HJEM
SENG
BRYGGE

TRINN 1

HJEMSENG BRYGGE

41 selveierleiligheter ved bryggekanten
på Nøtterøy

Format Eiendom

Velkommen til Hjemseng Brygge

Hjemseng Brygge er et spennende boligprosjekt ved vannkanten på Nøtterøy i Færder kommune, ca 5 km fra Tønsberg sentrum. Vi gleder oss til å presentere et unikt prosjekt som kan tilby en livsstil mange drømmer om, med umiddelbar nærhet til sjøen, båtplass utenfor stuedøra og en yrende maritim atmosfære. Tenk deg å våkne opp hver morgen til lyden av bølgeskvulp mot brygga utenfor vinduet ditt. Tenk deg å ha muligheten til å ta båten ut i vår flotte skjærgård når som helst, eller nyte en avslappende sommerkveld på brygga mens du ser på solnedgangen i vest. Denne drømmen kan bli din virkelighet.

Format Eiendom skal bygge ca 185 leiligheter på Hjemseng Brygge, og vi har nå gleden av å presentere første byggetrinn, «Bryggekanten», med 41 selveierleiligheter. Navnet taler for seg selv.

Solrik skjærgårdsidyll med båtplass

Illustrasjon fasade, Linda Blom

Prosjektets unike kvaliteter

- Unik beliggenhet i vannkanten
- Garantert båtplass
- Gode solforhold
- Gjennomgående leiligheter
- To balkonger pr. leilighet, enkelte med privat brygge eller takterrasse
- Store vindusflater som gir rikelig med lys
- Ekstra takhøyde i oppholdsrom (ca. 265 cm)
- Eksklusivt kjøkken
- Fritt fargevalg på vegger og 1-stavs parkett
- Kafe i 1. etasje
- Plass til kajakk
- Flytende badstue
- 2 stk el-sykler til fri bruk
- En P-plass og en sportsbod pr. leilighet i P-kjeller med heis
- Innendørs sykkelparkering
- Mulighet for MC-parkering
- Parsellhager og veksthus
- Bildeling
- Flotte turområder; kyststi, soldekke mm
- To gjesterom med bad bygges i trinn 2

Inspirasjonsfoto

Innhold

Lev det gode liv på Hjemseng Brygge	5
Kort vei til det meste	9
Servicefunksjoner	11
Arkitektens ord	14
Utbyggers tanker	15
Et nytt og unikt boligområde	17
Vær så god, stig på..	19
Landskapsarkitektens tanker	21
Fordeler ved å bo i leilighet	23
Byggene i trinn 1	25
Plantegninger bygg A	29
Plantegninger bygg B	43
Plantegninger bygg C	49
Fellesarealer, parkering & boder	56
Romskjema	59
Leveransebeskrivelse	63
Salgsinformasjon	66

Foto fra Hjemseng, Frank Hesjedal

Lev det gode liv på Hjemseng

Vi tør påstå at beliggenheten på Hjemseng Brygge hører med til sjeldenhetene. Mange av oss forbinder Nøtterøy med sommer, sjø og båtliv. Tenk å bo på en øy nær sjøen med egen bryggeplass. I en lun og trygg havn.

Livsfilosofien bak Hjemseng Brygge er enkel. Her kan du leve et aktivt liv ved sjøen eller bare nyte å se på havet og båtene som passerer forbi. Når solen dukker frem, er veien kort ut i skjærgårdsidyllen. Hjemseng er et utrolig utgangspunkt for båtlivet. Det er kort vei til brygga i Tønsberg, Fjærholmen og ikke minst den fine skjærgården ut mot Bolærne, Fulehuk og Færder fyr. Når du i tillegg bor ved siden av båten, vil du bruke minimalt med tid på logistikk og planlegging. Her kan du nyte sommerdagene når de er der.

Som bryggeboer kan du nemlig rusle ut av garasjeanlegget med kajakken, sjøsette den enkelt på båtslippen og starte dagen med en rolig padletur. Etterpå står el-sykkelen trygt plassert og fulladet i parkeringskjelleren, slik at du rekker lunsjavtalen på kafé i byen. Eller du kan velge å ta en enkel lunsj på kaféen som planlegges på Hjemseng Brygge. På vei hjem tar du en tur med båten, som nærmest ligger fortøyd «i hagen», før en bedre middag inntas med gode venner på balkongen i solnedgangen. Livet som bryggeboer er virkelig noe for seg selv!

Men det er også helt «innafor» å oppleve hverdagsmagi med noe så enkelt som en kaffekopp i hånda, mens du ser utover sjøen og soloppgangen, eller lene deg tilbake på balkongen med lukkede øyne og kjenne varmen fra sola i ansiktet. Føl friheten av å bo her, og trekk inn herlig frisk sjøluft mens du leser en god bok. Nyt livet med aktiviteter som gir deg glede og energi, om det er padling, turgåing, golfspill, yoga, båtliv eller avslapping.

Mulighetene er mange på og rundt Hjemseng Brygge. Skap nye minner og tradisjoner som vil vare livet ut! Her på Hjemseng Brygge kan du virkelig finne balansen i hverdagen og oppleve en ny form for livskvalitet.

Brygga i Tønsberg

Illustrasjonsfoto

Foto fra Ejærholmen, Frank Hesjedal

Foto fra Nøtterøy golfbane, Frank Hesjedal

Foto Herr & Fru

Foto Ulvøtangen, Frank Hesjedal

Foto Herr & Fru, Frank Hesjedal

Kort vei til det meste

Hjemseng Brygge har en fantastisk beliggenhet, med kort vei til alt du trenger i hverdagen! I gangavstand finner du blant annet dagligvarebutikker, bussholdeplass, badeplass, flotte turstier, kulturhus. En liten sykkeltur unna Hjemseng Brygge, ligger Teie Torv som har det meste du trenger. Rett over Kanalbrua ligger Oseberg Kulturhus og Tønsbergs populære by- og bryggeliv, med restauranter og et fristende butikkutvalg. Videre er det kort vei til Nøtterøy Golfbane, seilermiljøet på Fjærholmen og friområdet i Teieskogen, med lysløype om vinteren. Mulighetene er mange på og rundt Hjemseng Brygge, og du vil alltid ha noe å finne på!

TØNSBERG SENTRUM
5,3 KM (15 MIN PÅ SYKKEL)

TEIE TORV
3,8 KM

BÅTHAVN
0 M

SKJÆRGÅRDEN
100 M

DAGLIGVARE

KIWI HJEMSENG	550 M
MENY NØTTERØY	2,5 KM

NØTTERØY GOLFKLUBB
3,5 KM

NØTTERØY KULTURHUS
3 KM

TRENINGSSENTER

BEDREHUSET (YOGA)	2,8 KM
ENERGY FITNESS	2,9 KM

BADEPLASSER

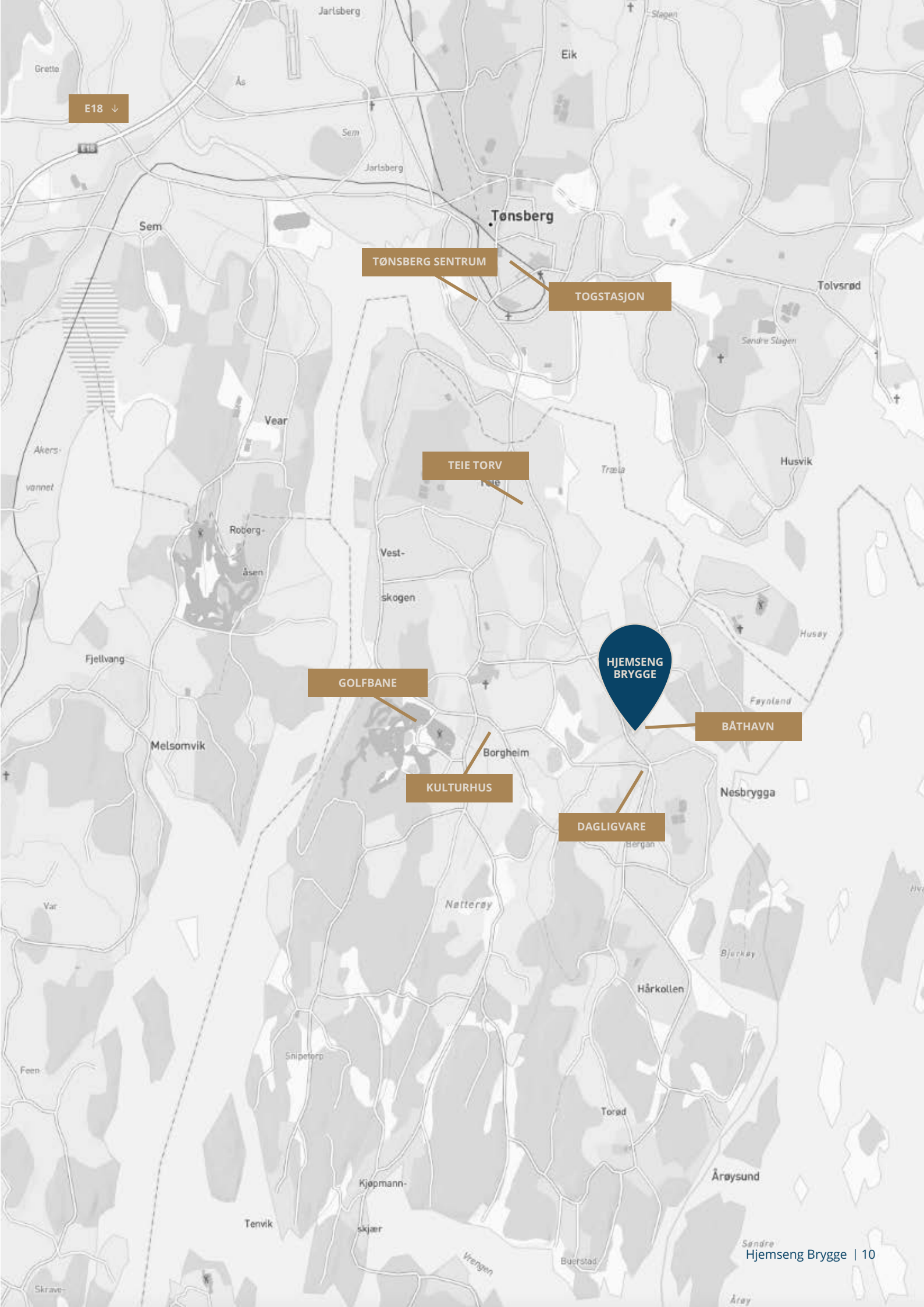
NESBRYGGA	1,1 KM
ROSANES PARK	3,6 KM
FJÆRHOLMEN SEILFORENING	4,3 KM
SØNDRE HELLA	4,4 KM

BUSSHOLDEPLASS
200 M

TOGSTASJON
6 KM

FLYPLASS
30 KM

OSLO
108 KM


E18 ↓
TØNSBERG SENTRUM
TOGSTASJON
TEIE TORV
HJEMSENG BRYGGE
GOLFBANE
BÅTHAVN
KULTURHUS
DAGLIGVARE
Jarlsberg
Eik
Grette
Ås
Sem
Tønsberg
Tolvsrød
Vear
Husvik
Roberg-
åsen
Vest-
skogen
Fjellvang
Melsomvik
Borgheim
Nesbrygga
Nøtterøy
Hårkollen
Tørød
Årøysund
Kjøpmann-
skjær
Tenvik

Servicefunksjoner

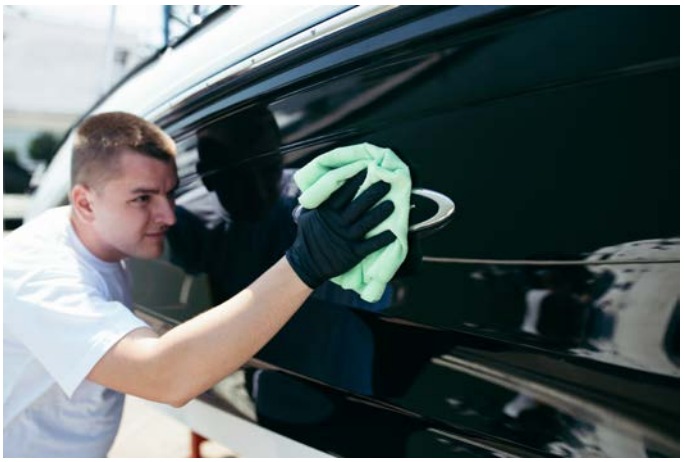
KAFÉ/SERVICEFUNKSJONER

I først byggetrinn vil vi sette av et areal og tilrettelegge for drift av kafé og/eller andre tjenester i 1. etasje med fantastisk beliggenhet i vannkanten med stor uteplass. Vi ser for oss et konsept hvor kafeen er åpen på dagtid. Her kan du innta dagens lunsj eller bare ta en kaffekopp sammen med naboen. Men vi ønsker også å gjøre hverdagen din enklere.

Vi ser for oss en rekke servicefunksjoner i kaféen, som vil komme fellesskapet til gode. Her kan du f.eks booke hjelp til rengjøring og innkjøp. Her kan du ordne med leie av bil og / eller båt, booke fellesrommet til en privat sammenkomst, arrangere temakvelder og nabosammenkomster eller booke time på den flytende badstuen rett utenfor døra. Målet er å tilby service og tjenester som er etterspurt og gjør det enda bedre å bo og oppholde seg på Hjemseng Brygge. Det er kun fantasien som begrenser mulighetene på dette arealet.

TO EKSTRA GJESTEROM MED BAD

Når du får overnattingsbesøk, vil det være flott å innlosjere gjester i de to gjesterommene vi vil bygge i trinn 2. Vi har erfaring fra andre prosjekter at et slikt tilbud er veldig populært!



OPPLAG OG VERKSTED

Når båten skal klargjøres for vinteren, vil vår samarbeidspartner tilby beboerne alle servicetjenester som har med opptak av båt, vedlikehold og vinterlagring å gjøre. Når båtsesongen nærmer seg på våren, sørger de for grundig klargjøring og vedlikehold. Her kan du få hjelp til alt fra bunnstoff og polering til motorvedlikehold og elektronisk kontroll. Vi vet at en velfungerende båt er avgjørende for en bekymringsfri opplevelse på vannet, og vi setter din trygghet og komfort i høysetet.

KAJAKKPLASSER

Vi vet at det er mange kajakkentusiaster som verdsetter bekvemmeligheten og nærheten til vannet. Derfor har vi lagt stor vekt på å skape et ideelt sted for deg å oppbevare og bruke kajakken din når du ønsker det. Vi har dedikert et område på eiendommen der du trygt kan oppbevare kajakken din. Når du føler deg inspirert og ønsker å utforske den flotte skjærgården, kan du enkelt ta kajakken din rett ut i sjøen og turen er i gang uten store anstrengelser med transport og planlegging. Hjemseng Brygge er en lun og trygg havn for kajakkpadlere.

GJESTEPLASSER TIL BÅT

Kommer du sjøveien til Hjemseng Brygge, vil det være avsatt noen gjesteplasser i bryggeanlegget til kortvarige stopp. Dersom du kommer sjøveien og ønsker å besøke venner eller familie som bor på Hjemseng Brygge, planlegger vi et system for optimalisering av ledige båtplasser for kortsiktig leie for besøkende.

FLYTENDE BADSTUE

Det blir satt opp en felles, flytende badstue i tilknytning til bryggene på Hjemseng Brygge. Uansett om du ønsker å slappe av etter en travel dag eller invitere venner til en unik og minneverdig opplevelse, vil vår badstue gi deg gode opplevelser for kropp og sjel.
Her kan vi tilby velvære året rundt, uansett værforhold.

BILDELING

Vi ønsker å sette av noen parkeringsplasser til bildeling. Med bildeling, god kollektivdekning og sykkelavstand til byen, går det fint an å leve med kun én bil på Hjemseng Brygge.

BÅTPLASSER

Dagens bryggeanlegg på Hjemseng vil være en viktig miljøskapende faktor i det maritime miljøet. Bryggeanlegget vil tilby ca 360 båtplasser for utleie, både for beboere og eksterne båteiere i Nøtterø Båtforening. For mange er det en drøm å kunne ha båten fortøyd rett utenfor stuedøra. Denne muligheten åpner seg for beboere på Hjemseng Brygge. Med din egen båtplass kan du enkelt og problemfritt utforske den flotte skjærgården uten mye logostikk og planlegging. Nyt finværet når det er der. Alle boligkjøpere i første byggetrinn er garantert muligheten for leie av båtplass! Grip sjansen nå! På sikt planlegger vi å legge til rette for kjøp av båtplasser.

Illustrasjon 405, QiSpace

Illustrasjon stue med mesanin, Qi Space

Foto arkitekter

Illustrasjon, Linda Blom

Arkitektens ord

FARGERIKE BYGG MED GAVLENE VENDT MOT VANNET

Det er ikke ofte arkitekter får anledning til å tegne et prosjekt som ligger så nært fjorden, og samtidig med så flotte omgivelser som Hjemseng Brygge ved Ekenessundet. Det er nærliggende å tenke på en type arkitektur som kan assosieres med nettopp dette. Derfor finner arkitekturen sin inspirasjon i forbilder som Bryggene i Trondheim, Bryggen i Bergen og andre mer moderne eksempler. Byggene er fargerike og har gavlene vendt mot vannet.

