.

Vi følger oppdatering av TEK 17 (høst 22) hvor det stilles krav til felles varmesentral. Vi ønsker å løse dette ved å etablere bergvarmepumpe som dimensjoneres for å få tilstrekkelig kapasitet for tappevann og gulvarme i alle leiligheter.

LEILIGHETER FRA 58 M² TIL 144 M²

I første byggetrinn, Pynten, kan du velge leiligheter mellom 58 m² – 144 m², hvor alle leilighetene har utsikt og gode solforhold. Kvaliteten på leilighetene og området gjør at prosjektet kan være interessant for både barnefamilier, yngre og eldre. Her er det vakker natur for de turglade, sentrum, jernbane og servicefunksjoner i gangavstand og spennende uteområder for de yngste.

Vi gleder oss til å ønske deg velkommen til Eikelund, hvor du vil leve et harmonisk liv tett på naturen med en fantastisk utsikt over Oslofjorden.

Et nytt og unikt boligområde

På Eikelund er det mulig å bygge 112 boenheter, fordelt på leiligheter og eneboliger. Utbyggingen vil skje i flere byggetrinn, og først ute er «PYNTEN» med sine 33 leiligheter på den nordligste delen av tomten.





Foreløpig utbyggingsplan

B4 (byggetrinn 1)	33 leiligheter
B3	12 leiligheter
B5	4 eneboliger
B2	24 leiligheter
B6	2 eneboliger
B7	3 eneboliger
B8	10 leiligheter
B1	23 leiligheter

Vær så god, stig på..

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, om rominndelinger og funksjonelle løsninger. Resultatet skal være et pusterom som passer deg. Vi håper denne interiørinspirasjonen på Eikelund kan gi deg den gode hjemmefølelsen. Og husk at det er mange muligheter for å sette sitt personlige preg på leiligheten slik at den blir akkurat slik DU ønsker.

Velkommen inn!



Illustrasjon soverom fra leilighet B-3.3, QiSpace





Illustrasjon stue fra leilighet B-3.3, QiSpace





Landskapsarkitektens tanker

USJENERT OG TILBAKETRUKKET MED UTSIKT OVER OSLOFJORDEN

Eikelund ligger på en markert fjellrygg, syd for Holmestrand sentrum. Boligene nærmest «svever» over byen, med utsikt over Oslofjorden i øst, med solen som følger hele dagen, til solnedgangen i vest. Området ligger likevel tilbaketrukket, usjenert og i landlige omgivelser.

Eikelund er som navnet sier, preget av eikeskog - en identitetsmarkør for prosjektet. Krokete eiker, furukoller, knauser, en liten gårdsdam beriker landskapet. Sammen med et eldre stabbur, og minner fra et tidligere flott hageanlegg, gir det området en historisk karakter.

En forutsetning fra myndighetene for utbygging til boligformål var at bebyggelsen skulle tilpasses landskap og vegetasjon. Planforslaget omfatter totalt 230 daa, med 30 daa avsatt til boligformål, med 112 boenheter, fordelt på eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

TILPASSET LANDSKAP OG VEGETASJON

To grøntdrag med omgivende skog, bryter opp bebyggelsesplanen i flere boligfelt og «tun». Åsen beholder sin grønne karakter, og fjernvirkningen reduseres. Innen hvert tun er det opparbeidet felles leke-, og oppholdsare-

aler, med benker, muligheter for parselldyrking, og noen private oppholdsplasser.

I skogsområdene rundt og mellom bebyggelsen skal vegetasjon og naturkarakter beholdes. Det skal tilrettelegges for stier, utsiktsplasser, og lekeområder - på naturens premisser. Videre etableres det en gangforbindelse gjennom en flott ravinedal i vest, med forbindelse videre til byen. I ravinedalen er det beitende hester om sommeren og en fantastisk akebakke for barn i alle aldre om vinteren.

OM GG LANDSKAP AS

GG landskap as ved Gullik Gulliksen har vært hovedansvarlig for landskapsanalyse, konsept og landskapsmessig utforming av prosjektet. Gullik Gulliksen har over 40 års erfaring som landskapsarkitekt innen alle fagets områder, med spesiell erfaring innen boligplanlegging og prosjekter i sårbare og krevende landskapsituasjoner. I gjennomføringsfasen har selskapet inngått et samarbeid med Norconsult, Larvik.



Gullik Gulliksen
Landskapsarkitekt





Fordeler ved å bo i leilighet

Det er en tid for alt! Kanskje er tiden inne for å selge huset til fordel for en mindre og vedlikeholdsfri leilighet?



De fleste har som regel mange gode minner fra sin enebolig som har huset barn, venner og familie opp gjennom årene. Mange har nedlagt utallige arbeidstimer på vedlikehold og oppussing av hus og hage, men når barna flytter ut er behovet for stort hus og hage mindre. Mange i denne livsfasen velger derfor å flytte fra enebolig til leilighet.

OG DET ER MANGE GRUNNER TIL DET:

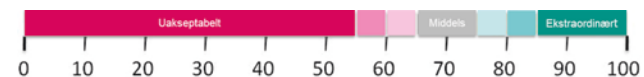
- Mindre vedlikehold som hagearbeid, snømåking og oppussing. Mer fritid.
- Skape nye relasjoner med naboer som er i samme livsfase
- En gyllen mulighet til å få ryddet opp og «starte på nytt»
- Kort vei til det meste
- Lavere strømutfgifter
- Fordel å flytte mens man fortsatt er vital og frisk nok til å glede deg over endringen og friheten
- Totalt sett en enklere hverdag



HØY KUNDETILFREDSHET

Vi lever av fornøyde kunder og prøver hver dag å yte vårt ytterste for at våre kunder skal oppleve trygghet og tilfredshet i hele boligreisen fra A-Å. Prognosesenteret måler kundetilfredsheten for store deler av boligbransjen i Norge. Format Eiendom har deltatt i Prognosesenterets bransjemåling de siste tre årene, og målt kundetilfredsheten både ved innflytting og ett år etter innflytting. Dette gir oss nyttig kunnskap og innsikt i hva som er viktig for kundene ved kjøp av bolig. Undersøkelsen er anonym og kartlegger hvor fornøyde kundene er, og bidrar til å identifisere viktige forbedringsområder.

Vi er svært stolte over de gode resultatene vi har oppnådd i disse undersøkelsene. Totalt sett ligger vi langt over snittet for bransjen og blant de beste i landet på enkeltprosjekter. Som tabellen under viser, er en poengsum fra 85-100 klassifisert som ekstraordinært. Format Eiendom oppnådde en score på 89 poeng i 2022 (enkeltprosjekt), og dette resulterte i andre plass på landsbasis. Bransjesnittet i Norge var på 73 i 2022.



På Eikelund har vi gjort en del oppgraderinger og forbedringer som vi håper kundene vil sette pris på, bl.a høyere himlingshøyde og større vindusflater enn «normalt» i prosjekter, samt utvidet og oppgradert kjøkken. Vi har høye ambisjoner og en høy KTI (kundetilfredshetsindeks) er viktig for oss. Fornøyde kunder er våre viktigste ambassadører.



Bygg B

Bygg C

Bygg A

Byggene i trinn 1

Det er felles garasjekjeller for alle byggene. I underetasjen er det 34 p-plasser og 23 sportsboder, resterende boder ligger i 1. etasje i bygg C. Det er tre heiser og trapperom i trinn 1; én i hvert bygg. De fleste leilighetene har adkomst fra heis til leiligheten via svalgang. Alle leilighetene har tilgang til heis.

BYGG A

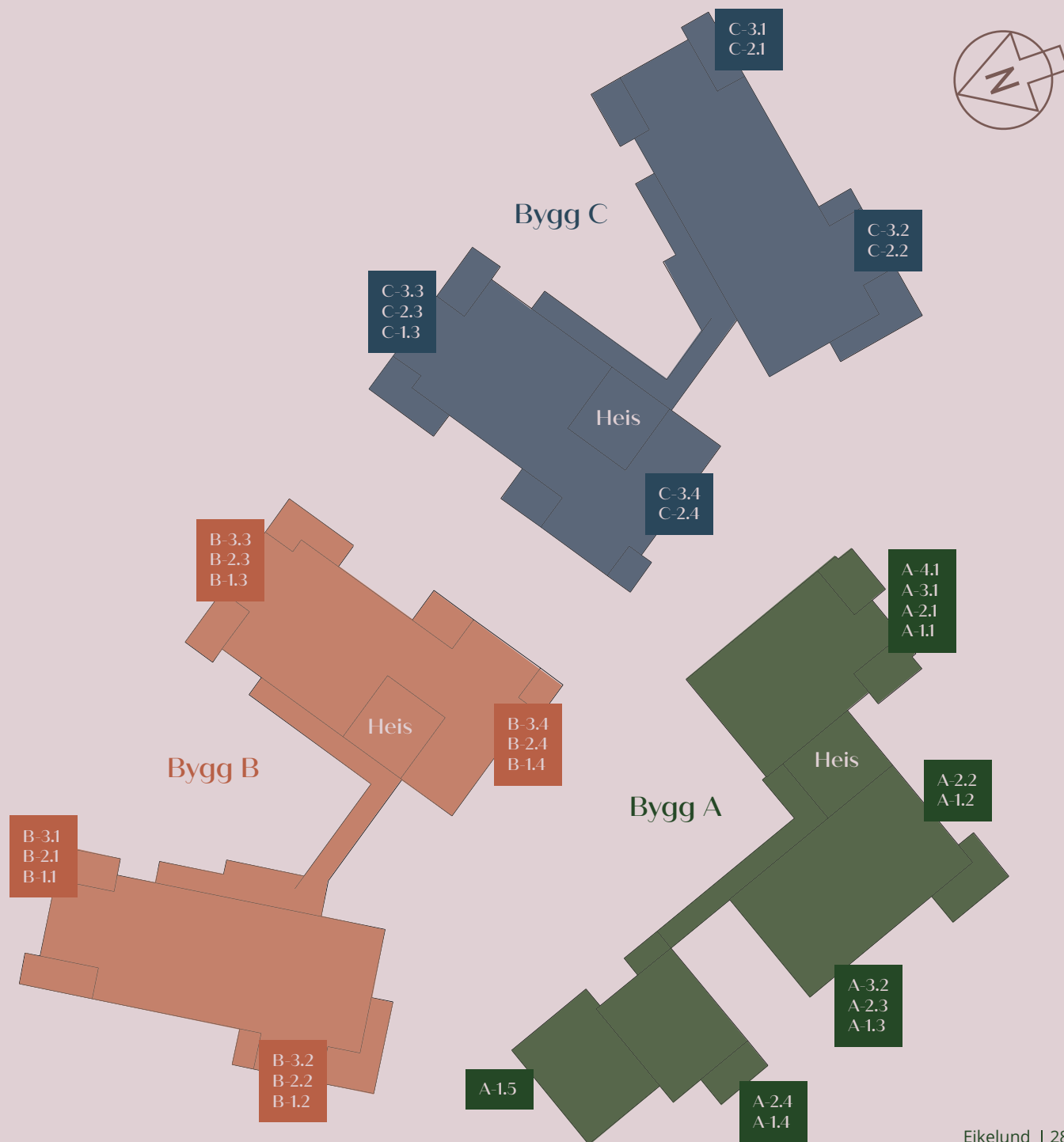
Leiligheter	12 (5 stk. over 2 plan)
Etasjer	2, 3 & 4
Heis	1
Fellesrom	Takterrasse

BYGG B

Leiligheter	12
Etasjer	3
Heis	1

BYGG C

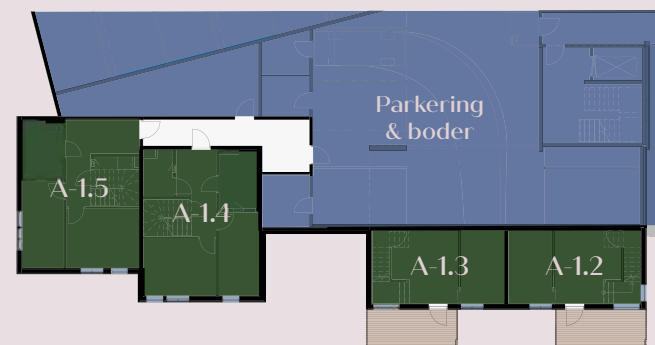
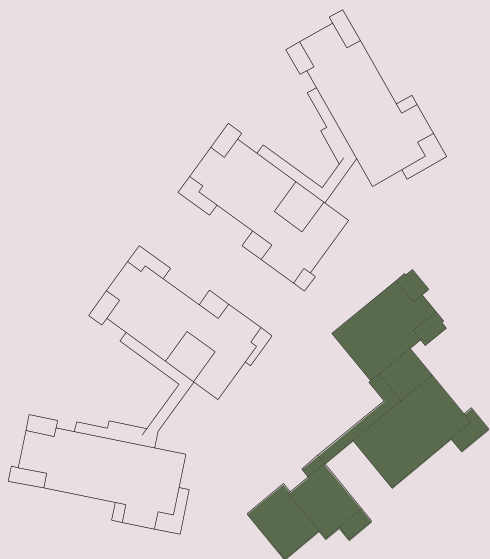
Leiligheter	9 (1 stk. over 2 plan)
Etasjer	3
Heis	1
Fellesrom	Gjeste-, fellesrom & hobby/verksted



