



Format Eiendom

# Ilebrekke Takhage

16 moderne leiligheter



BYGGETRINN 1

## Ilebrekke lokalsenter Tønsberg

KORT VEI TIL ALT





# Velkommen til Ilebrekke Takhage

På Ilebrekke i Tønsberg skal det bygges 16 moderne leiligheter på toppen av en ny dagligvarebutikk. Prosjektet ligger i et etablert og attraktivt boligområde med kort vei til flotte badestrender, turområder, kollektivtilbud, skoler og ulike fritidsaktiviteter for store og små. Plassering og utforming er tilpasset dagens boligmarked, hvor vi kan tilby et variert spekter av leiligheter.

Ilebrekke Takhage blir et godt utgangspunkt for en enkel og moderne tilværelse for enhver aldersgruppe eller livsfase. Et hovedmål for oss har vært å skape et bærekraftig og annerledes prosjekt med moderne arkitektur og pent opparbeidede uterom som skaper sosiale møteplasser og godt naboskap. Velkommen til det enkle liv på Ilebrekke Takhage. Kort vei til alt!





# Prosjektets unike kvaliteter

- Halvparten av leilighetene er «toppleiligheter» uten noe over seg
- Dagligvareforretning i 1. etasje
- Stor, felles takterrasse med parselhager
- Gunstig finansiering med lav rente og 20 års avdragsfrihet på fellesgjeld
- Variert arkitektur og størrelse på leilighetene (fra 62 m<sup>2</sup> til 119 m<sup>2</sup>)
- Flott opparbeidede takhager mellom byggene
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Ekstra takhøyde i stue (ca 260 cm)
- Fritt fargevalg, nedforede tak og 1-stavs parkett
- Lavenergiboliger
- Balansert ventilasjon med innebygget varmepumpe og mulighet for sval-funksjoner
- To faste, innendørs sykkel-parkeringer pr leilighet
- 2 stk el-sykler til fri bruk
- 1 P-plass pr. leilighet i P-kjeller med heis
- Ekstra stor sportsbod til hver leilighet i P-kjeller
- Mulighet for å kjøpe ekstra P-plass
- Felles redskapsbod i P-kjeller

**Kort vei til alt du trenger i hverdagen!**



# Innhold

Området	5
Avstander	9
Arkitektens ord	11
Vær så god, stig på..	13
Plantegninger	15
Fortid og fremtid	39
Utomhusplan	41
Borettslag	43
Boder og parkering	45
Leveransebeskrivelse	46
Salgsinformasjon	49
Format Eiendom AS	53



# Et attraktivt og veletablert boligområde

Ilebrekke er et attraktivt og veletablert boligområde med variert bebyggelse nord-øst i Tønsberg kommune. Vide jorder, tradisjonsrike gårder og store skogområder gir en landlig følelse, samtidig som veien er kort til sjøen og Tønsberg sentrum.

Arkitektene har tegnet et spennende prosjekt på taket av dagligvarebutikken, som ligger lett tilgjengelig i 1. etasje. I kommuneplanen er området vi nå skal bygge på, avsatt til lokalsenter. Det vil innebære ytterligere servicefunksjoner i nærområdet, noe som vil komme alle beboerne i området til gode. Ilebrekke Takhage ligger rett ved bussen og skiløypa. En kort sykkeltur unna ligger Ringshaug barne- og ungdomsskole, barnehager og fasilitetene til idrettslaget Flint, med et bredt tilbud innen en rekke idretter og aktiviteter.

Bekketjønmyra (i Ilebrekkeskogen) er ett av mange spennende turområder for store og små på Ilebrekke. Andre flotte turområder som Essoskogen, Karlsvika og Kystien er hel-

ler ikke langt unna. Fra Ilebrekke har du kort vei til flere idylliske badestrender og båthavner. En liten tur med båt fra Vallø Marina, og du er rett ute i den flotte skjærgården utenfor Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Den unike kombinasjonen av muligheter for friluftsliv både sommer og vinter, gjør Ilebrekke til et godt sted å bo.

For å handle dagligvarer, kan du nå ta heisen ned i 1. etasje å få kjøpt det du trenger på 5 minutter. Andre servicetilbud (inkludert dagligvare) finner du på Olsrød Park, med bl.a. apotek, treningssenter, svømmehall, frisør, restaurant og ulike forretninger.

Med 50 m til bussholdeplass og bussavganger flere ganger i timen, er det enkelt å komme seg til Tønsberg sentrum med alt byen har å by på av shopping, kultur og restauranter.

Det er ikke alle som kjenner Ilebrekke, men de som bor i området kan ikke tenke seg noe bedre sted å bo. Fra Ilebrekke er det kort vei til alt!



Foto fra Ringshaug



Foto fra Skallevold



Foto fra Fuglekassestien

Ilebrekke Takhage | 06





Foto Ringshaug



Foto fra Flint Esso Arena



Foto fra Karlsvik



Foto fra Fuglekassestien



07 | Ilebrekke Takhage

Foto fra Vallø Marina



Foto fra Coop Extra



Foto fra Olsrød park

Ilebrekke Takhage | 08





Foto fra Flint Esso arena



Foto fra Level



# Kort vei til alt du trenger i hverdagen


Fra Illebrekke Takhage er det kort vei til alt du trenger i hverdagen! Området kan by på flotte turområder, skoler, barnehager, Tolvsrød-senteret og Olsrød Park. Det er ca 3 km til Flint Esso Arena (Flintbanen) med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og

tennisbane, samt 2 km til den flotte Skallevoldstranda. Avstanden til Tønsberg jernbanestasjon er ca 5 km med flere buss-avganger pr time. Oslo ligger ca 1 times kjøretur unna og til Torp Sandefjord Lufthavn tar det ca 25 minutter med bil.


 **BUSSHOLDEPLASS**  
0 KM

 **MAXBO**  
100 M

 **TRENINGSSENTER (LEVEL)**  
2,8 KM

 **LEGESENTER**  
2,8 KM

 **APOTEK**  
2,8 KM

 **FLINT ESSO ARENA (SANDVOLLEY FOTBALL, TENNINS, FRIIDRETT)**  
3,3 KM

 **OLSRØD PARK (KJØPESENTER)**  
2,8 KM

 **TOLVSRØDSENTERET**  
3,4 KM

 **COOP EXTRA**  
0 KM

 **MENY, TOLVSRØD**  
3,4 KM

 **KIWI, GAUTERØD**  
2 KM

 **RINGSHAUG BARNE- OG UNGDOMSSKOLE**  
1,2 KM



# Arkitektens ord

## ET TRYGT NABOLAG

Trygghet og ro er nøkkelord for Ilebrekke Takhage. Under 10 minutter på sykkel til Skallevoldstranda og flotte turområder rett utenfor døra.

## GRUNNTANKEN BAK PROSJEKTET

Format Eiendom, Context og KB Arkitekter har sammen utviklet en bebyggelse med fine bokvaliteter. I reguleringen hadde Context ansvar for konseptet, og KB Arkitekter har i neste fase overtatt og videreutviklet bebyggelsen.

Fra dag 1 har grunntanken vært at tunet mellom byggene skal være innbydende, og samtidig være en trygg og hyggelig ramme for beboerne, med en arkitektur som oppleves detaljrik og harmonisk.

## ET GODT STED Å BO

Tunvillaene ligger som 3 mindre eneboliger for seg selv mot sør, innrammet av noen høyere bygg mot nordvest. Boligene har gode, effektive planløsninger. Utbygger har sammen med arkitekt vektlagt gjennomlysning og store oppholdsrom.

Fasadene til byggene er planlagt med trepanel i forskjellige varme fargenyanser. Mot parkeringen blir fasaden brutt opp av svalganger, pergola, spiler og klatreplanter, som både skjermer og gir et lunt og levende uttrykk. En lys grønnlig farge fra et tidligere sagbruk er tatt opp i vinduene slik at bebyggelsen får en stedlig forankring.

Alle leilighetene har egne private uteplasser i form av terrasser og balkonger rundt et samlende tun/takhager med gode lekemuligheter og felles opphold.

De private terrassene er overbygd med pergola som danner et skjermet rom for møblering og beplantning.

Åpne rekkverk rundt balkongene gir en fin kvalitet til boligene, og store vinduer slipper inn masse lys, samtidig som det gir utsyn.

På taket over 3. etasje finner du en stor, felles takterrasse med mulighet for langbord og grønnsaksdyrking.

Parkering og boder finnes i kjelleretasjen og det planlegges et felles torg med fellesarealer og fellesfunksjoner rett ved dagligvarebutikken Coop, som ligger i 1. etasje.





