



Format Eiendom

# Bøkekrona



## Kjellelia, Tønsberg

BO TETT PÅ BY OG LAND,  
SKOG OG VANN





## Velkommen til Bøkekrona

Med flott beliggenhet, tett på Tønsberg sentrum, Byfjorden og Greveskogen, skaper vi byens nye og unike boligstrøk; **Kjellelia**. I Kjellelia er det planlagt 109 leiligheter fordelt på 4 høyhus fra 3-8 etasjer og 9 byvillaer fra 2-3 etasjer. De første beboerne flyttet inn i oktober 2018, og nå er 46 leiligheter ferdigstilt.

I dette prospektet presenteres tredje salgstrinn; Bøkekrona med 23 nye leiligheter. Et hovedmål for oss har vært å skape et bærekraftig og annerledes bystrøk hvor robuste hus og miljøvennlige uterom skaper sosiale møteplasser, godt naboskap og økte verdier for beboerne.

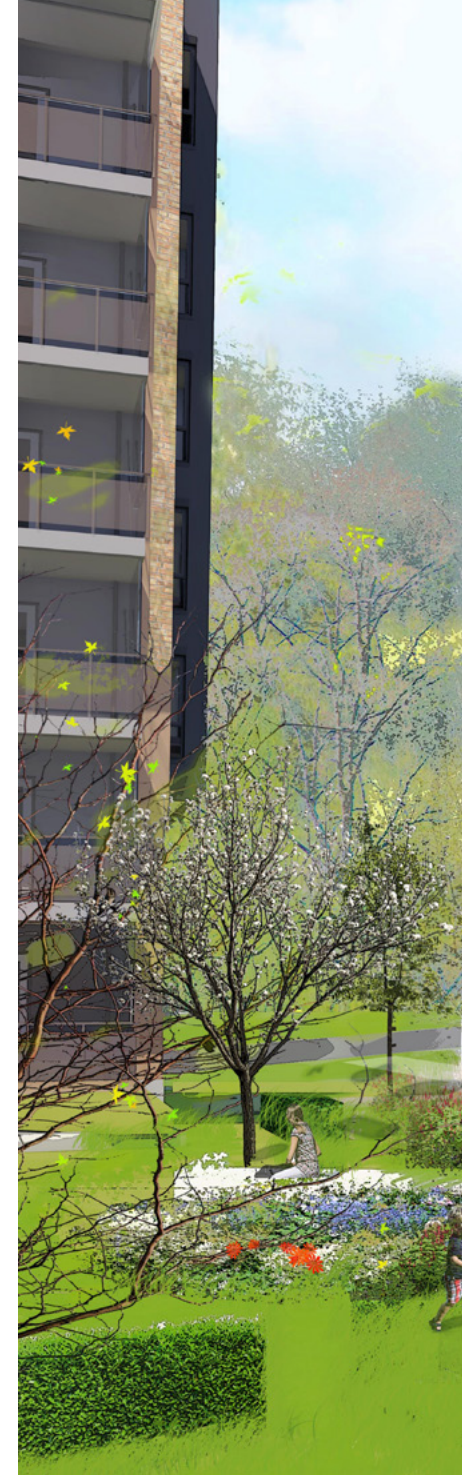






# Bøkekronas unike kvaliteter

- Omkranset av private parkanlegg med høy kvalitet, med bl.a. parselhager, veksthus, vannspeil, treningsapparater og petanquebane
- Romslige, innglassede balkonger med tregulv
- Gjesteleilighet for arrangementer, selskaper og overnatting
- Hyggelig foajé og skjermet oppholdsplass ved inngangspartiet
- Kjøkken fra anerkjent leverandør med 16 valgfrie farger på innredningen
- Integrerte hvitevarer
- Fritt fargevalg, nedforedede tak og 1-stavs parkett
- Skyvedørsgardeobe i entré
- Sykkelparkering og 2 stk el-sykler til fri bruk
- Lavenergiboliger, bedre enn TEK 17-standard
- Ventilasjon med innebygget varmepumpe og mulighet for svalfunksjoner
- Store vindusflater, flott utsikt med lite eller ingen innsyn
- Parkering med enkel adkomst (heis)
- Brannsikring med sprinkelanlegg
- Praktiske, lett tilgjengelige boder



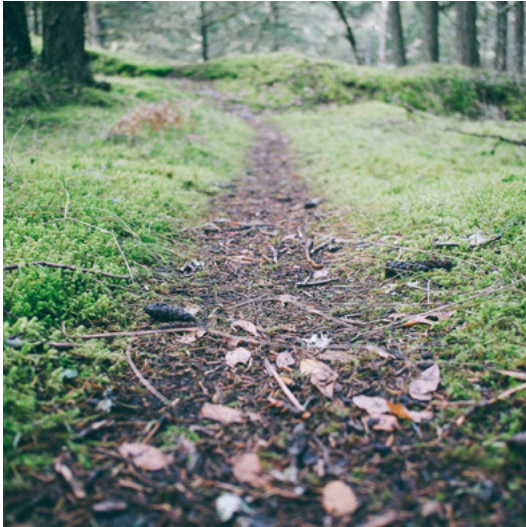




# Innhold

Kjellelia	6
Avstander	7
Vær så god, stig på	8
Gjesteleilighet	11
Plantegninger	12
Trivsel utendørs	30
Boder og parkering	31
Borettslag	32
Leveransebeskrivelse	33
Salgsinformasjon	36
Format Eiendom AS	40





## 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 lettvindt hjem med lite vedlikehold.

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

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







## En rusletur fra Kjellelia til

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

## En biltur fra Kjellelia til

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

## 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!**



*Kjøkken fra gjesteleilighet*











## God standard & skreddersøm

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



*Utsikt, leilighet 703*





## 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, 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 parselhager.





