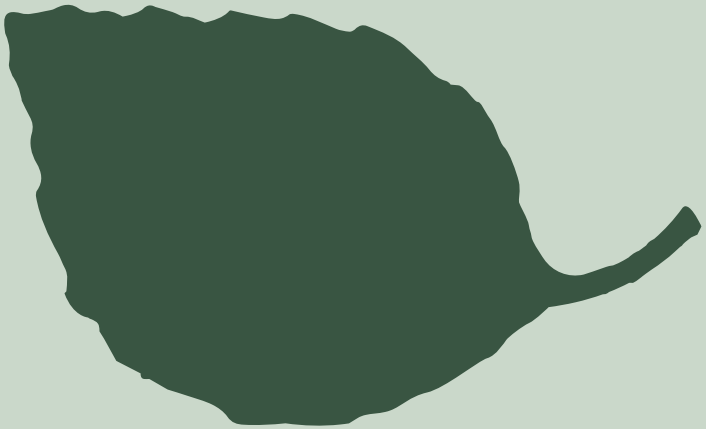
Format Eiendom

Gullkrona

Kjellelia, Tønsberg

BO TETT PÅ BY OG LAND,
SKOG OG VANN



Velkommen til Gullkrona

Med flott beliggenhet, tett på Tønsberg sentrum, Byfjorden og Greveskogen, skaper vi byens nye og unike boligstrøk; **Kjellelia.** I Kjellelia er det planlagt totalt 109 leiligheter. De første beboerne flyttet inn i oktober 2018, og nå er 74 leiligheter ferdigstilt. I dette prospektet presenteres fjerde salgstrinn; Gullkrona, med 9 nye leiligheter. Velkommen til Kjellelia – et hyggelig sted å komme hjem til, hvor moderne livsstil møter bærekraftig fremtid!

Gullkronas unike kvaliteter

- Etablert boligområde omkranset av private parkanlegg med høy kvalitet, med bl.a. parsellhager, 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 integrerte hvitevarer
- Fritt fargevalg, nedforede tak og 1-stavs parkett
- Innendørs sykkelparkering og 2 el-sykler til fri bruk
- Lavenergiboliger; bedre enn TEK 17-standard
- Ventilasjon med innebygget varmepumpe og mulighet for svalfunksjoner
- Brannsikring med sprinkelanlegg
- Parkering med enkel adkomst (heis)
- Innendørs sykkelparkering og 2 el-sykler til fri bruk
- Flotte turområder i umiddelbar nærhet

"Skape rom der mennesker trives"

Innhold

Unike kvaliteter	4
Området	6
Avstander	7
Vær så god, stig på	8
Gjesteleilighet	12
Plantegninger	14
Utomhusplan	22
Boder og parkering	23
Borettslag	24
Leveransebeskrivelse	25
Salgsinformasjon	28
Format Eiendom AS	34

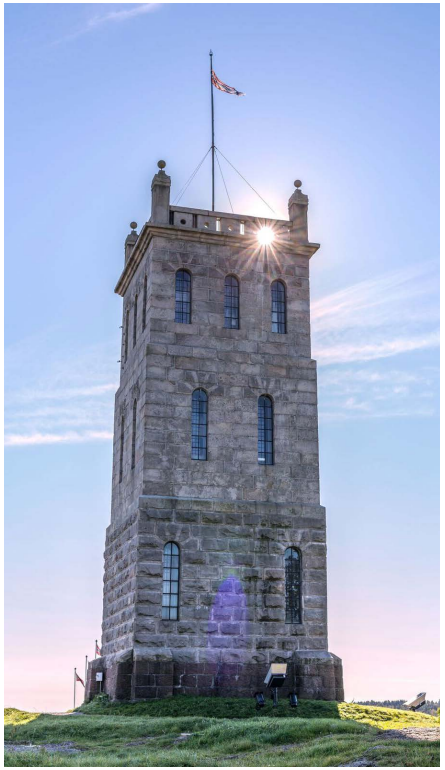
Noen ganger stemmer det meste;
strøket, nærhet til byen, leiligheten, utsikten, uteområdet og roen.

Området

Noen ganger faller alt på plass; beliggenheten og solforholdene, nærheten til byen, selve leiligheten, den flotte utsikten, uteplassen og den behagelige roen. Her blir by og land, skog og vann en naturlig del av din daglige tilværelse, som igjen skaper et levende maleri gjennom de store stuevinduene.

Kjellelia binder sammen byen og de historiske «Grevens skoger», som har kilometervis med turstier på sommerstid og flotte skiløyper på vinterstid.