## 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!

**Velkommen inn!**



*Inspirasjonsbilde kjøkken*



*Illustrasjon fra 403*



*Inspirasjonsbilde bad*



*Illustrasjon fra 206*



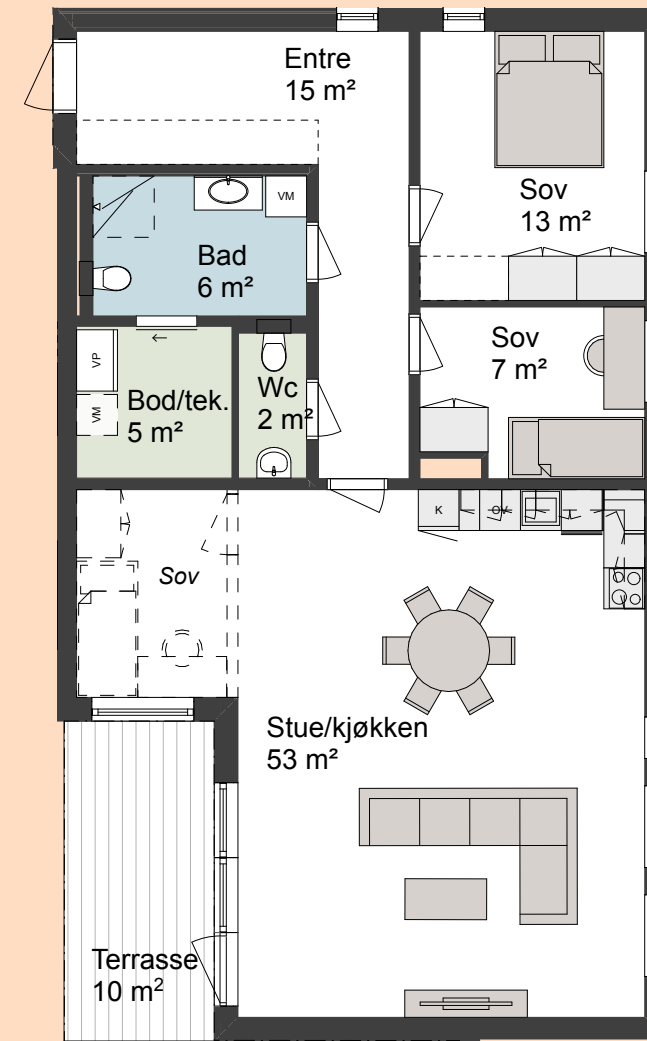
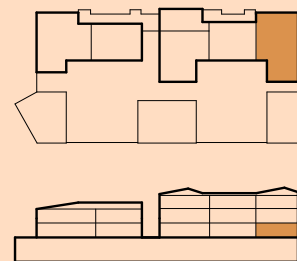
*Illustrasjon fra 305*



# Leilighet 201

- Hjørneleilighet
- Direkte utgang til takhage
- Syd/vestvendt terrasse

Etasje	2	BRA	109 m <sup>2</sup>
Antall sov	2-3	P-rom	102 m <sup>2</sup>
Antall bad	1,5	Terrasse	10 m <sup>2</sup>
P-plass	1		

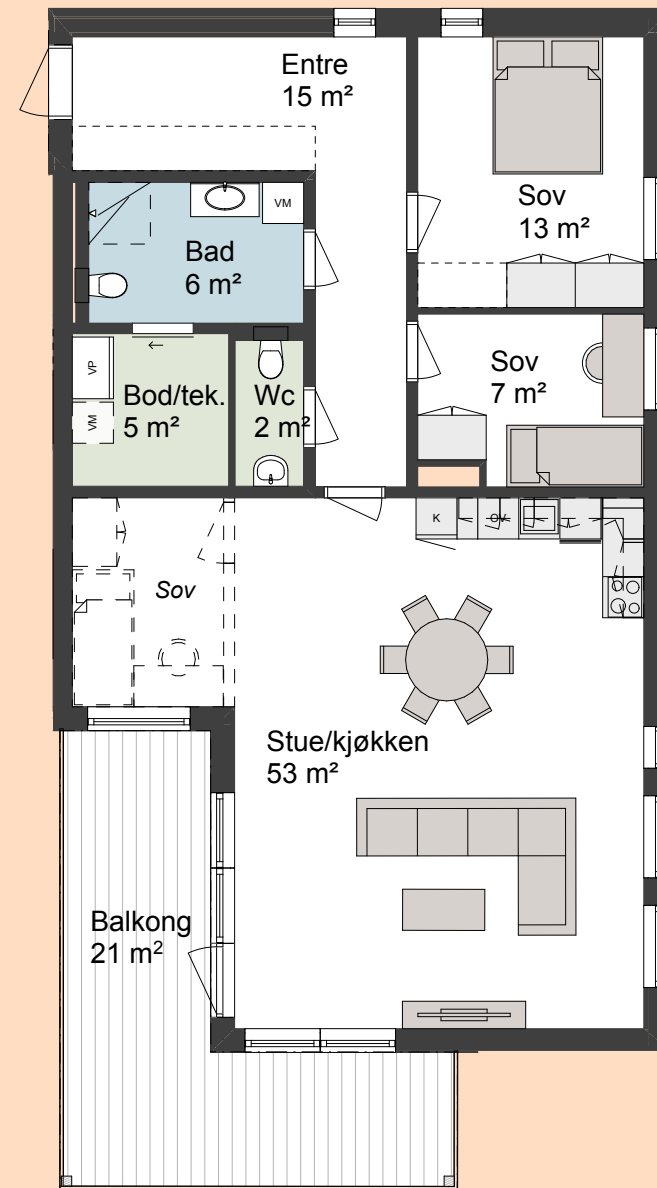
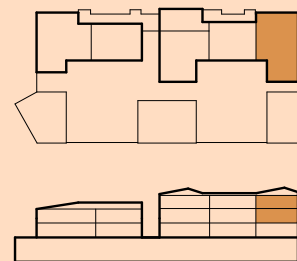




# Leilighet 301, 401

- Hjørneleilighet
- Utsikt mot torget og takhagen
- Syd/vestvendt terrasse

Etasje	3-4	BRA	109 m <sup>2</sup>
Antall sov	2-3	P-rom	102 m <sup>2</sup>
Antall bad	1,5	Balkong	21 m <sup>2</sup>
P-plass	1		



1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

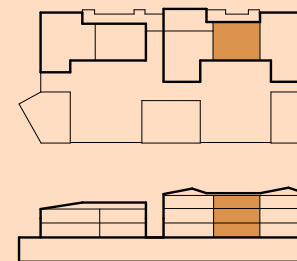
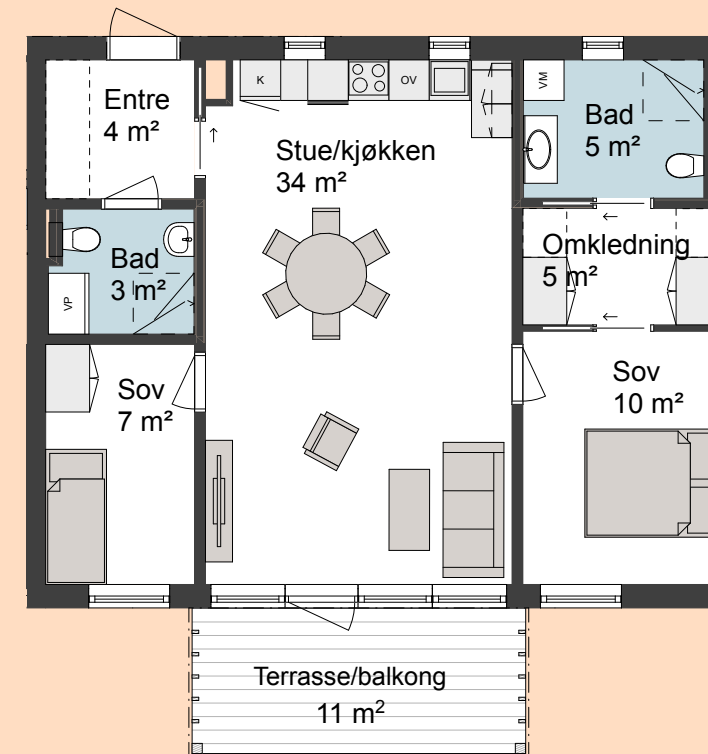




# Leilighet 202, 302, 402

- Utsikt mot takhage
- Sydvendt terrasse / balkong
- Effektiv planløsning

Etasje	2-4	BRA	77 m <sup>2</sup>
Antall sov	2	P-rom	76 m <sup>2</sup>
Antall bad	2	Terrasse / balkong	11 m <sup>2</sup>
P-plass	1		

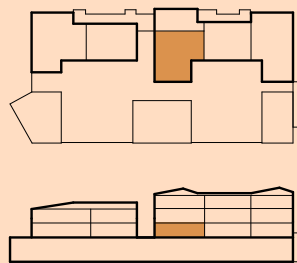




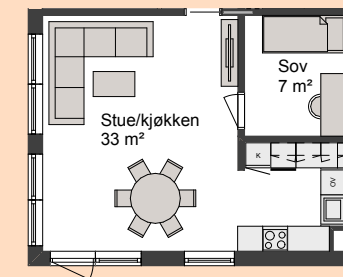
# Leilighet 203

- Hjørneleilighet
- 2 terrasser (mot sydvest + øst)
- Direkte utgang til takhage

Etasje	2	BRA	94 m <sup>2</sup>
Antall sov	2-3	P-rom	91 m <sup>2</sup>
Antall bad	2	Terrasse 1	16 m <sup>2</sup>
P-plass	1	Terrasse 2	12 m <sup>2</sup>



## Opsjon

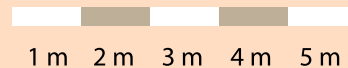
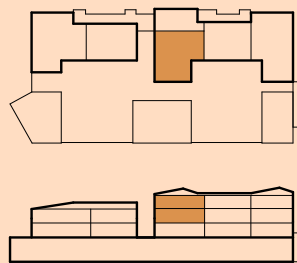




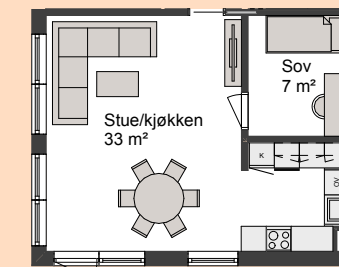
# Leilighet 303, 403

- Hjørneleilighet
- Stor syd/vestvendt balkong
- Fin utsikt til takhage

Etasje	3-4	BRA	94 m <sup>2</sup>
Antall sov	2-3	P-rom	90 m <sup>2</sup>
Antall bad	2	Balkong	19 m <sup>2</sup>
P-plass	1		