# Leilighet 101 og 201

Solrike leiligheter med sydvendt balkong.

Plan	1, 2
Antall soverom	2
Antall bad	1
Antall gjestetoalett	1
BRA	81,1 m <sup>2</sup>
PA	76,9 m <sup>2</sup>
Terrasse / Balkong	20 m <sup>2</sup> (101)
Terrasse / Balkong	15 m <sup>2</sup> (201)
P-plass bil	1
Bod	3,6 m <sup>2</sup> + 5m <sup>2</sup>

- Sydvendt, innglasset terrasse
- Syd- og østvendt stue og kjøkken
- Utsikt til parkanleggene
- Gode lysforhold





# Leilighet 101 og 201



1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

# Leilighet

## 301, 401, 501, 601 og 701

Solrike leiligheter med utsikt mot Byfjorden og Slottsfjellet.

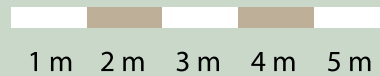
Plan	3, 4, 5, 6, 7
Antall soverom	2
Antall bad	1
Antall gjestetoalett	1
BRA	86,9 m <sup>2</sup>
PA	82,7 m <sup>2</sup>
Balkong	15 m <sup>2</sup>
P-plass bil	1
Bod	3,5 m <sup>2</sup> + 5 m <sup>2</sup>

- Sydvendt, innglasset balkong
- Syd- og østvendt stue og kjøkken
- Utsikt til parkanleggene
- Utsikt til Slottsfjellet, Byfjorden og kulturlandskap
- Gode lysforhold





Leilighet  
301, 401, 501, 601 og 701



# Leilighet 801

Unik og romslig toppleilighet med stor takterrasse og flott utsikt til Byfjorden og Slottsfjellet.

Plan	8
Antall soverom	3 + walk in closet (5,5 m <sup>2</sup> )
Antall bad	2
BRA	124,8 m <sup>2</sup>
PA	118,3 m <sup>2</sup>
Takterrasse	63 m <sup>2</sup> (herav innglasset 20 m <sup>2</sup> )
P-plass bil + motorsykkel	1
Bod	7,2 m <sup>2</sup>

- Meget romslig hjørneleilighet
- Syd- og vestvendt takterrasse på hele 63 m<sup>2</sup>
- Moderne peis i stua
- Flott utsikt mot Byfjorden, Slottsfjellet, parkanleggene og kulturlandskap
- Meget gode lys- og solforhold
- Stor grad av skreddersøm er mulig
- Ekstra stor p-plass med stor bod





# Leilighet 801



# Leilighet 102

Solrik hjørneleilighet med ekstra stor terrasse.

Plan	1
Antall soverom	2 (3)
Antall bad	2
BRA	96,9 m <sup>2</sup>
PA	93,4 m <sup>2</sup>
Terrasse	44 m <sup>2</sup>
P-plass bil	1
Bod	3,1 m <sup>2</sup> + 5 m <sup>2</sup>

- Stor syd- og vestvendt terrasse på 44 m<sup>2</sup>, hvorav 25 m<sup>2</sup> er innglasset
- Utsikt til parkanlegg
- Gode lys- og solforhold
- Mulighet for tre soverom





# Leilighet 102



1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

# Leilighet

202, 302, 402, 502,  
602 og 702

Solrike hjørneleiligheter med stor balkong og utsikt mot Byfjorden, Slottsfjellet og kulturlandskap.

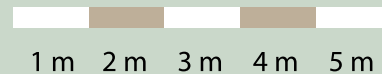
Plan	2, 3, 4, 5, 6, 7
Antall soverom	2 (3)
Antall bad	2
BRA	100,6 m <sup>2</sup>
PA	97,1 m <sup>2</sup>
Balkong	25,6 m <sup>2</sup>
P-plass bil	1
Bod	3 m <sup>2</sup> + 5 m <sup>2</sup>

- Syd- og vestvendt innglasset balkong
- Utsikt mot parkanleggene, Byfjorden og Slottsfjellet
- Meget gode lys- og solforhold
- Karnappvindu i stue mot syd og vest
- Mulighet for tre soverom





Leilighet  
202, 302, 402, 502,  
602 og 702



# Leilighet 103

Praktisk leilighet med vestvendt terrasse.

