



Format Eiendom

BYVILLA Syrin

4 SELVEIERLEILIGHETER



Kjellelia, Tønsberg

BO TETT PÅ BY OG LAND,
SKOG OG VANN



Velkommen til byvilla Syrin

Med flott beliggenhet, tett på Tønsberg sentrum, skaper vi byens nye og unike boligstrøk; Kjellelia. Her presenteres byvilla nr 3; Syrin, et to-etasjes bygg med to leiligheter i hver etasje. Et hovedmål for oss har vært å skape et bærekraftig og annerledes prosjekt hvor robuste hus og miljøvennlige uterom gir økte verdier for beboerne.



Innhold

Unike kvaliteter	4
Avstander	7
Velkommen inn	8
Gjesteleilighet	10
Trivsel utendørs	11
Plantegninger	14
Boder og parkering	18
Leveransebeskrivelse	19
Salgsinformasjon	22
Format Eiendom	26

Syrins unike kvaliteter

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

BO
NATURLIG
TETT PÅ
BYEN





God standard & skreddersøm

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





Området

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



Utbyggers visjon

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

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

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





En rusletur fra Kjellelia til

- Coop Extra, ca 10 min
- Tønsberg Torg, ca 27 min
- Brygga i Tønsberg, ca 25 min
- Slottsfjellmuseet, ca 18 min
- Jernbanestasjon, ca 21 min
- Farmandstredet shoppingssenter, ca 25 min
- Legevakten, ca 5 min
- Greveskogen, ca 5 min
- Ilene Våtmarkssenter, ca 25 min
- Vestfold sentralsykehus, ca 35 min

En biltur fra Kjellelia til

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

Velkommen inn!

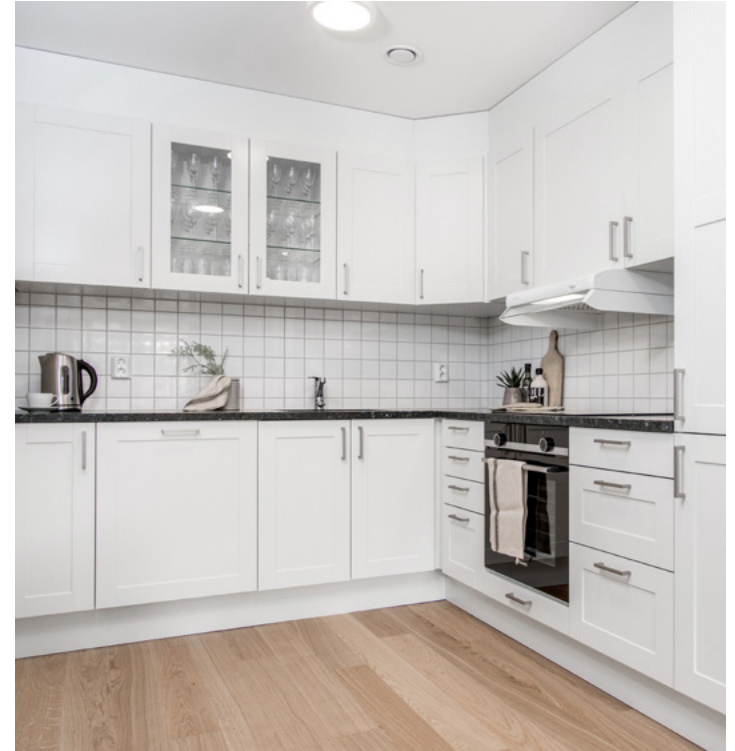
Det er forskjell på det å ha et sted å bo og det å ha et hjem. Det handler i stor grad om materialvalg og farger, om lys og luft!

Valgmulighetene er store og du får mulighet til å skreddersy din egen bolig.