ETASJEPLANER

Bygg A

Leiligheter	12
Størrelse (BRA)	58 - 118 m ²
Solforhold	Vestvendte balkonger
To plan	A-1.2, A-1.3, A-1.4, A-1.5, A-2.4



U. etasje



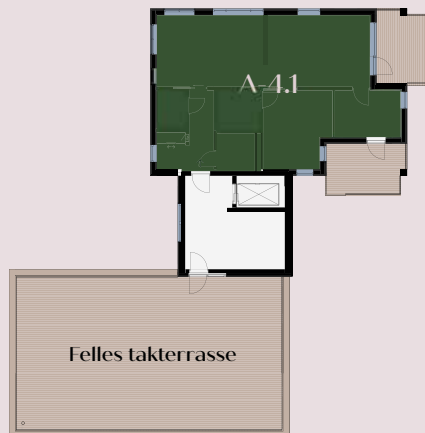
3. etasje



1. etasje



2. etasje



4. etasje



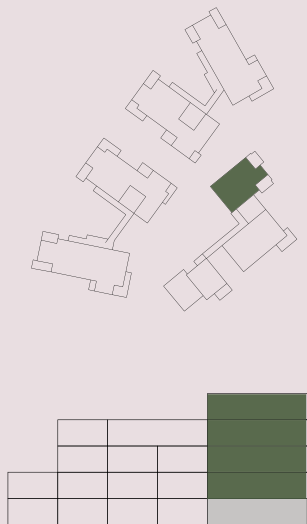
Foto fra Eikelund, Jon Kåre Larsen

BYGG A

Leilighet A-1.1, A-2.1, A-3.1 & A-4.1

- Stort, adskilt kjøkken
- To store balkonger
- Gode solforhold
- Direkte inngang fra trappehus
- Enkel adkomst til takterrasse

Etasje	1, 2, 3 & 4
Antall sov	2
BRA	93 m ²
P-rom	93 m ²
Balkong	11,1 + 10,7 m ²



Vinduene er plassert litt annerledes i stue og spisestue i 3. og 4. etasje. Se utklipp under.



1, 2, 3 & 4 etasje

Stue 3 & 4 etasje

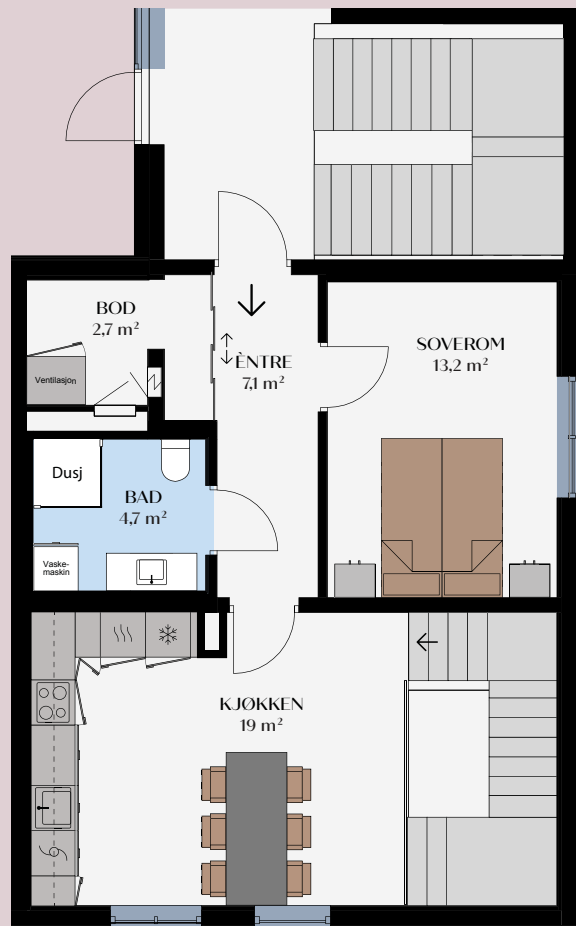
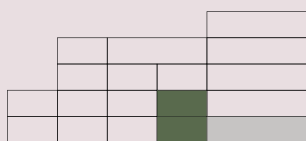
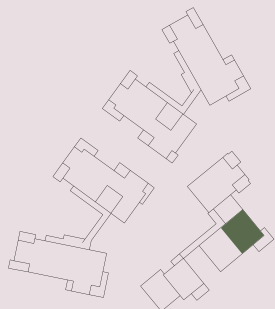


BYGG A

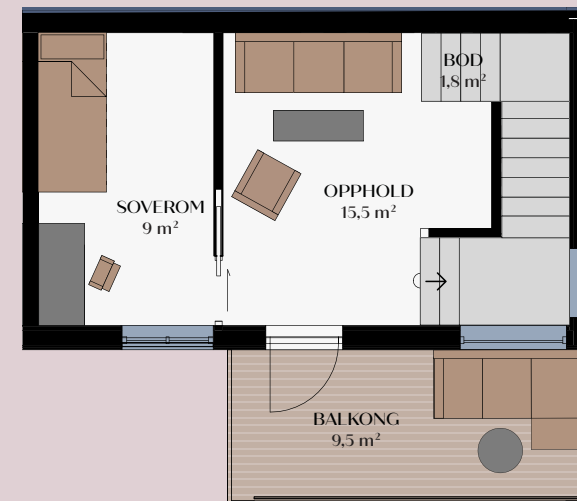
Leilighet A-1.2

- Leilighet over to plan
- God bodplass
- Vestvendt og usjenert balkong

Etasje	U. - 1
Antall sov	2
BRA	85 m ²
P-rom	77 m ²
Balkong	9,5 m ²



1. etasje



U. etasje



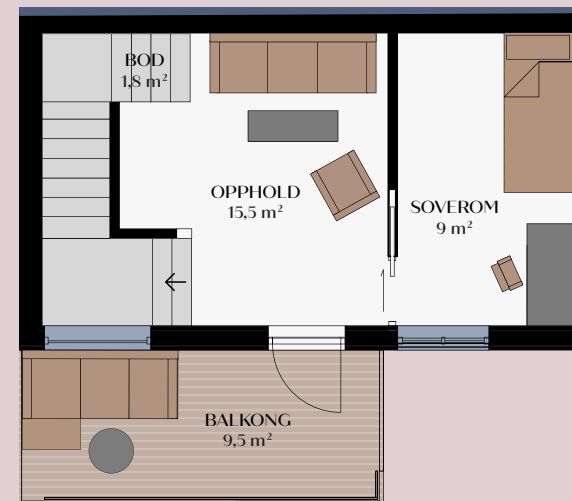
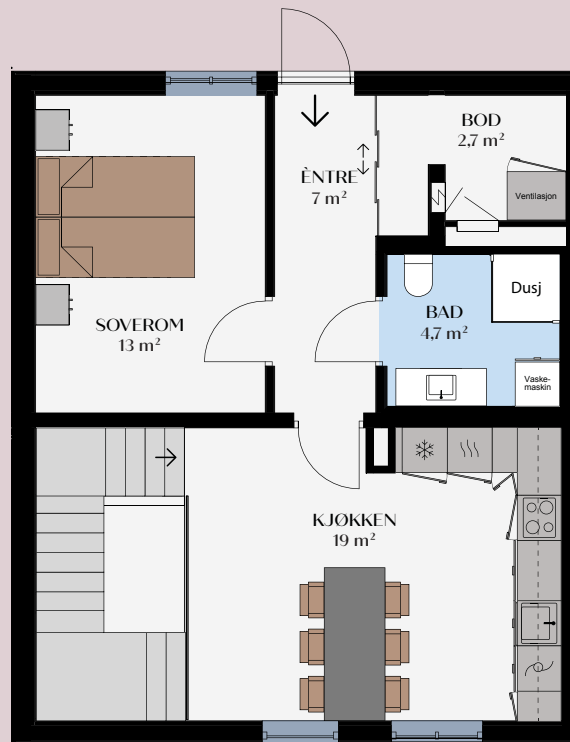
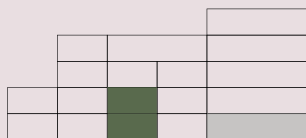
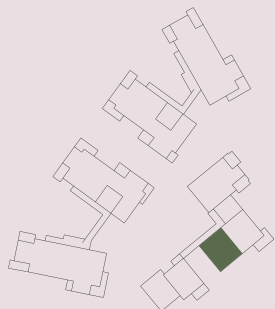
BYGG A

Leilighet A-1.3



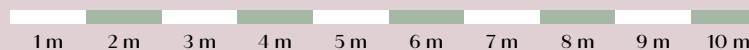
- Leilighet over to plan
- God bodplass
- Vestvendt og usjenert balkong

Etasje	U. - 1
Antall sov	2
BRA	85 m ²
P-rom	77 m ²
Balkong	9,5 m ²



1. etasje

U. etasje



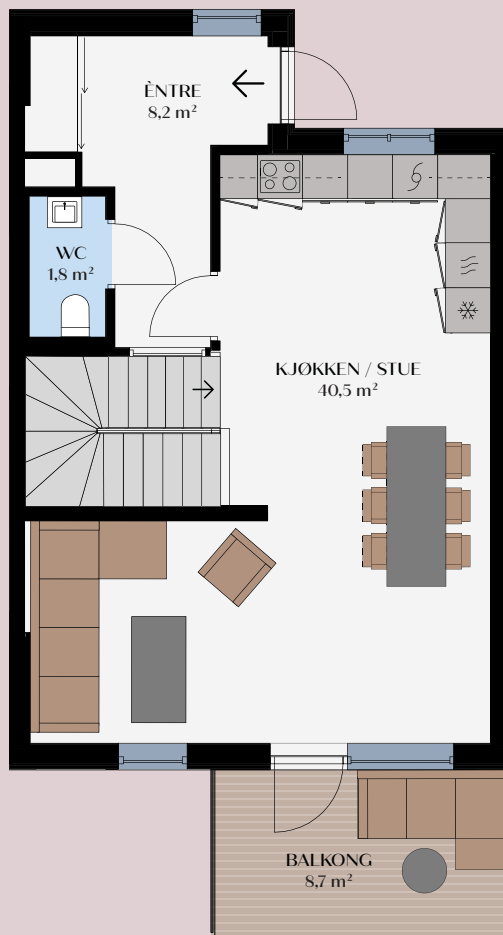
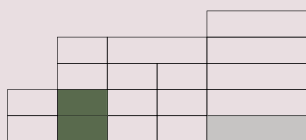
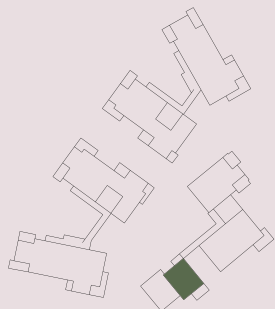
BYGG A

Leilighet A-1.4

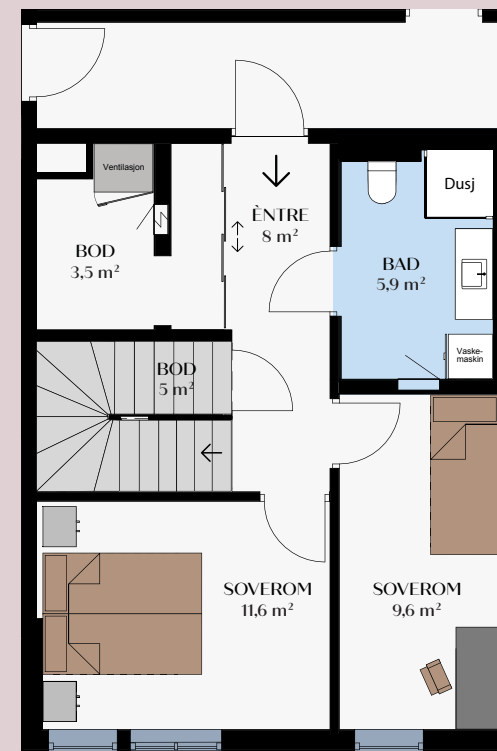


- Leilighet over to plan
- Stor stue
- Egen soveromsetasje
- Vestvendt og usjenerert balkong

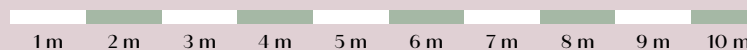
Etasje	U. - 1
Antall sov	2
BRA	100 m ²
P-rom	90 m ²
Balkong	8,7 m ²