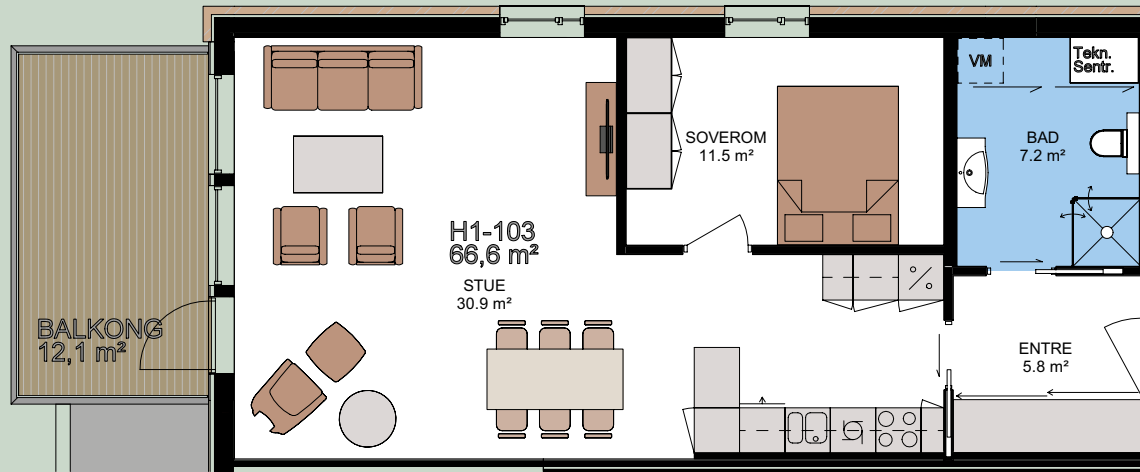
Plan	1
Antall soverom	1
Antall bad	1
BRA	66,6 m <sup>2</sup>
PA	66,6 m <sup>2</sup>
Terrasse	12,1 m <sup>2</sup>
P-plass bil	1
Bod	5 m <sup>2</sup>

- Vestvendt, innglasset terrasse
- Utsikt til parkanlegg og kulturlandskap
- Vestvendt stue





Leilighet 103



1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

# Leilighet 203

Praktisk leilighet med vestvendt balkong.

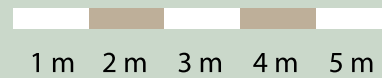
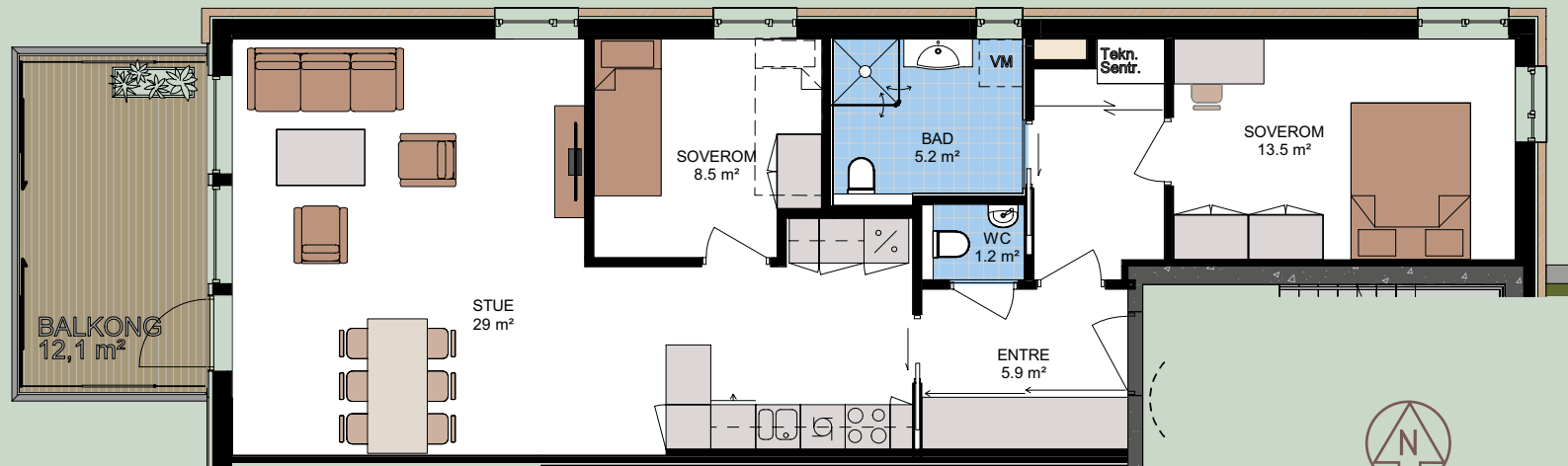
Plan	2
Antall soverom	2
Antall bad	1
Gjestetoalett	1
BRA	81,9 m <sup>2</sup>
PA	81,9 m <sup>2</sup>
Balkong	12,1 m <sup>2</sup>
P-plass bil	1
Bod	5 m <sup>2</sup>

- Vestvendt, innglasset balkong
- Utsikt mot parkanlegg og kulturlandskap
- Gjennomgående leilighet med vestvendt stue