MONOKROME I FARGEUTRYKKET

Hvert hus får hver sin farge i glade farger. Både vinduer, kledning, beslag, balkong og tak får samme farge slik at de blir monokrome i fargeuttrykket. Det gir identitet! Kledningen blir stående, beiset trekledning på samme måte som forbildene. Bebyggelsen er delt i 3 bygg, og mellom disse byggene er smale smett som gir fine gløtt fra tunet og ut mot sjøen.

GJENNOMLYSTE LEILIGHETER

Siden utsikten mot vannet ligger mot øst, mens tunet vender mot sør-vest, så er alle leilighetene gjennomlyste. De får store vinduer i yttervegg med balkong på begge sider av oppholdsrommet. Da kan både morgensol og kveldsol utnyttes, og sjø og kulturlandskap nytes. Et åpent kjøkken ligger som et naturlig midtpunkt i oppholdsrommet, og kan bli et fint sosialt samlingspunkt. Kjøkkenet har høy kvalitet med mye bruk av tre, og er det første som møter deg når du kommer inn i leiligheten.

EKSTRA STOR TAKHØYDE

Taket på byggene har varierte høyder med gavler vendt mot vannet og tunet. Under skråtakene får de øverste leilighetene ekstra stor takhøyde med mye lys gjennom høye vinduer. De fleste toppleilighetene får også en mesaninetasje som ekstra arealtilskudd til hovedplanet. Her blir det fint å innrede en liten sittegruppe, et arbeidssted for hjemmekontor eller et sted for besøkende.

EKSKLUSIV ADKOMST TIL PRIVAT BRYGGE

I første etasje har de fleste leilighetene eksklusiv adkomst ned til en privat brygge med plass til å fortøye en kajakk eller en liten jolle. En smal trapp fra balkongen i hver enkelt leilighet, gir adkomst til dette bryggenivået. Ute på soldekket, som ligger med god avstand til byggene, får alle tilgang til sjøen med sittegrupper og flytende badstue.

Områdene rundt første byggetrinn vil bli opparbeidet med fullverdige grøntområder med høy kvalitet, både mot tunet og mot sjøen. Hjemseng Brygge blir et godt sted å bo!

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Inspirasjonsfoto

Foto flytende badstue

Utbyggers tanker

ET ATTRAKTIVT BOLIGOMRÅDE VED VANNKANTEN

På en fantastisk tomt ved vannkanten på Nøtterøy, med brygger, sol og fjordutsikt, ligger Hjemseng Brygge. Her skal Format Eiendom utvikle et fremtidsrettet, attraktivt og bærekraftig boligområde med totalt 185 leiligheter.

Utbyggingsselskapet er Hjemseng Brygge AS, og eies 100% av det lokale eiendomsselskapet, Kaupang Invest AS, fra Færder kommune.

HELT UNIK BELIGGENHET

Hjemseng Brygge har en unik beliggenhet og eierne har jobbet med prosjektet siden 2013. I 2021 ble reguleringsplanen vedtatt, og etter vår mening er dette et av de beste områdene som er avsatt til boligformål i kommunen. Med disse naturgitte forutsetningene, kombinert med tilpasset arkitektur og flotte fellesområder, mener vi at Hjemseng Brygge blir et helt unikt prosjekt i Tønsbergområdet.

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. Leilighetene er plassert og utformet for å optimalisere sol- og utsiktsforhold. Det håper vi boligkjøpere setter pris på. I første byggetrinn, kan du velge leiligheter mellom 80 m² – 130 m².

Alle leilighetene er gjennomgående med private balkonger på begge sider av bygget, noe som gir alle leilighetene både sjøutsikt og kveldssol.

De fleste leilighetene i 1. etasje vil få egen, privat brygge rett utenfor døra, hvor jolla eller kajakken kan fortøyes. Alle som kjøper leilighet i første byggetrinn, vil få garantert tilgang til båtplass i båthavna på området.

OPPLEV OMRÅDETS KVALITETER

I tillegg til å oppleve utsikt og sol fra leilighetene, vil det være mange muligheter for å oppleve områdets kvaliteter ved å be-

nytte fellesområdene. Kveldsolen nytes kanskje aller best på soldekket sammen med en hyggelig nabo? Eller i badstuen? Kanskje du foretrekke å nyte solen fra båten som ligger i båthavna på Hjemseng Brygge.

Prosjektet vil bidra til å gjøre den gode naturen rundt Hjemseng mer tilgjengelig for alle. Her planlegges flotte utomhuskvaliteter som bl.a. utsiktspunkter, kyststi, fugletittetårn, flytende badstue, lekeområder mm hvor lokalbefolkningen kan legge søndagsturen om noen år.

ANERKJENTE LANDSKAPSARKITEKTER

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.

PASSIVHUS-STANDARD

Format Eiendom har lenge hatt energi- og miljø på dagsorden. De siste årene har vi gjennomført mange tiltak for å redusere energiforbruket og gjøre eiendommene våre mer miljøvennlige. Begrepet bærekraft omfatter imidlertid mer enn energi og miljø, noe som kommer til uttrykk i FNs bærekraftmål som ser miljø, økonomi/selskapsstyring og sosiale forhold i sammenheng. Trinn 1, Bryggekanten", bygges etter passivhusstandarden.

Vi gleder oss til å ønske deg velkommen til «Bryggekanten», hvor du kan leve et aktivt liv ved vannet eller nyte sjøutsikten eller solen fra en av de to balkongene. Valget er ditt!

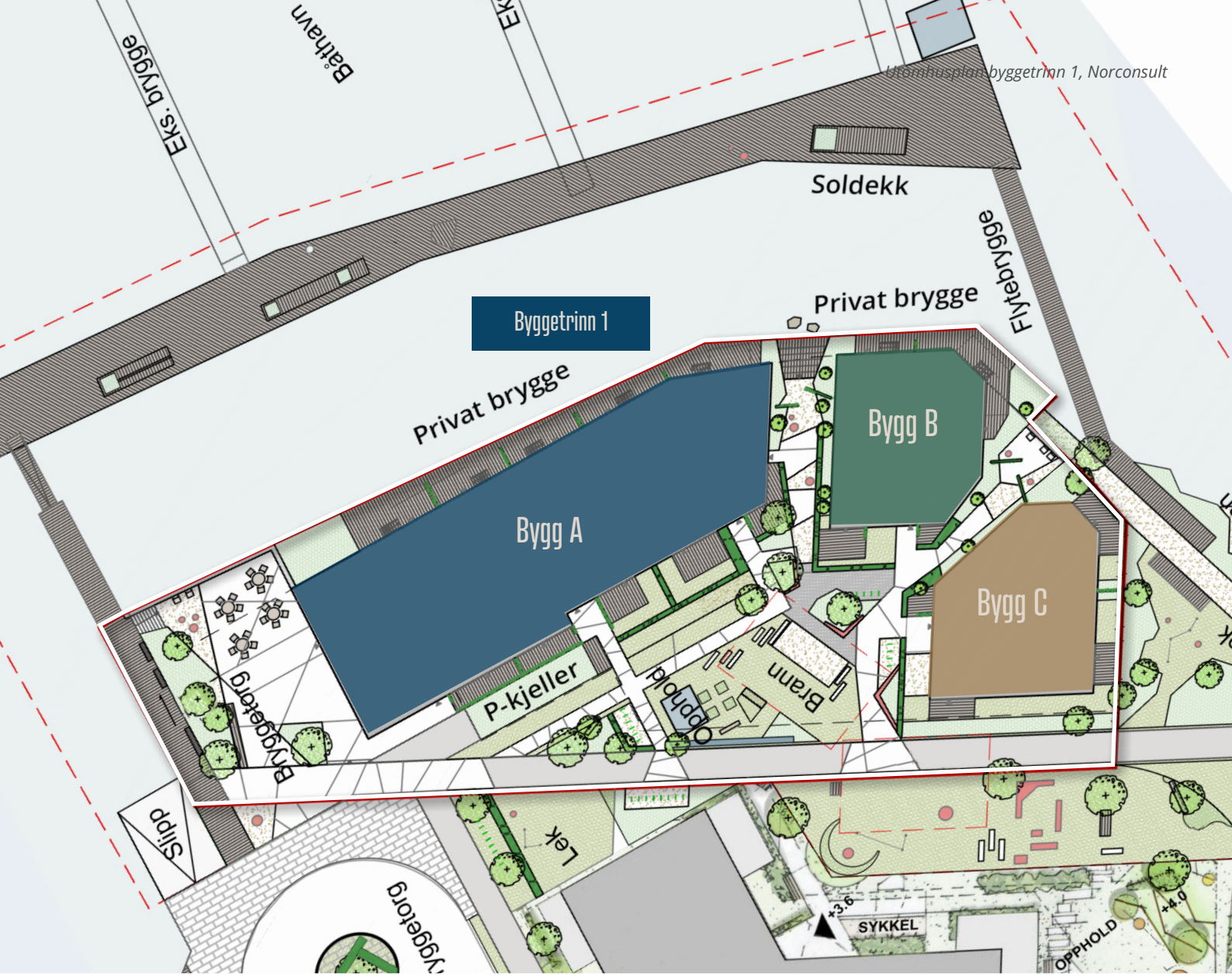
Andreas H. Olsen
Kaupang Invest AS

Et nytt og unikt boligområde

På Hjemseng Brygge er det tillatt å bygge 185 leiligheter. Utbyggingen vil skje i flere byggetrinn, og først ute er «Bryggekanten» med sine 41 leiligheter. Det er ikke uten grunn vi har valgt å kalle dette trinnet for «bryggekanten». Navnet taler for seg selv.

Illustrasjon, Linda Blom

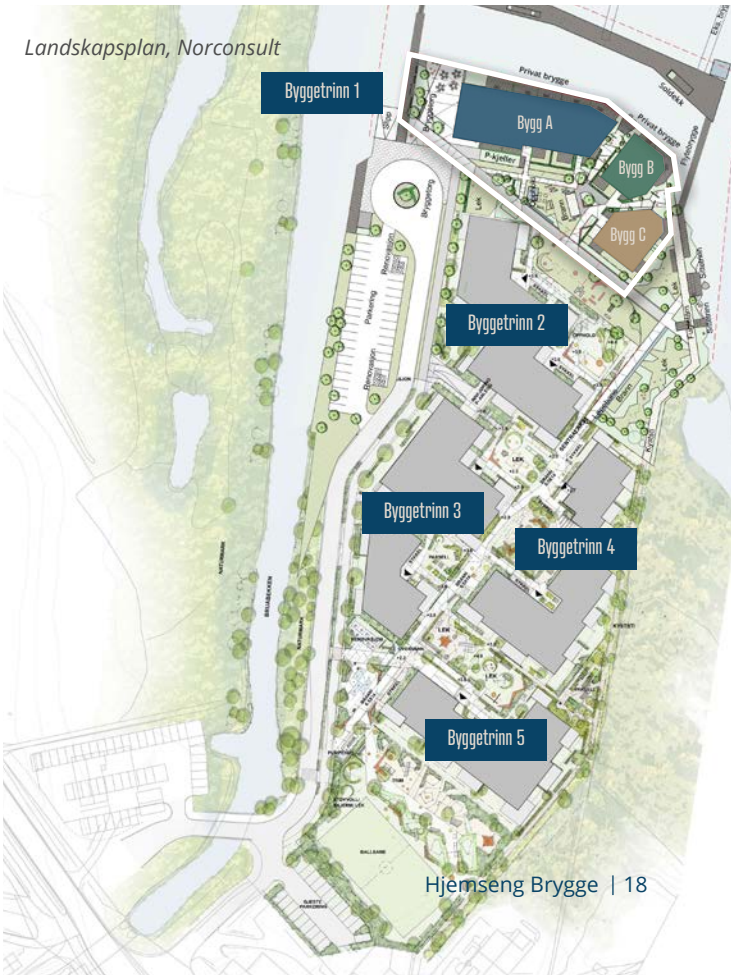
Utomhusplan byggetrinn 1, Norconsult



Foreløpig utbyggingsplan

Byggetrinn 1	41 leiligheter
Byggetrinn 2	39 leiligheter
Byggetrinn 3	44 leiligheter
Byggetrinn 4	35 leiligheter
Byggetrinn 5	26 leiligheter

Landskapsplan, Norconsult



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 fra «Bryggekanten» kan gi deg den gode hjemmefølelsen.

Velkommen inn!

Illustrasjon fra bad og soverom, QiSpace

Illustrasjon kjøkken, QiSpace

Illustrasjon stue, QiSpace

Illustrasjon, Linda Blom

Landskapsarkitektens tanker

HØY KVALITET FOR BÅDE DE SOM BOR DER OG FOR OMGIVELSENE

Hjemseng Brygge ligger langs Bruabekkens utløp mot Ekenessundet, på Nøtterøy. Området er i dag båthavn med parkering, opplagsplass inne og ute, samt båtverksted. Reguleringsplanen legger til rette for 185 boenheter med høy kvalitet både for de som skal bo der og for omgivelsene. Med andre ord vil tomtas uttrykk forbedres betydelig.

TILRETTELAGT FOR NÆRLEK OG SOSIALT SAMVÆR

Det er lagt vekt på å åpne tilgangen til sjøen både for beboere og for allmenheten. Bebyggelsen på 3-4, unntaksvis 5 etasjer, organiseres rundt en sentral park-, og siktakse – **sentralaksen.** Aksen er det sosiale møtested for boligene, med uteplasser og hagerom som knytter seg inn mot denne. Uterommene er intime og tilrettelagt for nærlek og sosialt samvær. Aksen avsluttes i et stort grøntområde på ca 2 dekar som åpner seg mot sjøen – og utsikten.

FLOTTE FELLESAREALER

Kontrasten mellom de intime uteplassene rundt aksen og det åpne grøntområdet mot sjøen, som er preget av strandsonevegetasjon, vil skape variasjon og gode kvaliteter. Det opparbeides et **bryggetorg**, med høy kvalitet som gjøres attraktivt både for beboerne i området og for allmennheten. **Torget** har plass for kafé, og uteservering med utsikt ut fjordlandskapet. Det planlegges etablert et offentlig tilgjengelig bryggeområde kalt **soldekket**. Dette vil være oppholdsareal, **kyststi** og tilkomst til båtbryggene. Soldekket tilrettelegges med solbenker, vannkikkert og hulltagninger i dekket for krabbefiske. En **flytende badstu** er foreløpig plassert med utsikt mot fjorden.

VARIERT VEGETASJON MED SIV SOM DOMINERENDE ARTER

Vegetasjonsbruken er variert, med siv og strandvegetasjon, som dominerende arter. Gjennom sivområdene som omgir boligfeltene, er det foreslått en kyststi, via Soldekket til Bryggetorget.

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 landskapssituasjoner. I gjennomføringsfasen har selskapet inngått et samarbeid med Norconsult, Larvik.