Herlig natur, mangfoldig fugleliv, solrik beliggenhet og flotte, frodige parkanlegg er scener man aldri blir lei av.



Utbyggers visjon

Vi ønsker å skape et sted hvor du ikke bare bor, men virkelig lever og trives. Vår visjon er å skape et grønt, fremtidsrettet og bærekraftig boligprosjekt, hvor redusert bilbruk er mulig. Her går kontakt med by, land, skog og vann hånd i hånd, og vi tilbyr et nytt, moderne og praktisk hjem med minimalt vedlikeholdsbehov. Dette gir deg mer tid til å nyte livet og det unike fellesskapet som Kjellelia har å by på.

Midt i hjertet av Kjellelia ligger et frodig og solrikt parkanlegg med stiforbindelser, hekker, vannspeil, beplantning, treningsapparater, benker mm. som inviterer til rekreasjon og fellesskap for beboere og gjester. Her kan du virkelig nyte naturen rett utenfor dørstokken.

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 shoppingsenter, 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!

Stue/kjøkken fra 302, Eikekrona

Stue/kjøkken fra 302, Eikekrona

Innglasset balkong fra 302, Eikekrona

Soverom fra 302, Eikekrona

Stue fra 603, Eikekrona

Inspirasjonsbilde Drømmekjøkken

Inspirasjonsbilde Drømmekjøkken

God standard & skreddersøm

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

Stue fra 701, Bøkekrona

Gjesteleilighet

I Lindekrona (trinn 1) er det bygget en gjesteleilighet som alle beboerne i prosjektet får en andel i. Gjesteleiligheten er tilrettelagt for familieselskaper, nabosammenkomster og overnatting for gjester. Leiligheten inneholder anretningskjøkken, en trivelig stue/møterom, to 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. Gjesteleiligheten er en sosial bærebjelke som bidrar til godt naboskap.

Leilighet 101, 201 og 301

Solrike leiligheter med stor, innglasset, sydvendt balkong.

Etasje	1, 2, 3
Antall soverom	2
Antall bad	1
Antall gjestetoalett	1
BRA-i (internt bruksareal)	87 m²
BRA-b (innglasset balkong)	15 m²
Terrasse åpen (kun 101)	17 m²
P-plass bil	1

- Sydvendt innglasset balkong
- Syd-østvendt stue og kjøkken
- Ekstra stor terrasse i 101
- Gode lysforhold
- Mulighet for peis i 301

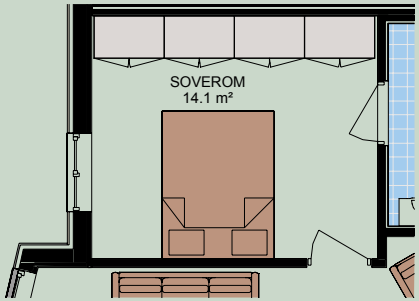
Leilighet 101, 201 og 301

Leilighet 102, 202 og 302

Solrike hjørneleiligheter med store, innglassede balkonger.

Etasje	1, 2, 3
Antall soverom	2-3
Antall bad	2
BRA-i (internt bruksareal)	101 m²
BRA-b (innglasset balkong)	25 m²
Terrasse åpen (kun 102)	26 m²
P-plass bil	1

- Stor syd-vestvendt balkong
- Karnappvindu i stue mot syd og vest
- Ekstra stor terrasse og hage i 102
- Mulighet for tre soverom
- Mulighet for peis 302