Leilighet 203



# Leilighet 303, 403, 503, 603 og 703

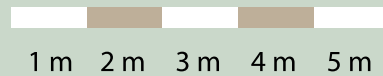
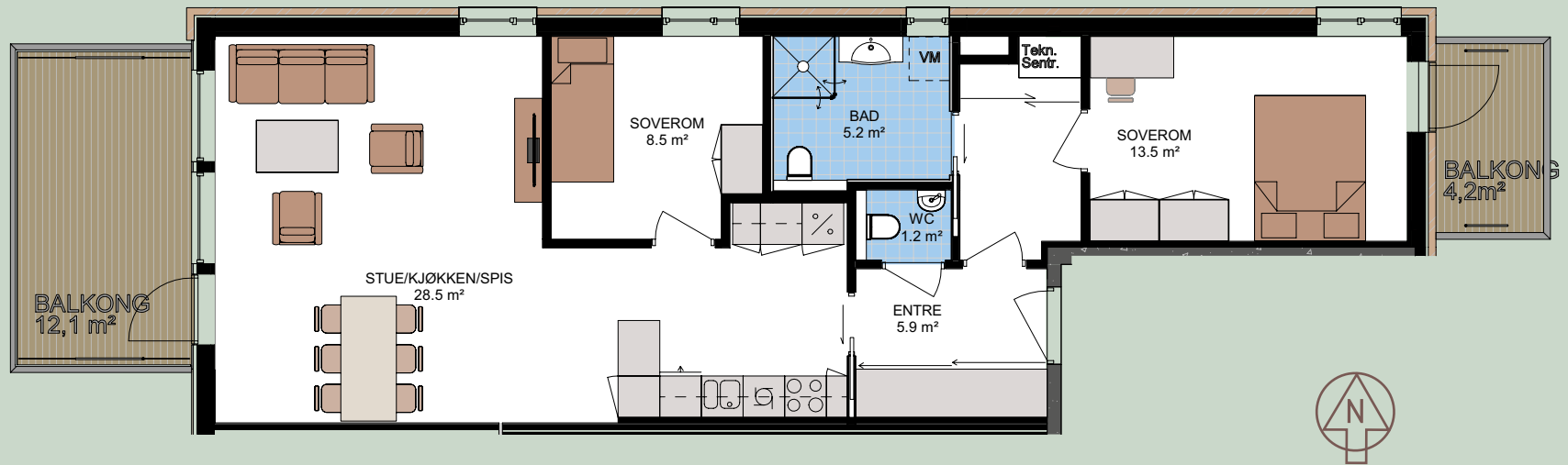
Gjennomgående leiligheter med to balkonger.

Plan	3, 4, 5, 6, 7
Antall soverom	2
Antall bad	1
Gjestetoalett	1
BRA	81,9 m <sup>2</sup>
PA	81,9 m <sup>2</sup>
Balkong	12,1 m <sup>2</sup> + 4,2 m <sup>2</sup>
P-plass bil	1
Bod	5 m <sup>2</sup>

- Vestvendt, innglasset balkong
- Frokostbalkong
- Utsikt mot parkanlegg og kulturlandskap
- Gjennomgående leilighet med vestvendt stue







# Leilighet 802

Gjennomgående toppleilighet med takterrasse og balkong

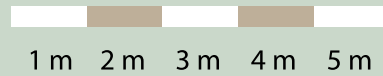
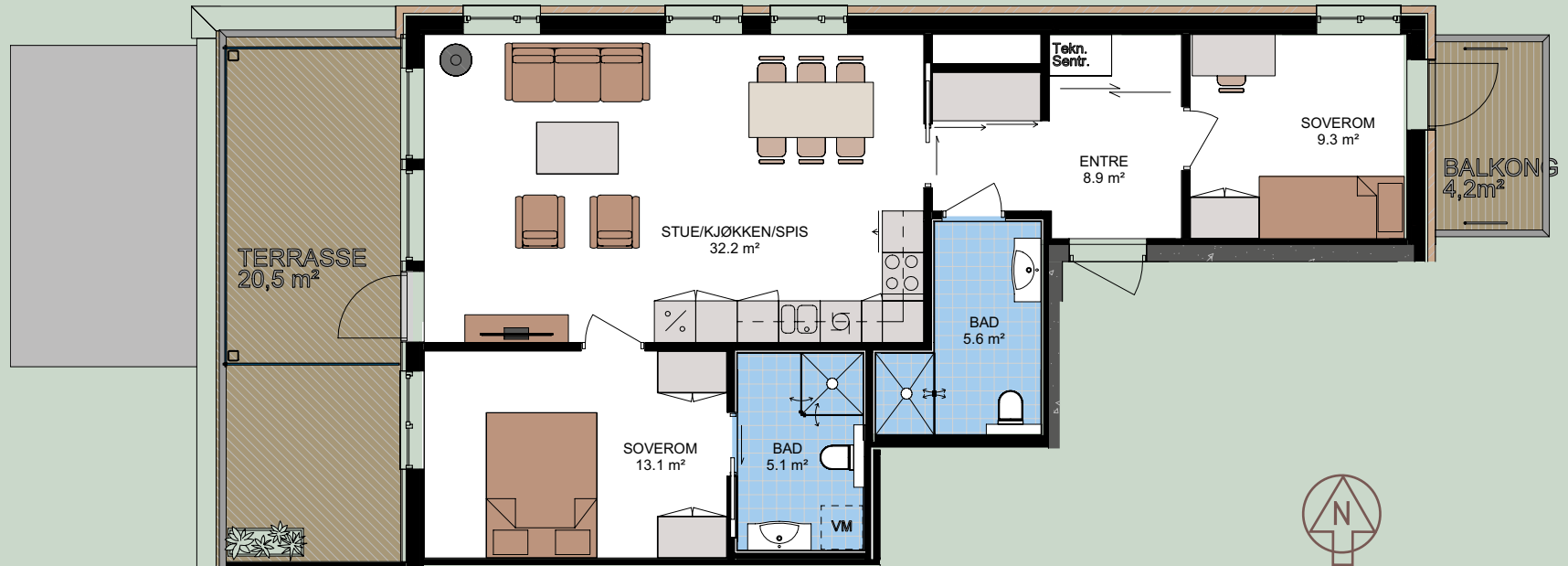
Plan	8
Antall soverom	2
Antall bad	2
BRA	78,4 m <sup>2</sup>
PA	78,4 m <sup>2</sup>
Takterrasse	20,5 m <sup>2</sup>
Balkong	4,2 m <sup>2</sup>
P-plass bil	1
Bod	7,2 m <sup>2</sup>

- Stor vestvendt takterrasse, delvis innglasset
- Moderne peis i stue
- Flott utsikt mot kulturlandskap, parkanlegg og Byfjorden





Leilighet 802



# 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 skape en stolthet for beboerne. 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.