1. etasje



U. etasje



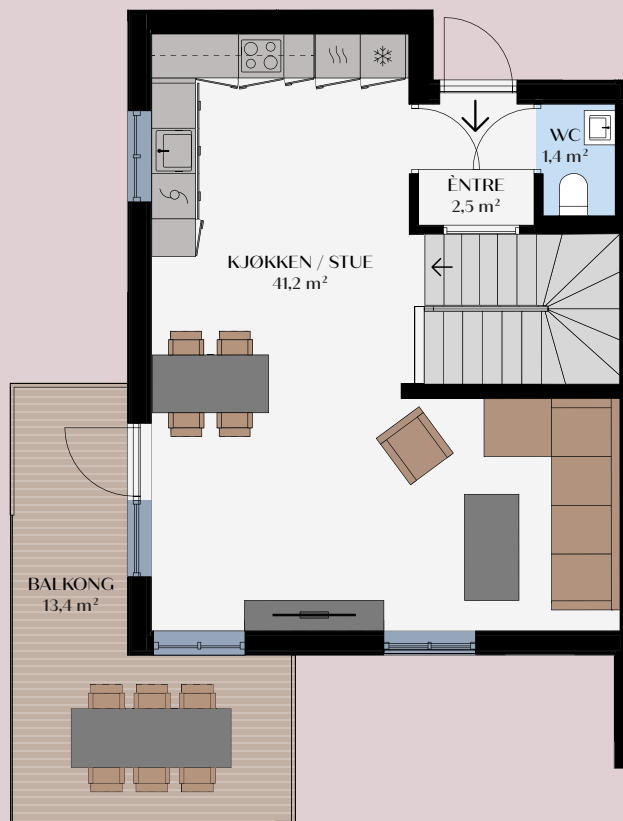
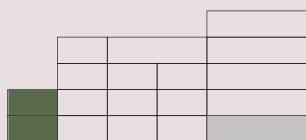
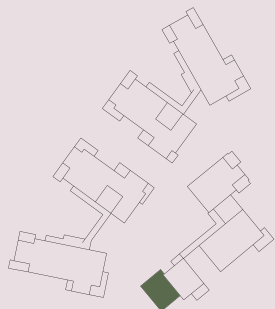
BYGG A

Leilighet A-1.5



- Leilighet over to plan
- Stor stue
- Egen soveromsetasje
- Vestvendt og usjenert balkong

Etasje	U. - 1
Antall sov	2
BRA	95 m ²
P-rom	87 m ²
Balkong	13,4 m ²



1. etasje



U. etasje

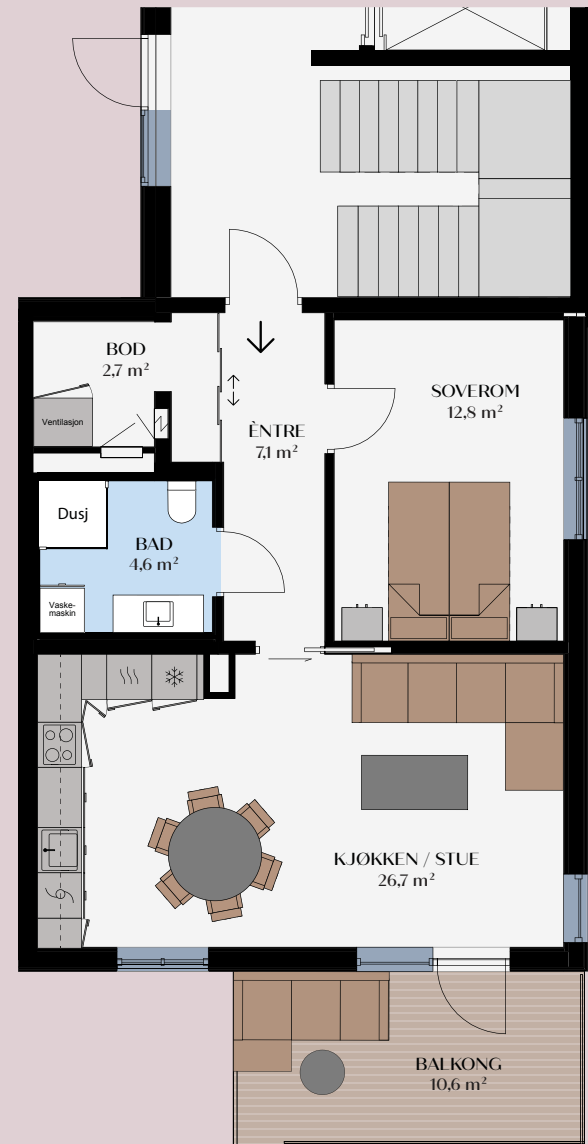
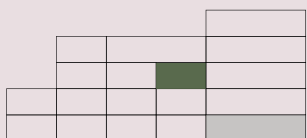
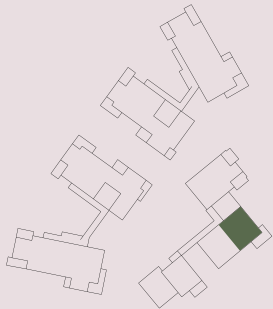


BYGG A

Leilighet A-2.2

- Vestvendt og solrik balkong
- Direkte inngang fra trapperom
- Effektiv leilighet

Etasje	2
Antall sov	1
BRA	58 m ²
P-rom	55 m ²
Balkong	10,6 m ²



2. etasje



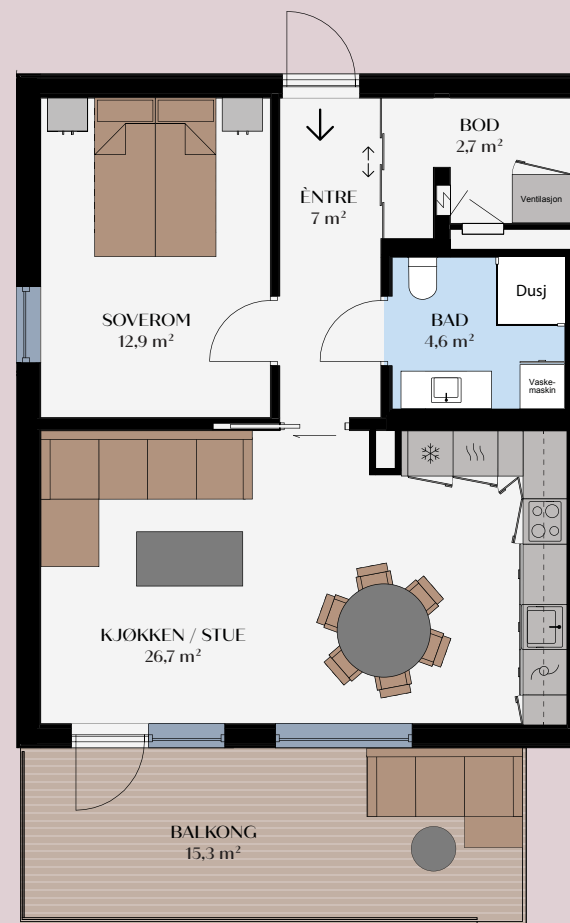
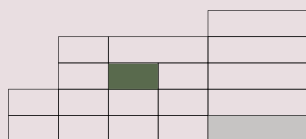
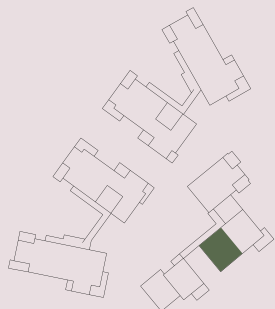
BYGG A

Leilighet A-2.3



- Vestvendt og solrik balkong
- Direkte inngang fra trapperom
- Effektiv leilighet
- Sjøglimt fra balkong

Etasje	2
Antall sov	1
BRA	58 m ²
P-rom	55 m ²
Balkong	15,3 m ²



2. etasje



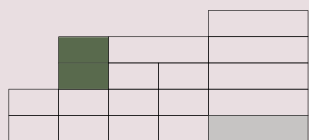
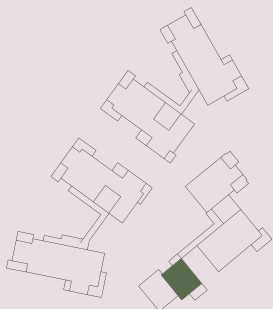


BYGG A

Leilighet A-2.4

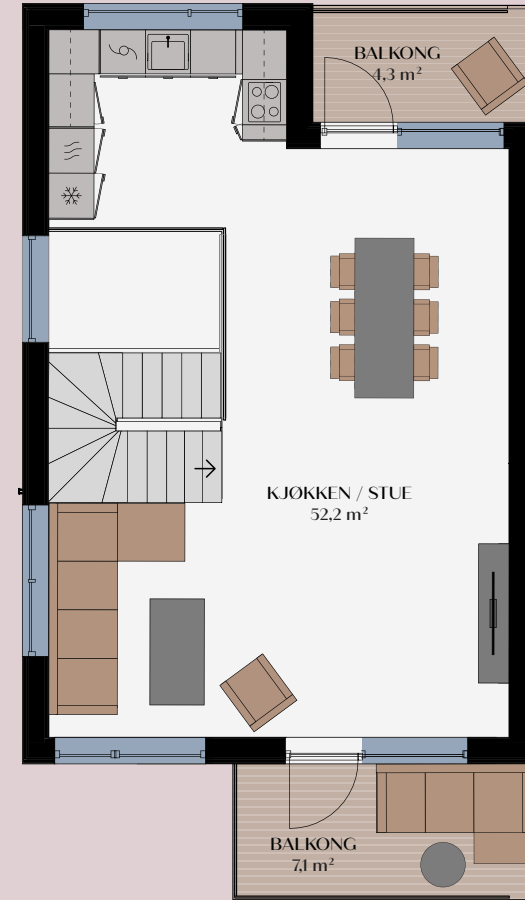
- Leilighet over to plan med sjøutsikt
- Stor, privat takterrasse
- Stor stue med ekstra høye vinduer
- Egen soveromsetasje
- Høy himling
- Mulighet for peis

Etasje	2-3
Antall sov	2
BRA	104 m ²
P-rom	99 m ²
Balkong	7,1 + 4,3 + 54,1 m ²

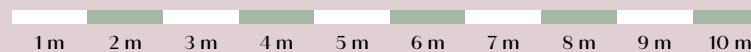




2. etasje



3. etasje



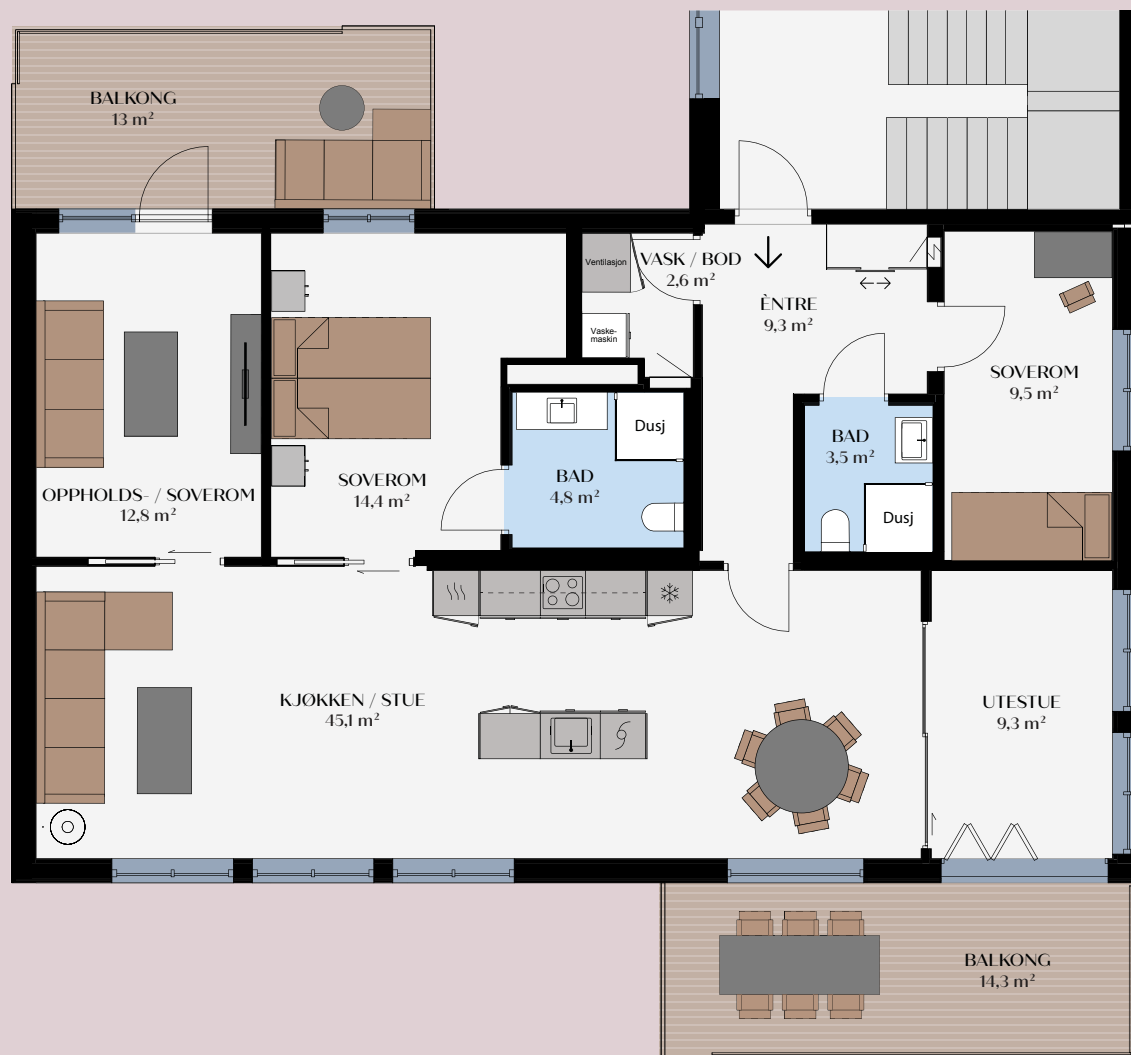
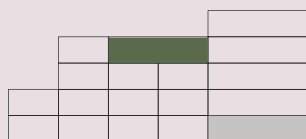
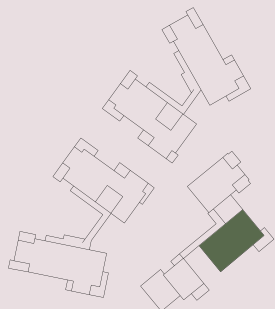