Opsjon større soverom

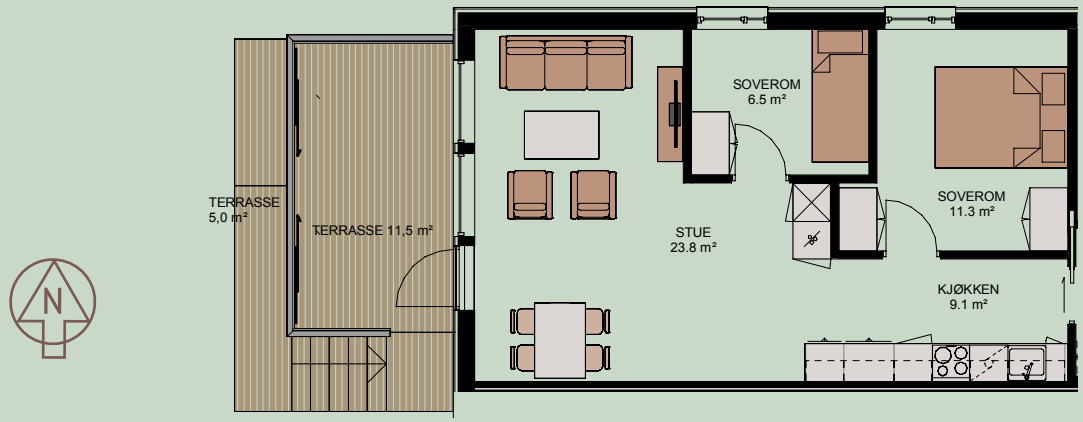
Leilighet 103

Praktisk leilighet med vestvendt balkong og privat hage.

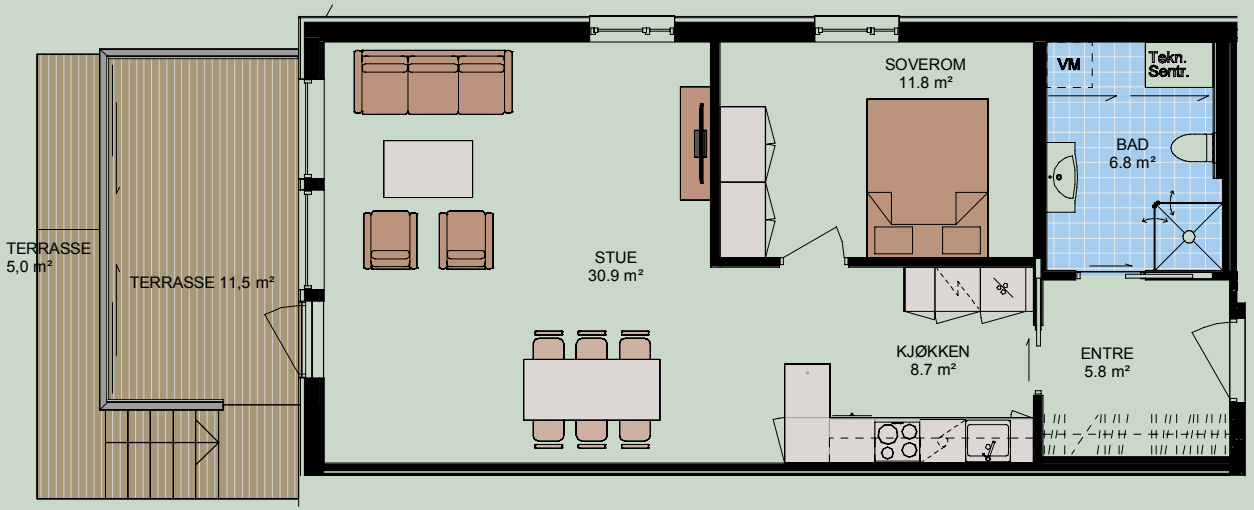
Etasje	1
Antall soverom	1 (2)
Antall bad	1
BRA-i (internt bruksareal)	66,5 m²
BRA-b (innglasset balkong)	11,5 m²
Terrasse åpen	5 m²
P-plass bil	1

- Vestvendt innglasset balkong
- Utsikt til flott park
- Vestvendt stue
- Flotte solforhold