Gullik Gulliksen
Landskapsarkitekt

Landskapsplan, Norconsult

Fordeler ved å bo i leilighet

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

Illustrasjon, QiSpace

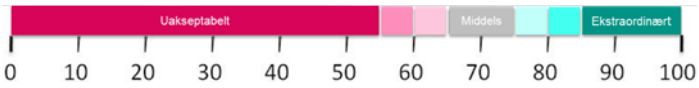
De fleste har som regel mange gode minner fra sin enebolig som har huset barn, venner og familie opp gjennom årene. Mange har nedlagt utallige arbeidstimer på vedlikehold og oppussing av hus og hage, men når barna flytter ut er behovet for stort hus og hage mindre. Mange i denne livsfasen velger derfor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

OG DET ER MANGE GRUNNER TIL DET:

- Mindre vedlikehold som hagearbeid, snømåking og oppussing. Mer fritid.
- Leilighet på én flate
- 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 strømutgifter
- Fordel å flytte mens man fortsatt er vital og frisk nok til å glede deg over endringen og friheten
- Totalt sett en enklere hverdag

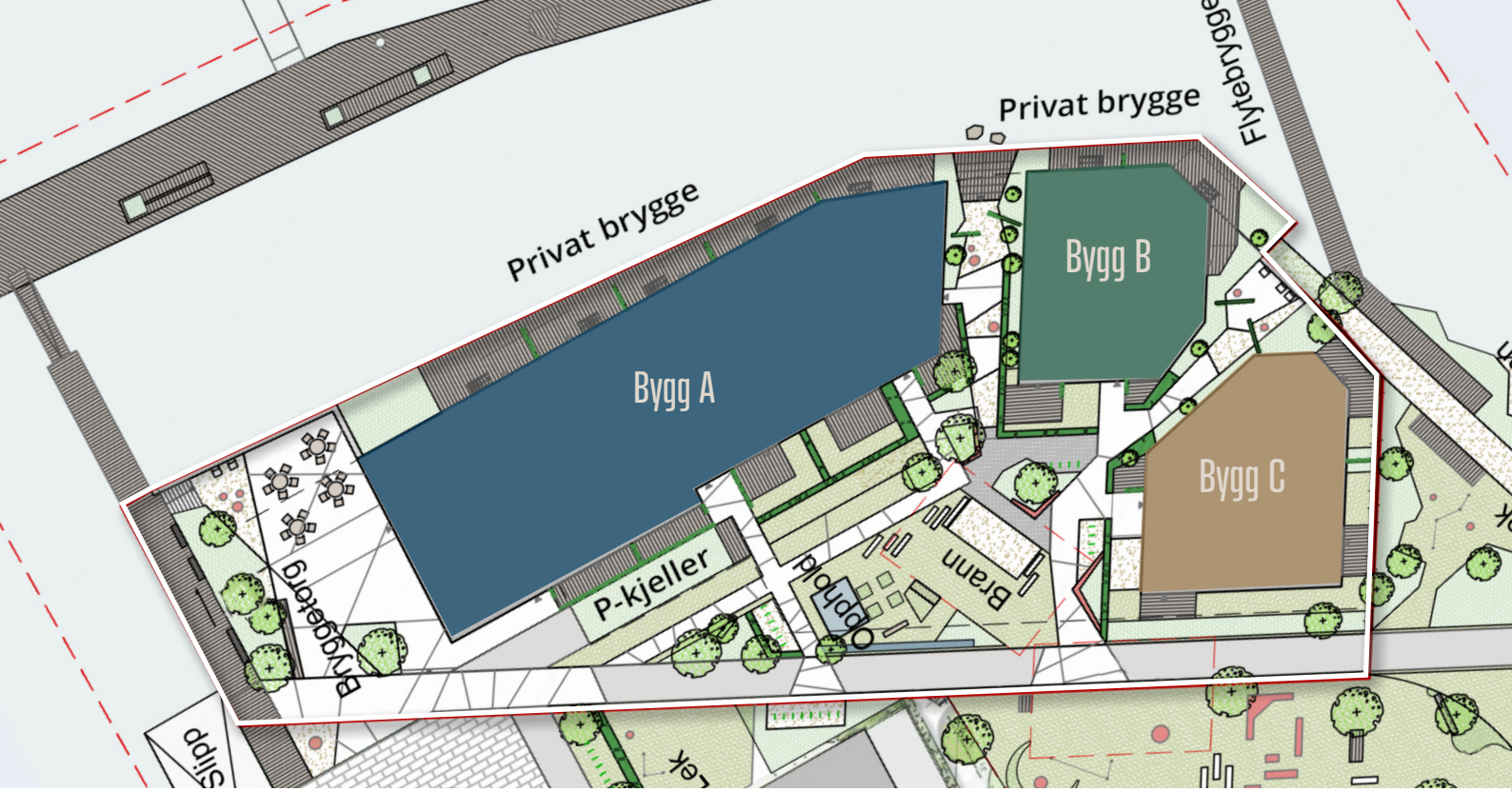
HØY KUNDETILFREDSHET

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 Hjemseng Brygge 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.

Prognosesenteret



Byggene i trinn 1

Det bygges felles garasjekjeller for alle byggene i trinn 1. Her er det totalt 50 p-plasser for bil, ca 10 plasser for MC og ca 60 plasser til sykler. I tillegg er 41 sportsboder og sykkelverksted/smørebod lokalisert i P-kjelleren. Det er fem trapperom/heiser i trinn 1og alle leilighetene har adkomst til leiligheten med heis fra P-kjeller.

BYGG A

Leiligheter	25	Over 2 plan	3 stk. (404, 405 & 406)
Etasjer	4 & 5	Heis / trapperom	3
Privat bryggge	1. etg (102, 103, 104, 105 & 106)		

BYGG B

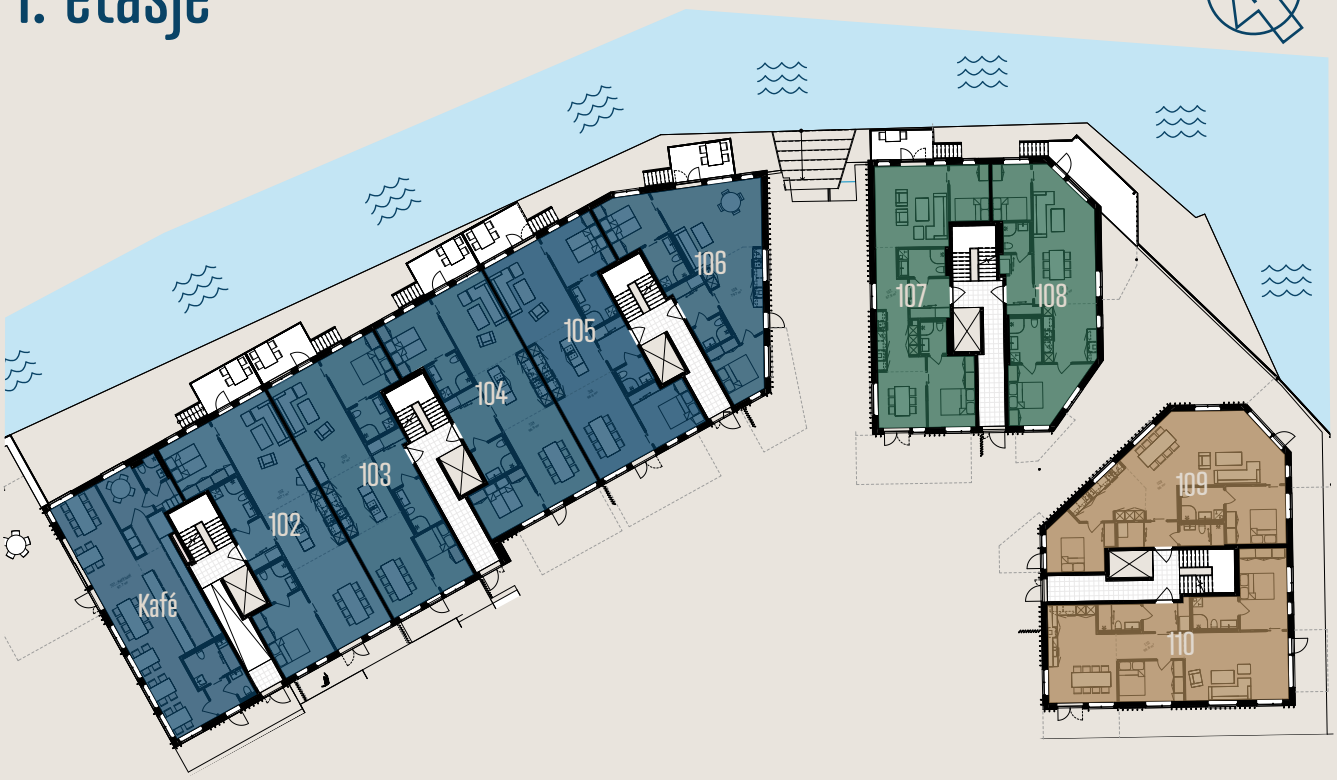
Leiligheter	8	Over 2 plan	2 stk. (407 & 408)
Etasjer	4 & 5	Heis / trapperom	1
Privat bryggge	1. etg (107 & 108)		

BYGG C

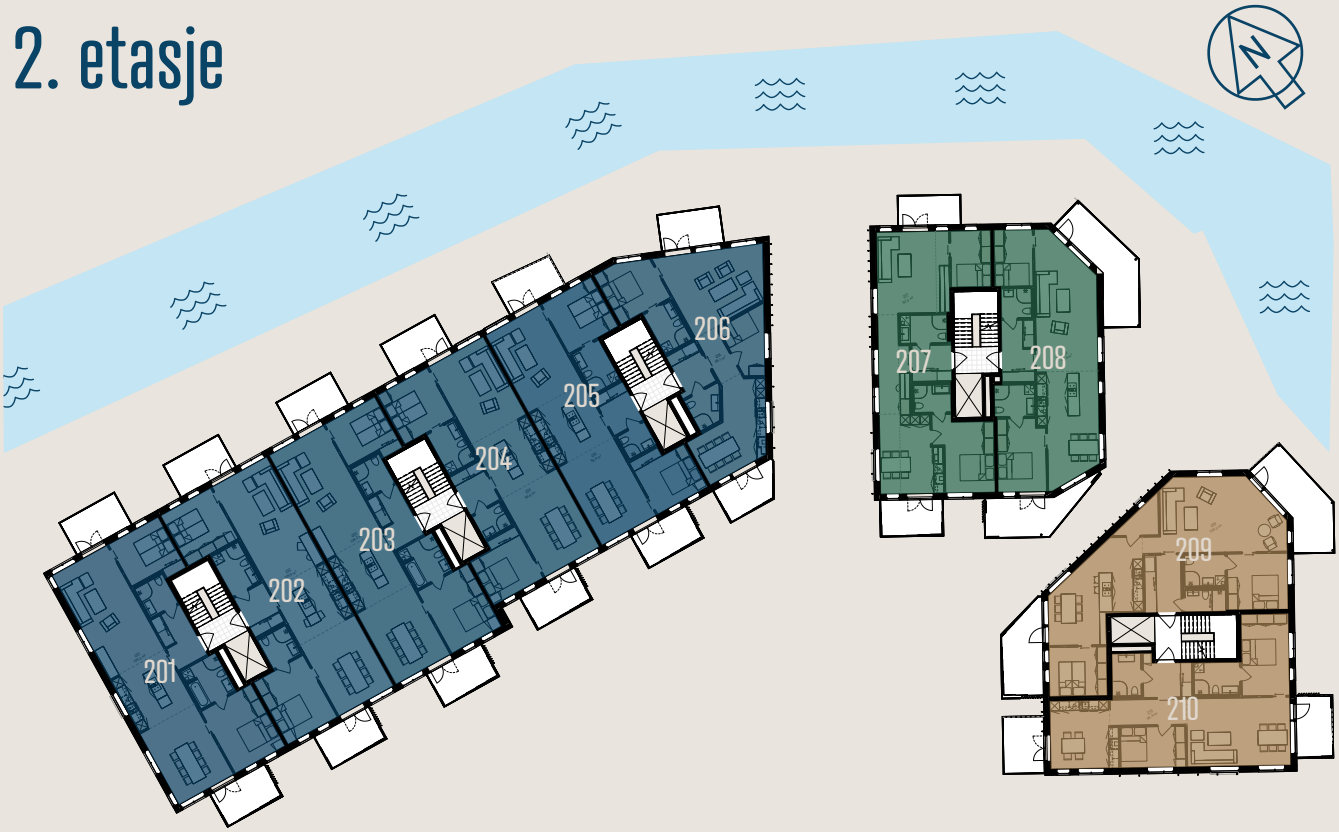
Leiligheter	8	Over 2 plan	2 stk. (409 & 410)
Etasjer	4 & 5	Heis / trapperom	1

u. etasje

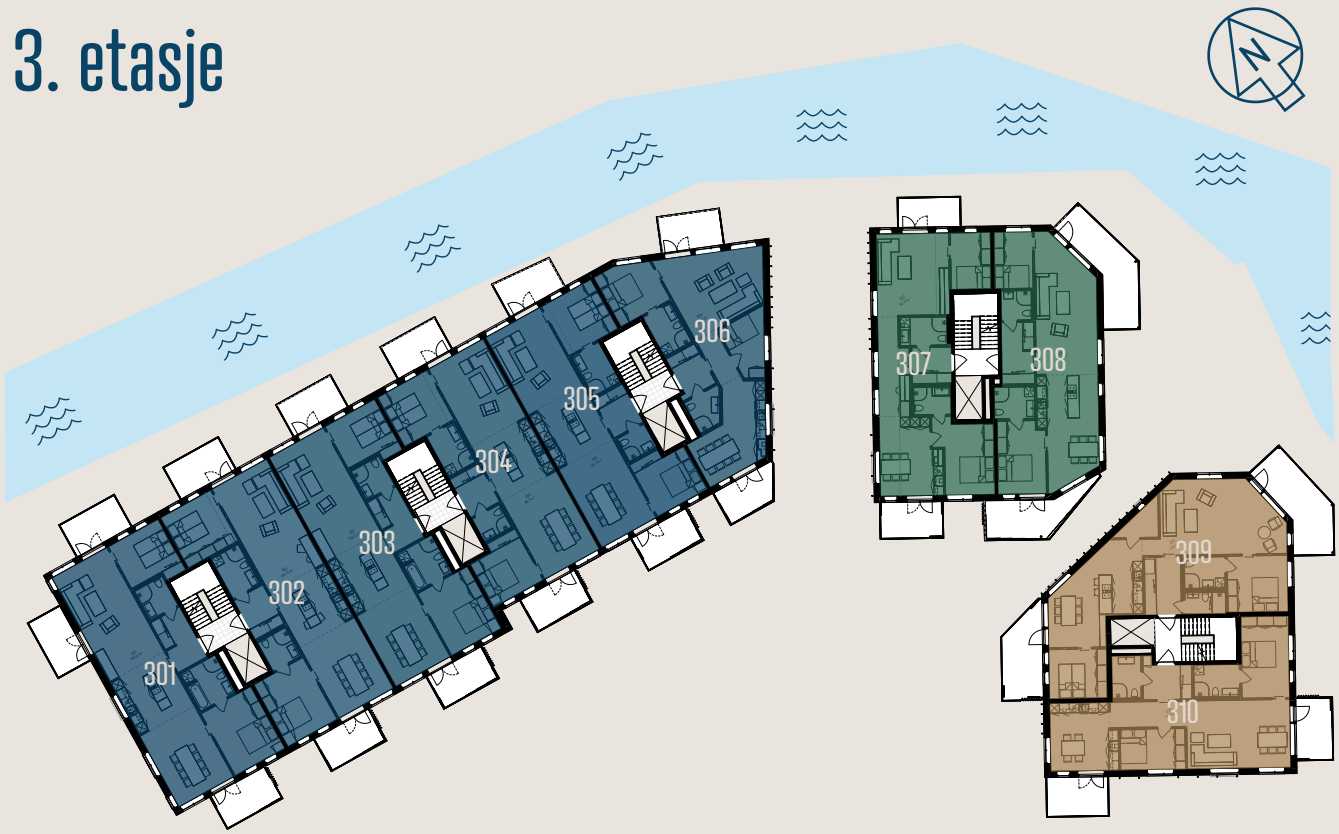
1. etasje



2. etasje

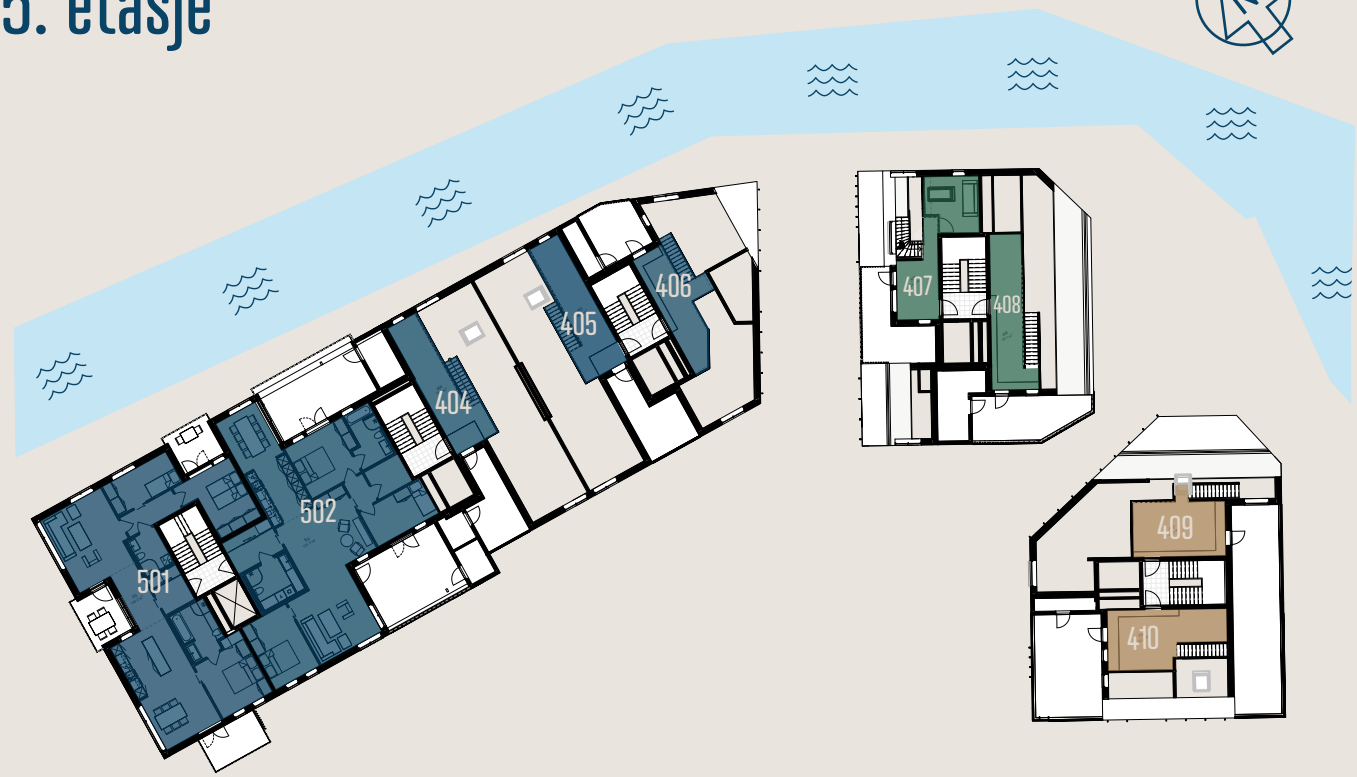


3. etasje



4. etasje

5. etasje

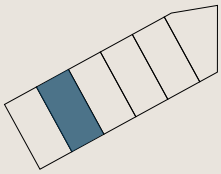


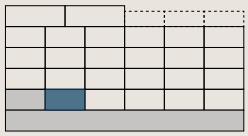
BYGG A

102

Etasje	1
Antall sov	2
BRA	107 m²
P-rom	107 m²
Balkong	15+8,4+30(b) m²

- Privat brygge
- Balkong
- Terrasse på bakkeplan
- Kjøkkenøy





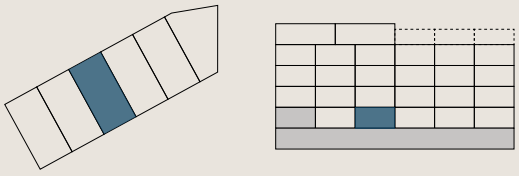
1. etasje

BYGG A

103

Etasje	1
Antall sov	2
BRA	97 m²
P-rom	97 m²
Balkong	15,3+8,4+26(b) m²

- Privat brygge
- Balkong
- Stor terrasse på bakkeplan
- Kjøkkenøy

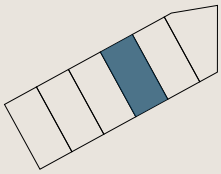


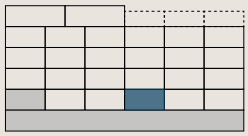
BYGG A

104

Etasje	1
Antall sov	2
BRA	97 m²
P-rom	97 m²
Balkong	16,9+8,4+21,7(b) m²

- Privat brygge
- Balkong
- Stor terrasse på bakkeplan
- Kjøkkenøy





1. etasje

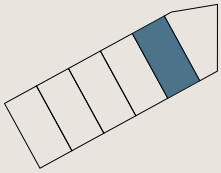
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