## Opsjon

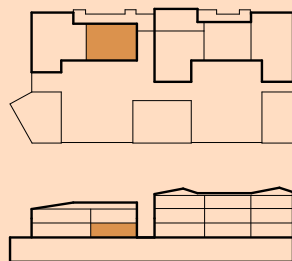
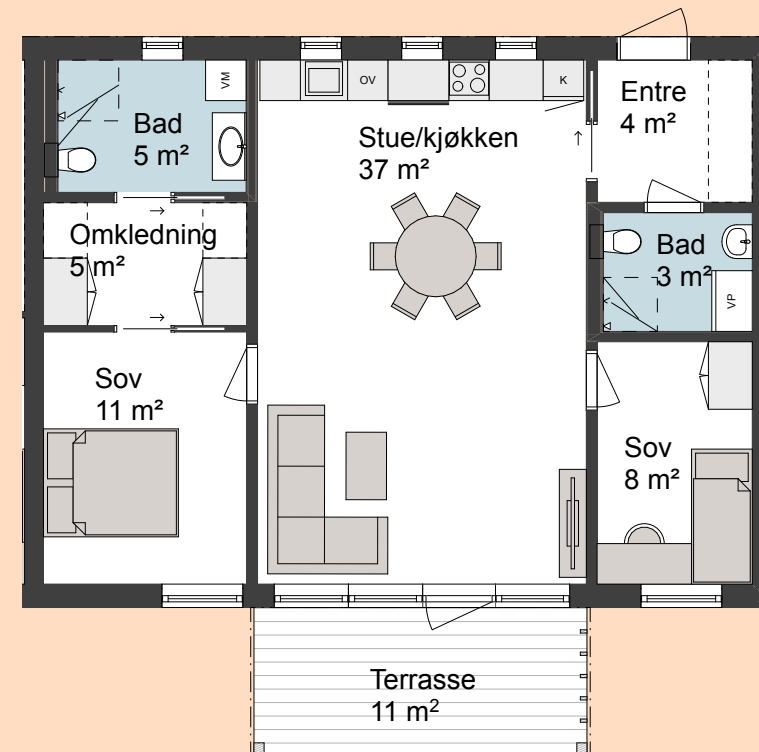




# Leilighet 204

- Hjørneleilighet
- Sydtvendt terrasse
- Direkte utgang til takhage
- Effektiv planløsning

Etasje	2	BRA	81 m <sup>2</sup>
Antall sov	2	P-rom	81 m <sup>2</sup>
Antall bad	2	Terrasse	11 m <sup>2</sup>
P-plass	1		

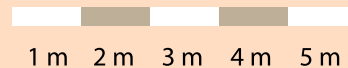
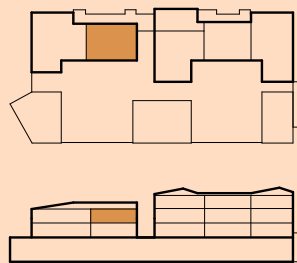
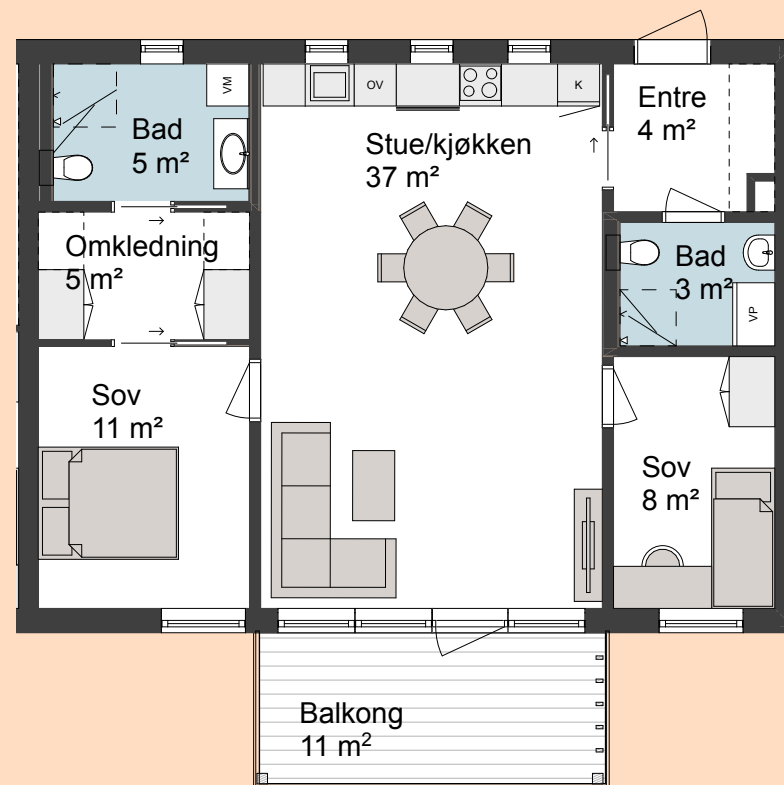




# Leilighet 304

- Hjørneleilighet
- Sydtvendt balkong
- Effektiv planløsning
- Fin utsikt til takhage

Etasje	3	BRA	81 m <sup>2</sup>
Antall sov	2	P-rom	80 m <sup>2</sup>
Antall bad	2	Balkong	11 m <sup>2</sup>
P-plass	1		

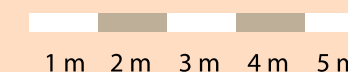
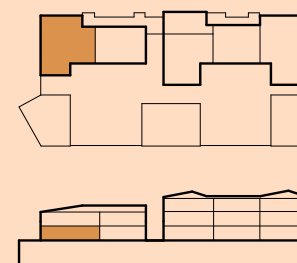
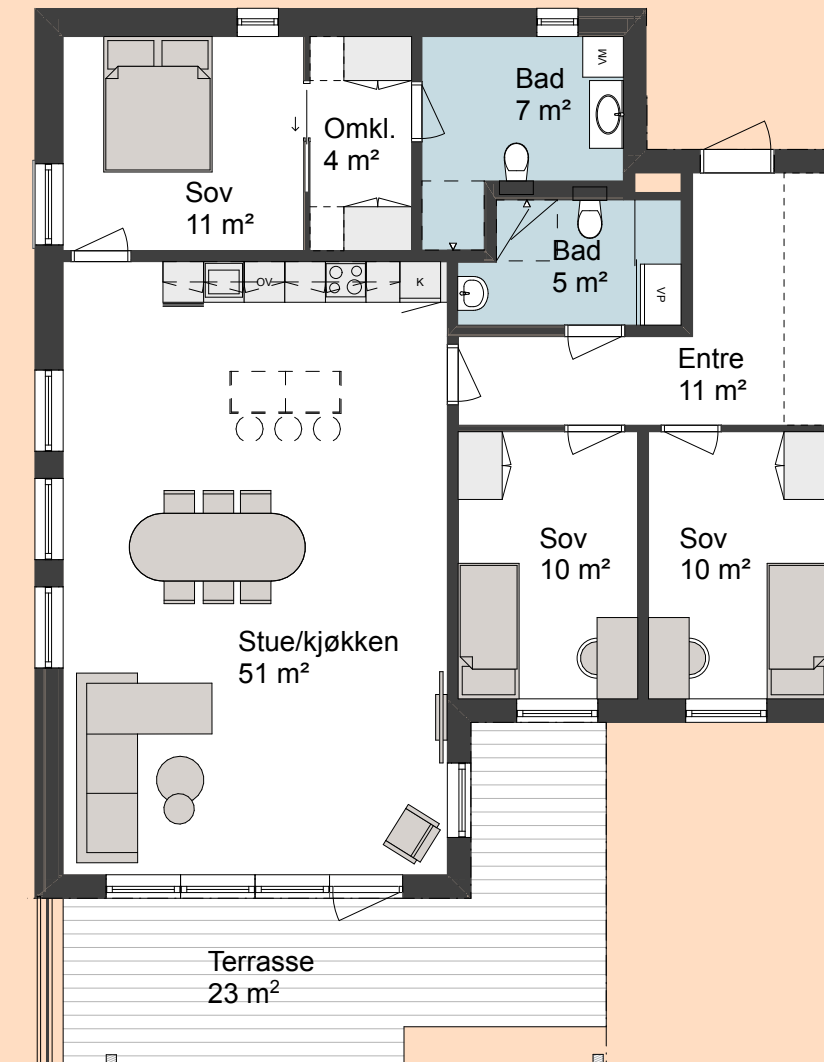




# Leilighet 205

- Romslig hjørneleilighet
- Sydvendt terrasse
- Stort oppholdsrom (kjøkken/stue)

Etasje	2	BRA	119 m <sup>2</sup>
Antall sov	3	P-rom	118 m <sup>2</sup>
Antall bad	2	Terrasse	23 m <sup>2</sup>
P-plass	1		