Eksempelbilde fra Sigdal
i modellen **Nordisk**



Gjesteleilighet

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

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



Utomhusplan

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



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







Syrin

Syrin – 1. etg

101 & 102

Stor sydvendt terrasse
og direkte tilgang til hageanlegg

Plan	1
Antall soverom	2
Antall bad	1
BRA	82,8 m ²
PA	82,8 m ²
Terrasse	13,9 m ²
P-plass bil	1 garasje plass + oppstillingsplass
Sportsbod	5 m ² + ekstra bod under trapp

- Inngang fra bakkeplan
- Sydvendt, innglasset terrasse
- Direkte utgang til egen hage
- Gode lysforhold
- Vannbåren varme i gulv
(stue, kjøkken og entrè)



Leilighet
102

Leilighet
101



Syrin – 2. etg

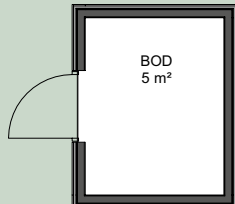
201 & 202

Flotte leiligheter med to balkonger

Plan	2
Antall soverom	2
Antall bad	1
BRA	82,8 m ²
PA	82,8 m ²
Balkong	13,9 m ² + 7,2 m ²
P-plass bil	1 garasjeplass + oppstillingsplass
Sportsbod	5 m ² + 5 m ²

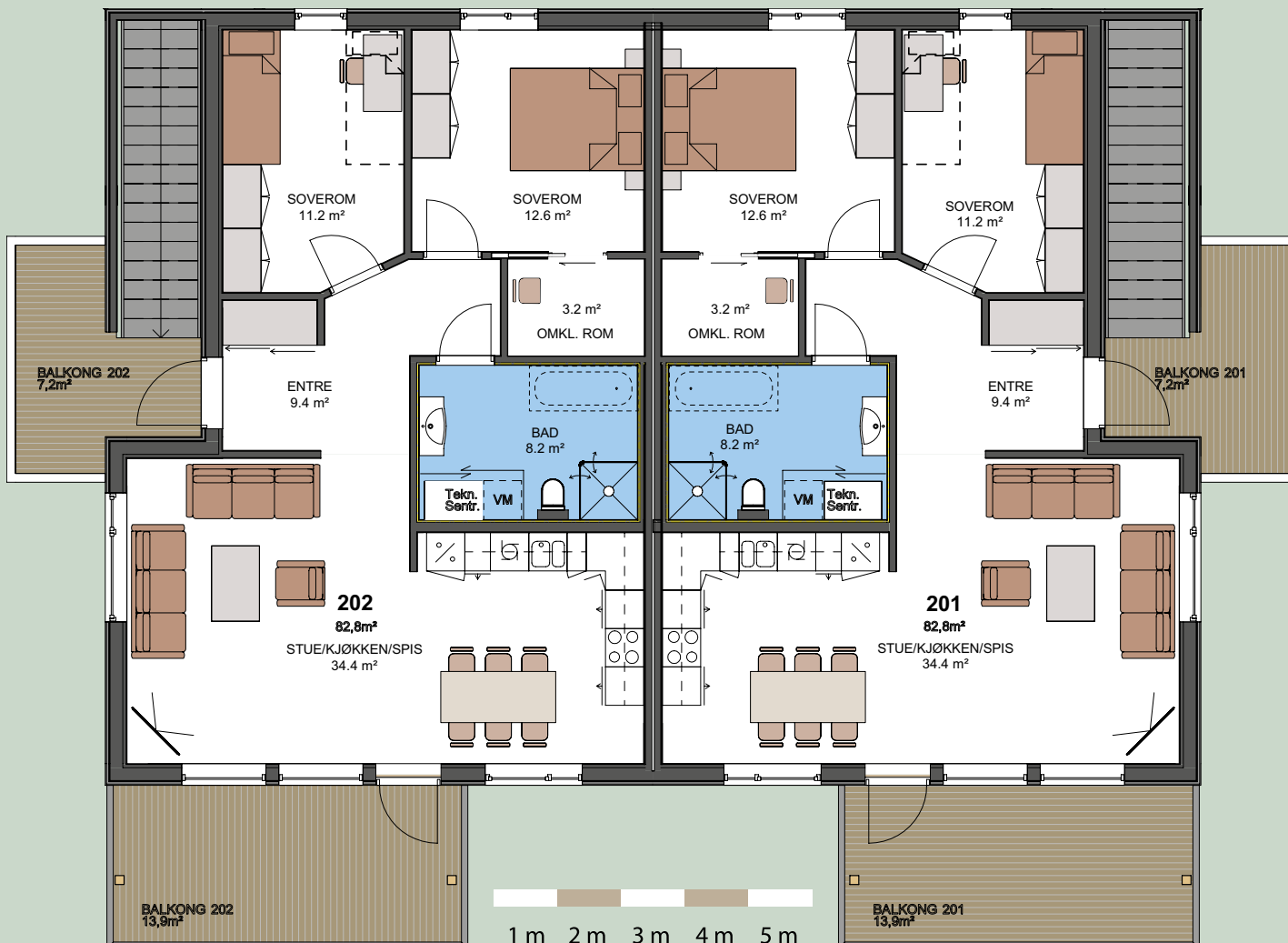
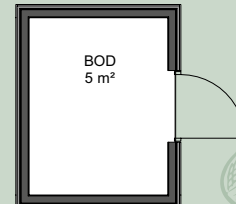
- Adkomst fra innvendig trapp
- Sydvendt, innglasset balkong mot park
- Balkong ved inngang
- 2 sportsboder
- Gode lysforhold
- Vannbåren varme i gulv (stue, kjøkken og entrè)