BYGG A

Leilighet A-3.2

- Stor toppleilighet
- Kjøkkenøy
- Utestue 9,3 m²
- Direkte inngang fra trapperom
- To store balkonger (øst og vest)

Etasje	3
Antall sov	2-3
BRA	118 m ²
P-rom	118 m ²
Balkong	14,3 + 13 m ²



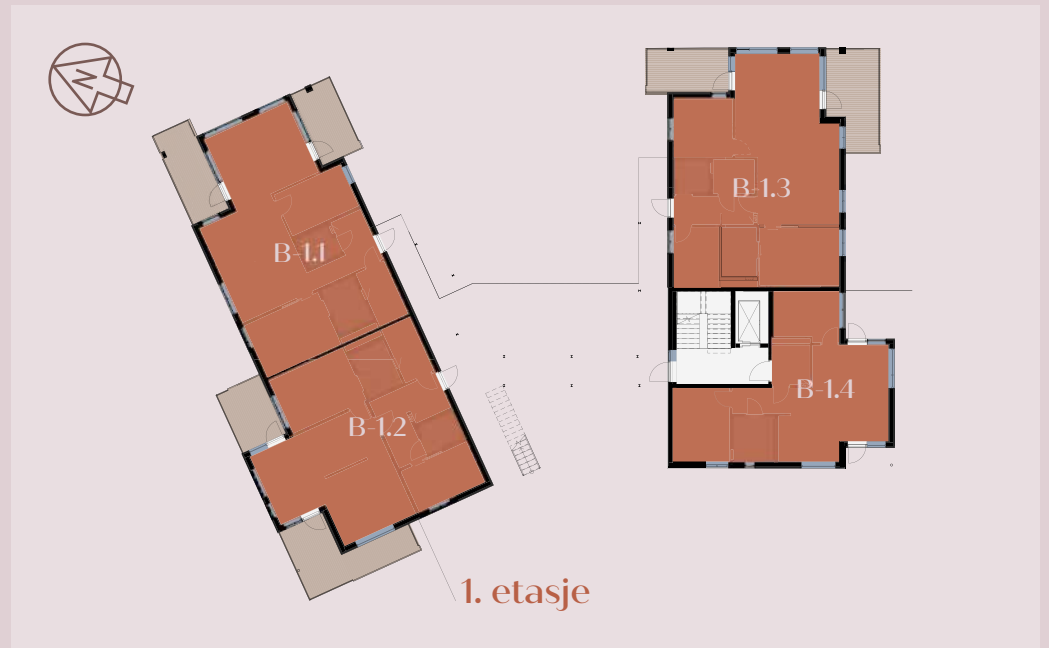
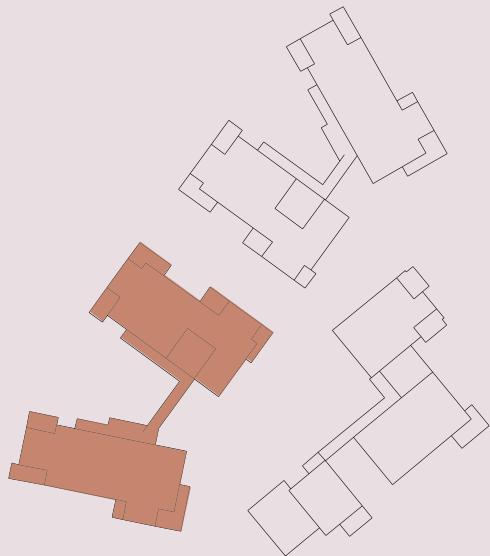
3. etasje



ETASJEPLANER

Bygg B

Leiligheter	12
Størrelse (BRA)	66 - 97 m ²
Solforhold	Se plantegning
To plan	Ingen



Illustrasjon bygg B, Linda Blom

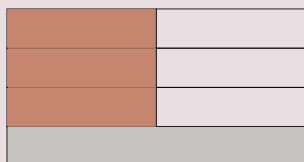
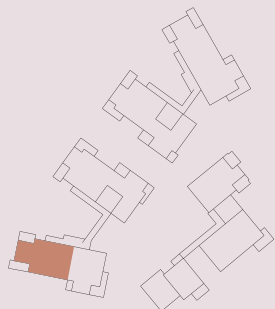


BYGG B

Leilighet B-1.1, B-2.1 & B-3.1

- Panoramautsikt
- Stort og adskilt kjøkken/spisestue
- Mye lys
- Spesielt for 3. etasje: høy himling og mulighet for peis

Etasje	1,2 & 3
Antall sov	2
BRA	91 m ²
P-rom	91 m ²
Balkong	11,1 + 9,5 m ²



1, 2 & 3 etasje

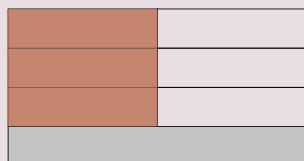
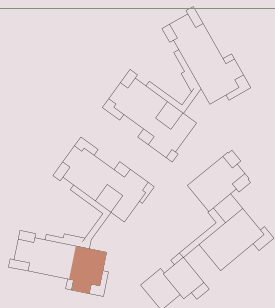


BYGG B

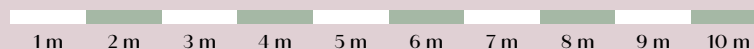
Leilighet B-1.2, B-2.2 & B-3.2

- Stor stue
- Kjøkkenøy med romdeler/vegg mot salong
- Gode møbleringsmuligheter
- Sjøutsikt fra alle etasjer
- Kveldssol
- Usjenerete uteplasser

Etasje	1, 2 & 3
Antall sov	2
BRA	89 m ²
P-rom	89 m ²
Balkong	16 + 8,7 m ²



1, 2 & 3 etasje

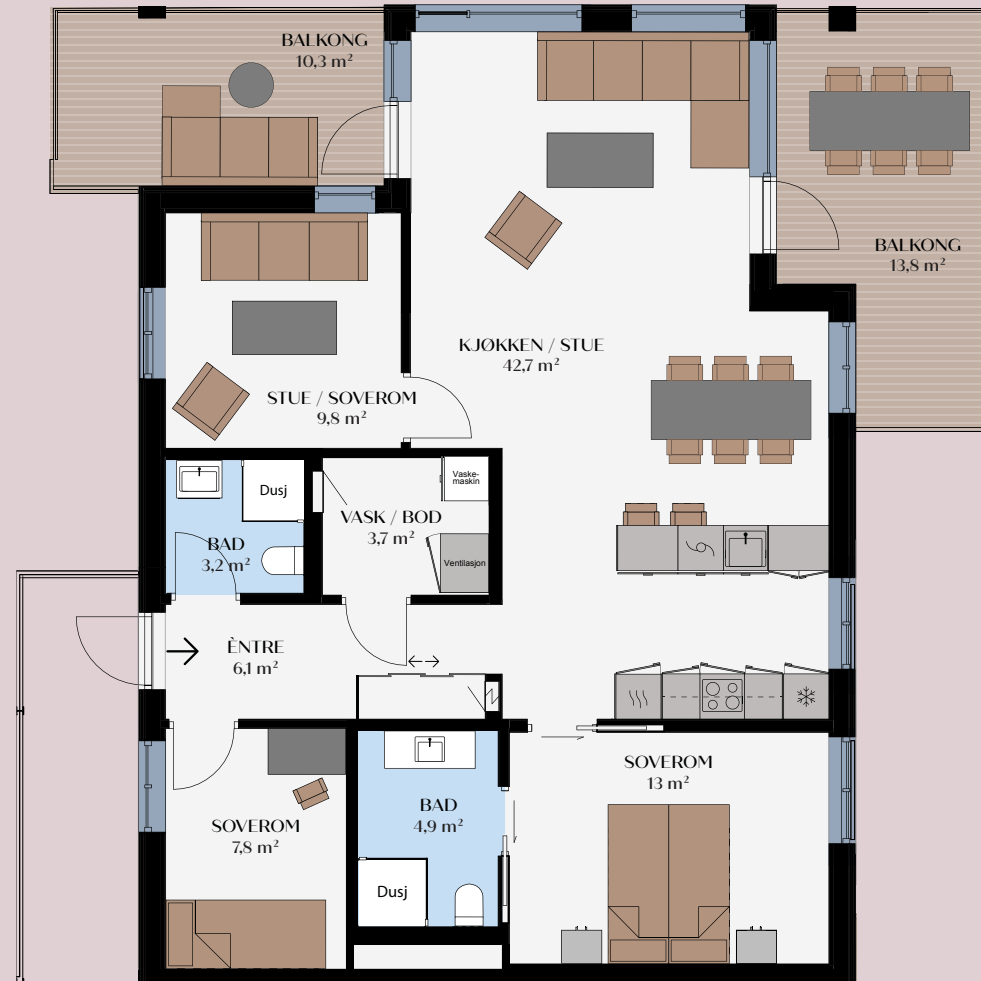
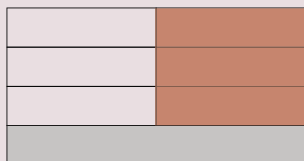
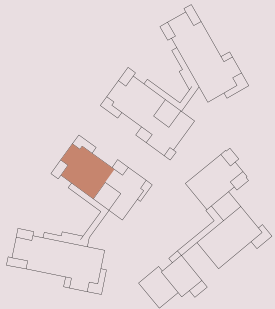


BYGG B

Leilighet B-1.3, B-2.3 & B-3.3

- Panoramautsikt
- Mye lys
- Kjøkkenøy
- Spesielt for 3. etasje: høy himling og mulighet for peis

Etasje	1, 2 & 3
Antall sov	2-3
BRA	97 m ²
P-rom	97 m ²
Balkong	13,8 + 10,3 m ²



1, 2 & 3 etasje



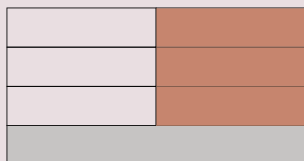
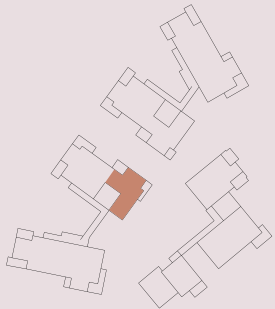
BYGG B