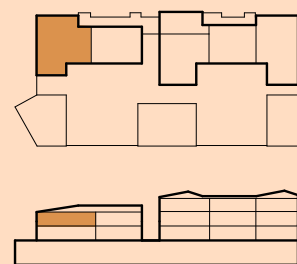
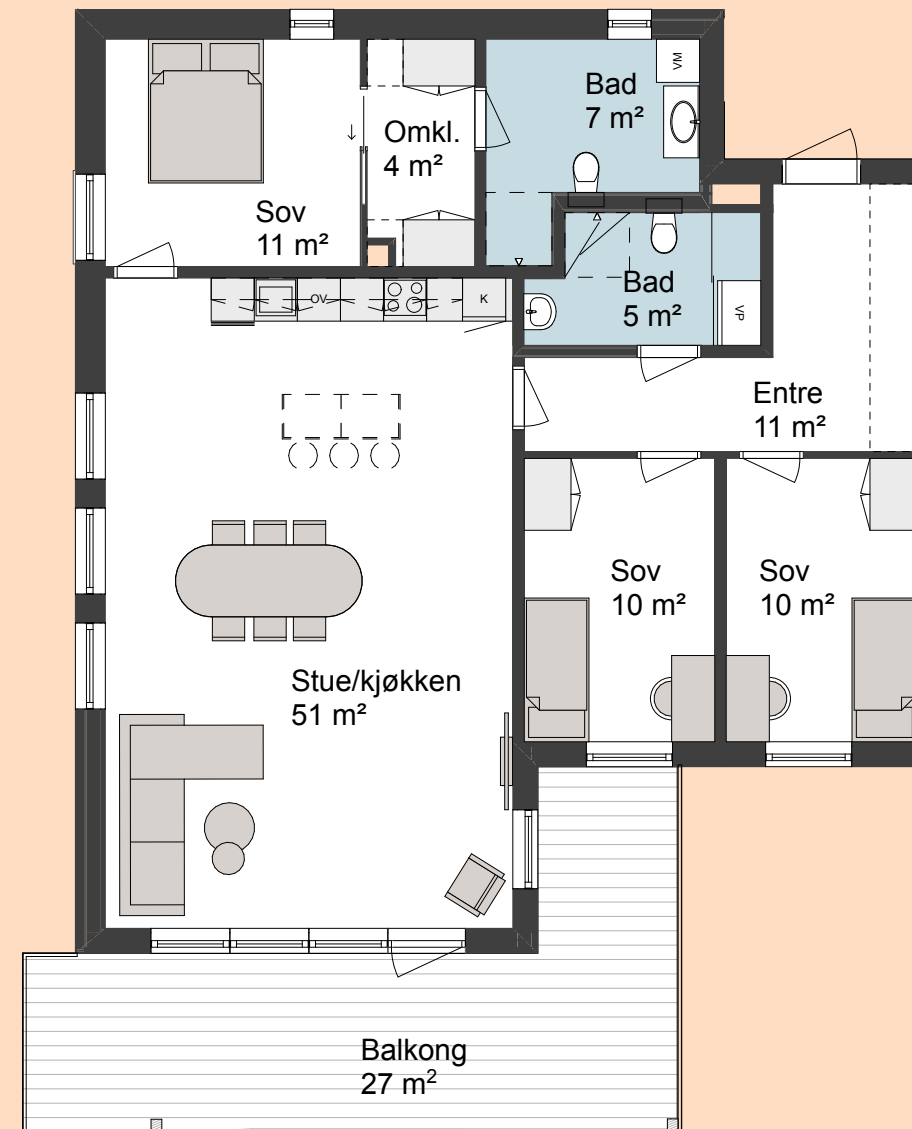




# Leilighet 305

- Romslig hjørneleilighet
- Stort oppholdsrom (stue/kjøkken)
- Ekstra stor, sydvendt balkong
- Fin utsikt mot vest

Etasje	3	BRA	119 m <sup>2</sup>
Antall sov	3	P-rom	118 m <sup>2</sup>
Antall bad	2	Balkong	27 m <sup>2</sup>
P-plass	1		

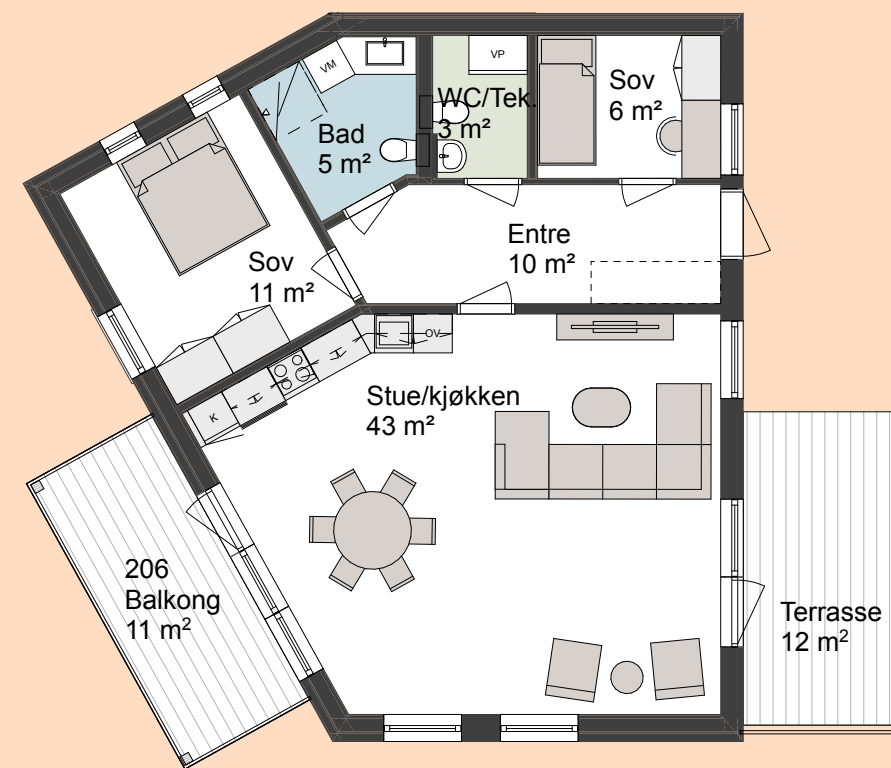




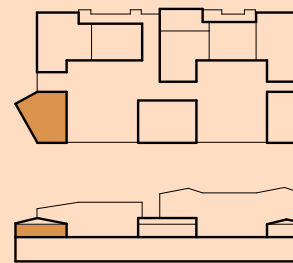
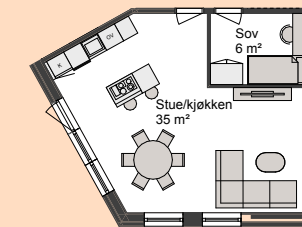
# Leilighet 206

- Frittliggende tunvilla
- Balkong og terrasse (vest og øst)
- Fri utsikt mot vest
- Direkte utgang til takhage

Etasje	2	BRA	83 m <sup>2</sup>
Antall sov	2-3	P-rom	83 m <sup>2</sup>
Antall bad	1,5	Terrasse	12 m <sup>2</sup>
P-plass	1	Balkong	11 m <sup>2</sup>



Opsjon

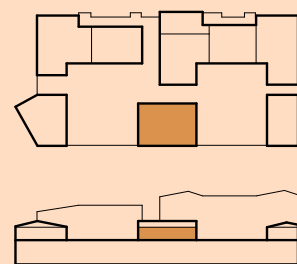
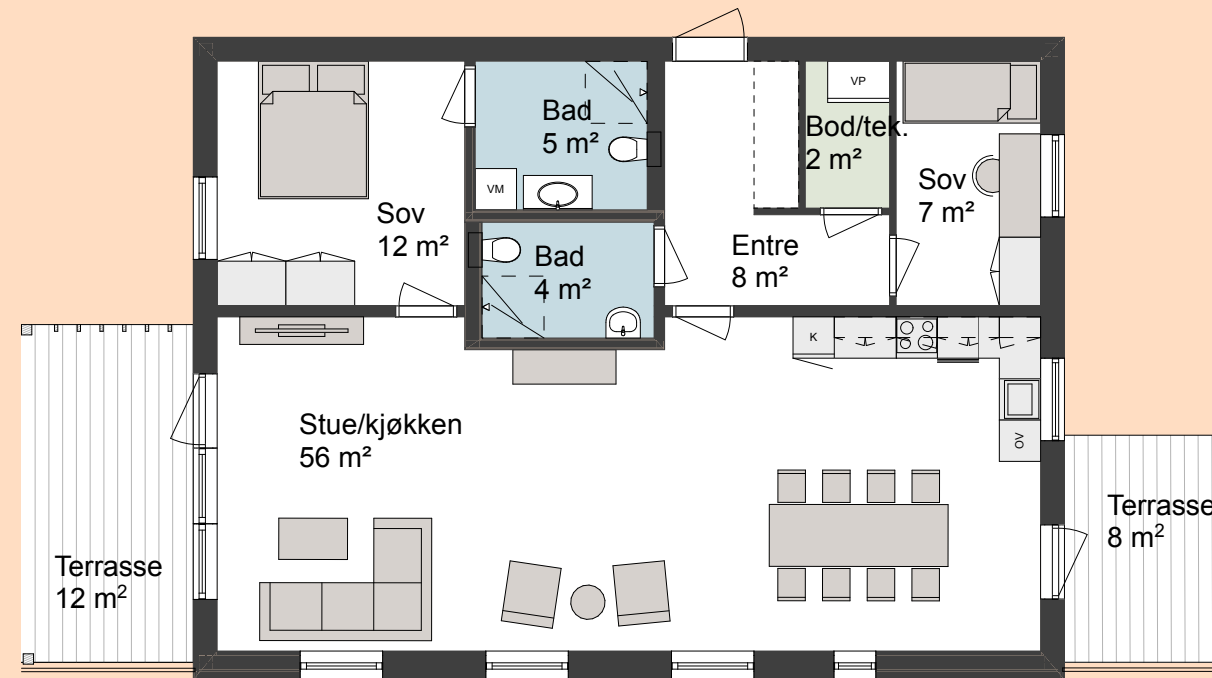




# Leilighet 207

- Frittliggende tunvilla
- To terrasser (vest og øst)
- Gode lysforhold
- Direkte utgang til takhage

Etasje	2	BRA	102 m <sup>2</sup>
Antall sov	2-3	P-rom	99 m <sup>2</sup>
Antall bad	2	Terrasse 1	12 m <sup>2</sup>
P-plass	1	Terrasse 2	8 m <sup>2</sup>