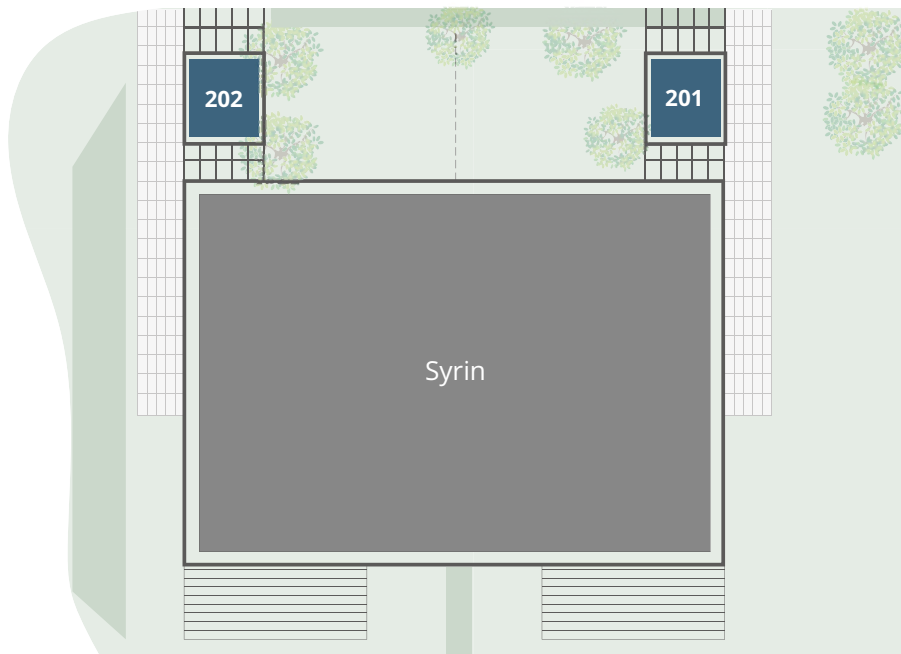
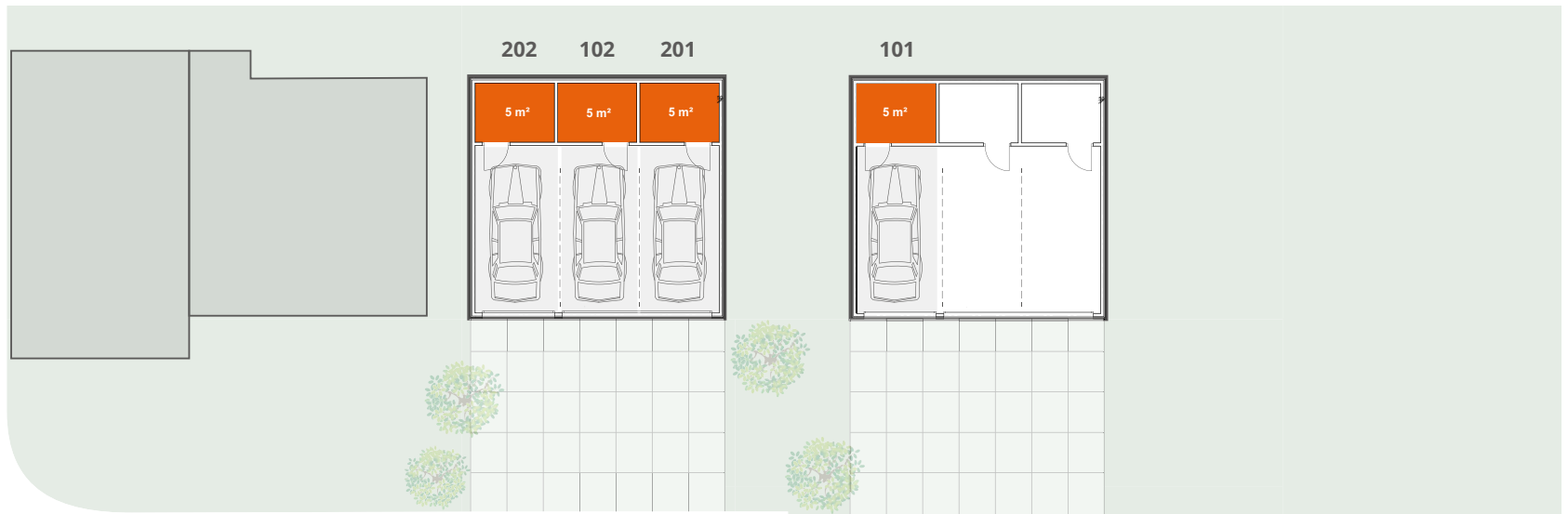