Leilighet 103



Opsjon ekstra soverom



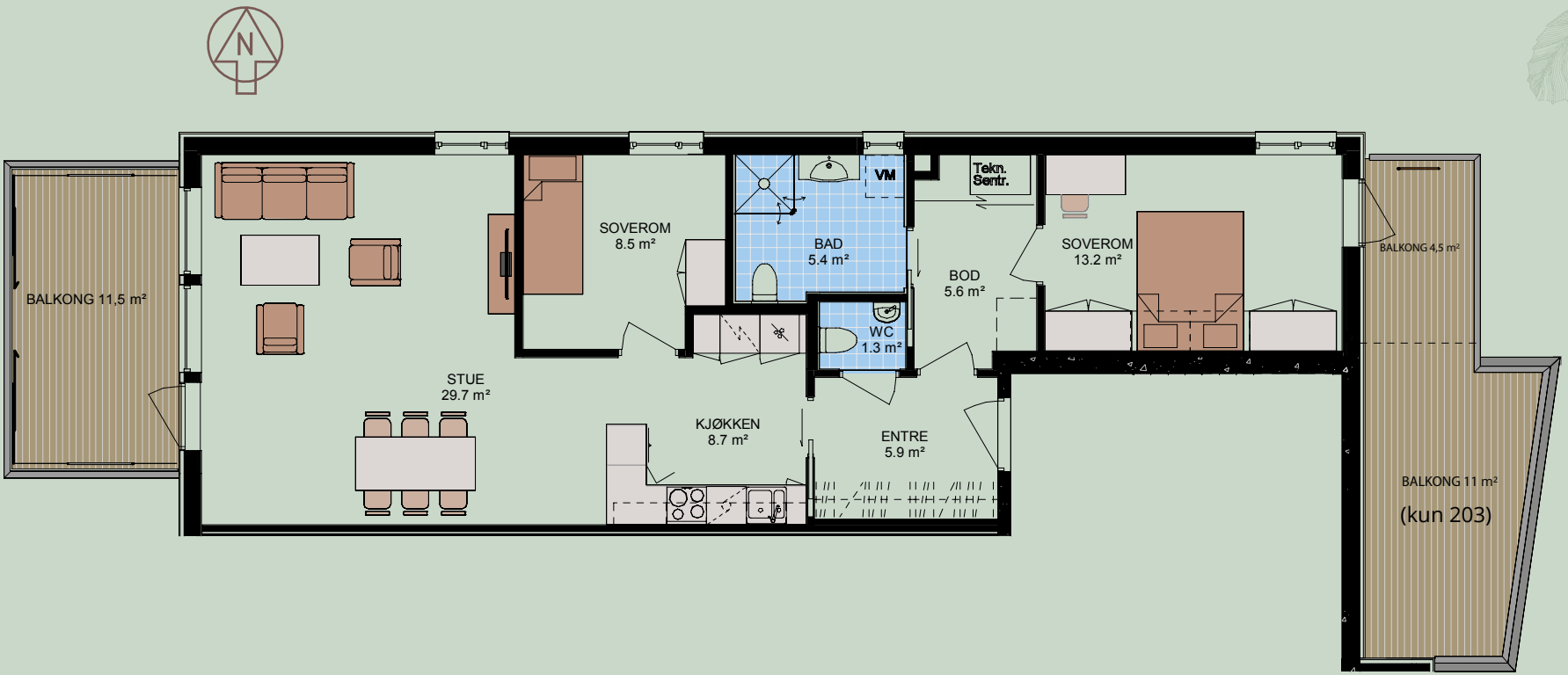
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Leilighet 203 og 303

Gjennomgående leiligheter med to balkonger.
Gode solforhold.

Etasje	2, 3
Antall soverom	2
Antall bad	1
Antall gjestetoalett	1
BRA-i (internt bruksareal)	81,9 m²
BRA-b (innglasset balkong)	11,5 m²
Balkong åpen (203)	15,5 m²
Balkong åpen (303)	4,5 m²
P-plass bil	1

- Innglasset balkong mot vest
- Frokostbalkong mot øst (ekstra stor i 203)
- Gjennomgående leilighet
- Utsikt til flott park
- Flott kveldssol


N
BALKONG 11,5 m²
SOVEROM
8.5 m²
VM
BAD
5.4 m²
Tekn.
Sentr.
BOD
5.6 m²
SOVEROM
13.2 m²
BALKONG 4,5 m²
WC
1.3 m²
STUE
29.7 m²
KJØKKEN
8.7 m²
ENTRE
5.9 m²
BALKONG 11 m²
(kun 203)

1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

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

Alle leilighetene i Gullkrona har parkeringsplass i p-kjeller. I tillegg er det tre innendørs p-plasser for salg og tre biloppstillingsplasser utenfor Gullkrona til gjester / HC-parkering.