## Opsjon

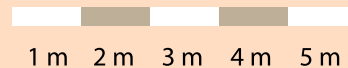
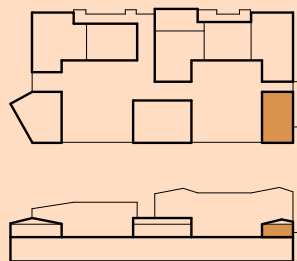
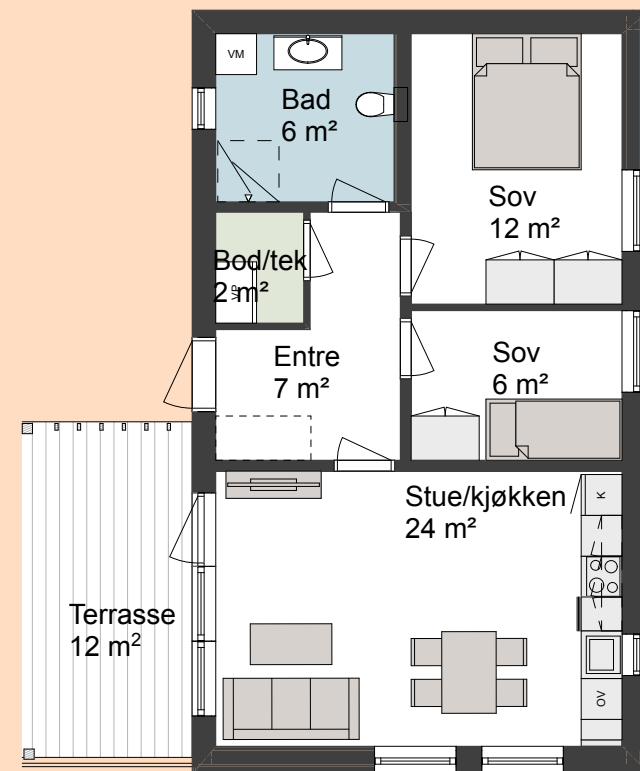




# Leilighet 208

- Frittliggende tunvilla
- Vestvendt terrasse
- Direkte utgang til takhage
- Effektiv planløsning

Etasje	2	BRA	62 m <sup>2</sup>
Antall sov	2	P-rom	59 m <sup>2</sup>
Antall bad	1	Terrasse	12 m <sup>2</sup>
P-plass	1		





# Fortid og fremtid

Ilebrekke lokalsenter er et samarbeidprosjekt mellom tidligere grunneier, Tom Georg Carlsen med familie og Format Eiendom AS. Carlsen-familien eide tidligere både tomta der Maxbo i dag ligger, samt butikken frem til 2006. I 2006 ble driften solgt og for tre år siden ble også Maxbo-tomtten solgt. I dag sitter Carlsen-familien igjen med området der lageret til Maxbo og høvleriet lå. Denne tomta skal nå utvikles til lokalsenter.

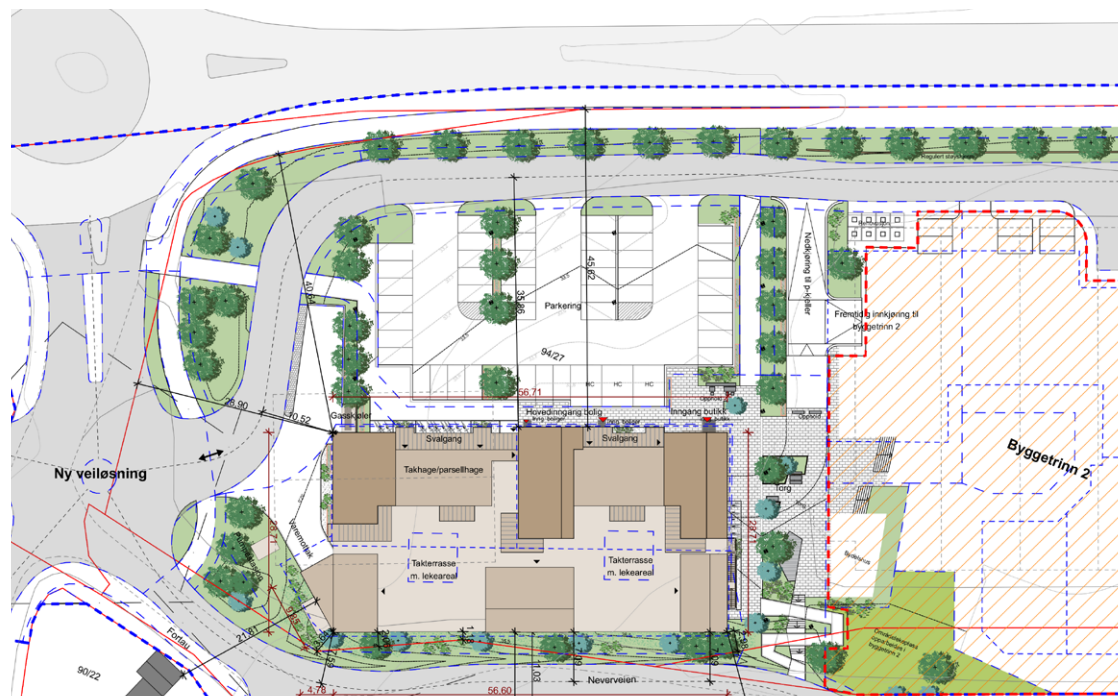


Flyfoto Barkveien 4A, 1980

«Vi har lenge tenkt på at den tomten egner seg til et lokalsenter, slik kommunen ønsker», sier Carlsen. Ilebrekke er utpekt som ett av åtte lokalsentre rundt Tønsberg sentrum i kommunens planer. Et lokalsenter må oppfylle visse funksjoner som bl.a. dagligvarebutikk, møteplasser, god kollektivdekning og rekreasjonsområder. Alle disse kvalitetene har vi på Ilebrekke.



Flyfoto Barkveien 4A, 2021



# Utbyggers planer

Strekningen mellom Gauterød og Åsgårdstrand har ingen dagligvareforretninger i dag og mange i nabolaget ønsker seg en butikk i nærområdet.

Vi ønsker å bytte ut industri og støy i boligområdet, med tjenesteytende næringer på bakkeplan og leiligheter på taket.

Med utgangspunkt i disse behovene, har Format Eiendom og Carlsen de siste årene i felleskap planlagt Ilebrekke lokalsenter. Målet er å skape et lokalt handels- og service-tilbud med dagligvare og kanskje frisør, apotek og attraktive møteplasser for alle som bor i området.

Ubyggingen vil skje i 2 eller 3 byggetrinn og første byggetrinn inneholder dagligvarebutikk og 16 leiligheter. Det etableres felles takterrasse og takhager, hvor det tilrettelegges for gode naborelasjoner og sosialt samvær. Herav navnet Ilebrekke Takhage. I neste byggetrinn planlegges ytterligere 35 leiligheter, felleshus og servicetilbud.

Utbygger jobber også med å transformere den nordre delen av tomta til bolig ved neste rullering av kommuneplan. På denne tomta står det gamle høvleriet som i dag leies ut som som lagerbygg til bobiler.

Utbyggers ønske er å skape et bærekraftig prosjekt

med moderne leiligheter som kan være interessant for beboere i ulike livsfaser; unge som eldre. Et nytt, moderne og lettvent hjem med lite vedlikehold. Sentralt i prosjektet etableres Torget. Intensjonen bak Torget er å skape et allment tilgjengelig møtested for nærområdet med sitteplasser og frodig vegetasjon. Uteområdet blir et felles møtested for beboere og gjester på området.





# Tiltalende utearealer

I planleggingen av Illebrekke Takhage har det vært viktig å skape gode, aktive og tiltalende utearealer for alle beboerne og besøkende. Leilighetene og uteområdene ligger på taket av dagligvare-forretningen, herav navnet Illebrekke Takhage.

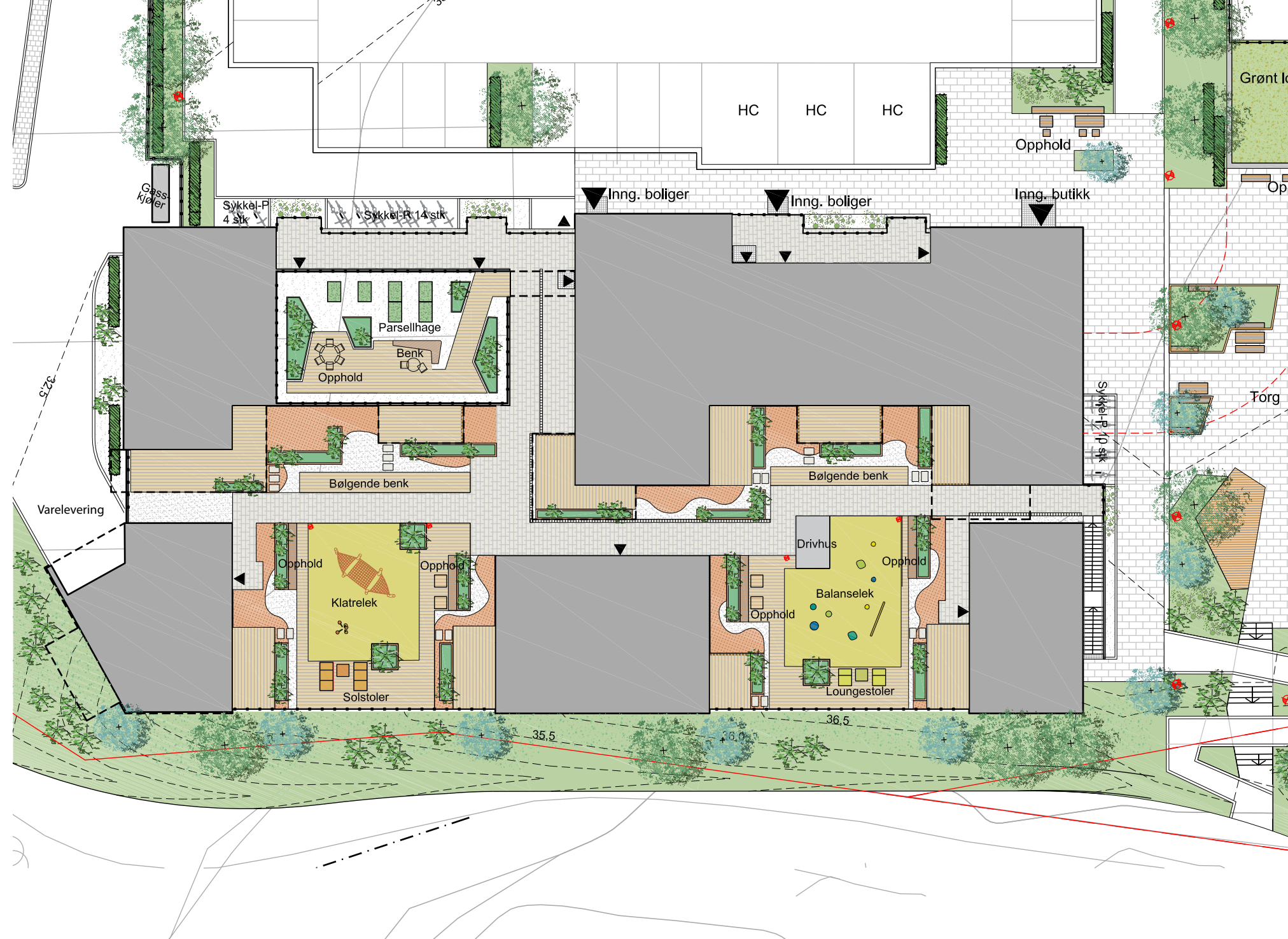
Bebyggelsen er brutt opp i flere bygningsvolumer som alle vender inn mot et felles tun/takhage, hvor det inviteres til aktivitet, latter og sosialt samvær. Takhagen brytes naturlig opp av tre frittliggende tunvillaeer med grønne tak. I tillegg vil private terrasser med pergola og spiler skape gode overganger mellom private uteplasser og fellesområdene.