Leilighet 202

Leilighet 201







Boder & parkering

Parkering og sportsboder for Syrin vil være i frittstående garasjebygg i umiddelbar nærhet. Alle plassene er tilrettelagt for lading.

I tillegg vil 201 og 202 ha ekstra boder i frittstående bodbygg ved inngang, 101 og 102 vil ha ekstra bod under trapp ved inngang.

  Boder på 5 m²

Leveransebeskrivelse

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

Hele utbyggingsområdet «Kjellelia» er regulert til 109 leiligheter totalt, hvorav 47 stk er ferdigstilte og 23 stk er under bygging (Bøkekrona). Byvilla Syrin, totalt 4 leiligheter, bygges parallelt med Bøkekrona (3. byggetrinn). I Lindekrona er det bygget et flerbrukshus/gjesteleilighet som vil være tilgjengelig for alle beboerne i «Kjellelia-prosjektet». Flerbrukshuset inneholder fellesrom, anretningsskjøkken, toalett, bad, kontor/soverom og utebod, samlet ca 62 m² BRA. I tilknytning til flerbrukshuset er det etablert en stor åpen uteplass som delvis er overbygget med pergola og glass.

BYGGEFORSKRIFT

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

FELLES UTMOMHUSAREALER

Felles utomhusarealer opparbeides iht utomhusplan. Endringer i forbindelse med detaljprosjektering må påregnes. Arealer og eiendom som er felles for alle beboerne på Prosjekteiendommen vil bli organisert og administrert som

et Realsameie. Utkast til vedtekter for Realsameie, samt ordensregler for flerbrukshuset, følger som vedlegg til kjøpekontrakten.

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

BEBYGGELSEN

Fundamentering

Bygget fundamenteres etter anvisninger fra geoteknisk rådgiver.

Bygningskonstruksjoner

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

Yttervegger

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

Vinduer – balkongdører

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

Balkonger/terrasser

Innglassing av balkonger leveres som standard. Vi gjør oppmerksom på at innglassingen ikke er 100% tett. Balkonggulvene får overflate med impregnerte terrassebord på bærende balkongplate av tre. Rekkverk rundt

balkongene utføres i hovedsak av metal og glass med håndløper i metall.