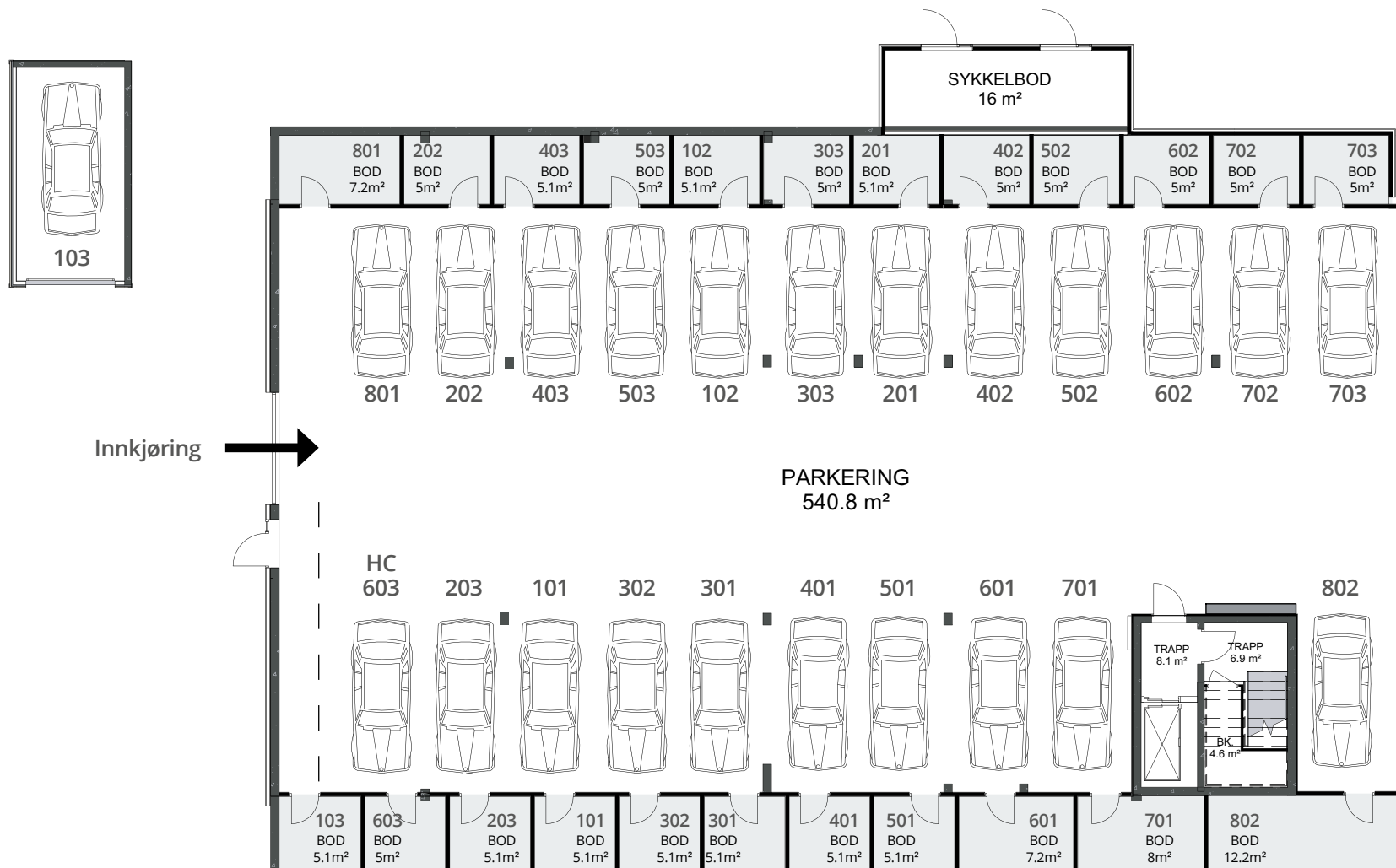




# Boder & parkering

Parkering for Bøkekronas 23 leiligheter er dekket opp med 22 plasser i P-kjeller og 1 plass i frittstående garasjebygg ved innkjøringen til underetasjen. En av disse plassene er tilpasset HC-krav. Alle plassene er tilrettelagt for lading.

Boder til hver leilighet på min. 5 m<sup>2</sup> ligger i tilknytning til leilighetens P-plass, med unntak av P-plassen i frittstående garasjebygg. Tilhørende bod vil ligge i P-kjeller, rett ved inngangen.



# Bo trygt & smart i et privat borettslag

Med en leilighet i Bøkekrona 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. I Bøkekrona er innskuddsbeløpet 50% av totalsummen. Fellesgjelden er et langsiktig lån tatt opp av borettslaget til gunstige betingelser, med pant i borettslagets eiendom. 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.

Bøkekrona 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 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 Utleie

Du kan selge boligen fritt, men det er visse begrensninger på utleie. 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.

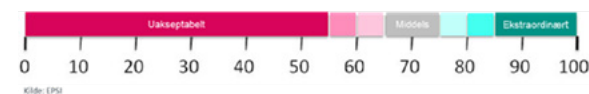
## ORGANISERING AV BORETTSLAGET

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.

## 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.



I Bøkekrona har vi gjort en del oppgraderinger og forbedringer som vi håper kundene vil sette pris på. Vi har høye ambisjoner og en høy KTI (kundetilfredshetsindeks) er viktig for oss. Fornøyde kunder er våre viktigste ambassadører.