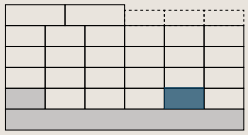
BYGG A

105

Etasje	1
Antall sov	2
BRA	97 m²
P-rom	97 m²
Balkong	19,4+8,4+17,6(b) m²

- Privat brygge
- Balkong
- Stor terrasse på bakkeplan
- Kjøkkenøy





1. etasje

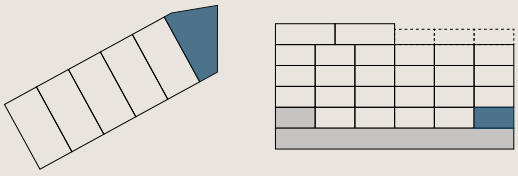
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

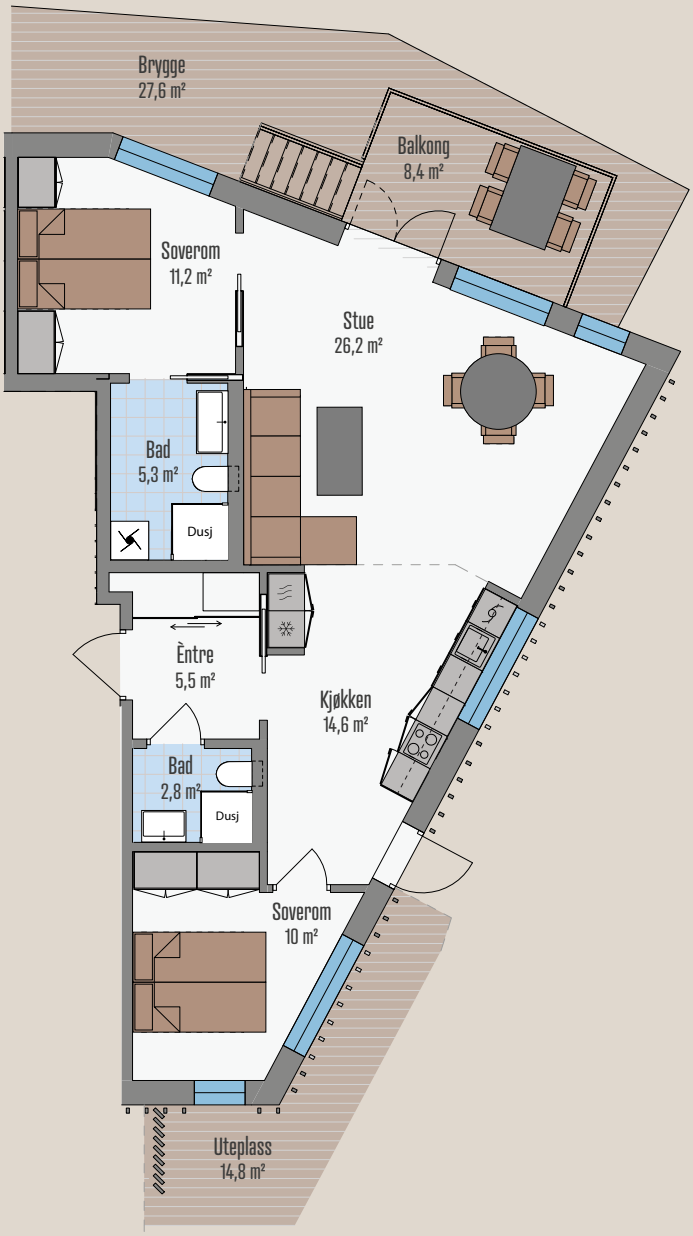
BYGG A

106

Etasje	1
Antall sov	2
BRA	80 m²
P-rom	80 m²
Balkong	14,8+8,4+27,6(b) m²

- Privat brygge
- Endeleilighet
- Balkong
- Stor terrasse på bakkeplan
- Spennende planløsning





1. etasje

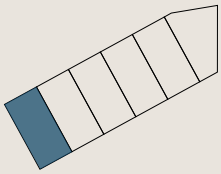
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

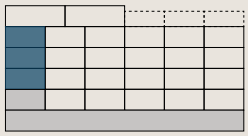
BYGG A

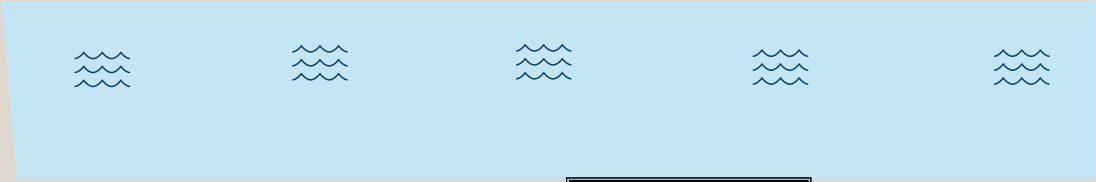
201, 301 & 401

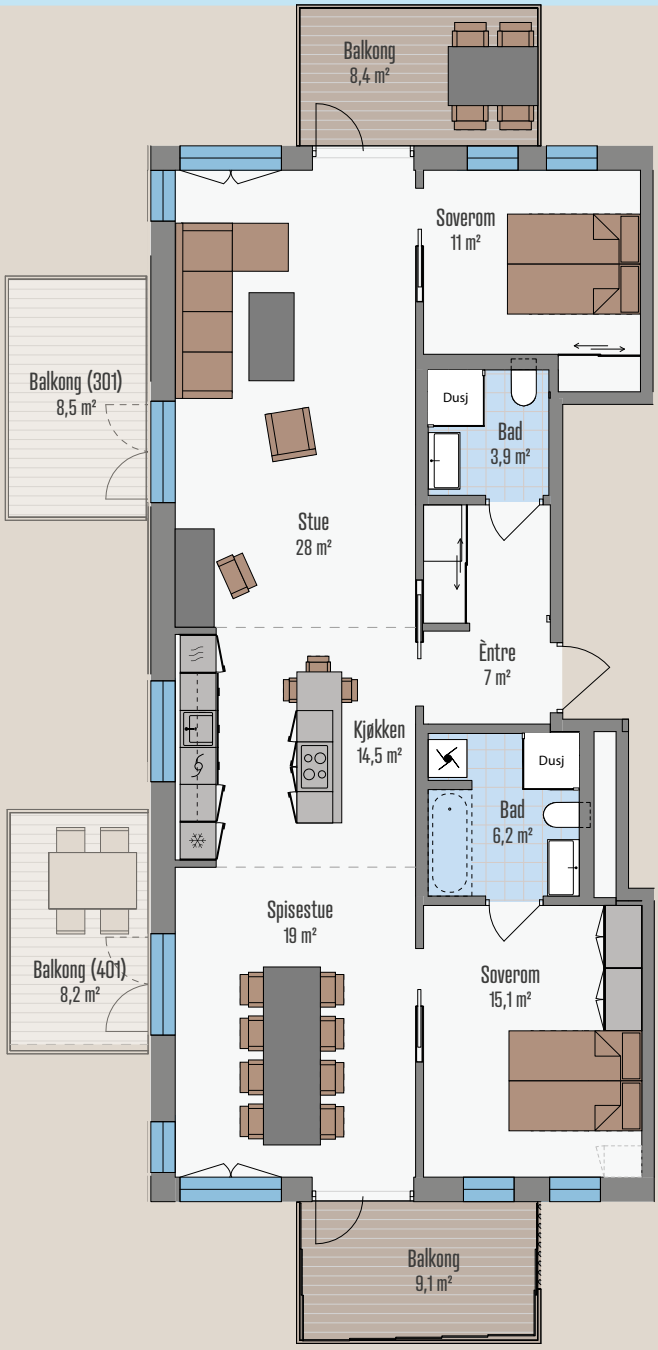
Etasje	2, 3 & 4
Antall sov	2
BRA	109 m²
P-rom	109 m²
Balkong	8,4 + 9,1 m²

- Endeleiligheter mot vest
- 301 og 401 har tre balkonger
- Solrik
- Kjøkkenøy









2, 3 & 4. etasje

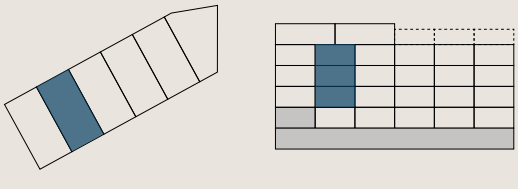
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

BYGG A

202, 302 & 402

Etasje	2, 3 & 4
Antall sov	2
BRA	107 m²
P-rom	107 m²
Balkong	8,4+9,1 m²

- 2 balkonger
- Kjøkkenøy



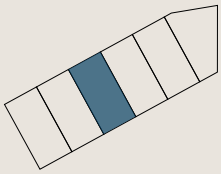
2, 3 & 4. etasje

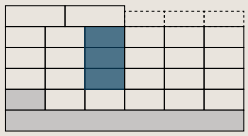
BYGG A

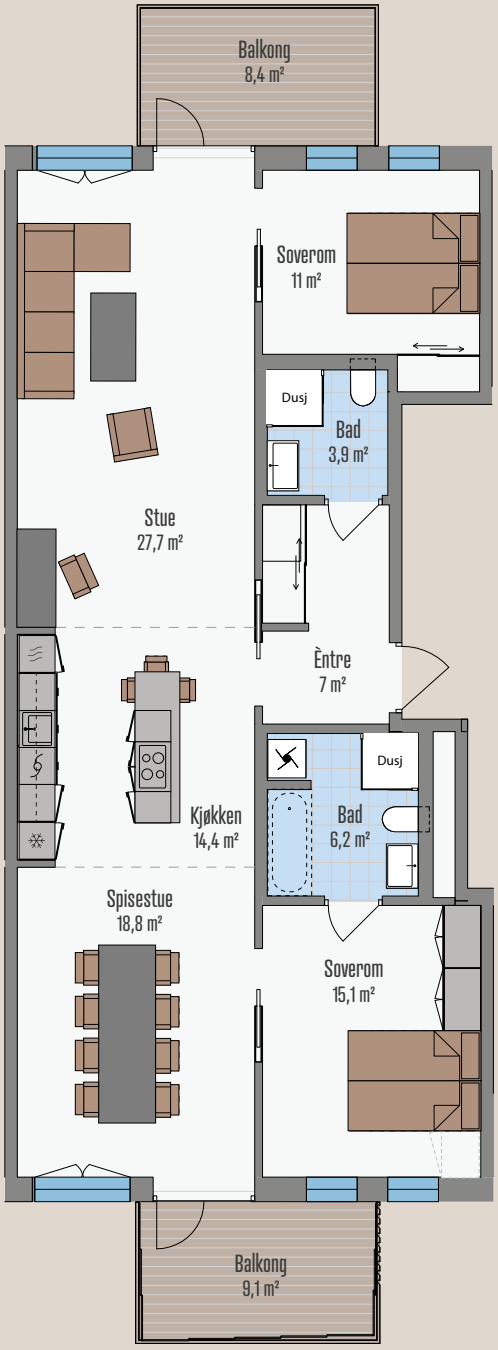
203, 303 & 403

Etasje	2, 3 & 4
Antall sov	2
BRA	108 m²
P-rom	108 m²
Balkong	8,4 + 9,1 m²

- 2 balkonger
- Kjøkkenøy







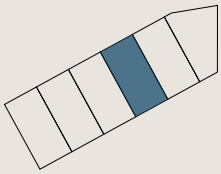
2, 3 & 4. etasje

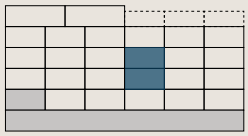
BYGG A

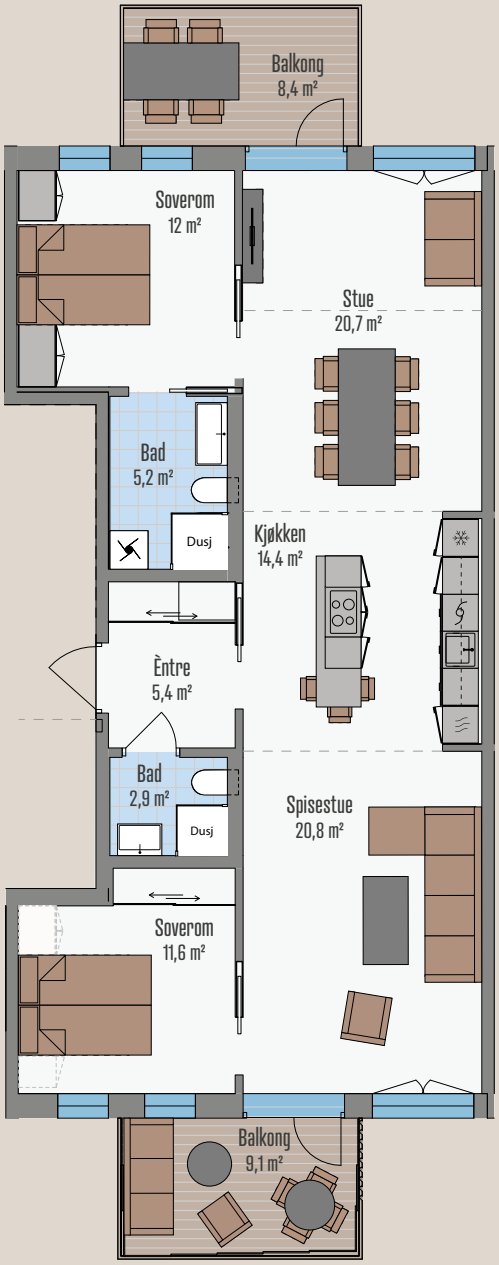
204 & 304

Etasje	2 & 3
Antall sov	2
BRA	97 m²
P-rom	97 m²
Balkong	8,4+9,1 m²

- 2 balkonger
- Kjøkkenøy







2 & 3. etasje

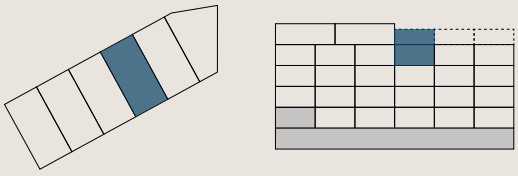
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