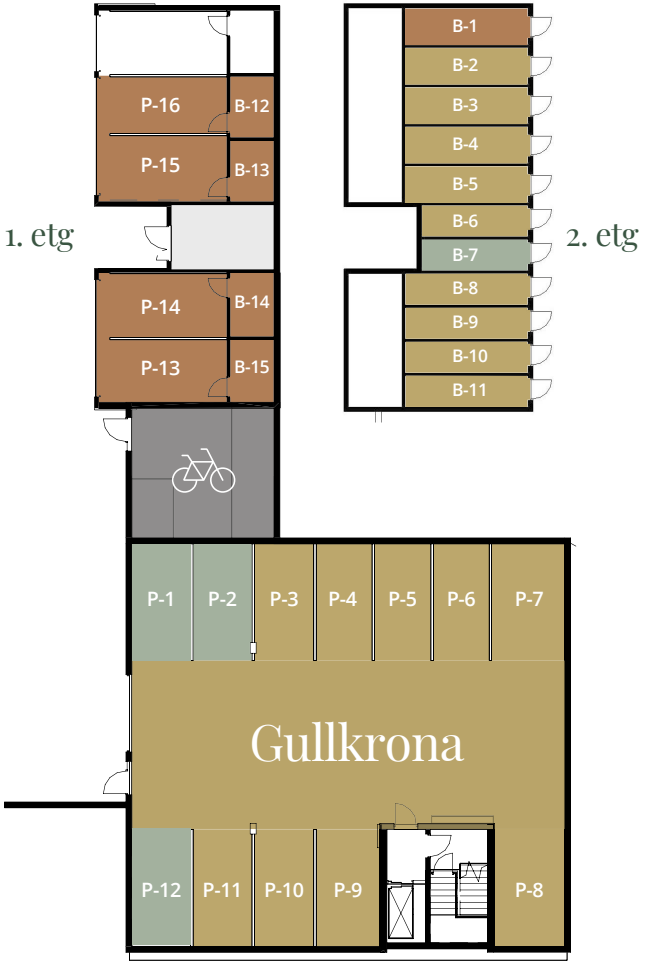
Alle plassene i p-kjeller er tilrettelagt for lading. Sports-boder til hver leilighet ligger i frittstående garasjebygg rett i nærheten av Gullkrona og varierer i størrelse fra 6-8 m2. Felles innendørs sykkelbod som vist på tegningen.

Gullkrona

Jasmin

Magnolia

For salg



Bo trygt & smart i et privat borettslag

Med en leilighet i Gullkrona 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 Gullkrona 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.

Gullkrona 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 m.m. 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

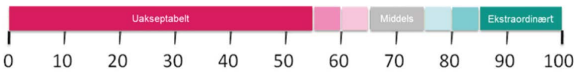
Alle borettslag har egne vedtekter som er fastsatt av generalforsamlingen. Én gang i året er det generalforsamling, hvor alle andelseiere har rett til å delta, komme med forslag og stemme over saker som gjelder borettslaget.

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 i flere år, og målt kundetilfredsheten både ved innflytting og ett år etter innflytting. Dette gir oss nyttig kunnskap og innsikt i hva som er viktig for kundene ved kjøp av bolig. Undersøkelsen er anonym og kartlegger hvor fornøyde kundene er, og bidrar til å identifisere viktige forbedringsområder.

Vi er svært stolte over de gode resultatene vi har oppnådd i disse undersøkelsene. Totalt sett ligger vi langt over snittet for bransjen og blant de beste i landet på enkeltprosjekter. Som tabellen under viser, er en poengsum fra 85-100 klassifisert som ekstraordinært. Format Eiendom oppnådde en score på 89 i 2022. Bransjesnittet var samme år på 74.



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

Prognosesenteret

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.

Gullkrona private borettslag er 4. 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

Byggetrinn 3:
Syrin: 4 leiligheter. Ferdigstilt november 2021
Bøkekrona: 23 leiligheter. Ferdigstilt oktober 2022

I første byggetrinn, Lindekrona, er det bygget en gjesteleilighet som skal være tilgjengelig for alle beboerne i Kjellelia. Gjesteleiligheten inneholder fellesrom, anretningskjøkken, toalett, bad, to soverom og utebod, samlet ca 62 m2 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 UTOMHUSAREALER

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

BEBYGGELSEN

Fundamentering
Bygget fundamenteres etter anvisninger fra geoteknisk rådgiver.

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

Yttervegger
Deler av yttervegger i garasjeetasje støpes i betong. Yttervegger over terreng er isolerte bindingsverksvegger med kledning i en kombinasjon av malmfuru, malt trekledning og plater.

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

Balkonger/terrasser
Alle leilighetene leveres med en innglasset balkong som standard. Innglassingen vil ikke være 100 % vanntett. «Frokostbalkongene» i nr. 203 og 303 leveres med glassrekkverk. Terrasser på terreng i 1. et. leveres med rekkverk der det kreves.

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 5-8 m2 til hver leilighet. Sportsbodene er plassert i eget bygg. Rør- og kanalføringer kan forekomme i taket og langs vegger.

Tildeling av boder er fordelt av selger. Stor felles innendørs sykkelparkering i tillegg til sykkelparkering ute ved hovedinngang.

INNVENDIG STANDARD

Gulv
Gulv i stue, kjøkken, sov, entre, leveres med en-stavs 14 mm eikeparkett. Gulv på bad og WC-rom leveres med fliser på 30 x 60 cm (10x10 i dusjnisje) i valgfri farge innenfor standardsortiment. Se plantegning.