Leilighet B-1.4, B-2.4 & B-3.4

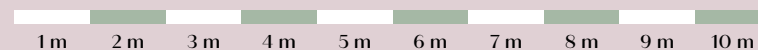


- Effektiv leilighet
- Direkte inngang fra trapperom
- Sjøutsikt fra balkong

Etasje	1, 2 & 3
Antall sov	2
BRA	66 m ²
P-rom	66 m ²
Balkong	10,7 + 8,7 m ²



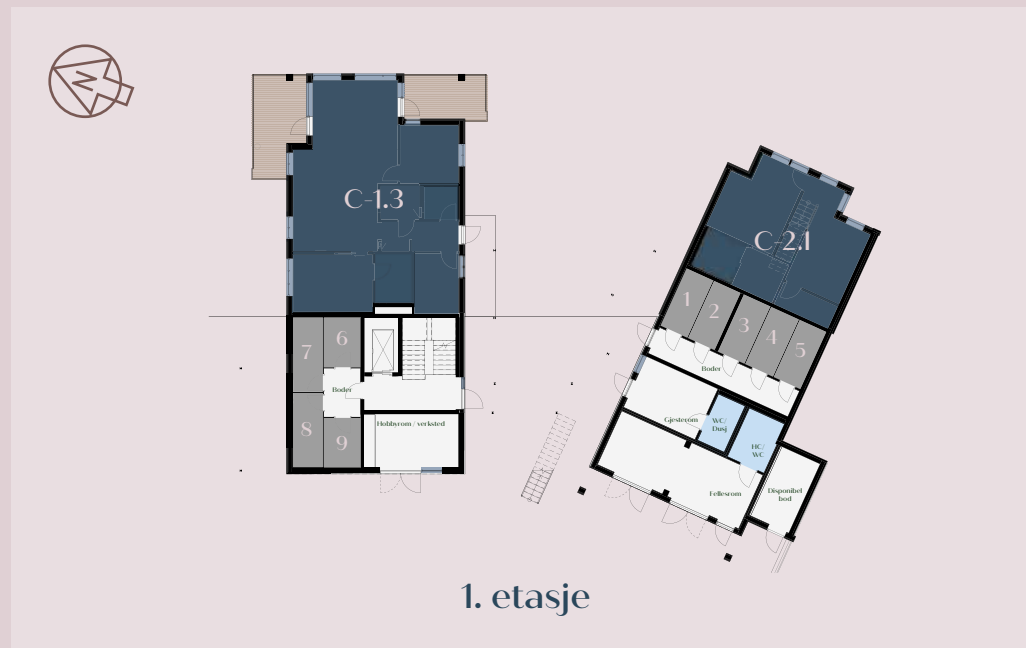
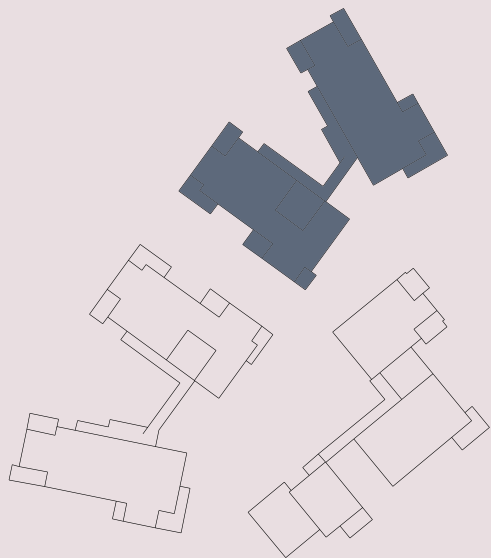
1, 2 & 3 etasje



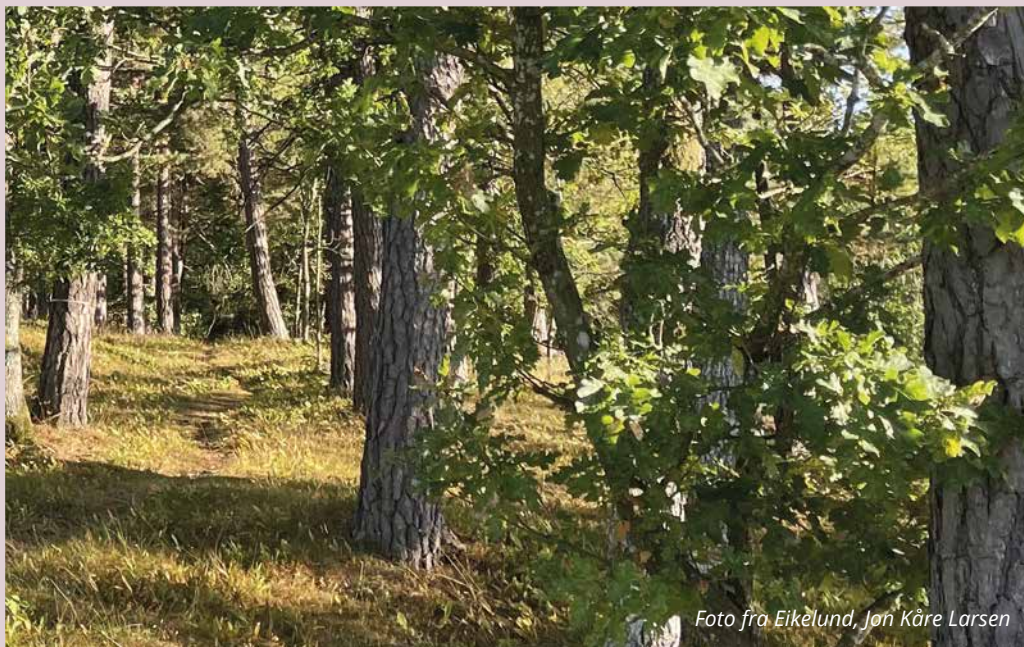
ETASJEPLANER

Bygg C

Leiligheter	9
Størrelse (BRA)	66 - 144 m ²
Solforhold	Se plantegning
To plan	C-2.1



Illustrasjon bygg C, Linda Blom

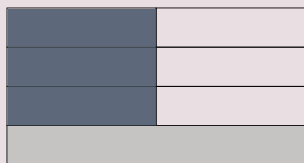
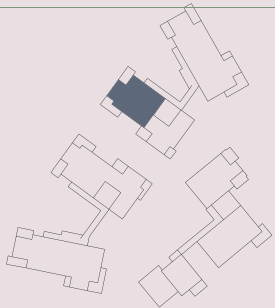


BYGG C

Leilighet C-1.3, C-2.3 & C-3.3

- Panoramautsikt
- To store balkonger
- Mye lysinnslipp og gode solforhold
- Flott kjøkkenøy
- Spesielt for 3. etasje: høy himling og mulighet for peis

Etasje	1, 2 & 3
Antall sov	2-3
BRA	98 m ²
P-rom	98 m ²
Balkong	13,7 + 9,8 m ²



1, 2 & 3 etasje



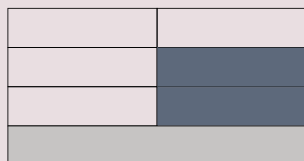
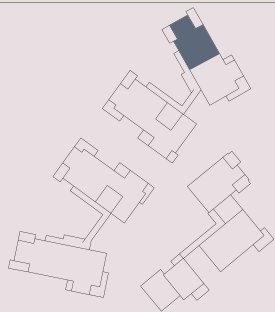


BYGG C

Leilighet C-2.1

- Stor leilighet over to plan
- Panoramautsikt
- Walkin-garderobe
- Adskilt kjøkken
- Ekstra oppholdsrom
- Usjenert

Etasje	1-2
Antall sov	3
BRA	144 m ²
P-rom	139 m ²
Balkong	11,1 + 9,4 m ²



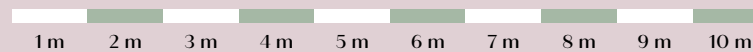
Illustrasjon fra leilighet B-3.3, QiSpace



1. etasje



2. etasje

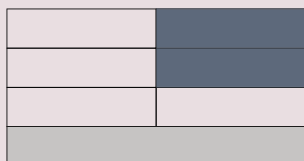
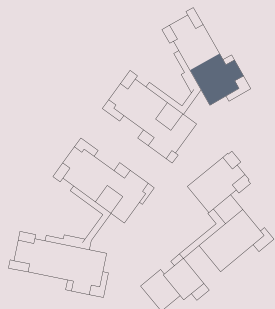


BYGG C

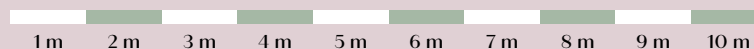
Leilighet C-2.2 & C-3.2

- Gode solforhold
- Mye lys
- Sjøutsikt
- Stor balkong mot vest

Etasje	2 & 3
Antall sov	2
BRA	89 m ²
P-rom	89 m ²
Balkong	15,9 + 8,8 m ²



2 & 3 etasje



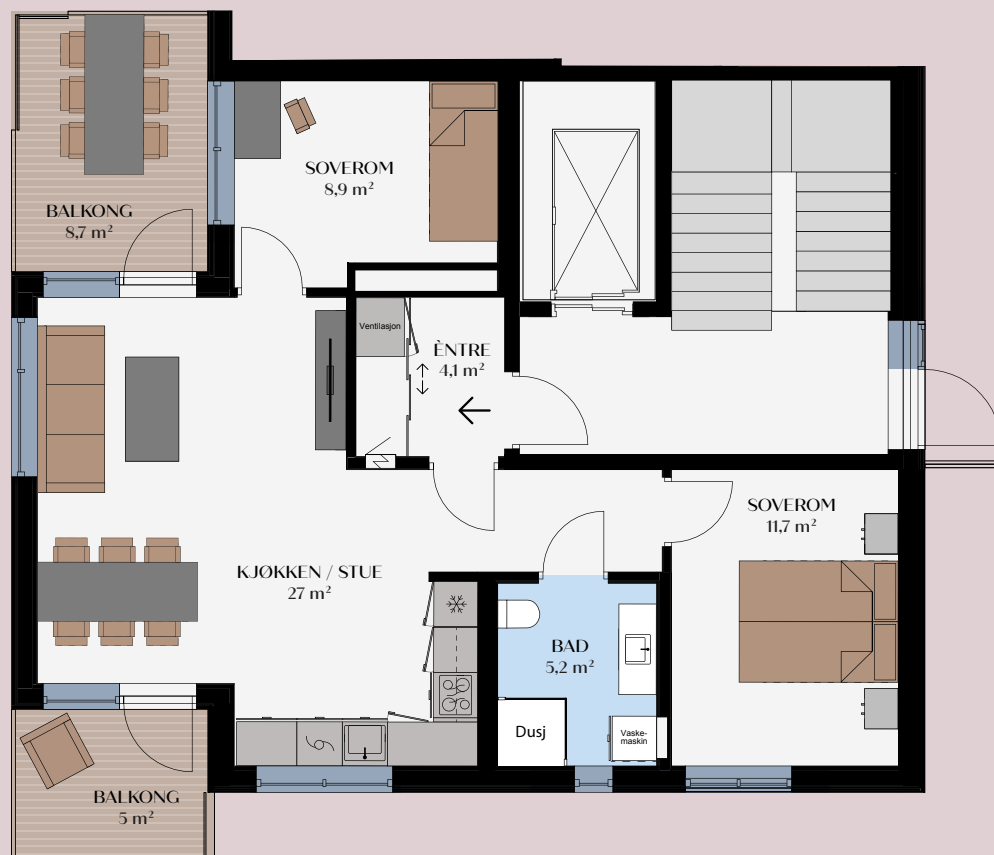
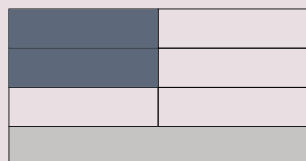
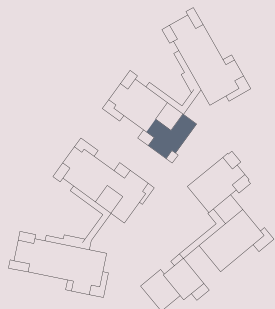
BYGG C

Leilighet C-2.4 & C-3.4



- Effektiv leilighet
- Sjøutsikt fra balkong
- Direkte inngang fra trapp

Etasje	2 & 3
Antall sov	2
BRA	66 m ²
P-rom	66 m ²
Balkong	5 + 8,7 m ²



2 & 3 etasje

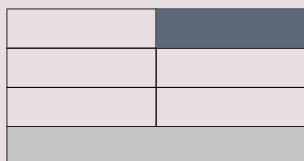
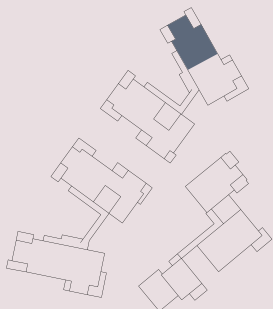


BYGG C

Leilighet C-3.1

- Panoramautsikt
- Adskilt, stort kjøkken/spisestue
- Høy himling og mulighet for peis
- Usjenert

Etasje	3
Antall sov	2
BRA	92 m ²
P-rom	92 m ²
Balkong	11,1 + 9,4 m ²



3. etasje





Fellesarealer

I planleggingen av Eikelund har det vært viktig å bidra til å skape et bomiljø med kvaliteter som inspirerer beboerne til aktivitet og relasjonsbygging.

FELLES TAKTERRASSE I BYGG A

Vi vil bl.a. etablere en felles takterrasse i bygg A for alle beboerne. Med bord og benker kan man nyte sola sammen med andre eller sitte å lese en bok i fred og ro. Har du «grønne fingre», kan du dyrke egne grønnsaker og urter i parsellhagen.