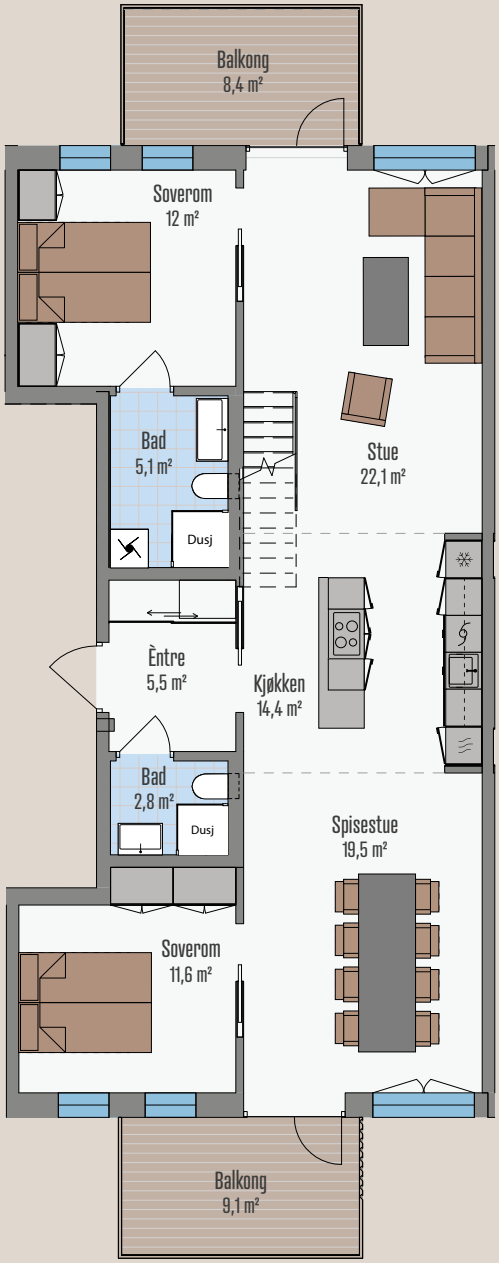
BYGG A

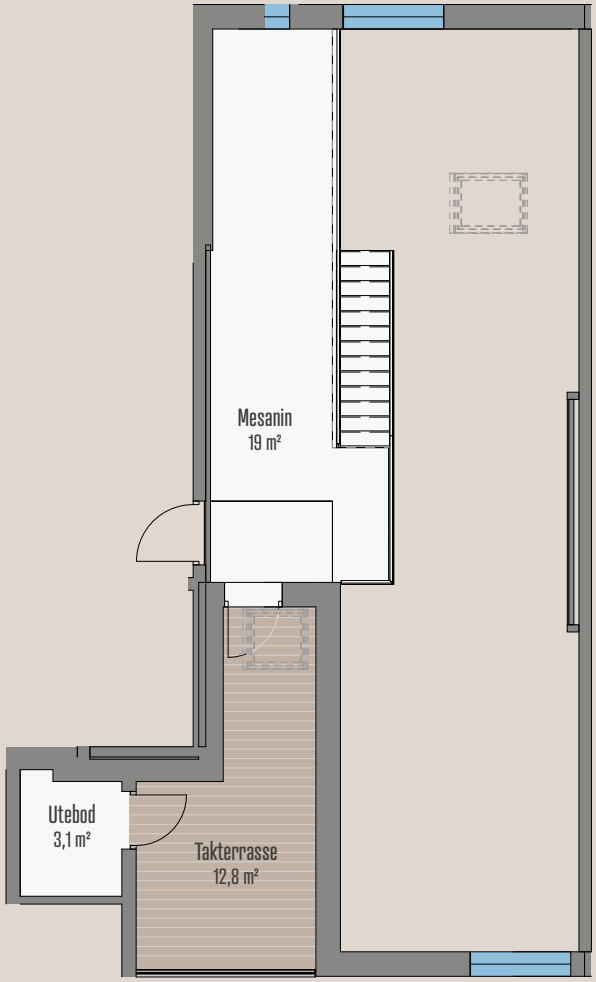
404

Etasje	4 & 5
Antall sov	2
BRA	116 m²
P-rom	116 m²
Balkong	8,4+9,1+12,8(t) m²

- Unik leilighet over 2 plan
- Privat takterrasse
- 2 balkonger
- Utebod
- Mulighet for peis







4 & 5. etasje

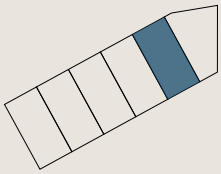
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

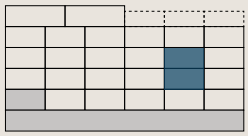
BYGG A

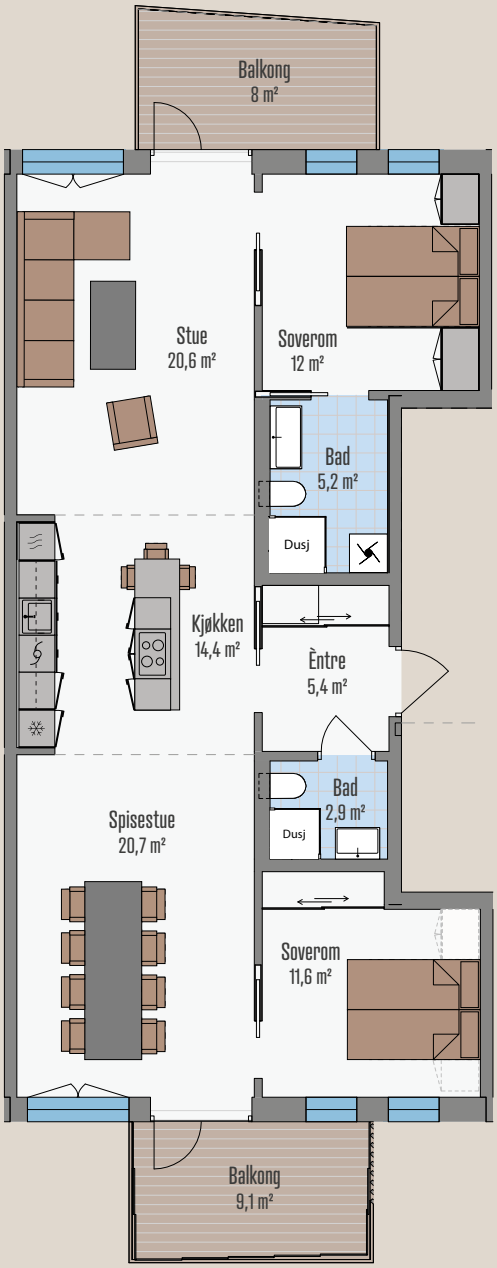
205 & 305

Etasje	2 & 3
Antall sov	2
BRA	97 m²
P-rom	97 m²
Balkong	8+9,1 m²

- 2 balkonger
- Kjøkkenøy







2 & 3. etasje

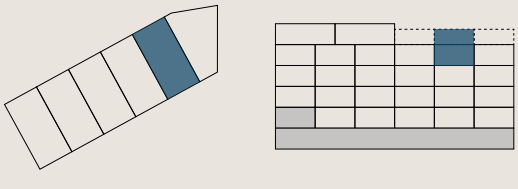
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

BYGG A

405

Etasje	4 & 5
Antall sov	2
BRA	116 m²
P-rom	116 m²
Balkong	8,4+9,1+13,8(t) m²

- Unik leilighet over 2 plan
- Privat takterrasse
- 2 balkonger
- Kjøkkenøy
- Mulighet for peis



4 & 5. etasje

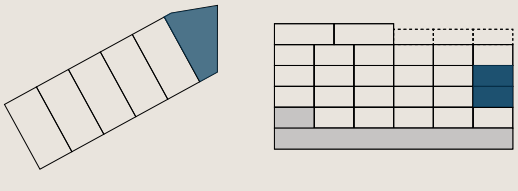
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

BYGG A

206 & 306

Etasje	2 & 3
Antall sov	2
BRA	89 m²
P-rom	89 m²
Balkong	8,3+8,4 m²

- 2 balkonger
- Endeleilighet
- Spennende planløsning



2 & 3. etasje

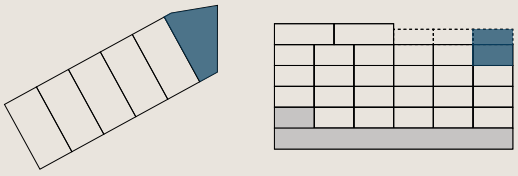
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

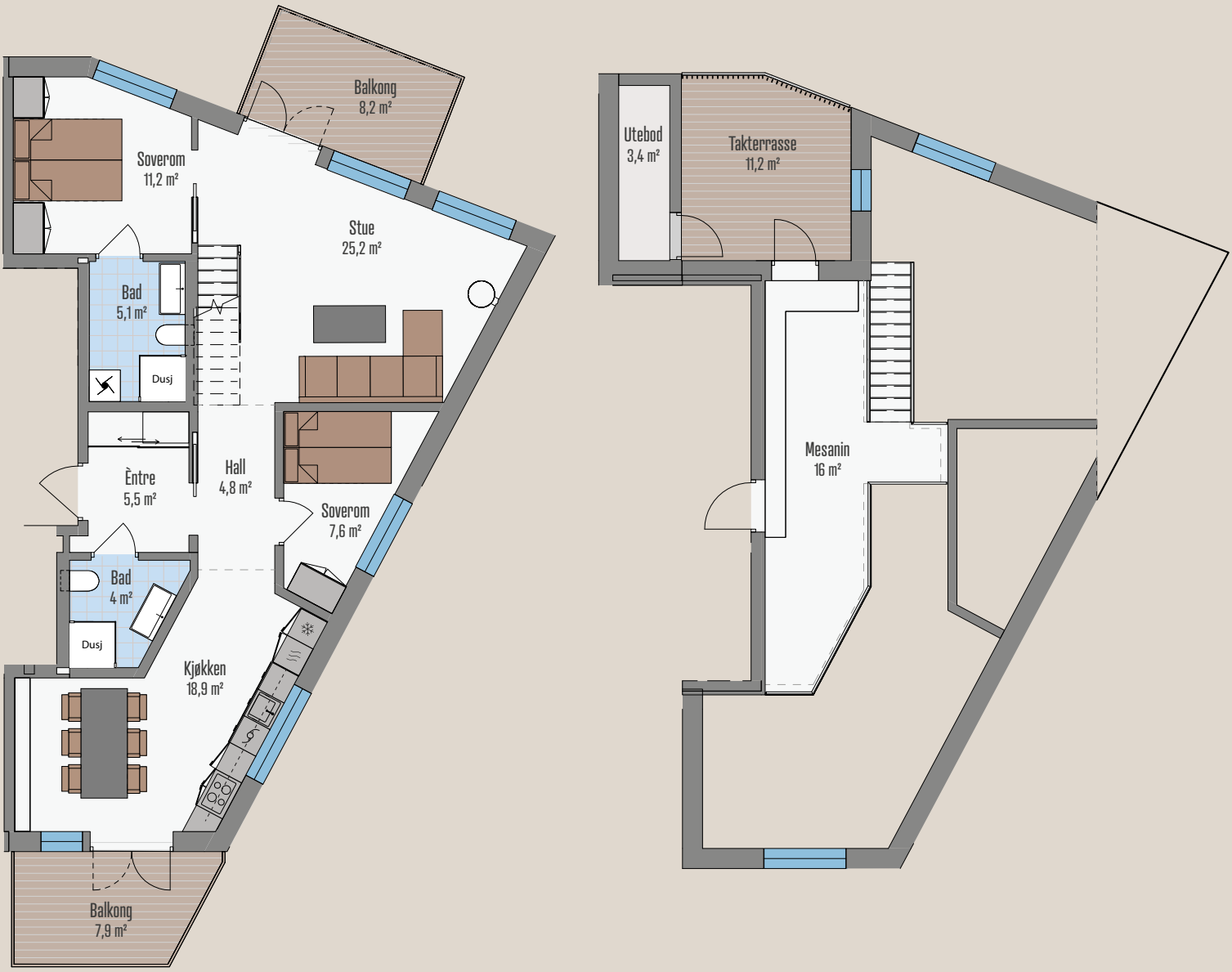
BYGG A

406

Etasje	4 & 5
Antall sov	2
BRA	105 m²
P-rom	105 m²
Balkong	7,9+8,2+11,2(t) m²

- Unik leilighet over 2 plan
- Privat takterrasse
- 2 balkonger
- Utebod
- Mulighet for peis
- Endeleilighet





4 & 5. etasje

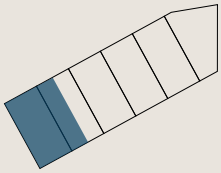
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

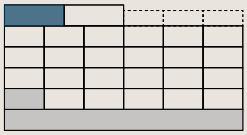
BYGG A

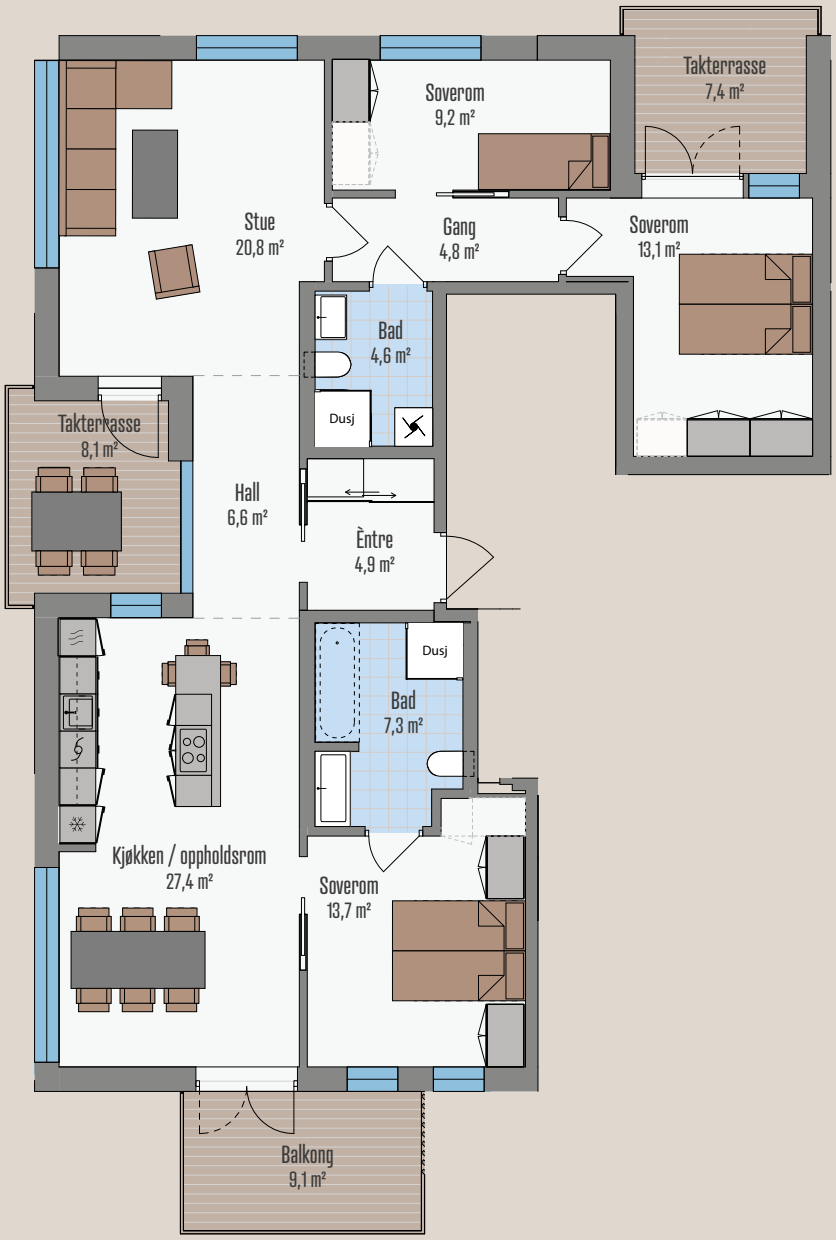
501

Etasje	5
Antall sov	2
BRA	118 m²
P-rom	118 m²
Balkong	9,1+8,1(t)+7,4(t) m²

- Stor toppleilighet på ett plan
- 2 takterrasser
- 1 balkong
- 3 soverom
- Mulighet for peis
- Endeleilighet mot vest







5. etasje

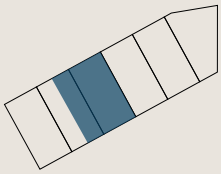
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

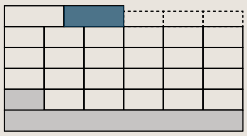
BYGG A

502

Etasje	5
Antall sov	2
BRA	131 m²
P-rom	131 m²
Balkong	24,9 (t)+25,5(t) m²

- Stor toppleilighet på ett plan
- 2 store takterrasser
- 3 soverom
- Mulighet for peis
- 2 uteboder
- God lagringsplass





5. etasje

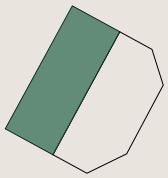
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

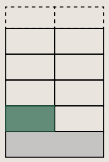
BYGG B

107

Etasje	1
Antall sov	2
BRA	88 m²
P-rom	88 m²
Balkong	25,7+6,8+14,1(b) m²

- Privat brygge
- Endeleilighet
- Balkong
- Stor terrasse på bakkeplan





1. etasje

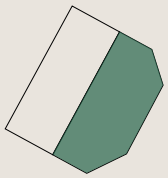
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