Mellom byggene i plan 2 blir det anlagt to avgrensede, felles takhager med benker, beplantning, veksthus og aktivitetsmuligheter med vekt på variert og fleksibel bruk for store og små. Blomsterkasser, siv og busker i varierende høyder danner koselige uterom i takhagene.

I plan 4 bygges det en felles takterrasse for alle beboerne. Med benker, bord og frodige parsellhager kan man nyte solen sammen med andre eller alene i fred og ro. Har du «grønne fingre» har du mulighet til å dyrke egne grønnsaker og urter i parsellhagen.

Som tidligere omtalt, blir Torget et sentralt element for

å skape liv og aktivitet til lokalsenteret. Øst for Torget vil det opparbeides en flott områdelekeplass på ca 1,3 mål felles for beboerne innenfor og utenfor prosjektet. Denne vil bli etablert i forbindelse med byggetrinn 2.





## Bo trygt & smart i et privat borettslag

Med en leilighet på Illebrekke Takhage går du en enklere og tryggere hverdag i møte på mange måter. Som kjøper av leilighet i et privat borettslag, blir du andelseier med bruksrett til egen bolig, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med de øvrige beboerne. Borettslaget er en selvstendig juridisk enhet med begrenset ansvar og eies av andelseierne. Andelseiernes ansvar er begrenset til den fastsatte kjøpesum i tillegg til å betale andel av løpende fellesutgifter pr. måned.

### FINANSIERING

Finansiering av andelsleiligheter i et borettslag består i all hovedsak av to elementer; innskudd og fellesgjeld.

Innskuddet må du som kjøper selv skaffe til veie. På Illebrekke Takhage er innskuddsbeløpet 50% av totalsummen. Fellesgjelden er et langsiktig lån tatt opp av borettslaget til gunstige betingelser, som oftest bedre enn det du får som privatperson. Du som eier en andelsleilighet i borettslaget betaler renter og avdrag for din del av denne fellesgjelden gjennom de månedlige fellesutgiftene.

Rentefradraget for fellesgjelden fungerer på samme måte som det gjør for ditt eget private lån. I dette pr sjektet er det 20 års avdragsfrihet på fellesgjelden, som betyr at du kun betaler renter de første 20 årene.

Illebrekke Takhage vil ha en ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det betyr at hver andelseier står fritt til å nedbetale sin andel fellesgjeld raskere enn den opprinnelige nedbetalingsplanen til borettslaget. Konsekvensen av dette vil bli lavere felleskostnader pr. måned som følge av lavere renter og

avdrag. Felleskostnadene består i tillegg av borettslagets driftsutgifter som f.eks vedlikehold av uteområder, vaktmester, trappevask, forsikring av bygninger, felles strøm mm

Din andel av fellesgjelden følger med boligen når du selger den videre.

### VEDLIKEHOLD

Andelseierne har selv ansvaret for vedlikehold av egen bolig, mens borettslaget har ansvaret for vedlikehold av fasader, tak, inngangsparti og fellesarealer.

### SALG OG UMLEIE

Du kan selge boligen fritt, men det er visse begrensninger på utleie, jfr Lov om Borettslag. Ved utleie er hovedregelen at du må ha bodd i boligen i minst ett av de to siste årene.

Leiligheten kan ikke leies ut lengre enn tre år. Kun fysiske personer kan eie bolig i et borettslag og ingen kan eie mere enn én leilighet. Det er ikke forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget.



### ORGANISERING AV BORETTSLAGET

Alle borettslag har egne vedtekter som er fastsatt av generalforsamlingen. Én gang i året er det generalforsamling, hvor alle andelseiere har rett til å delta, komme med forslag og stemme over saker som gjelder borettslaget. Generalforsamlingen velger et styre som skal stå for den daglige driften av borettslaget i samarbeid med forretningsfører.

### REGNEEKSEMPEL

Totalpris på leilighet	5.000.000
Innskudd 50%	2.500.000
Fellesgjeld 50%	2.500.000
Renter på fellesgjeld pr mnd (rente 1,25%)	2.604
Avdrag på fellesgjeld de første 20 år	0
Driftsutgifter pr mnd	2.000
Sum boutgifter pr mnd de første 20 år	4.606

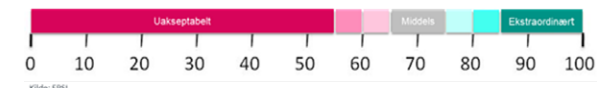
I tillegg kommer eventuelt renter og avdrag på lån til innskuddet.



### 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 to 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 79 i 2019 og 85 i 2020. Bransjesnittet var på hhv 71 og 72.



Vi har høye ambisjoner og en høy KTI (kundetilfredshetsindeks) er viktig for oss. Fornøyde kunder er våre viktigste ambassadører.