INNENDIG STANDARD

Gulv

Gulv i stue, kjøkken og sov leveres med en-stavs 14 mm eikeparkett. Gulv i entré og bad leveres med valgfri farge på flis (innenfor sortiment) i størrelser 30x60. (10 x 10 på gulv i dusjnise).

Vegger

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

Tak/himlinger

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

Inngangsdør - Innvendige dører

Inngangsdør leveres i en mørk grå farge. Innvendige dører i hvit og slett utførelser med dempest.

Listverk

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

INNREDNING

Kjøkken med integrerte hvitevarer

Kjøkken fra Sigdal eller tilsvarende med overskap og oppføring til tak. Valgfrie fronter mellom modellene Fjell, Sand, Nordisk og UNO klassisk hvit. Håndtak i stål og benkeplate i laminat. Demping på skuffer og skapdører.

I tillegg leveres integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryse- kombiskap fra Siemens eller tilsvarende kvalitet. Kjøkkenet utstyres med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri.

Bad

Baderomsinnredning består av hvite skuffer med heldekkende støpt servant og speilskap. Det leveres veggmontert toalett. Teknisk opplegg til vaskemaskin som standard på bad. Nedforet himling.

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

Garderobeskap

Det leveres garderobeskap med glatte hvite fronter. 1m garderobe pr seng er standard leveranse. Innredning med heng og hyller (60/40). Det leveres i tillegg Elfa skyvedørsgarderobe med basis innredning (hattehylle og garderobestang) i entré.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming

Leilighet og forbruksvann varmes delvis opp via varmepumpe i ventilasjonsaggregat. (Nilan-anlegg eller tilsv.) Varmebehov sikres med vannbåren gulvvarme i entre, stue og kjøkken, samt termostatstyrte el-varmekabler på bad. Panelovn monteres på ett av soverommene.

Ventilasjon

Boligenes ventilasjonssystem styres av et energieffektivt ventilasjonsanlegg, type «Nilan» eller tilsvarende. Ventilasjonssystemet renser luften via et filter. Aggregatet plasseres bak

nisje/skyvedør på bad.

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

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

Brannsikring

Leilighetene leveres med manuelt slokkeutstyr og røyk-detektorer iht. gjeldende forskrifter.

Elektrisk anlegg

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

Det monteres overspenningsvern og jordfeilautomater. Strømmålere plasseres forskriftsmessig.

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

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

På balkong og i sportsboder leveres lysarmatur. På kjøkken leveres 2 stk. LED-lysskinner under overskap på kjøkkenbenk. Det blir levert dobbelt stikk-kontakt utvendig på sydvendt balkong/terrasse.

Lading av EL-bil

Alle parkeringsplassene i garasjebygget leveres klargjort for tilkobling til ladestasjon.

Utendørs belysning

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

TV / telefon / fiber

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

Vann og avløp

Komplett leveranse av vann og avløp tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Overvann føres inn i det offentlige systemet via terreng. Stoppekran monteres i hver leilighet.

Tegninger av tekniske anlegg

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

INNENDØRS PARKERING OG BODER

Det oppføres garasjebygg i tilknytning til Syrin (se illustrasjon) hvor alle leilighetene får en P-plass i garasje og biloppstillingsplass foran egen garasjeport.

Alle leilighetene vil få sportsbod på ca 5m² i tilknytning til garasjeplassen. I tillegg vil leilighetene i 1. etg få en ekstra bod under trapp ved inngangen. Leilighetene i 2. etg vil få en ekstra bod i bodbygg rett ved inngangen på ca 5 m², samt gulvet loft på ca 10 m².

Rør- og kanalføringer kan forekomme i taket og langs vegger i bodene. Tildeling av boder er fordelt av selger.

Gjesteparkering

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

TILVALGSMULIGHETER

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger ihht kontrakt, avhengig av fremdriften i

byggeprosessen. Tilvalg gjøres på eget møte med utbygger, eller den han utpeker.