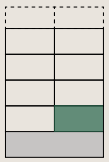
BYGG B

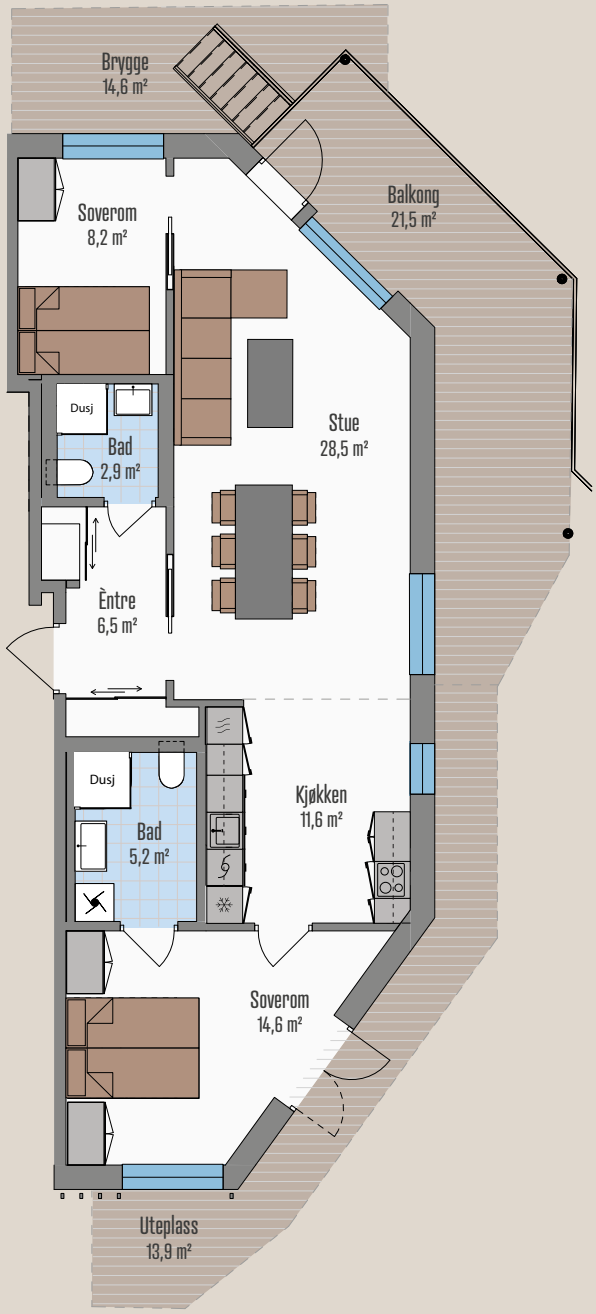
108

Etasje	1
Antall sov	2
BRA	82 m²
P-rom	82 m²
Balkong	21,5+13,9+14,6(b) m²

- Privat brygge
- Endeleilighet
- Ekstra stor balkong
- Stor terrasse på bakkeplan







1. etasje

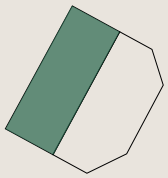
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

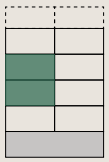
BYGG B

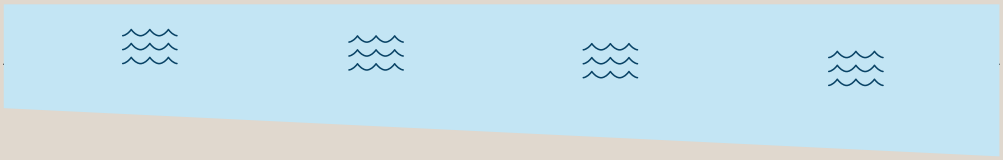
207 & 307

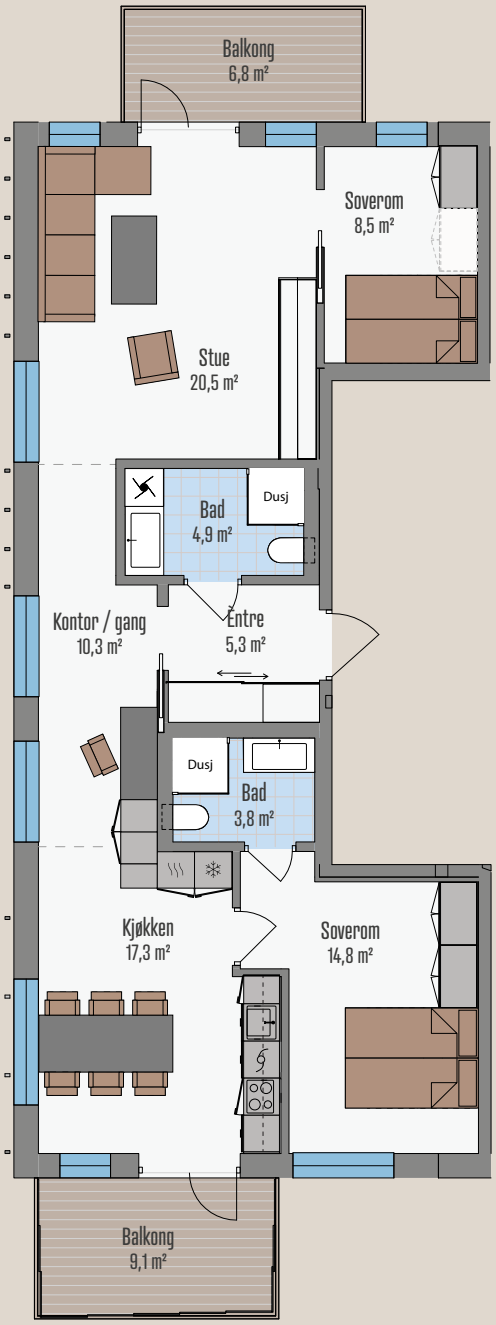
Etasje	2 & 3
Antall sov	2
BRA	92 m²
P-rom	92 m²
Balkong	9,1+6,8 m²

- 2 balkonger
- Endeleilighet









2 & 3. etasje

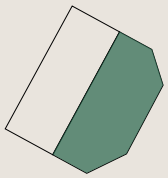
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

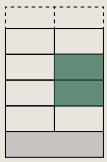
BYGG B

208 & 308

Etasje	2 & 3
Antall sov	2
BRA	93 m²
P-rom	93 m²
Balkong	18+13 m²

- 2 balkonger
- Endeleilighet
- Kjøkkenøy





2 & 3. etasje

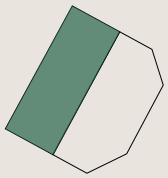
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

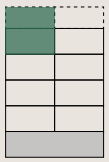
BYGG B

407

Etasje	4 & 5
Antall sov	2
BRA	116 m²
P-rom	116 m²
Balkong	6,8+9,1+17,3(t) m²

- Unik leilighet over 2 plan
- Privat takterrasse
- 2 balkonger
- Mulighet for peis
- Endeleilighet





4 & 5. etasje

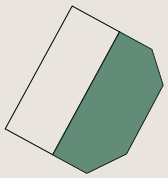
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

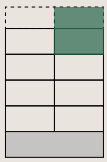
BYGG B

408

Etasje	4 & 5
Antall sov	2
BRA	112 m²
P-rom	112 m²
Balkong	18+13,3+14,5(t) m²

- Unik leilighet over 2 plan
- Privat takterrasse
- 2 balkonger
- Utebod
- Mulighet for peis
- Endeleilighet





4 & 5. etasje

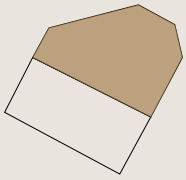
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

BYGG C

109

Etasje	1
Antall sov	2
BRA	96 m²
P-rom	96 m²
Balkong	34+6,7 m²

- Endeleilighet
- To terrasser på bakkeplan
- Bod i entré
- Romslig kjøkkeninnredning
- Mulighet for peis



1. etasje

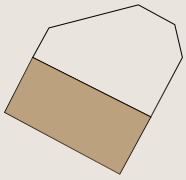
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

BYGG C

110

Etasje	1
Antall sov	2
BRA	100 m²
P-rom	100 m²
Balkong	65 m²

- Endeleilighet
- To terrasser på bakkeplan
- Bod i entré
- Gode solforhold



1. etasje

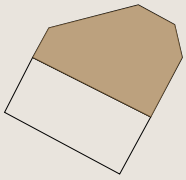
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

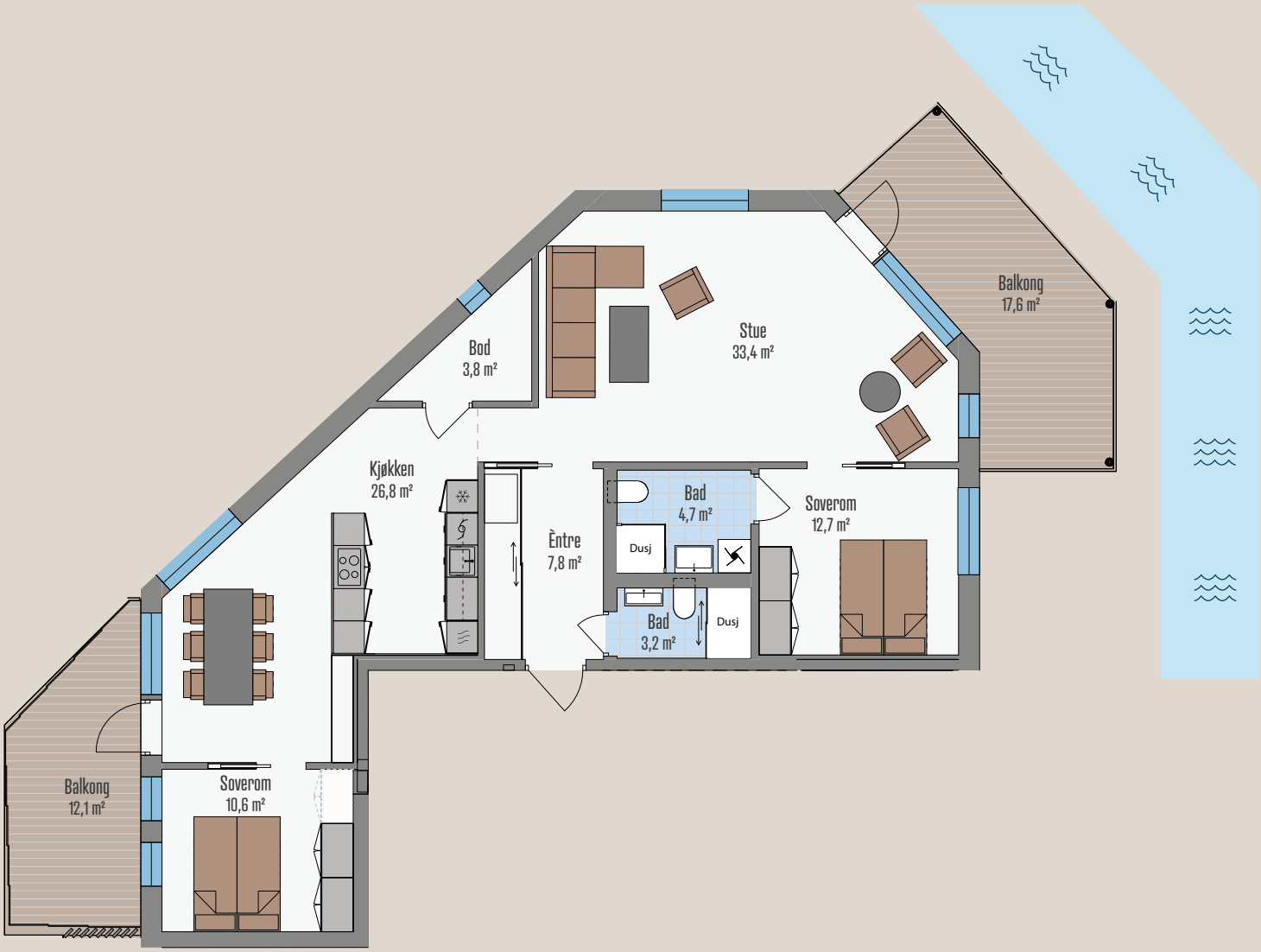
BYGG C

209 & 309

Etasje	2 & 3
Antall sov	2
BRA	109 m²
P-rom	105 m²
Balkong	17,6+12,1 m²

- 2 balkonger
- Endeleilighet
- Kjøkkenøy





2 & 3. etasje

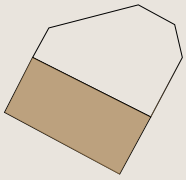
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

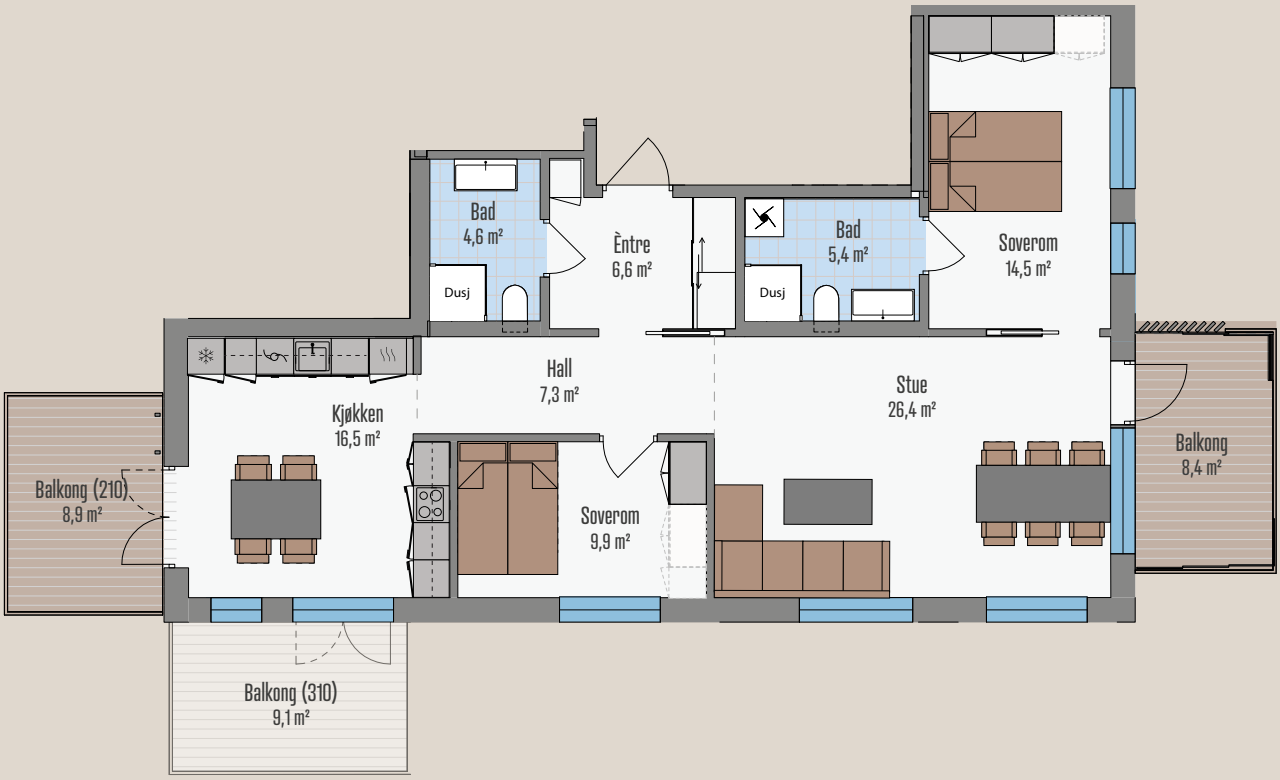
BYGG C

210 & 310

Etasje	2 & 3
Antall sov	2
BRA	96 m²
P-rom	96 m²
Balkong	8,9+8,4 m²

- 2 balkonger
- Endeleilighet
- Gode solforhold





2 & 3. etasje

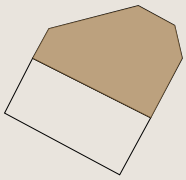
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