# Leveransebeskrivelse

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

Bøkekrona private borettslag er 3. byggetrinn i Kjellelia, som totalt er regulert til 109 leiligheter. Frem til nå er følgende leiligheter ferdigstilt:

Byggetrinn 1: Lindekrona: 21 leiligheter.  
Ferdigstilt oktober 2018

Byggetrinn 2: Rose og Fiol: 6 leiligheter.  
Ferdigstilt november 2020

Eikekrona: 20 leiligheter.  
Ferdigstilt november 2020

I første byggetrinn, Lindekrona, er det bygget en gjesteleilighet som skal være tilgjengelig for alle beboerne i Kjellelia. Gjesteleiligheten inneholder fellesrom, anretningskjøkken, toalett, bad, dobbelt soverom og utebod, samlet ca 62 m<sup>2</sup> BRA. I tilknytning til denne leiligheten er det etablert en stor åpen uteplass som delvis er overbygget med hagemøbler, pergola og glass. Adkomsten til gjesteleiligheten skjer på bakkenivå via fellesarealene og fra hovedinngang i Lindekrona, via heis eller trapp.

## BYGGEFORSKRIFT

Prosjektet vil oppføres i henhold til plan- og bygningslov (TEK17, rev 01.07.17).

Bygget vil oppfylle tilgjengelighetskrav for rullestol i boliger. Uteområdene vil også utformes universelt, så langt topografi tillater det.

## FELLES UTMOHUSAREALER

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 gjesteleiligheten, følger som vedlegg til kjøpekontrakten.

Parkanleggene for hele område vil inneholde; plener, trær, klatreplanter, hekker, parsellhager, frukthage, veksthus, vannspeil, gangstier, lekeplasser, etc. I tillegg utstyres parken med belysning. Forstøtningsmurer etableres der forholdene krever det. Det er avsatt plasser for gjestesykler utenfor hovedinngangen i Bøkekrona.

## BEBYGGELSEN

### Fundamentering

Bygget fundamenteres etter anvisninger fra geoteknisk rådgiver.

## Bygningskonstruksjoner

Etasjeskiller er i betong/stål.

Bærende konstruksjoner utføres i tre, betong og stål.

## Yttervegger

Deler av yttervegger i bod og garasjeetasje støpes i betong. Ytterkledning over terreng er en kombinasjon av teglstein, malmfuru og plater.

## Vinduer – balkongdører

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

## Balkonger/terrasser

Innglassing av balkonger leveres som standard, bortsett fra «frokostbalkongene» i nr. 303, 403, 503, 603, 703 og 802. Innglassingen vil ikke være vanntett.

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

## Sportsboder og sykkelparkering

Det medfølger en sportsbod på ca 5 m<sup>2</sup> til hver leilighet. Størrelsen varierer noe. Sportsbodene er plassert i P-kjeller i tilknytning til egen p-plass. Rør- og kanalføringer kan forekomme i taket og langs vegger. Tildeling av boder er fordelt av selger.

## INNVENDIG STANDARD

### Gulv

Gulv i stue, kjøkken, sov, entre, leveres med en-stavs 14 mm eikeparkett. Gulv på bad og bod/vaskerom leveres med fliser på 30 x 60 cm i valgfri farge innenfor standardsortiment.

### Vegger

Innvendige vegger bygges av bindingsverk (stål/tre) med 5 cm isolasjon. Overflate er sparklet gips. Veggene males med tidsmessig glans (matt overflate) i valgfri farge.

Vegger på bad flislegges med fliser på 30 x 60 cm i valgfri farge innenfor standardsortiment.

### Tak/himlinger

Alle tak er nedforet med hvitmalte gipsplater (ikke synlige v-fuger i betongskillet).

Rør og kanalføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og helt eller delvis bak ekstra nedforede platehimlinger.

### Entredør - Innvendige dører

Entrédør leveres i mørk grå med brann og lydklassifisering. Utstyrt med kikkehull og dørklokke.

Innvendige dører i hvit og slett utførelser med dempelist.

### Listverk

Gulvlister leveres som lakkerte eikelister.

Det leveres hvite enkle lister rundt vinduer og dører.

Overgang vegger og himling fuges ut.

Hvitmalt listverk sparkles og males (ikke synlige stiftehoder).

## INNREDNING

### Kjøkken med integrerte hvitevarer

Kjøkken fra Sigdal, type Scala eller tilsvarende med overskap og oppføring til tak. Kostnadsfri valgfrihet mellom Sigdals standard palettfarger (16 stk). Håndtak i stål og benkeplate i laminat. Valgfrihet innenfor standard sortiment. Hvite fronter, håndtak i stål og benkeplate i laminat. Demping på skuffer og skapdører. Det leveres glassplate på vegg over koketopp

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

### 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.

### Gjestebad/gjestetoalett

Veggmontert toalett, servantskap, ettgreps blandebatteri, speil med lys. Dusjhjørne med hengslede glassvegger og blandebatteri med dusjgarnityr der dette er tegnet inn på plantegning.

### Garderobeskap

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Oppvarming

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

### Ventilasjon

Boligenes ventilasjonssystem styres av et energieffektivt ventilasjonsanlegg, type «Nilan» eller tilsvarende.

Ventilasjonssystemet renser luften via et filter. Aggregater plasseres i nisje/eget skap eller i bod med skyvedør foran. Anlegget er meget kompakt og består av integrert 175 liters varmtvannstank, varmegjenvinningsanlegg og varmepumpe. Varmepumpen kan brukes til svaling av luften om sommeren (ikke kjøleanlegg) Separat avtrekkshette for kjøkken 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 sløkkeutstyr og røykdetektorer iht. gjeldende forskrifter.