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

VIKTIG INFORMASJON - FORBEHOLD

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

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

Huseierbok

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



Bilde fra Lindekrona

Salgsinformasjon

Utbygger

Kjelle Utvikling AS,
org.nr. 913 244 257

Prosjektstyrer

Format Eiendom AS,
org.nr. 983 270 778

Selger

Format Eiendom AS,
org.nr. 983 270 778

Oppgjørsmegler

Megleroppkjøret AS,
org.nr. 991 076 190

NØKKELINFORMASJON

Kjellelia er et leilighetsprosjekt beliggende i Tønsberg kommune, som er regulert for 109 leiligheter fordelt på flere byggetrinn. Syrin er en to-etasjes byvilla med to leiligheter i hver etasje. Hver leilighet disponerer over en P-plass i garasjebygg, en biloppstillingsplass foran egen garasjeport og to sportsboder.

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

TOMTEFORHOLD / MATRIKKELNUMMER

Eiendommen for utbygging er gnr/bnr 51/19 i Tønsberg kommune (heretter kalt "Prosjekteiendommen"). Utbyggingen er basert på godkjent reguleringsplan ID nr. 0704 2011051 for Kjelle Boliger datert 20.5.2015. Tomten for Syrin utgjør 450 m² og skal fradeles fra g.nr/b.nr 51/19. Adresse for eiendommen vil bli: Kjellengveien 30 A, B, C og D

Hjemmelshaver til Prosjekteiendommen er Tønsberg kommune, men utbygger har en generalfullmakt til å disponere rettslig over Prosjekteiendommen, herunder foreta fradeling og opprettelse av nye matrikkelenheter for fremtidige boligsameier/borettslag. Leilighetene i Syrin vil bli organisert som seksjoner i eierseksjonssameie (boligsameie).

Arealer innenfor Prosjekteiendommen som ikke skal tilhøre de enkelte eierseksjonssameiene eller borettslagene, vil bli organisert som Realsameie. Også infrastruktur i området, som ikke eies av kommunen eller de enkelte eierseksjonssameier eller borettslag, vil inngå i Realsameiet. Rammesøknaden for prosjektet er godkjent 05.05.2017.

AREALER

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

BETALINGSPLAN

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 tillegg innbetales senest 1 uke

før overtagelse av leiligheten. Ansvarlig megler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av leilighet når midlertidig brukstillatelse/ferdigattest foreligger.

GARANTIER OG OMKOSTNINGER

Leilighetene selges i henhold til lov om bustadoppføring, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse og frem til overtagelse. (§12) Garantien trappes opp til 5 % av kjøpesummen etter overlevering av leilighetene. Garantien løper i 5 år. Dersom selger stiller garanti ihht. Bustadoppføringslovas § 47, kan allerede innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysning av skjøtet. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti ihht. Bustadoppføringslovas § 47. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

OMKOSTNINGER

Tinglysingsgebyr for skjøte p.t. kr. 525,-.
Tinglysingsgebyr for evt. pantedokumenter utgjør for tiden kr. 697,- pr. dokument inkl. pantattest. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.
Dokumentavgift til Staten er 2,5 % av tomteverdien og er beregnet til kr 110 pr. BRA. Samtidig med kjøpesummen innbetales kr. 5.000,- til sameiet som likviditet i oppstartsfasen.

PARKERING OG BODER

Garasjeplass og boder for hver leilighet er fordelt av selger og gitt nummer med leilighetsnummer jfr. prislisen og tegningene. Det tas forbehold om endringer i fordeling før overtagelse.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Seksjonene overdras fri for pengeheftelser.