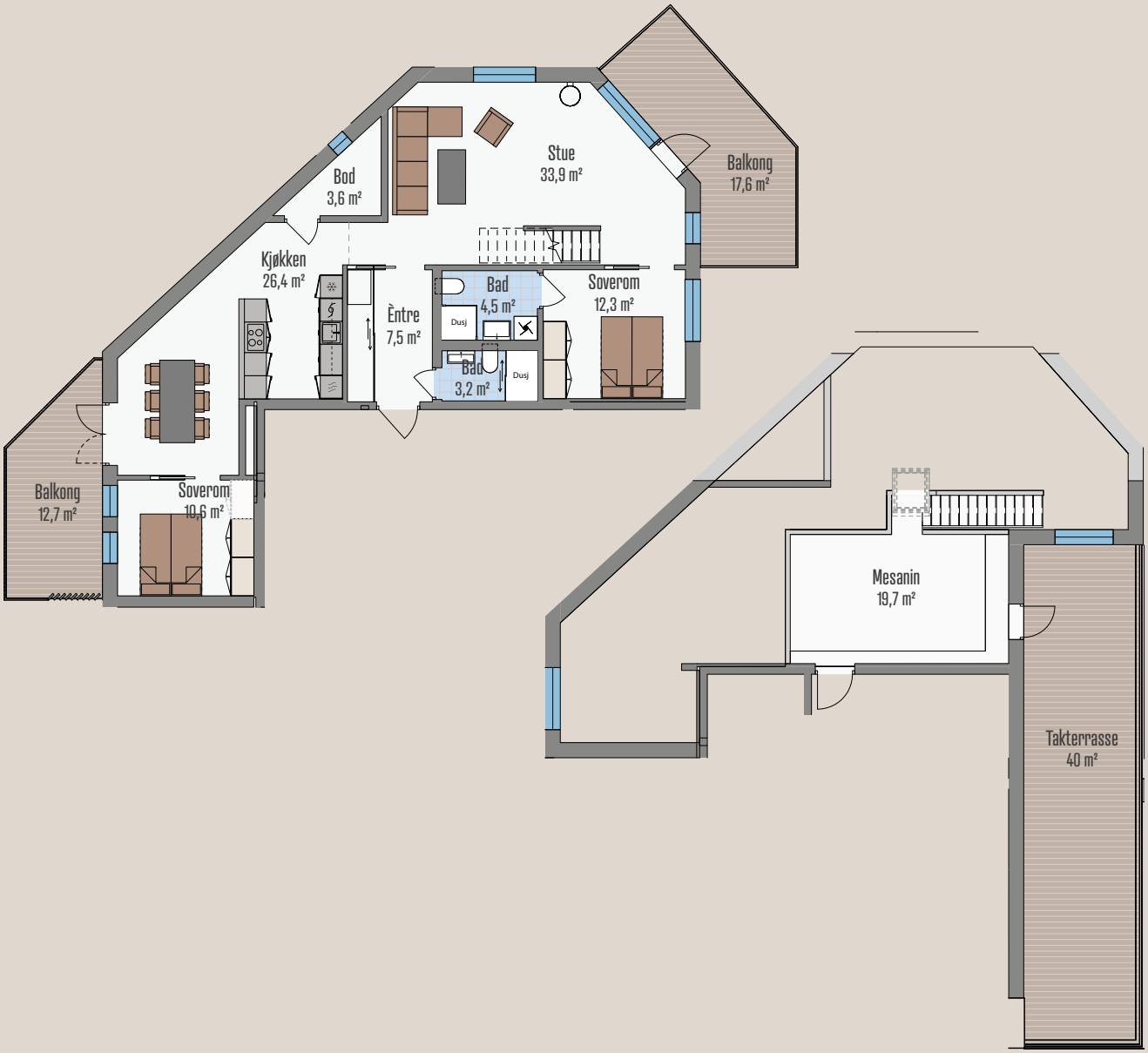
BYGG C

409

Etasje	4 & 5
Antall sov	2
BRA	128 m²
P-rom	124 m²
Balkong	17,6+12,7+40(t) m²

- Unik leilighet over 2 plan
- Privat takterrasse
- 2 store balkonger
- Utebod
- Mulighet for peis
- Endeleilighet





4 & 5. etasje

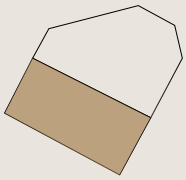
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

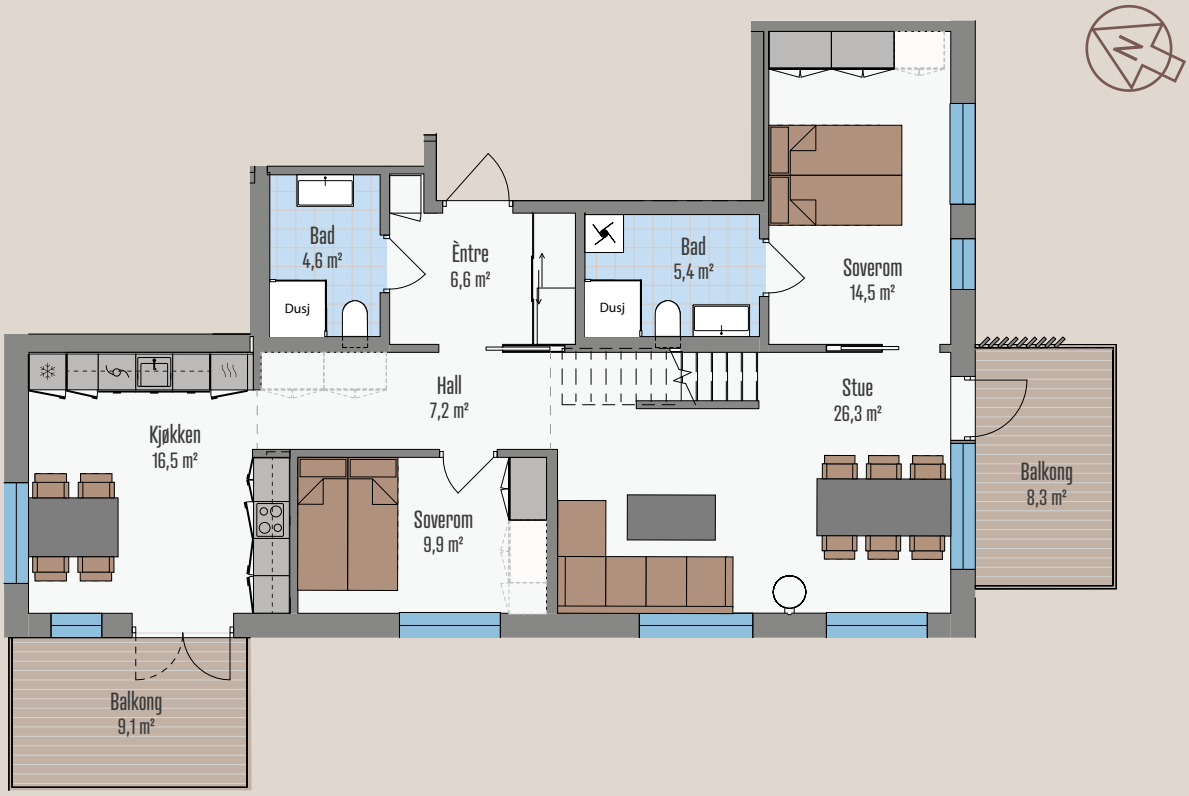
BYGG C

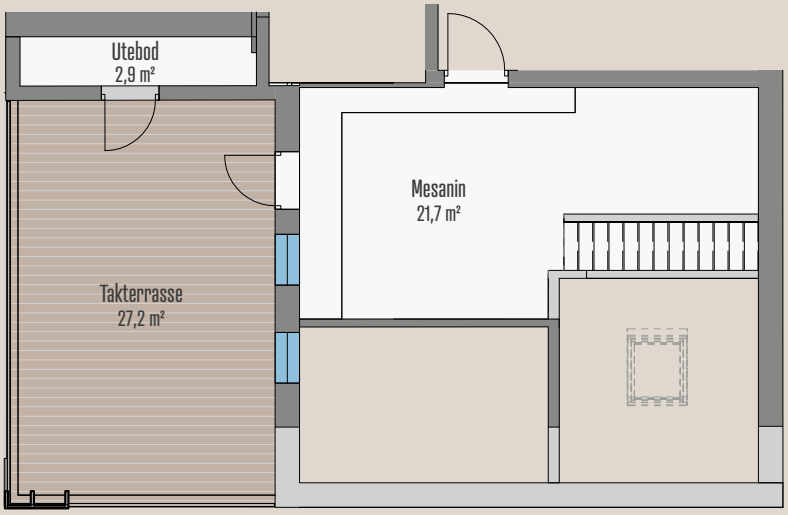
410

Etasje	4 & 5
Antall sov	2
BRA	117 m²
P-rom	117 m²
Balkong	9,1+8,3+27,2(t) m²

- Unik leilighet over 2 plan
- Privat takterrasse
- 2 balkonger
- Utebod
- Mulighet for peis
- Endeleilighet
- Solrik







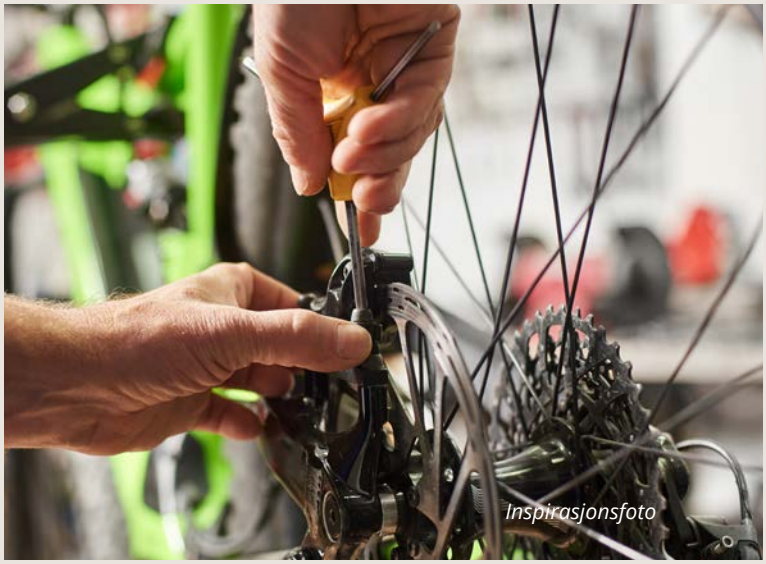
4 & 5. etasje

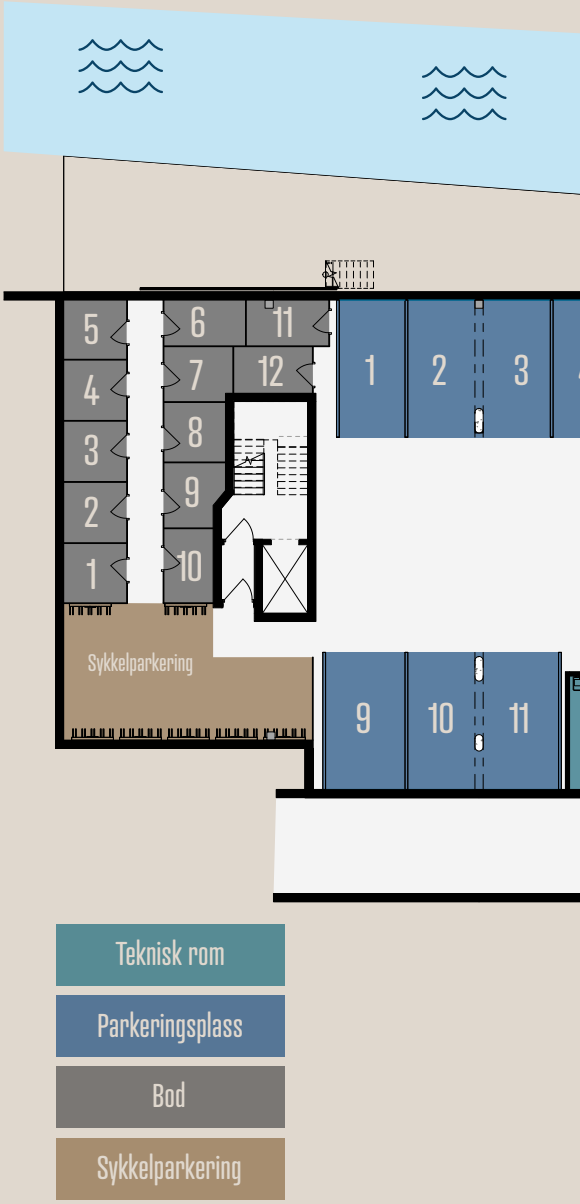
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

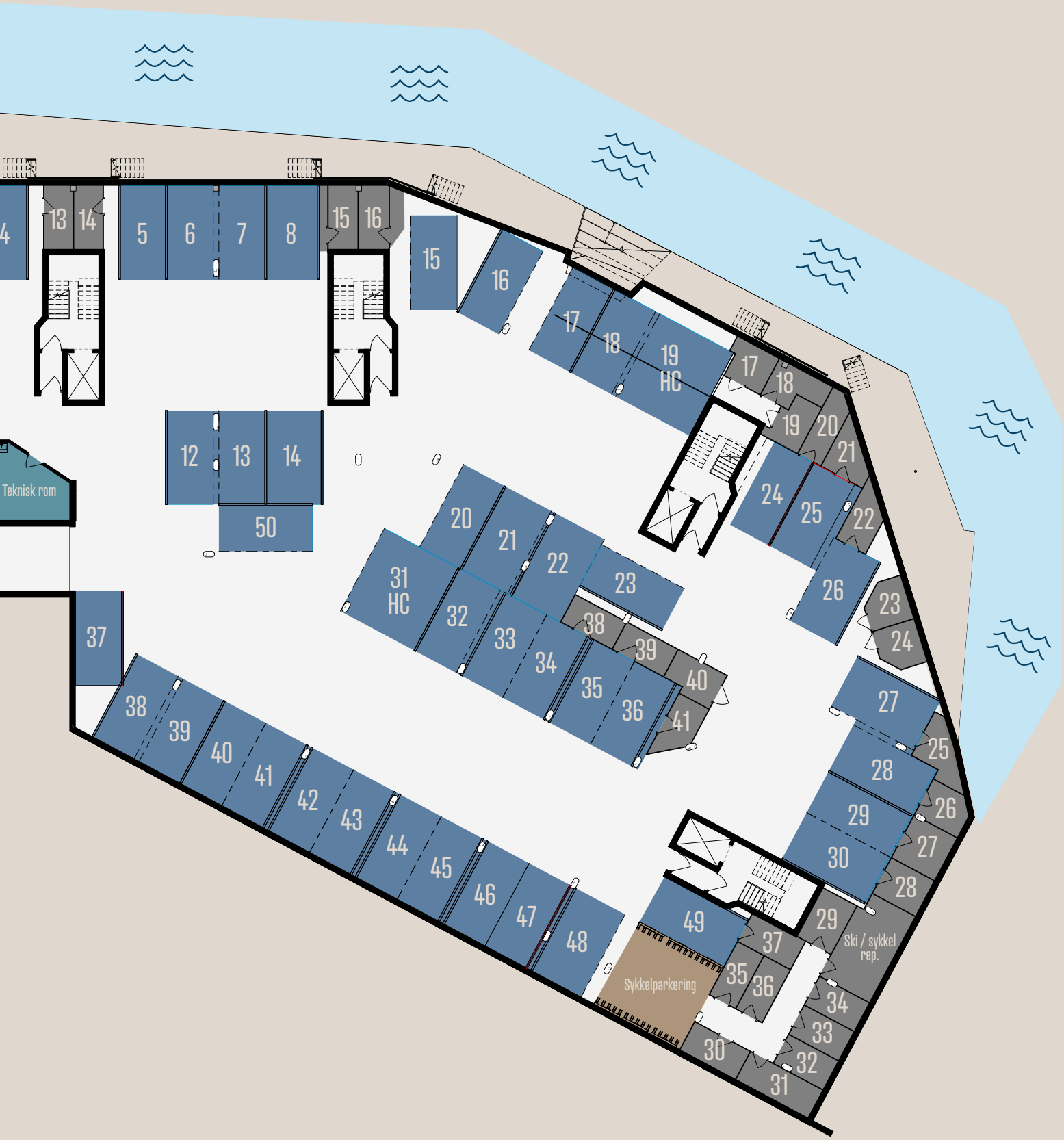
Parkering & boder

- Felles parkeringskjeller for første byggetrinn
- Fem heiser og trapperom
- En fast P-plass pr. leilighet i P-kjeller.
- 9 ekstra P-plasser for salg
- Tilrettelagt for lading av elbil
- Garasjeport med trådløs portåpner
- To HC-plasser
- Én fast sportsbod i P-kjeller på minimum 5 m² pr leilighet
- Innendørs sykkelparkering med plass til ca 60 sykler
- Avsatt plass til ca 10-11 motorsykler
- Sykkelverksted/smørebod

Inspirasjonsfoto


Inspirasjonsfoto




Teknisk rom
Sykkelparkering
Ski / sykkel rep.
19 HC
31 HC

Romskjema

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

	Gulv	Vegg	Tak
GENERELT		Innvendige vegger bygges av binding-sverk (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.
ÉNTRE/GANG	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. Himlings-høyde ca. 2,65 m. Overgang vegg/himling leveres listefritt. Flere toppleiligheter med saltak får åpen himling.
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. Himlings-høyde ca. 2,65 m. Overgang vegg/himling leveres listefritt. Flere toppleiligheter med saltak får åpen himling.
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.
BOD	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.