DOBBELT GJESTEROM MED EGET BAD

Vi bygger et dobbelt gjesterom med eget bad i bygg C, hvor dine gjester kan innlosjeres. I tilknytning til gjesterommet, vil det også bli et fellesrom/forsamlingsrom som kan benyttes av beboerne til møter, temakvelder, selskapheter, kurs og andre sosiale sammenkomster. Her er det bare fantasien som setter grenser.

HOBBYROM / VERKSTED

Vi har også laget plass til et hobbyrom/verksted som kan brukes av beboerne etter eget ønske. Her er det mange muligheter!



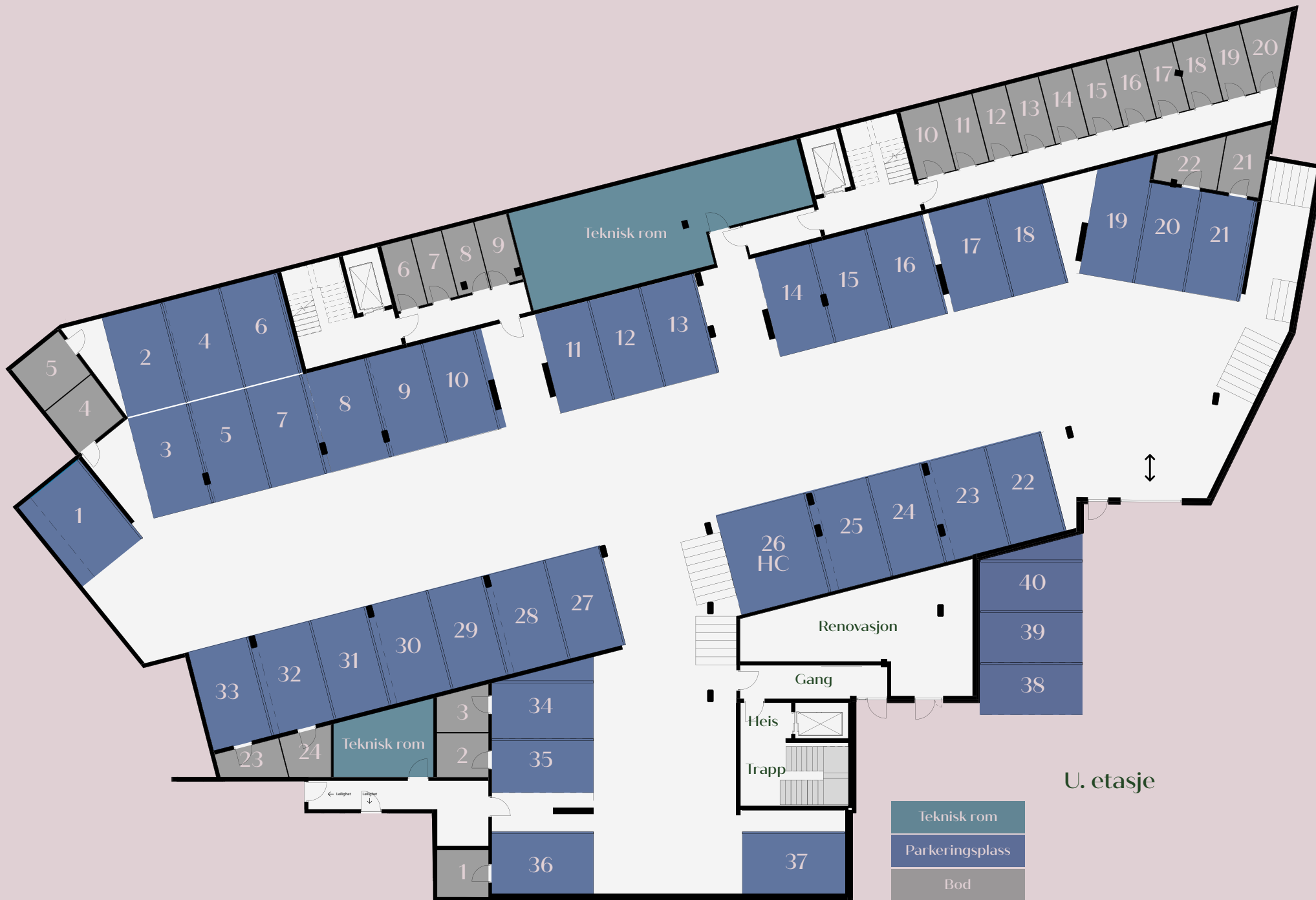
Bygg C, 1. etasje



Parkering & boder

- Felles parkeringskjeller for første byggetrinn
- Tre heiser og trapperom
- Én fast P-plass pr. leilighet i P-kjeller
- Enkelte leiligheter har to P-plasser
- Romslig møbelheis
- Tilrettelagt for lading av elbil
- Garasjeport med trådløs portåpner
- Én HC-plass
- Én fast sportsbod på minimum 5 m² pr. leilighet
- Innendørs sykkelparkering til to sykler pr. leilighet





U. etasje

Romskjema

Det er oppgitt ca. himlingshøyder. Avvik kan forekomme som følge av nedføring og innkassinger av tekniske føringer.

	Gulv	Vegg	Tak	Sanitær
GENERELT		Innvendige vegger bygges av bindingsverk (stål/tre) med 5 cm isolasjon.	Rør og kanalføringer vil i all hovedsak bli skult bak innkassinger og helt eller delvis bak ekstra nedforede platehimlinger.	
ÉNTRÉ	Fliser 30x60 i valgfri farge innen standard sortiment. Gulvlister i lakkert eik.	Gips sparklet og malt i tidsmessig glans (matt overflate).	Nedforet himling. Gipset og malt. Farge klassisk hvit. Himlingshøyde ca. 2,4m. Overgang vegg/himling leveres listefritt.	
STUE / KJØKKEN	1-stav parkett i eik av anerkjent merke. Gulvlister i lakkert eik. Valgfritt mellom eik natur- og eik hvitbeiset. Matt lakkert.	Gips sparklet og malt i tidsmessig glans (matt overflate). Valgfri farge (kun én farge pr. leilighet i standard leveranse). Vinduer og balkongdør(er) leveres listefritt.	Sparklet og malt betong med synlig V-fuge. Farge klassisk hvit. Himlingshøyde ca. 2,7m. Overgang vegg/himling leveres listefritt. Flere toppleiligheter med saltak får åpen himling.	Kjøkken: Ettgreps blandebatteri i krom. Lekkasjestopper under vask og oppvask-maskin
SOVEROM	1-stav parkett i eik av anerkjent merke. Gulvlister i lakkert eik. Valgfritt mellom eik natur- og eik hvitbeiset. Matt lakkert.	Gips sparklet og malt i tidsmessig glans (matt overflate). Valgfri farge (kun én farge pr. leilighet i standard leveranse). Vinduer leveres listefritt.	Sparklet og malt betong med synlig V-fuge. Farge klassisk hvit. Himlingshøyde ca. 2,7m. Overgang vegg/himling leveres listefritt. Flere toppleiligheter med saltak får åpen himling.	

	Elektro	Innredning	Annet	Oppvarming
GENERELT	<p>Elektroleveranse utføres etter forskrifter NEK-400 2019. Alle stikkontakter er jordede. Sikringsskap installeres i leiligheten. Det monteres overspenningsvern og jordfeilautomater. Strømmålere plasseres i hovedtavle i kjelleretasjen, eventuelt i felles korridor. 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 ringeklokke. Det blir levert et dobbeltstikk strømuttak utvendig pr. leilighet.</p>		<p>I leilighetene leveres innvendige lette dører i hvit og slett utførelse. Hvite lister rundt dører - sparkles og males.</p>	<p>Leilighet og forbruksvann varmes opp via felles varmesentral. Varmebehov sikres med varmegjenvinner i ventilasjonsanlegg og vannbåren varme i oppholdsrom, entre og bad.</p>
ÉNTRÉ	<p>Det leveres 2 stk downlights.</p>	<p>Det leveres i hovedsak 2 meter skyvedørgarderobe med ett speil og ett tettfelt i entré, hvor det er oppført på tegningen. Innredning med hattehylle og heng.</p>	<p>Det leveres dørteltelefonanlegg via mobiltelefon. Entredør leveres med brann og lydklassifisering iht. krav i TEK 17.</p>	
STUE / KJØKKEN	<p>LED-lysskinne under overskap på kjøkken.</p>	<p>Kjøkkenen Bistro fra Drømmekjøkken. Bistro kulør er standardfront og leveres i 11 kostnadsfrie valg. Finerte fronter leveres i mengde som anvist på kjøkkentegningen, og består av 15 kostnadsfrie fargevalg. Håndtak/grep og benkeplate i laminat leveres fra standard sortiment. Minimum én skuffeseksjon, bestikkinnlegg og avfallsskap med kildesortering under vask. Demping på skuffer og dører.</p>	<p>Integrerte hvitevarer fra Siemens, eller tilsvarende merke av god kvalitet. Dvs. komfyr, ventilator, induksjons koketopp, oppvaskmaskin, kombi kjøl/frys. Kjøkkenet leveres med underlimt sort kompositt vask og glassplate på vegg over koketopp.</p>	<p>Vannbåren gulvvarme.</p>
SOVEROM	<p>Stikkontakt for taklampe plasseres på vegg opp under tak med bryter på vegg</p>	<p>Stiplede skap er ikke en del av leveransen. Tilvalg kan evt. avtales med kjøkkenleverandør.</p>		

Gulv

Vegg

Tak

Sanitær

BAD

Fliser 30x60 og mosaikkflis(10x10cm) i dusj-sone. Valgfri farge innen standard sortiment.

Fliser 30x60 i valgfri farge innen standard sortiment.

Nedforet himling. Gipset og malt. Farge klassisk hvit. Himlingshøyde ca. 2,4m.

Veggmontert toalett med trykknapp i krom. Ettgreps servantkran i krom. Dusjvegger i glass er av typen som svinger innover i dusjen, blandebatteri med dusjgarnityr i krom. Disse dusjveggene tettes mot gulv med en gummi-slepepakning, og er ikke 100% tett. Teknisk opplegg for vaskemaskin leveres som standard på ett bad pr. leilighet, der det ikke er tegnet inn i vaskerom/bod.

WC

1-stav parkett i eik av anerkjent merke. Gulvlister i lakkert eik. Valgfritt mellom eik natur- og eik hvitbeiset. Matt lakkert. Vannbåren gulvvarme.

Gips sparklet og malt i tidsmessig glans(matt overflate). Valgfri farge (kun én farge pr. leilighet i standard leveranse).

Nedforet himling. Gipset og malt. Farge klassisk hvit. Himlingshøyde ca. 2,4m. Overgang vegg/himling leveres listefritt.

Vegghengt toalett med trykknapp i krom. Ettgreps servantkran i krom.

BOD / VASKEROM

Vinylbelegg med hulkil.

Gips sparklet og malt i tidsmessig glans(matt overflate). Valgfri farge (kun én farge pr. leilighet i standard leveranse).

Nedforet himling. Gipset og malt. Farge klassisk hvit. Himlingshøyde ca. 2,4m. Overgang vegg/himling leveres listefritt.

Teknisk opplegg for vaskemaskin leveres som standard, der det ikke er oppført på tegningen.



Illustrasjon fra leilighet B-3.3, QiSpace



Illustrasjon fra leilighet B-3.3, QiSpace

Elektro

Innredning

Annet

Oppvarming

BAD

Det leveres 2 stk downlights.

Baderomsinnredningen består av heldekkende støpt servant med skuffer, utførelse i foliert eik, og speilskap over servant(hovedbad). På gjestebad leveres liten servant med underskap, utførelse hvit, og speil over vask.

Vannbåren gulvvarme.

WC

Det leveres taklampe.

Det leveres liten servant med underskap, utførelse hvit, og speil over vask.

BOD / VASKEROM

Det leveres taklampe.



Illustrasjon fra leilighet B-3.3, QiSpace



Illustrasjon fra leilighet B-3.3, QiSpace

Leveransebeskrivelse

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

BYGGEFORSKRIFT

Prosjektet vil oppføres i henhold til plan- og bygningslov (TEK17, rev 01.07.17). Bygget oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol. Uteområdene vil også utformes universelt, så langt topografien tillater det.

FELLES UTOMHUSAREALER

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, følger som vedlegg til kjøpskontrakten. Parkanleggene for hele område vil inneholde; plener, trær, hekker, parselhager, frukt/bærhage, utsiktspunkt, gangstier, lekeplasser, etc. I tillegg utstyres parken med belysning. Forstøtningsmurer etableres der forholdene krever det.

BEBYGGELSEN

Fundamentering

Bygget fundamenteres direkte på solide betongfundamenter etter anvisninger fra geoteknisk rådgiver.

Bygningskonstruksjoner

Etasjeskiller er i betong/stål. Bærende konstruksjoner utføres hovedsakelig i betong og stål.

Yttervegger

Deler av yttervegger i bod og garasjekjeller støpes i betong. Ytterkledningen for boligene er utfyllende trekonstruksjon og med hovedsakelig forskjellige trekledninger. Andre materialer kan benyttes lokalt.