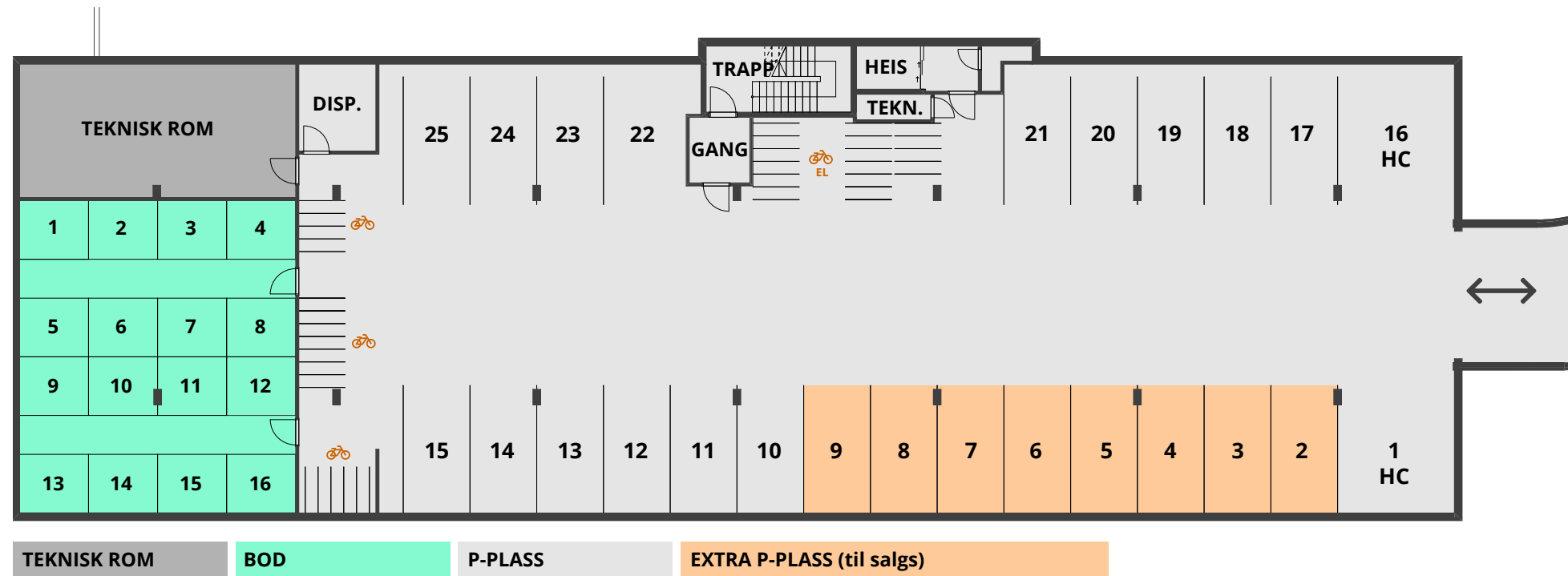
## Ordlister for boligkjøpere

<b>Innskudd</b>	Deler av kjøpesummen ved kjøp av andel i borettslagsleilighet. Varierer fra 40-60%. Finansieres ved egenkapital og/eller banklån.
<b>Fellesgjeld</b>	Lån som tas opp av borettslaget og fordeles på alle leilighetene etter areal. Gjerne 50% av kjøpesummen. Ofte bedre lånebetingelser enn private selv kan få.
<b>Kjøpesum</b>	Innskudd + fellesgjeld.
<b>Dokumentavgift</b>	2,5% av kjøpesum innbetales til Staten ved kjøp av selveierbolig. Det er fritak for dok. avg ved kjøp av andel i borettslag. (Kun dok. avg. på tomteverdi på nyoppført leilighet)
<b>Omkostninger</b>	Dokumentavgift til Staten (2,5%) ved selveierbolig, tinglysningsgebyr av skjøte.
<b>IN-ordning</b>	Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Man velger selv hvor mye og når man ønsker å nedbetale sin andel av fellesgjelden.
<b>GBF</b>	Garantert betaling av felleskostnader. En forsikring som sikrer at man kun er ansvarlig for egen fellesgjeld og egne felleskostnader.
<b>Andel</b>	I borettslag kjøper du en andel som tinglyses på kjøper.
<b>Bruksrett</b>	Som andelseier har du full bruksrett over boligen og fellesarealer.
<b>Fellesutgifter</b>	Består av renter på fellesgjeld og driftskostnader.
<b>Avdragsfrihet</b>	Du betaler kun renter på fellesgjeld i en bestemt periode. Ingen avdrag.
<b>Fellesareal</b>	Områder inne og ute som du kan disponere, men som du ikke disponerer eksklusivt.
<b>BRA (bruksareal)</b>	Areal av boligen målt fra innsiden av ytterveggene. Inkluderer ikke rom som har lavere takhøyde enn 1,9 meter.
<b>P-rom (primærrom)</b>	Rom som man vanligvis oppholder seg i. Inkluderer soverom, kjøkken, bad og lignende.
<b>S-rom (sekundærrom)</b>	Areal som man vanligvis ikke oppholder seg i, som for eksempel kott eller bod.



## Boder & parkering

- En fast P-plass pr. leilighet i P-kjeller
- Romslig møbelheis
- Tilrettelagt for elbil-lader
- Mulighet for kjøp av ekstra P-plass
- Felles redskapsbod i kjeller
- Garasjeport med trådløs portåpner
- To faste sykkelparkeringsplasser pr leilighet
- 2 HC-plasser
- En fast ekstra stor sportsbod i P-kjeller på ca. 6 m<sup>2</sup> pr leilighet



# Leveransebeskrivelse

Format Eiendom AS satser på miljø gjennom bygg med lavt energiforbruk, bruk av sunne materialer, godt innneklima 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 UTMHUSAREALER

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.

## BEBYGGELSEN

### Fundamentering

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

### Bygningskonstruksjoner

Fra underetasje til og med dekke over 1. etasje (dagligvare) utføres bærende konstruksjoner i betong og stål. Boligene utføres i hovedsak som trekonstruksjoner av hensyn til miljø og vekt.

### Yttervegger

Yttervegger i underetasje og delvis i plan 1 (dagligvare) støpes

i betong. Ytterkledningen for boligene blir hovedsakelig forskjellige trekledninger. Andre materialer kan benyttes lokalt.

### Vinduer – balkongdører

Vinduer har stort sett 3-lags energiglass med aluminiumsbelagte trevinduer. Balkongdører er sidehengslede dører med 3-lags energiglass. Solavskjerming kan bestilles som tilvalg.

### Balkonger/terrasser

Alle leiligheter har tilgang til minst en privat uteplass i tillegg til felles takterrasse og takhager. På svalgangene vil leilighetene med adkomst via disse i tillegg ha et eget disponibelt areal.

Balkonggulvene får overflate med Impregnerte terrassebord på bærende bjelkelag. Rekkverk rundt balkongene utføres i hovedsak av metall.

## INNVEDIG STANDARD

### Gulv

Gulv i stue, kjøkken, soverom og entre leveres med en-stavs 14 mm eikeparkett. Gulv på bad leveres med fliser 30x60 cm og mosaikkflis (10x10 cm) i dusj-sone i valgfri farge innenfor standardsortiment. I bod med 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. Vegger på bad flislegges med fliser på 30 x 60cm i valgfri farge innenfor standardsortiment.

### Tak/himlinger

Alle tak er nedforet med hvitmalte gipsplater. Rør og kanalføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og helt eller delvis bak ekstra nedforede platehimlinger.

### Entredør - Innvendige dører

Entrédør leveres med brann og lydklassifisering iht. krav i TEK17.

Innvendige lette dører i hvit og slett utførelser med dempelist.

### Listverk

Gulvlister leveres som lakkerte eikelister. Det leveres hvite enkle lister rundt vinduer og dører. Overgang vegger og himling fuges ut. Hvitmalt listverk sparkles og males (ikke synlige stiftesoder)

## INNREDNING

### Kjøkken med integrerte hvitevarer

Kjøkkenet blir levert fra Sigdal/HTH prisgruppe 4 eller tilsvarende. Det kan kostnadsfritt velges blant noen forskjellige standard fronter, håndtak/grep og standard sortiment av laminat benkeplater. Demping på skuffer og skapdører

I tillegg leveres integrerte hvitevarer som komfyr, ventilator, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, kjølfryse- kombiskap fra Siemens eller tilsvarende merke av god kvalitet. Kjøkkenet utstyres med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet leveres med glassplate på vegg over platetopp og vask, 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. 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.

#### Bad nr. 2/WC

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

#### Garderobeskap

Det leveres garderobeskap med glatte hvite fronter og omfang iht tegning. 1m garderobe pr seng er standard leveranse. Innredning med heng og hyller.

Stiplede skap er ikke en del av leveransen.

Tilvalg; Andre utførelser fra samme leverandør.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Oppvarming

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

Tunvillaene (206, 207 og 208) vil få vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken.

#### Ventilasjon

Boligenes ventilasjonssystem styres av et miljøvennlig ventilasjonsanlegg, type «Nilan compact P» eller tilsvarende. Ventilasjonssystemet renser luften via et filter. Anlegget plasseres i bad eller bod og er merket VP på tegning.

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

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

#### Brannsikring / 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. Sikringssskap 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 dørttelefonanlegg 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

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

#### Vann og avløp

Komplett leveranse av vann og avløp tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Hovedstoppekran for bygget plasseres i teknisk rom i underetasjen. Bygget utstyres med felles vannmåler. Lokal overvannshåndtering via fordrøyningsmagasin på tomta. 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 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 og lakkert tre og elektronisk adgangskontroll. Døren får en hyggelig omramming og markering med heller foran inngangen. Postkasser plasseres på vegg ved hovedinngang.

Det blir 2 hovedinngangsdører fra bakkeplan. En til heis og en til trapp.

#### Miljøstasjon

Det etableres et felles sentralisert nedgravd renovasjonssystem for hele området. Før trinn 2 er ferdig, vil det etableres en midlertidig løsning.

#### Heis

Utstyres med en romslig møbelheis (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 vil bli mulighet for å kjøpe en ekstra parkeringsplass. 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. Stålglatt eller brettstukt 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 sprøyte-

males 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 6 m2 til hver leilighet. Størrelsen varierer noe. Sportsbodene er plassert på parkeringsplanet. 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 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 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 perm knyttet til byggets fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg etc.





# Salgsinformasjon

<b>Utbygger</b>	<b>Selger</b>
Barkveien 4a AS org.nr. 917 429 510	Format Eiendom AS, org.nr. 983 270 778
<b>Prosjektstyrer</b>	<b>Oppgjørmegler</b>
Format Eiendom AS, org.nr. 983 270 778	Megleroppgjøret AS, org.nr. 992 767 022

### NØKKELINFORMASJON

llebrekke Takhage er et leilighetsprosjekt som ligger i Tønsberg kommune og er første byggetrinn i prosjektet «llebrekke lokalsenter». Dette byggetrinnet består av parkeringskjeller i underetasje, Coop Extra som dagligvareforretning i første etasje og 16 leiligheter over butikken, fordelt på flere mindre bygg med ulike høyder. Hver leilighet disponerer over 1 P-plass og 1 bod i kjelleretasjen. Leilighetene varierer i størrelse fra 62 m² til 119 m².

Denne salgsinformasjon, sammen med leveransebeskrivelse, gjelder for llebrekke Takhage og redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og parkering. Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift (TEK) av 2017, revisjon 1. juli 2017. 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 gnr/bnr 94/27 og 89/99 i Tønsberg kommune (heretter kalt "Prosjekteiendommen"). Utbyggingen er basert på godkjent reguleringsplan ID nr. 20180175, vedtatt 9.12.2020; DETALJREGULERING AV ILEBREKKE LOKALSENTER.

Eiendommen for trinn 1 skal fradeles fra prosjekteiendommen, og den endelige tomtegrense er ikke fastlagt. Selger tar forbehold om eiendommens endelige størrelse og endelige grenser inntil kart- og delingsforretning er gjennomført.

##### Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til Prosjekteiendommen er Barkveien 4a AS.

##### Utbygging

Trinn 1: 16 leiligheter over dagligvareforretning i 1. etasje på ca 1550 m2
Trinn 2-3: ca 30-35 leiligheter i tillegg til næringsarealer i 1. etasje (service/handel)
Videre utbygging av den nordre del av tomten er avhengig av omregulering.

##### Eieform

Leilighetene på llebrekke Takhage vil bli organisert som frittstående borettslag i samsvar med lov om Borettslag av 6. juni 2003. Det vil bli inngått IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) i prosjektet. Dette sikrer frihet til å velge finansiering tilpasset dine ønsker. Borettslaget finansieres ved optak av lån som blir borettslagets fellesgjeld og ved innbetaling av innskudd fra andelseierne (kjøperne).