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

- Bestemmelse om veg. Rettighetshaver g.nr/b.nr 51/27. Dagbokført 27.1.31 og 7.7.31
- Bestemmelse om veg. Rettighetshaver g.nr/b.nr 51/44. Dagbokført 29.10.57
- Urådighetserklæring. Rettighetshaver Kjelle Utvikling AS. Dagbokført 7.3.17
- Pantedokument DNB NOK 40.000.000. Dagbokført 18.11.16
- Pantedokument DNB NOK 100.000.000. Dagbokført 24.3.17. Nedkvittert til NOK 70.000.000 2.3.20
- Pantedokument Megleroppkjøret AS NOK 100.000.000. Dagbokført 31.5.18
- Urådighetserklæring Megleroppkjøret AS. Dagbokført 31.5.18
- Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Vestfold Vann IKS. Dagbokført 4.2.20
- Bestemmelse om nettstasjon. Rettighetshaver: Lede AS. Dagbokført 23.12.20

Pengeheftelser og urådighetserklæringer vil bli slettet på eiendommer som fradeles fra 51/19.

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

SAMEIE

Eiendommen vil bli organisert som et eierseksjonssameie (sameiet) i samsvar med Eierseksjonsloven av 23. mai 1997. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon.

Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

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

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

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne.

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

Boder blir lagt som tilleggsareal til de respektive seksjonene der dette er mulig. Selger forbeholder seg retten til å etablere en annen juridisk enhet dersom dette er mest hensiktsmessig. Med unntak av de begrensninger som følger av Sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådgighet over sine seksjoner.

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

FELLESKOSTNADER BYGG OG FELLES UTEAREALER

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

Utbygger tar forbehold om å inngå nødvendige avtaler de to første driftsårene, på vegne av Sameiet før overtakelse.

I tillegg til de ovennevnte kostnader kommer utgifter for den enkelte leilighet som innboforsikring, strøm og kontroll/vedlikehold av eget ventilasjonsanlegg, bredbånd/kabel-

tv abonnement, med mindre disse dekkes inn gjennom sameiets budsjett.

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

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

REALSAMEIET

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

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

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

ENDRINGER / TILVALG

Alle tilleggsbestillinger skal være selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilleggsbestillinger faktureres av selger, og forfaller til betaling samtidig med hovedoppgjør for leiligheten ved overtagelse/ 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 Kjelle Bolig, Plan ID nr. 0704 2011051 med tilhørende bestemmelser. Plan og bestemmelser er bilag til kjøpekontrakt.

VEIER, VANN OG AVLØP

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp.

OVERTAGELSE

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

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den

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

ENERGIMERKING

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

PRISER

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

FORSIKRING

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

HEFTELSE

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

LIGNINGSVERDI

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

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

LOVGRUNNLAG

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

KJØPEKONTRAKT

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

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

VIKTIG INFORMASJON

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

Byggetid er stipulert til 8-10 måneder regnet fra igangsatte betongarbeider. Byggestart er definert som tidspunktet når støping av fundamenter påbegynnes.

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

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. Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og

plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

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

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

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

BUD OG AVBESTILLING

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

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. Bustadoppføringslova § 52-54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på kr 200 000,-

Ved avbestilling etter bygging er besluttet igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

OPPGJØRSMEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

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

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

Boliger man har lyst å bo i

Kvalitetsleveranser – bygget på kompetanse, erfaring og fornøyde kunder.

Format Eiendom AS er et ingeniør- og kompetanseselskap som arbeider med utvikling, planlegging, bygging og salg av boliger i Vestfold. Bygging og forvaltning av næringsseidommer er også et viktig satsingsområde i tillegg til salg av næringsstomter. De siste 5 årene har vi overlevert ca 200 boliger og oppført flere næringsbygg. Vi står nå foran store utbyggingsoppgaver i årene fremover, både innen bolig- og næringsbygg i Vestfold.

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



Ollebukta, Tønsberg

23 leiligheter fordelt på to bygg på bryggekanalen i Tønsberg. Se www.ollebukta4.no



Ranviktoppen, Sandefjord

28 leiligheter fordelt på to bygg på Sjøstrand i Sandefjord. Se www.ranviktoppen.no



Ørsnes Brygge, Færder

Ca 100 leiligheter langs kanalen ved innseilingen til Tønsberg. Se www.orsnesbrygge1.no



Kontakt:

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

Gaute Tjøm
928 27 702
gaute@formateiendom.no

 Format Eiendom

kjellelia.no | 27



Format Eiendom

www.formateiendom.no