Vinduer – balkongdører

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

Balkonger/terrasser

Alle leiligheter har tilgang til minst en privat uteplass i tillegg til felles takterrasse og felles uteområder. Balkonggulvene får overflate med impregnerte terrassebord på bærende balkongplate av betong/eller tre. Rekkverk rundt balkongene utføres i hovedsak av stål, glass og felter med trepanel.

INNVEDIG STANDARD

Gulv

Gulv i stue, kjøkken, soverom leveres med en-stavs eikeparkett. Gulv på bad leveres med fliser 30x60 cm og mosaikkflis (10x10 cm) i dusj-sone i valgfri farge innenfor standardsortiment. Gulv i entré leveres med fliser 30x60cm. I bod og vaskerom med bla. ventilasjonsaggregat leveres vinylbelegg med hulkil.

Vegger

Innvendige vegger bygges av bindingsverk (stål/tre) med 5 cm isolasjon. Overflaten er sparklet og malt gipsplate. Veggene males med tidsmessig glans (matt overflate) i valgfri farge (kun en farge per leilighet). Vegger på bad flislegges med fliser på 30 x 60cm i valgfri farge innenfor standardsortiment.

Tak/himlinger

Innvendig tak har sparklet og malt betong med synlig V-fuge. Rør og kanalføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og helt eller delvis bak ekstra nedforede platehimlinger. En del av toppleilighetene har høy himling.

Entredør - Innvendige dører

Entrédør leveres med brann og lydklassifisering iht. krav i TEK17. Innvendige lette dører i hvit og slett utførelser.

Listverk

Gulvlister leveres som lakkerte eikelister. Det leveres hvite enkle lister rundt innvendig dører og entrédører. Vinduer og balkongdør leveres listefritt. Overgang vegger og himling er listefritt. Hvitmalt listverk sparkles og males. (ikke synlige stiftehoder)

INNREDNING

Kjøkken med integrerte hvitevarer

Kjøkkenet Bistro blir levert av Drømmekjøkkenet avd. Byggmakker Sandefjord. Bistro kulør er standard front og leveres kostnadsfritt i 11 farger. Finerte overskap leveres i mengde som anvist på kjøkkentegning, og er valgfritt i 15 farger. Håndtak/grep og laminat benkeplater leveres fra standard sortiment. Demping på skuffer og skapdører.

I tillegg leveres integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, og kjølfryse- kombiskap fra Siemens eller tilsvarende merke av god kvalitet.

Kjøkkenet utstyres med underlimt sort kompositt vask og ettgrep blandebatteri. Kjøkkenet leveres med glassplate på vegg over platetopp, en skuffeseksjon, bestikkinnlegg og avfallsskuff med kildesortering under vask.

Tilvalg; Kjøper kan endre kjøkkenlayout og fronter i samarbeid med leverandør.

Hovedbad

Baderomsinnredningen består av heldekkende støpt servant med skuffer. Speilskap over vask. Det leveres veggmontert toalett. Teknisk opplegg til vaskemaskin som standard på ett bad pr. leilighet, der det ikke er plassert i vaskerom/bod. Nedforet himling.

Dusjvegger på bad er av typen som svinger innover i dusjen, blandedbatteri med dusjgarnityr. Disse dusjveggene tettes mot gulv med en gummi-slepepakning, og er ikke 100% tette slik et tett dusjkabinett vil være. Gjelder også neste punkt – bad 2.

Bad nr 2 / WC

Veggmontert toalett, frittstående liten servant med underskap, ettgreps blandedbatteri, speil over vask. Dusjhjørne med hengslede glassvegger og blandedbatteri med dusjgarnityr der dette er tegnet inn på plantegning.

Garderobeskap

Det leveres i hovedsak 2m skyvedørsgarderobe med et speil og et tetfelt i entré hvor det er avsatt på plantegning. Innredning med hattehylle og heng.

Stiplede skap er ikke en del av leveransen. Tilvalg; Andre utførelser fra samme leverandør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming

Leilighet og forbruksvann varmes opp via felles varmesentral. Varmebehov sikres med varmegjenvinner i ventilasjonsanlegg og vannbåren varme i oppholdsrom, entré og bad.

Ventilasjon

Boligenes ventilasjonssystem styres av et miljøvennlig ventilasjonsanlegg, type «Flexit» eller tilsvarende. Ventilasjonssystemet er balansert og sikrer et godt innneklima i alle rom og er energisparende. Anlegget plasseres i bod eller entré og er merket VP på tegning.

Anlegget er meget kompakt og innehar en varmegjenvinningsanlegg med en virkningsgrad opp mot 85%. Separat avtrekkshette for kjøkken er regulerbar og plassert over komfyr.

Ventilasjonen fungerer på den måten at luftstrømmen mellom alle rom i boligen sikres ved å ha terskelfrie dører. Det balanserte ventilasjonssystemet trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren, filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft).

Dette gjøres via to separate kanalsystemer; et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.

Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken, toalett, vaskerom og andre våtrom. Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.

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

Brannsikring / boligsprinkling

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

El anlegg og porttelefon

Elektroleveranse utføres etter forskrifter NEK-400 2019. Alle stikkontakter leveres som jordede stikkontakter. Sikringskap installeres i leiligheten. Det monteres overspenningsvern og jordfeilautomater. Strømmålere plasseres i hovedtavle i kjelleretasjen eventuelt i felles korridor.

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

I sportsbod, innebod, WC-rom, leveres taklampe. På kjøkken leveres LED-lysskinne under overskap på kjøkkenbenk. Det leveres dørtelefonanlegg med videofunksjon ved hoved- inngangsdør. Skjerm med fargebilde kan velges som tilvalg. Det blir levert et dobbeltstikk strømuttak utvendig pr. leilighet.

Utendørs belysning

Det anlegges utelys ifm hovedinngangen, innkjøring til parkeringsanlegget og generell parkbelysning av uteområder.

TV / telefon / fiber

Det er inngått en 5 års avtale med Telenor på vegne av sameiet for leveranse av bredbånd og TV/strømmeinnhold. Det monteres hussentral i hver leilighet, samt 1 stk. T-We Box II m/opptaker og 1 stk. trådløs ruter pr. leilighet.

Vann og avløp

Komplett leveranse av vann og avløp tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Hovedstoppekran for bygget plasseres i teknisk rom i underetasjen. Lokal overvannshåndtering via fordrøyningsmagasin på tomta. Vann- og avløpsnett blir private ledninger fra kommunalt pkoblingspunkt.

Samlestokk for vannforsyningen, og skap for "rør-i-rør" monteres i egnet våtromsvegg. Endelig plassering er ikke besluttet. Stoppekran monteres i hver leilighet.

Tegninger av tekniske anlegg

Fremføringer til tekniske anlegg er ikke inntegnet på tegningene

som følger kjøpekontrakten. Endelig plassering bestemmes av 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.

FELLESAREALER LEILIGHETER

Hovedinngangen

Hovedinngangsdører med glass, lakkert aluminium og elektronisk adgangskontroll. Døren får en hyggelig omramming og markering med heller foran inngangen. Postkasser plasseres på vegg ved hovedinngang bygg A. Det blir hovedinngangsdører fra bakkeplan via bygg A. En til heis og en til trapp. Bygg B og C får separate innganger fra gårdsrom og heis og trapp fra p-kjeller.

Gjesterom og fellesrom

I første byggetrinn skal det bygges et dobbelt gjesterom med bad, samt et fellesrom på 25 m2 med tilhørende WC. Gjesterommet og fellesrommet kan leies/brukes hver for seg.

Hobbyrom / verksted / felles bod

Vi har avsatt plass til felles hobbyrom/verksted, samt en felles bod til sameiet.

Miljøstasjon

Det etableres en felles miljøstasjon/avfallsrom i kjeller. Miljøstasjonen utstyres med luftfjerningsanlegg og avfallsbeholdere.

Heis

Utstyres med tre romslige møbelheiser (1,1m x 2,1 m) som går fra parkeringsanlegget til øverste plan.

Innvending trapper og reposer

Trapper og reposer med malte og flislagte overflater.

Teknisk installasjoner i fellesområdene

Det installeres felles EL-skap og sprinklersentral. Desentraliserte avtrekksanlegg i parkeringsanlegg og boder.

INNENDØRS PARKERING OG BODER

Det medfølger 1 parkeringsplass og 1 bod i U. et. til hver leilighet. Det er en ekstra p-plass i garasjen som kan selges. Garasjeplass og bod for hver seksjon er fordelt av selger og gitt et nummer, jf. prislisten og tegninger

Parkeringsanlegget - U. etg

Takhøyden i parkeringsanlegget vil være minimum 2,2 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger. Stålglatte

eller brettsskurt betonggulv. Bredden på p- plass vil variere. Se oversiktstegning. Parkeringsanlegget har adkomst til leilighetene via trapperom /heis. Port utstyres med trådløs åpner. Tak og vegger sprøytemales med 1 strøk maling.

Lading av EL-bil

Alle parkeringsplassene i garasjeanlegget i underetasjen leveres klargjort for tilkobling til ladestasjon.

Sportsboder

Det medfølger en sportsbod på minst 5 m² til hver leilighet. Størrelsen varierer noe. Sportsbodene er plassert på parkeringsplanet og i 1.etg. Rør- og kanalføringer kan forekomme i himling og langs vegger.

Bodene leveres med belysning og 1 stk dobbel stikkontakt.

TILVALGSMULIGHETER

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger iht. kontrakt. 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 være:

- Type kjøkkenmodeller
- Type badersinnredning
- Type badersflis
- Type parkett
- Type innvendige dører
- Elektroinstallasjoner
- Sanitærutstyr
- Malerarbeider

VIKTIG INFORMASJON - FORBEHOLD

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 til parkanlegg vil avvike i forhold til vedlagte foreløpig utomhusplaner.

I nye bygg vil det kunne oppstå svinriss 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 og evt. gass. Hekse-sot er ikke en berettiget reklamasjon.

HUSEIERBOK

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



Foto fra Eikelund, Jon Kåre Larsen

Salgsinformasjon

Utbygger

Eikelund AS
org.nr. 920 901 476

Selger

Format Eiendom AS,
org.nr. 983 270 778

Byggetrinn 1

"Pynten"

Prosjektledelse

Format Eiendom AS,
org.nr. 983 270 778

Oppgjørsmegler

Megleroppgjøret AS,
org.nr. 992 767 022

NØKKELINFORMASJON

Eikelund er et leilighetsprosjekt som ligger i Holmestrand kommune. Prosjektet er planlagt som en trinnvis utbygging og vil ferdig utbygd bestå av ca 102 leiligheter og 10 eneboliger. «Pynten» er første byggetrinn i prosjektet med 33 leiligheter. Dette byggetrinnet består av felles parkeringskjeller og 33 leiligheter fordelt på seks bygningskropper på tre og fire etasjer. Hver leilighet, med unntak av fire, disponerer over 1 P-plass og 1 bod i kjelleretasjen. Fire av leilighetene får tilgang til P-plasser. Leilighetene varierer i størrelse fra 66 m² til 144 m², og noen av leilighetene (6 stk) går over to plan.

Denne salgsinformasjonen, sammen med leveransebeskrivelse, gjelder for trinn 1 av prosjektet 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 gjeldende teknisk forskrift (TEK) av 2017. For fullstendig informasjon og dokumentasjon vises til kjøpekontrakt med vedlegg for prosjektet, hvilket er det avtalemessige grunnlaget for kjøp av leilighet.

TOMTEFORHOLD/MATRIKKELNUMMER

Matrikkel

Eiendommen for utbygging er fradelt fra hovedbølet g.nr/b.nr 9/1 i Holmestrand kommune og har fått følgende matrikkelnummer: gnr/bnr 9/23, 9/24, 9/25, 9/26, 9/27, 9/28, 9/29 (heretter kalt "Prosjekteiendommen").

Trinn 1, Pynten, bygges på g.nr/b.nr 9/23. Utbyggingen er basert på godkjent reguleringsplan «Eikelund», ID nr. 2017039, vedtatt 20.10.2021.

Eikelund blir organisert som seksjoner i eierseksjonssameie (boligsameie). Det tas forbehold om at adressene kan endres da dette først vil avgjøres i forbindelse med byggesak.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til Prosjekteiendommen er p.t. Jon Kåre Larsen, men g.nr/b.nr 9/23 (trinn1) vil bli skjøtet over til Eikelund AS før byggestart.

Utbygging

Utbyggingen vil totalt bestå av ca 102 leiligheter og ca 10 eneboliger og vil fordeles på 4-5 byggetrinn.

Utbyggingen starter i den nordligste delen av tomta og trinn 1, «Pynten», vil bestå av 33 leiligheter, gjesteleilighet og garasjekjeller. Dette prospektet omhandler kun trinn 1.