Arealer innenfor Prosjekteiendommen som ikke skal tilhøre de enkelte borettslagene og/eller sameiene, vil bli organisert som et Realsameie. Også infrastruktur i området, som ikke eies av kommunen eller de enkelte eierseksjonssameier eller borettslag, vil inngå i Realsameiet. Rammesøknaden for prosjektet ble sendt 8. juli 2021. Rammetillatelse forventes ila høsten 2021.

#### 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 oppgjørmeglers

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 borettslagets 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 borettslaget som likviditet i oppstartsfasen.

#### PARKERING OG BODER

Garasjeplass og bod for hver leilighet er fordelt av selger jfr prislisen 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.

Det vil være 8 parkeringsplasser i P-kjeller som ikke skal tilknyttet andelene/borettslaget. Utbygger forbeholder seg retten til å etablere eierseksjonssameie eller annen juridisk enhet bestående av disse plassene som ikke er tilknyttet andelene.

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

Andelene overdras fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets legalpant i hver andel som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte andelshavers fellesforpliktelser, jfr. lov om borettslag § 5-20. Andelene overtas med de servitutter og rettigheter som grunnboken viser: Servitutter/rettigheter G.nr 94/b.nr 27 i Tønsberg kommune: Prosjekteiendommen (hovedbølet) har p.t. følgende tinglyste servitutter, rettigheter og heftelser:

**1985/19543-1/91 Elektriske kraftlinjer**
21/11-1985
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Rett til å oppføre og drive nettstasjon

**1987/11789-2/91 Erklæring/avtale**
26/08-1987
Bestemmelser ang. frisiktsone
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

**2020/2668841-1/200Erklæring/avtale**
30/06-2020 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fraTønsberg Kommune
Org.nr: 921 383 681
Bestemmelse om støygrense

G.nr/b.nr 89/99 har ingen heftelser.

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

#### BORETTSLAG

Eiendommen vil bli organisert som et borettslag i samsvar med lov om borettslag av 6. juni 2003. Kjøper får sitt erverv tinglyst som andel i borettslaget. Det er borettslaget som vil eie den aktuelle eiendommen, herunder tomtearealer og bygningsmasse. Som andelseier blir kjøper eier av

ideell andel i borettslaget. Hver andel i borettslaget er like store. Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til borettslagets fellesarealer.

llebrekke Takhage BRL vil få eiendomsretten til grunn og bebyggelse overført fra utbygger ved gjennomføring av den såkalte «borettslagsmodellen». Eiendomsretten til tomten vil senest under byggetiden bli overført til borettslaget ved overdragelse av et aksjeselskap som eier tomten. Dette aksjeselskapet vil bli fusjonert med borettslaget (skattemessig kontinuitet). Etter at bygget er ferdigstilt, vil bebyggelsen bli overdratt til borettslaget.

Ved overdragelse av eiendommen fra utbygger til borettslaget, sørger utbygger for tinglysing av skjøtet. I byggetiden utsteder utbygger sikringsobligasjon med urådighetserklæring til megler tilsvarende salgssummen for alle leilighetene under ett. Megler tinglyser obligasjonen som heftelse i eiendommen. Når bebyggelsen overføres til borettslaget, tinglyses sikringsobligasjon på eiendommen. Obligasjonen slettes når meglers oppgjørsarbeid avsluttes. Selger står fritt til å bestemme andelsnummer og det tas forbehold om eventuelle endringer av antall andeler i bygningen.

Borettslagets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for andelseierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, snømåking, forretningsførsel, osv. Borettslaget ledes av et styre valgt av andelseierne. Selger har utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett for borettslaget. Disse er tilgjengelig hos selger. Det tas forbehold om endringer i vedtektene. Selger vil innkalle kjøpere til en gjennomgang og valg av styre i god tid før overlevering av boligene.

Andelene tildeles eksklusiv bruksrett til respektive boder og parkeringsplasser. Andelseier får også tilgang til Realsameiets utomhusarealer. Med unntak av de begrensninger som følger av borettslagets vedtekter og av Borettslagsloven, har andelseierne full rettslig rådighet over sine leiligheter. Andelseierne kan fritt selge boligen, men det er begrensninger i forhold til utleie. Se for øvrig borettslagets vedtekter samt beskrivelse i prospektet.

#### FELLESKOSTNADER BYGG OG FELLES UTEAREALER

Felleskostnadene består av driftskostnader og renter og eventuelt avdrag på fellesgjeld.

##### Driftskostnader

Driftskostnader fordeles med 40/60 mellom leilighetens BRA m² og

lik sum pr. andel. Driftskostnader omfatter bla.: Forretningsførsel, revisjon, forsikring av bygget, service sprinkleranlegg, heis, garasjeport, ventilasjonsanlegg i fellesarealer, drift og vedlikehold av felles utomhusarealer, teknisk infrastruktur på området, strøm for fellesarealer ute/inne, trappevask mm. Styret er pålagt å inngå de nødvendige driftsavtaler. Utbygger vil være behjelpelig ved behov for å inngå serviceavtaler med byggets leverandører.

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

Det er satt opp et foreløpig budsjett for llebrekke Takhage som bilag til kjøpekontrakten. Driftskostnadene, utenom rente på fellesgjeld, er anslått til ca kr 22 pr. BRA pr. måned i gjennomsnitt for hele bygget. I tillegg kommer kommunale avgifter. Kfr. prisliste for nærmere informasjon om driftsutgifter pr. leilighet.

##### Fellesgjeld

I tillegg til ovennevnte kostnader, kommer lånekostnader (renter og avdrag) på fellesgjeld. Andel fellesgjeld er satt til 50% av leilighetens totalpris. Den enkelte andelseier kan nedbetale sin andel av fellesgjeld. Borettslaget legger opp til 20 års avdragsfrihet og deretter nedbetaling over 30 år på fellesgjeld. Stipulert rentekostnad på fellesgjeld i dagens marked er p.t. 1,25% p.a. Utbygger tar forbehold om endelig kredittklarering i banken vedrørende betingelser på fellesgjeld.

Felleskostnader skal betales fra overtakelse av boligen. Månedlige driftskostnader er kalkulert ut fra erfaringstall. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av konsumprisindeksen, borettslagets vedlikeholdsbehov, egne vedtak, renteutvikling mm. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene. Borettslaget vil inngå en sikringsordning for evt. ubetalt husleie blant andelseierne.

#### REALSAMEIET

Arealer og eiendom som er felles for alle beboere på Prosjekt-eiendommen vil bli organisert og administrert som et realsameie. Det legges opp til at hvert enkelt eierseksjonssameie eller borettslag eier andeler 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 borettslaget 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. 3803 20180175 med tilhørende bestemmelser. Plan og bestemmelser er bilag til kjøpekontrakt. Det er søkt om noen dispensasjoner i reguleringsplanen i omsøkte rammesøknad.

Utbygger jobber med å transformere den nordre delen av tomten

til bolig ved neste rullering av kommuneplanen.

### VEIER, VANN OG AVLØP

Det vil være både offentlige og private veier/plasser Parkerings-arealet utenfor butikken er forbeholdt Coop's kunder. 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 overtakelses-tidspunktet.

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 borettslaget er etablert, og før overtagelse av de enkelte leiligheter, vil selger innkalle borettslagets styre til overtakelse av borettslagets fellesarealer.

Kjøper må akseptere at borettslagets styreleder skal representere alle andelseierne ved overtakelse av fellesarealene. Boligen vil bli levert i byggerengjort stand inkludert vindusvask.

### ENERGIMERKING

Alle leilighetene blir energimerket. Fargekode er ikke endelig avklart. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er.

### PRISER

Se den til enhver tid gjeldende prislste 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 borettslaget. Kjøper må selv tegne innbo- og lø søreforsikring fra overtagelsen.

### KREDDTVURDERING/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 viderefordmle 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 borettslagets legalpant i hver andel som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte andelseiers 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 ferdigstilt, selges boligene etter avhendingslova.

### KJØPEKONTRAKT

Kjøpet er regulert av Bustadoppføringslova. Vi benytter kjøpekontrakt utarbeidet at Standard Norge. Kontrakten for kjøp av andeler 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 1.4.2022. 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” plan-tegninger 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 markedsførings-materiell 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 avik 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 borettslaget, 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 100.000,- 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 avsluttet igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på kr 100.000,- Ved avbestilling etter bygging er besluttet igangsatt, vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i hht Bustadoppføringslova kapittel VI, dog minimum kr. 200.000

### 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 medkontra- henten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Selger/oppgjørsmegler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.



# Boliger man har lyst å bo i

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



Ørsnes Brygge, Færder

Ca 100 leiligheter langs kanalen ved innseilingen til Tønsberg.  
Se [orsnesbrygge1.no](http://orsnesbrygge1.no)



Ollebukta, Tønsberg

23 leiligheter fordelt på to bygg på bryggekanalen i Tønsberg.  
Se [ollebukta4.no](http://ollebukta4.no)



Kjellelia, Tønsberg

109 leiligheter rett utenfor sentrum av Tønsberg. Trinn 3, Bøkekrona, er under bygging nå.  
Se [kjellelia.no](http://kjellelia.no)



## Kontakt

**Gunn Hilde Hagen**

924 41 304

[gunn.hilde@formateiendom.no](mailto:gunn.hilde@formateiendom.no)

**Betina Lindgren**

911 46 716

[betina@formateiendom.no](mailto:betina@formateiendom.no)

**Lars Foyen**

408 50 872

[lars@formateiendom.no](mailto:lars@formateiendom.no)





Format Eiendom

[ilebrekke-takhage.no](http://ilebrekke-takhage.no)