	Sanitær	Elektro	Innredning
GENERELT		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 monters ringeklokke. Det blir levert et dobbeltstikk strømuttak utvendig pr. leilighet.	
ÉNTRE/GANG		Det leveres 2 stk downlights.	Det leveres i hovedsak 2 meter skyve-dørsgarderobe med ett speil og ett tettfelt i entré, hvor det er oppført på tegningen. Innredning med hattehylle og heng.
STUE / KJØKKEN	Kjøkken: Ettgreps blandebatteri i krom. Lekkasjestopper under vask og oppvaskmaskin	LED-lysskinne under overskap på kjøkken.	Kjøkken Bistro fra Drømmekjøkken. Bistro malt 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.
SOVEROM		Stikkontakt for taklampe plasseres på vegg opp under tak med bryter på vegg	Stiplede skap er ikke en del av leveransen. Tilvalg kan evt. avtales med kjøkkenleverandør.
BAD	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.	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 malt, og speil over vask.
BOD	Teknisk opplegg for vaskemaskin leveres som standard, der det ikke er oppført på tegningen.	Det leveres 2 stk downlights.	Stiplede skap er ikke en del av leve-ransen. Tilvalg kan evt. avtales med kjøkkenleverandør.

	Annet	Oppvarming
GENERELT	I leilighetene leveres innvendige lette dører i hvit og slett utførelse. Hvite lister rundt dører - sparkles og males.	Leilighet (delvis) og forbruksvann varmes opp via eget NILAN ventilsjonsaggregat. Varmebehov sikres med panelovner og varmekabler på bad og i entre
ÉNTRE/GANG	Det leveres dørtelefonanlegg via mobiltelefon. Entredør leveres med brann og lydklassifisering iht. krav i TEK 17.	
STUE / KJØKKEN	Integrerte hvitevarer fra Siemens, eller tilsvarende merke av god kvalitet. Dvs. komfyr, ventilator (noen kjøkkenøyer leveres med kullfilter/plasma-avsugs-løsning integrert i koketoppen), induksjons koketopp, oppvaskmaskin, kombi kjøl/frys. Kjøkkenet leveres med glassplate på vegg over koketopp.	NILAN aggregat og panelovn/varmekable på bad mm.
SOVEROM		
BAD		Varmekabler under fliser på gulv
BOD		

Illustrasjon, Qi Space

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 materialer.

Byggetrinn 1 bygges etter passivhus standard.

Utbygger ønsker også å bidra til en arena hvor godt naboskap skapes ved å etablere sosiale treffpunkt med bl.a. kafé, hyggelige fellesarealer inne og ute, gode og store parker, felles parsellhager for frukt- og grønnsaksdyrking, soldekk med brygger, flytende badstue mm.

BYGGEFORSKRIFT

Prosjektet vil oppføres i henhold til plan- og bygningslov (TEK17, rev 01.07.17). Bygget vil oppfylle tilgjengelighetskrav for rullestol i boliger. 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.

Parkanleggene for hele området vil inneholde bl.a plener, trær, klatreplanter, hekker, parsellhager, frukthage, veksthus, vannspeil, gangstier, lekeplasser, etc. I tillegg utstyres parken med belysning. Forstøtningsmurer etableres der forholdene krever det.

Det er avsatt plasser for gjestesykler utenfor hovedinngangene og i p-kjeller. Det vil også følge med en fellesbod som kan benyttes til sykkelreparasjoner og/eller smørebod..

BEBYGGELSEN

Fundamentering
Bygget fundamenteres etter anvisninger fra geoteknisk rådgiver.

Bygningskonstruksjoner
Etasjeskiller er i tre/betong/stål. Bærende konstruksjoner utføres i tre, betong og stål.

Yttervegger
Yttervegger i garasjekjeller støpes i betong. Ytterkledning over terreng blir i all hovedsak trekledning (beiset i forskjellige farger). 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
Innglassing av balkonger kan bestilles som tilvalg på enkelte balkonger (dette vil bli anvist av utbygger). Innglassingen vil ikke være 100 % vanntett. Balkonggulvene får overflate med impregnerte terrassebord på bærende balkongplate av betong/eller tre. Rekkverk rundt balkongene utføres i hovedsak av metall og noen steder delvis treverk.

Sportsboder og sykkelparkering
Det medfølger en sportsbod på ca 5 m2 til hver leilighet. Størrelsen og form varierer noe. Sportsbodene er plassert i P-kjeller. Rør- og kanalføringer kan forekomme i taket og langs vegger. Tildeling av boder er gjort av selger.

INNVENDIG STANDARD

Gulv
Gulv i stue, kjøkken, sov 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, vaskerom, garderobeskap under ventilasjonsaggregat leveres vinylbelegg med hulkil.

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 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. De fleste toppleilighetene har høy himling.

Entredør - Innvendige dører
Entrédør leveres hvite med brann- og lydklassifisering, utstyrt med kikkehull og dørklokke. Innvendige dører i hvit og slett utførelser med dempelist.

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
Kjøkken blir levert fra Drømmekjøkken eller tilsvarende, fronter eksempelvis type Bistro kulør.. Det kan kostnadsfritt velges forskjellige farger på Bistro frontene innenfor standard sortimentet. Finerte overskap leveres i mengde som anvist på kjøkkentegning. Håndtak/grep og laminat benkeplater leveres fra standard sortiment. Demping på skuffer og skapdører.

I tillegg leveres integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryse- kombiskap fra Siemens eller tilsvarende merke av god kvalitet. Integrert kjøkkenhette over koketopp (med unntak der koketopp er plassert i kjøkkenøy, her leveres koketopp med integrert kull/plasmafilter avsug).

Kjøkkenet utstyres med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet leveres med glassplate på vegg over platetopp, minimum en skuffeseksjon, bestikkinnlegg og avfallsskap under vask med kildesortering. Tilvalg; Kjøper kan endre kjøkkenlayout og fronter i samarbeid med leverandør.

Hovedbad
Baderomsinnredning bestående av heldekkende støpt servant med skuffer (type Drømmekjøkken Ballingslöv eller tilsvarende) med eikefront.). 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, blandebatteri 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 – gjestebad.

Gjestebad/gjestetoalett
Veggmontert toalett, servantskap, ettgreps blandebatteri, speil med lys. Dusjhjørne med hengslede glassvegger. Blandebatteri med dusjgarnityr.

Garderobeskap
Det leveres Elfa skyvedørsgarderobe med et speil og et tettfelt i entré som vist på plantegning. Garderoben leveres med standard grunninnredning. For øvrig leveres 1 m garderobeskap pr seng med glatte, hvite fronter. Innredning med heng og hyller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming
Leilighet og forbruksvann varmes delvis opp via varmepumpe i ventilasjonsaggregat. (Nilan-anlegg eller tilsv.) Varmebehov sikres med termostatstyrte, elektriske panelovner eller tilsvarende og termostatstyrte el-varmekabler på bad.

Ventilasjon
Boligenes ventilasjonssystem styres av et energieffektivt ventilasjonsanlegg, type «Nilan» eller tilsvarende. Ventilasjons-systemet renser luften via et filter. Aggregatet plasseres i nisje/eget skap eller i bod/garderobeskap med skyvedør foran. Anlegget er meget kompakt og består av integrert 175 liters varmtvannstank, varmegjenvinningsanlegg og varmepumpe. Varmepumpen kan brukes til svaling av luften om sommeren (ikke kjøleanlegg). Separat avtrekkshette for kjøkken (der det leveres) er regulerbar og plassert over koketopp.

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

I sportsbod, WC-rom og innebod/vaskerom leveres taklampe. På kjøkken leveres LED-lysskinner under overskap på kjøkkenbenk. Det leveres dørtelefonanlegg med videofunksjon ved hovedinngangsdør. Farget skjerm kan velges som tilvalg. Det blir levert et dobbeltstikk strømuttak utvendig pr balkong, samt utelys

Lading av EL-bil
Alle parkeringsplassene i garasjeanlegget leveres klargjort for tilkobling til ladestasjon.

Lading av EL-sykler
Det anlegges to felles parkeringsplasser for sykkel i tilknytning til p-kjeller. Her tilrettelegges for 20 felles el-uttak for ladning av el-sykler. I tillegg er det utendørs sykkelparkering.

Utendørs belysning
Det anlegges utelys ifm hovedinngangene, innkjøring til parkeringsanlegget 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 abonnementsavgiften (5 års binding).

Vann og avløp
Komplett leveranse av vann og avløp tilknyttet offentlig vann– og avløpsnett. Hovedstoppekran for bygget plasseres i teknisk rom/ bøttekott i p-kjeller. Bygget utstyres med felles vannmåler. Overvann føres ut i sjø. Vann og avløpsnett blir private ledninger fra kommunalt påkoblingspunkt.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 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.

FELLESAREEALER LEILIGHETER

Hovedinngangen
Hovedinngangsdøren er i glass med aluminiumskarm og evt sidefelt i glass. Døren får en hyggelig omramming.

Foaje belyses med bl.a. downlights i tak.
Postkasser plasseres på vegg ved hovedinngang.
Gulvet fliselegges og foajeen møbleres med en enkel sittebenk.

Miljøstasjon
Det etableres en felles nedgravd miljøstasjonsløsning for Hjemseng Brygge ved bryggetorget p-plass.

Heis
Bygget utstyres med fire romslige møbelheiser (1,1m x 2,1 m) som går fra parkeringsanlegget til boligplan 4. og (5.)etg .

Innvending trapper og repoer
Det blir trapper med repo og trappetrinn belagt med flis.

Teknisk installasjoner i fellesområdene
Det installeres felles EL-skap og sprinklersentral i underetasjen, samt avtrekksanlegg i parkeringsanlegg.

INNENDØRS PARKERING OG BODER

Det medfølger 1 parkeringsplass og 1 bod til hver leilighet i P-kjeller. Garasjeplass og bod for hver seksjon er fordelt av selger og gitt et nummer, jf. prislisten og tegninger.

Parkeringskjeller
Takhøyden i parkeringsanlegget vil være ca 2,2 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger. Brettskurt betonggulv. Bredden på P-plass vil variere. Se oversiktstegning.
Parkeringsanlegget har direkte adkomst til leilighetene via trapperom/heis. Port utstyres med trådløs åpner. Tak og vegger sprøytemales med 1 strøk maling.

Gjesteparkering
I tillegg opparbeides flere felles gjesteparkeringsplasser. Disse plassene disponeres av sameiene og evt båteiere etter nærmere regler iht reguleringsbestemmelser og vedtekter.

TILVALGSMULIGHETER

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger ihht 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 baderomsinnredning• Type baderomsflis
• 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 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.

DOKUMENTASJON

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 byggets fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg etc.

Hjemseng båthavn, Frank Hesjedal

Salgsinformasjon

Utbygger
Hjemseng Brygge AS,
org.nr. 920 576 338

Prosjektstyrer
Format Eiendom AS,
org.nr. 983 270 778

Oppgjørsmegler
Megleroppgjøret AS,
org.nr. 992 767 022

Byggetrinn 1
"Bryggekanten"

Selger
Format Eiendom AS,
org.nr. 983 270 778

NØKKELINFORMASJON

Hjemseng Brygge er et leilighetsprosjekt som ligger i Færder kommune. Prosjektet er planlagt som en trinnvis utbygging og vil ferdig utbygd bestå av ca 185 leiligheter. «Bryggekanten» er første byggetrinn i prosjektet med 41 leiligheter. Dette byggetrinnet består av felles parkeringskjeller og 41 leiligheter fordelt på tre bygningskropper på fire og fem etasjer. Hver leilighet disponerer over 1 P-plass og 1 bod i kjelleretasjen. Leilighetene varierer i størrelse fra 80 m2 til 131 m2, og noen av leilighetene (7 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 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
Prosjekteiendommen for utbygging omfatter følgende matrikkelnummer: 27/39, 27/57, 27/22 og 21/7 og 21/8 i Færder kommune. Tomta som trinn 1 skal bygges på, skal fradeles fra prosjekteiendommen. Utbyggingen er basert på godkjent reguleringsplan Brua, Plan-ID nr. 2020007, vedtatt 16.6.21

Leilighetene i første byggetrinn på Hjemseng Brygge vil bli organisert som seksjoner i eierseksjonssameie (boligsameie) Utbygger står fritt til å velge organisering av de neste trinnene, og en blanding av borettslag og selveier er sannsynlig.

Det tas forbehold om at adressene kan endres da dette først vil avgjøres i forbindelse med byggesak.
Arealer innenfor Prosjekteiendommen som ikke skal tilhøre de enkelte sameiene/borettslagene, planlegges organisert som et Realsameie. Også infrastruktur i området, som ikke eies av kommunen eller de enkelte sameiene/borettslagene, vil inngå i Realsameiet.

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver til Prosjekteiendommen er Hjemseng Brygge AS (27/39 og 27/57) og Kaupang Invest AS (27/22, 21/7 og 21/8).

Utbygging
Utbyggingen vil totalt bestå av ca 185 leiligheter og fordeles på 4-5 byggetrinn. Utbyggingen starter ytterst ved bryggene og trinn 1, «Bryggekanten», vil bestå av 41 leiligheter, næringsseksjon og garasjekjeller. I næringsseksjonen planlegges kafé i tillegg til andre tjenester og funksjoner som beboerne og/eller båtforeningsmedlemmer kan ha nytte av. Utbygger vil eie seksjonen og regulere bruken av den.

Adkomst
Dagens avkjørsel til fylkesvegen vil kunne benyttes for de første beboerne som flytter inn på Hjemseng Brygge (trinn 1). Samtidig med neste byggetrinn vil ny bru over Bruabekken og tilhørende ny avkjørsel bygges. Da vil eksisterende avkjørsel stenges og alle vil benytte den nye. Rammesøknaden for prosjektet er godkjent.

Boplikt
Landbruksdirektoratet fastsatte den 16.11.2021 forskrift om nedsatt konsesjonsgrense etter konsesjonsloven § 7 for bl.a. Hjemseng Brygge i Færder kommune.
Færder kommune har vedtatt en upersonlig boplikt for området. Det er fullt mulig å oppfylle boplikten ved utleie. Boplikten kan oppfylles av eier selv eller andre i eiertiden. Dersom eier selv eller andre ikke skal bo på eiendommen, må man søke konsesjon.

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.

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 overtakelse 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 tinglysningsgebyr 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 130 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 jfr prislisten og tegninger. Det tas forbehold om endringer i fordeling før overtakelse. Det etableres 2 HC-plasser i garasjekjeller. Styret vil ha anledning til å omfordele HC-plassene etter dokumentert behov. Seksjonseier som disponerer disse HC-plassen, og som ikke har et reelt behov, 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.

Hjemseng Brygge AS har en avtale med Færder kommune om fri ferdsel for allmennheten på deler av området, ihht reguleringsplanen.

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. Det samme gjelder nødvendige avtaler for adkomst, drift og vedlikehold av båtplassene.

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. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføyning/fradeling, seksjonering eller andre forhold. Selger vil innkalle kjøpere 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, kommunale avgifter, 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 Bryggekanten» som bilag til kjøpekontrakten. Felleskostnadene er anslått fra ca. kr 20-25 pr 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 kjøpere 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 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 Plan ID nr. 2020007 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 overtagelse 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 og leilighetene vil ligge innenfor gul A til orange B. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Hjemseng Brygge skal bygges etter passivhus-standard, noe som vil gi et estimert energibehov som er ca 25% av normen for tradisjonelle boliger. Energibehovet reduseres gjennom passive tiltak som ekstra varmeisolasjon, ekstra god tetthet, gode vinduer, utnytting av varmegjenvinning mm

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 bindene tilbud fra selger.

Budgivning skal skje iht. budskjema.

FORSIKRING

Bygget vil være forsikret av selger frem til overtagelse, deretter må fullverdiforsikring tegnes av kjøper gjennom sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring 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.

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.

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. Etter at boligene er ferdigstilte, selges boligene etter avhendingslova.

KJØPEKONTRAKT

Kjøpet er regulert av Bustadoppføringslova. Vi benytter kjøpekontrakt utarbeidet at 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 igangsettelsestillatelse. 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 1.3.2024. 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 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.

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 kjøpere 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 dagmulkt 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.

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 godkjennelse av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjons-gebyr på kr. 75.000- inkl. mva. til selger. Påkrevde endringer av garantier ved et eventuelle avbestillinger videresalg/transport er kjøpers ansvar.

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 5% av vederlaget.
Ved avbestilling etter beslutning om igangsettelse, 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 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.

Illustrasjon, Qi Space

Illustrasjon, Qi Space

Boliger man har lyst å bo i

Kvalitetsleveranser – bygget på kompetanse, erfaring og fornøyde kunder.

FormatEiendomASeretingeniør-ogkompetanseselskap som arbeider med utvikling, planlegging, bygging og salg av boliger i Vestfold. Oppføring 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 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».

Ollebukta, Tønsberg

23 leiligheter fordelt på to bygg på bryggekanten i Tønsberg.

Ørsnes Brygge, Færder

Ca. 100 leiligheter langs kanalen ved innseilingen til Tønsberg.

Gunn Hilde Hagen
Markedsansvarlig
924 41 304
gunn.hilde@formateiendom.no

Betina Lindgren
Markedsmedarbeider
911 46 716
betina@formateiendom.no

Gaute J Tjøm
Prosjektleder
928 27 702
gaute@formateiendom.no

Format Eiendom

hjemseng-brygge.no