Arealer innenfor Prosjekteiendommen som ikke skal tilhøre de enkelte sameiene, vil bli organisert som et Realsameie. Også infrastruktur i området, som ikke eies av kommunen eller de enkelte eierseksjonssameiene, vil inngå i Realsameiet. Rammesøknaden for prosjektet er godkjent.

AREALER

Leilighetsarealene oppgitt i prospektet er bruksareal BRA (m²) og primærareal (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.

Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter.

BETALINGSBETINGELSER

Ved kontraktinngåelse betaler kjøper et forskudd på 10 % av samlet

kjøpesum, samt eventuelle avtalte tillegg, til oppgjørsmeglers klientkonto. Den resterende del av kjøpesummen, samt eventuelle tilvalg 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 foreligger.

GARANTIER

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 er p.t. kr. 585,-.

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

Det tas forbehold om tillegg av særskilt tinglysingsgebyr og dokumentavgift dersom det skal tinglyses skjøte knyttet til rettigheter til parkeringsanlegg og/eller fellesareal utenfor sameiets eiendom. Dokumentavgift til Staten er 2,5 % av tomteverdien og er beregnet til ca kr 200 pr BRA. Samtidig med kjøpesummen innbetales kr. 5.000,- til sameiet som likviditet i oppstartsfasen.

PARKERING OG BODER OG SYKKELPARKERING

Garasjeplass og bod for hver leilighet er fordelt av selger jfr prislisten og tegninger. Det tas forbehold om endringer i fordeling før overtagelse. Det etableres 1 HC-plass i garasjekjeller. Styret vil ha anledning til å omfordele HC-plassen etter dokumentert behov. Seksjonseier som disponerer denne HC-plassen og som ikke har et reelt behov for denne, kan ikke motsette seg bytte av en HC-p-plass dersom det kommer en

seksjonseier med et slikt dokumentert HC-behov. Seksjonseier som fremmer krav om bytte av p-plass er ansvarlig for og må bekoste en eventuell reseksjonering dersom en av partene krever dette.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Seksjonene overdras fri for pengeheftelser med unntak av sameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte seksjonshavers fellesforpliktelser, jfr. lov om borettslag § 5-20. Seksjonene overtas med de servitutter og rettigheter som grunnboken viser: Heftelser på g.nr 9 b.nr 23 i Holmestrand kommune: Oversikt over servitutter og heftelser følger som vedlegg til salgsinformasjonen.

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.

HEFTELSER

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av sameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte seksjonseiers 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.

SAMEIET

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. Med unntak av de begrensninger som følger av Sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Boder og parkeringsplasser blir lagt som tilleggsareal til de respektive seksjonene. Seksjonseier får også tilgang til Realsameiets utomhusarealer.

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. Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for seksjonseierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, snømåking, forretningsførsel, osv.

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne. Selger har utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett for sameiet. Disse er tilgjengelig hos selger. Det tas forbehold om endringer i vedtektene. Selger vil innkalle kjøper til en gjennomgang og valg av styre i god tid før overlevering av boligene.

FELLESKOSTNADER BYGG OG FELLES UTEAREALER

Felleskostnadene for bygget vil bli fordelt ihht. til faktiske kostnader på en rimelig og rettferdig måte. Felleskostnadene fordeles med 40/60 mellom leilighetens BRA m2 og lik andel pr. seksjon. Felleskostnadene skal bl.a. dekke; forretningsførsel, forsikringer, felles strøm i fellesarealer inne/ute, samt drift og vedlikehold av byggene og felles utearealer. Styret er pålagt å inngå de nødvendige driftsavtaler.

Det er satt opp et foreløpig og stipulert budsjett for «Sameiet Pynten» som bilag til kjøpekontrakten. Felleskostnadene er estimert fra kr. 16 - kr 20 pr. m2 BRA pr. måned, avhengig av størrelsen på leiligheten. 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.

I tillegg til de ovennevnte kostnader kommer utgifter for den enkelte leilighet som; kommunale avgifter, innboforsikring, strøm og kontroll/vedlikehold av eget ventilasjonsanlegg, bredbånd/kabel-tv abonnement, med mindre disse dekkes inn gjennom sameiets budsjett.

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 borettslag eier seksjoner i Realsameiet. Styret i realsameiet vil bestå av 4-6 styremedlemmer som skal representere ulike eierseksjonssameier eller borettslag.

Felles utomhusarealer omfatter bl.a. adkomstveier, adkomster til garasjeanlegg og boder, gangstier, gjesteparkerings-plasser, parker, lekeplasser, veksthus, parsellhager etc. I tillegg kommer teknisk infrastruktur under bakken. All beplantning og skjøtsel av parkanleggene og øvrig fellesareal skal settes bort til kompetente anleggsgartnere. Utkast til vedtekter for Realsameiet er utarbeidet av selger.

Overføring av eiendomsretten til eiendeler som inngår i Realsameiet planlegges å finne sted når alle leilighetene i Prosjektet er solgt og felles utomhusarealer 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 kjøperer plikter fra overtagelse 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/ferdigstillelse. 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 Bustadoppf.lova § 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 Plan ID nr. 2017039 med tilhørende bestemmelser. Plan og bestemmelser er bilag til kjøpekontrakt.

VEIER, VANN OG AVLØP

Det vil både være offentlige og private veier/plasser. For mer informasjon henvises det til reguleringsplan med bestemmelser. Private veier og plasser 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 overtakelse av de enkelte leiligheter, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styreleder skal representere alle seksjonseierne ved overtakelse av fellesarealene. Boligen vil bli levert i byggerengjort stand inkludert vindusvask.

ENERGIMERKING

Alle leilighetene blir energimerket. Fargekode er ikke endelig avklart. Karakterskalaen strekker seg fra Gul A til Gul B. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er.

PRISER

Se den til enhver tid gjeldende prislister 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. Prislister er ikke å anse som bindende tilbud fra selger. Budgivning skal skje iht. budskjema.

FORSIKRING

Bygget vil være forsikret av selger frem til overtakelse, deretter må fullverdiforsikring tegnes av kjøper gjennom 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 avise 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.

LIGNINGSVERDI

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

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

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Etter at boligene er ferdigstilte, selges boligene etter avhendingslova.

KJØPEKONTRAKT

Kjøpet er regulert av Bustadoppføringslova. Vi benytter kjøpekontrakt utarbeidet av Standard Norge. Kontrakten for kjøp av seksjoner 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

Selger tar forbehold om endelige offentlige godkjenninger av Prosjektet, herunder igangsettingstillatelse. Kjøper skal gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsplan og dens bestemmelser. jfr. bilag til kjøpekontrakten.

Selger tar forbehold om at det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg av leilighetene, samt vedtak i selskapets styre om igangsetting. Byggetid; Byggestart forutsetter tilfredsstillende forhåndssalg, finansiering og offentlige godkjenninger. Endelig beslutning om igangsetting i utbyggers styre må tas senest innen 1.2.2024. Byggetid er stipulert til 17-19 måneder regnet fra igangsatte betongarbeider. Byggestart er definert som tidspunktet når støping av fundamenter påbegynnes.

Skriftlig melding om forventet byggestart vil sendes kjøper minst to uker før oppstart. Dersom utbygger gjør forbeholdet om ikke å starte byggingen gjeldende, er kjøper ikke lenger bundet av kjøpsavtalen. Oppgjørsansvarlig og selger vil tilbakeføre til kjøper alle eventuelle innbetalinger foretatt av kjøper. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre.

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

Prospekttegningene som følger kjøpekontrakten baserer seg på arkitektens tegninger før detaljprosjektering. Derfor tas forbehold om at veggtykkelse 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. Nedføringer, 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.

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 overtakelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige arbeider på eiendommens fellesarealer grunnet vær og årstid.

Ved overtakelse skal det som hovedregel foreligge ferdigattest. I særlige tilfeller kan selger kreve og kjøper ikke nekte å gjennomføre overtakelse 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. Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke har krav på dagmulkt etter overtakelse.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill 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.

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.

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.

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. 50.000- inkl. mva. til selger. Påkrevde endringer av garantier ved et eventuelle avbestillinger videresalg/transport er kjøpers ansvar.

Kjøp etter Bustadoppføringsloven innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes, vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling.

OPPGJØRSMEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering 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.

SÆRLIGE FORBEHOLD

Selger tar forbehold om å foreta endringer/omregulering av omkringliggende bebyggelse, og endringer av utomhus arealer i

forhold til det som er presentert for kjøper. 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. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføringen av utbyggingen på Eikelund, også etter at innflytting har funnet sted. Kjøper er kjent med at det må påregnes anleggs- og byggeaktivitet i en lengre periode etter overtakelse ettersom Pynten inngår i et større utbyggingsområde. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

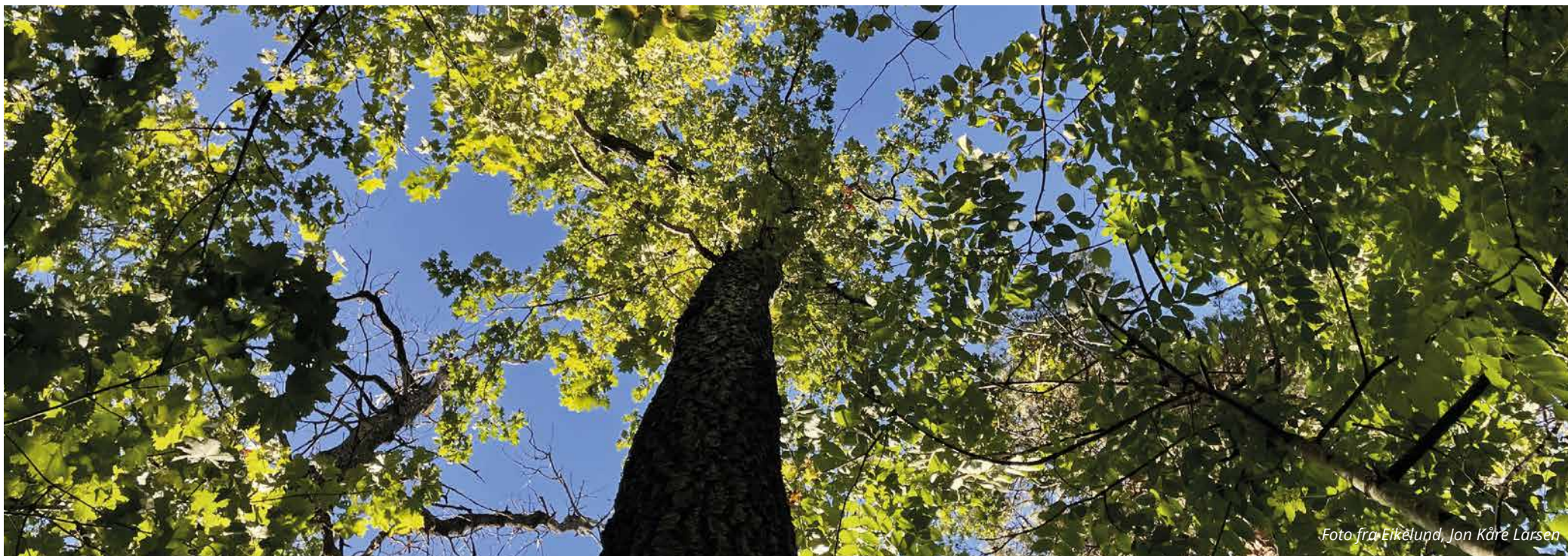


Foto fra Eikelund, Jon Kåre Larsen



Boliger man har lyst å bo i

Kvalitetsleveranser – bygget på kompetanse, erfaring og fornøyde kunder.

Format Eiendom AS er et ingeniør- og kompetanseselskap som arbeider med utvikling, planlegging, bygging og salg av boliger i Vestfold. Oppføring og forvaltning av næringsseiendommer er også et viktig satsingsområde i tillegg til salg av næringsstomter. 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 ferdigstilling, og på den måten 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. Vi jobber hver dag for å leve etter vår visjon: «Skape rom der mennesker trives».



Kjellelia, Tønsberg

Totalt 109 leiligheter rett utenfor sentrum av Tønsberg. Her har vi ferdigstilt 74 leiligheter og det gjenstår 35.

Se kjellelia.no



Ørsnes Brygge, Færder

Ca. 100 leiligheter langs kanalen ved innseilingen til Tønsberg.

Se formateiendom.no/orsnes-brygge/



Ollebukta, Tønsberg

23 leiligheter fordelt på to bygg på bryggekannten i Tønsberg.

Se ollebukta4.no



Illustrasjon fasade, Linda Blom



Gunn Hilde Hagen
Markedsansvarlig

924 41 304
gunn.hilde@formateiendom.no



Betina Lindgren
Markedsmedarbeider

911 46 716
betina@formateiendom.no



Anders de Lange
Prosjektleder

452 14 080
anders@formateiendom.no



 Format Eiendom

eikelund.no