### El anlegg og porttelefon

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

Det monteres overspenningsvern og jordfeilautomater. Strømmålere plasseres i hovedtavle i kjelleretasjen eventuelt i felles korridor.

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

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

På balkong, i sportsbod og innebod/vaskerom leveres lysarmatur. På kjøkken leveres 2 stk. LED-lysskinner under overskap på kjøkkenbenk med lyslist foran.

Det leveres dørtelefonanlegg med videofunksjon ved hovedinngangsdør. Skjerm med fargebilde kan velges som tilvalg. Det blir levert et dobbeltstikk strømuttak utvendig pr balkong.

### Lading av EL-bil

Alle parkeringsplassene i garasjeanlegget leveres klargjort for tilkobling til ladestasjon.



### Lading av EL-sykler

Det anlegges en felles sykkelbod i tilknytning til Bøkekrona som utstyres med lys og 8 felles el-uttak for ladning av el-sykler. I tillegg er det utendørs sykkelparkering nær hovedinngang, omkranset av hekker.

### 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 (3 års binding).

### Vann og avløp

Komplett leveranse av vann og avløp tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Hovedstoppekran for bygget plasseres i teknisk rom/bøttekott i underetasjen. Bygget utstyres med felles vannmåler. Overvann føres inn i det offentlige systemet. Vann og avløpsnett blir private ledninger fra kommunalt påkoblingspunkt.

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

### Tegninger av tekniske anlegg

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

## FELLESAREALER LEILIGHETER

### Hovedinngangen

Hovedinngangsdøren er i glass med aluminiumskarmer og sidefelter i glass. Døren får en hyggelig omramming og det legges lyse granittheller foran inngangen..

Foaje belyses med bl.a. downlights i tak.

Postkasser plasseres på vegg ved hovedinngang.

Gulvet fliselegges og foajeen møbleres med en enkel sittegruppe.

### Miljøstasjon

Det etableres en felles miljøstasjon for Bøkekrona ved hovedinngangen. Miljøstasjonen utstyres med luftfjerningsanlegg og avfallsbeholdere.

### Heis

Bygget utstyres med en romslig møbelheis (1,1m x 2,1 m) som går fra parkeringsanlegget til øverste plan.

### Innvending trapper og repoer

Det blir åpne trapper med repo og trappetrinn belagt med flis.

### Teknisk installasjoner i fellesområdene

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

## INNENDØRS PARKERING OG BODER

Det medfølger 1 parkeringsplass og 1 bod til hver leilighet i P-kjeller eller i garasjebygg på bakkeplan.

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

### Parkeringskjeller

Takhøyden i parkeringsanlegget vil være minimum 2,15 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger. Brettskurt betonggulv/alternativt asfaltert. Bredden på P-plass vil variere. Se oversiktstegning.

Parkeringsanlegget har direkte adkomst til leilighetene via trapperom/heis. Port utstyres med trådløs åpner. Tak og vegger sprøytemales med 1 strøk maling.

### Parkeringsbygget

I tillegg til garasjeanlegget i kjeller oppføres ett garasjebygg med 1 P-plass ved innkjøring til P-kjeller.

### Gjesteparkering

I tillegg opparbeides flere felles gjesteparkeringsplasser. Disse plassene disponeres av sameiene/borettslagene som selger etablerer innenfor «Eiendommen».

## TILVALGSMULIGHETER

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

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

## VIKTIG INFORMASJON - FORBEHOLD

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

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

### Huseierbok

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

# 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

Megleroppgjøret AS,  
org.nr. 992 767 022

## NØKKELINFORMASJON

Kjellelia er et leilighetsprosjekt beliggende i Tønsberg kommune, som er regulert for 109 leiligheter fordelt på flere byggetrinn. Bøkekrona Borettslag er 3. byggetrinn i prosjektet og omfatter ett tårnhus med 23 leiligheter fordelt på 8 etasjer. Hver leilighet disponerer over 1 P-plass og en bod. Denne salgsinformasjon, sammen med leveransebeskrivelse, gjelder for 3. byggetrinn i Kjellelia; Bøkekrona BRL, og redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og parkering. Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift (TEK) av 2017, revisjon 1. juli 2017.

## TOMTEFORHOLD/MATRIKKELNUMMER

Eiendommen for utbygging er gnr/bnr 51/19 i Tønsberg kommune (heretter kalt "Prosjekteiendommen"). Utbyggingen er basert på godkjent reguleringsplan ID nr. 0704 2011051 for Kjelle Boliger datert 20.5.2015. Tomten for Bøkekrona Borettslag utgjør ca 1000 m<sup>2</sup> og skal fradeles fra g.nr/b.nr 51/19. Adresse for eiendommen vil bli Kjellengveien 38.

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 Bøkekrona vil bli organisert som et 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 opptak av lån som blir borettslagets fellesgjeld og ved innbetaling av innskudd fra andelseierne (kjøperne).

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 den 31.08.2020.

## AREALER

Leilighetsarealene oppgitt i prospektet er bruksareal BRA (m<sup>2</sup>) og primæreal (PA). Bruksareal (BRA) er det arealet som ligger innenfor boligens omsluttende vegger/dører inkl. bod og garderobe. Totalt BRA oppgitt i prospektet angir derfor et større areal enn summene av de enkelte romarealene. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer da beregningene er foretatt på tegninger.

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

## BETALINGSPLAN

Ved kontraktinngåelse betaler kjøper et forskudd på 10% av samlet kjøpesum, samt eventuelle avtalte tillegg, til oppgjørsmeglers klientkonto. Den resterende del av kjøpesummen, samt eventuelle tilvalg innbetales senest 1 uke før overtagelse av leiligheten. Ansvarlig megler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av leilighet når midlertidig brukstillatelse eller 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 iht. 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 iht. Bustadoppføringslovas § 47.

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

## OMKOSTNINGER

Tinglysningsgebyr for skjøte p.t. kr. 585,-.  
Tinglysningsgebyr 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 kr 390,- 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 og gitt nummer med leilighetsnummer jfr. prislisten og tegningene.



Det tas forbehold om endringer i fordeling før overtakelse. Det etableres 1 HC-plass i garasjekjeller. Styret vil ha anledning til å omfordele HC-plasser etter behov.

## 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.

### 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 DNBNOK 70.000.000. Dagbokført 2.3.20
- Pantedokument Megleroppgjøret AS NOK 100.000.000. Dagbokført 31.5.18
- Urådighetserklæring Megleroppgjøret AS. Dagbokført 31.5.18
- Bestemmelse om veg. Rettighetshaver Vestfold Vann IKS. Dagbokført 4.2.2020

Ovennevnte pengeheftelser 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 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.

Bøkekrona 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 kjøper 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 og til gjesteleiligheten. 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 fordeles med ca 30/70 mellom leilighetens BRA m<sup>2</sup> og lik sum pr. andel. Felleskostnadene består av driftskostnader og fellesgjeld.

### Driftskostnader

Bøkekrona BRL's driftskostnader omfatter følgende, og hvorav

styret er pålagt å inngå de nødvendige driftsavtaler. Det nevnes 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, kommunale avgifter mm.

Utbygger vil være behjelpelig ved behov for å inngå serviceavtaler med byggets leverandører.

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 borettslagets budsjett.

Det er satt opp et foreløpig budsjett for «Bøkekrona Borettslag» som bilag til kjøpekontrakten. Felleskostnadene, utenom rente på fellesgjeld, er anslått til ca kr 31 pr. BRA (m<sup>2</sup>) pr. måned i gjennomsnitt for hele bygget. Kfr. prisliste for nærmere informasjon om fellesutgifter 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 er p.t. 1,59% p.a.

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, borettslagets vedlikeholdsbehov og egne vedtak, 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 Prosjekteiendommen 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, både høyhus og byvillaer.

Felles utomhusarealer omfatter bl.a. adkomstveier, adkomster til garasjeanlegg og boder, gangstier, gjeste-parkeringsplasser, parker, treningsanlegg, lekeplasser, parselhager, drivhus, etc. I tillegg kommer teknisk infrastruktur under

bakken. All beplantning og skjøtsel av parkanleggene, parsellhager og øvrig fellesareal skal settes bort til kompetente anleggsgartnere.

Utkast til vedtekter for Realsameiet er utarbeidet av selger. Ordensregler for Flerbrukerhuset/gjesteleiligheten 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 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 Kjelle Bolig, Plan ID nr. 0704 20110510722 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 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. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest/gul farge) til G (lavest). 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 bindene tilbud fra selger. Budgivning skal skje ihht 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 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 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 ferdigstilte, selges boligene etter avhendingslova.

## KJØPEKONTRAKT

Kjøpet er regulert av Bustadoppføringslova. Vi benytter kjøpekontrakt utarbeidet av 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, dvs. ca. 50% av samlet utsalgsverdi samt vedtak av selskapets styre om igangsetting. Byggetid; Byggestart forutsetter tilfredsstillende forhåndssalg, finansiering og offentlige godkjenninger. Endelig beslutning om igangsetting i utbyggers styre må tas senest innen 1.11.2021. Byggetid er stipulert til 17-19 måneder regnet fra igangsatte betongarbeider. Byggestart er definert som tidspunktet når støping av fundamenter påbegynnes. Skriftlig melding om forventet byggestart vil sendes kjøper minst to uker før oppstart. Dersom utbygger gjør forbeholdet om ikke å starte byggingen gjeldende, er Kjøper ikke lenger bundet av kjøpsavtalen. Oppgjørsansvarlig og selger vil tilbakeføre til kjøper alle eventuelle innbetalinger foretatt av kjøper. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre.

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

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

Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse og vil kunne inneholde avvik. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Utforming av kjøkken på plantegninger er kun illustrativt. Tegningene er ikke gjengitt i målestokk. Antall kvadratmeter pr. rom, balkong, terrasse, samt vindusinndeling, kan variere

fra plantegningene etter at endelig detaljprosjektering er gjennomført. Innvendige rørføringer fremgår ikke nødvendigvis av plantegninger. Nedføringer, el. installasjoner, dragere, søyler og innkassinger i himling fremkommer ikke nødvendigvis på tegninger i prospektet.

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

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

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 godkjenning av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjons-gebyr på kr. 200.000,- inkl. mva. til selger. Påkrevde endringer av garantier ved 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 næringsseiendommer 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](http://www.ollebukta4.no)



## Ranviktoppen, Sandefjord

28 leiligheter fordelt på to bygg på Sjøstrand i Sandefjord. Se [www.ranviktoppen.no](http://www.ranviktoppen.no)



## Ørsnes Brygge, Færder

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





Kontakt:

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

Gaute Tjøm  
928 27 702  
gaute@formateiendom.no

 Format Eiendom





Format Eiendom