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. K2 standard.
Vegger på bad flislegges med fliser på 30 x 60cm 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. Dette muliggjør skjulte ledninger til takpunkt/taklys.

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. Listefritt rundt vinduer kan leveres som tilvalg.
Overgang vegger og himling fuges ut.
Hvitmalt listverk sparkles og males (ikke synlige stiftehoder)

INNREDNING

Kjøkken med integrerte hvitevarer
Kjøkken blir levert fra Drømmekjøkken, fronter type Bistro kulør eller tilsvarende. Det kan kostnadsfritt velges 11 forskjellige farger på frontene innenfor standard sortimentet, håndtak/grep og standard sortiment av laminat benkeplater. Demping på skuffer og skapdører.

I tillegg leveres integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryse- kombiskap fra Siemens eller tilsvarende merke av god kvalitet. Integrert kjøkkenhette over koketopp. Kjøkkenet utstyres med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet leveres med glassplate på vegg over platetopp og vask, en skuffeseksjon, bestikkinnlegg og avfallsskap under vask med kildesortering.

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

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

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

Bad nr. 2 / WC
Veggmontert toalett, lite servantskap, ettgreps blandebatteri og speil. Dusjhjørne med hengslede glassvegger og blandebatteri med dusjgarnityr, der dette er tegnet på plantegning.

Garderobeskap
Det leveres 1 m garderobeskap pr sengeplass med glatte, hvite fronter. Innredning med heng og hyller. I tillegg leveres det skyvedører foran teknisk sentral, der dette er tegnet på plantegning.

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

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

El anlegg og porttelefon
Elektroleveranse utføres etter forskrifter NEK-400: 2022. Alle stikkontakter leveres som jordede stikkontakter. Sikringsskap og dataskap 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 downligths i entré og 2 stk downlights på bad (nedforet). I tillegg til armatur over speil på bad/WC.

I sportsbod, innebod og WC-rom leveres taklampe. På kjøkken leveres LED-lysskinne under overskap på kjøkkenbenk.

Det leveres dørtelefonanlegg med videofunksjon ved hovedinngangsdør. Skjerm kan velges som tilvalg. Det blir levert et dobbeltstikk strømuttak utvendig per leilighet på uteplass.

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 Gullkrona. Boden utstyres med lys og felles el-uttak for ladning av el-sykler. I tillegg er det utendørs sykkelparkering nær hovedinngang.

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

TV / telefon / fiber
Leilighetene leveres med 2 multimedia kontakter med uttak til IP-tlf./internett/TV, en i stue og en i soverom. Kollektiv avtale med Telenor på leveranse av TV- og strømmetjenester og bredbånd/fiber. Kjøper betaler selv abonnementsavgift (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 til eget fordrøyningsmagasin på tomten. 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 område utenfor blir hellebelagt og omkranset med benker.

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 Gullkrona ved hovedinngangen. Miljøstasjonen utstyres med avtrekksvifte og avfallsbeholdere.

Heis
Bygget utstyres med en romslig møbelheis (1,1 m 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 under-etasjen. Desentraliserte avtrekksanlegg i parkeringsanlegg.

INNENDØRS PARKERING OG BODER

Det medfølger 1 parkeringsplass og 1 ekstern sportsbod til hver leilighet. Parkeringsplass er i byggets underetasje og bodene er i et eget bygg (2. et. på G6). Sportsboden er kun egnet til lagring av robuste eiendeler.

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

Parkeringskjeller
Takhøyden i parkeringsanlegget vil være ca 2,15 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.

Gjesteparkering
IDet opparbeides flere felles gjesteparkeringsplasser i prosjektet (se utomhusplanen). Disse plassene disponeres av sameiene/borettslagene som selger etablerer innenfor «Eiendommen». I tillegg er det en utvidet felles gjesteparkering helt syd på «eiendommen».

TILVALGSMULIGHETER

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger iht kontrakt. Tilvalg gjøres på egne møter med utbygger og utbyggers valgte leverandører.

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, gulvvarme mm.

VIKTIG INFORMASJON - FORBEHOLD

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

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

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

Salgsinformasjon

Utbygger
Kjelle Utvikling AS,
org.nr. 913 244 257

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

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

Oppgjørsmegler
Megleroppgjøret 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. Gullkrona Borettslag er en del av 4. byggetrinn i prosjektet og omfatter en lavblokk med 9 leiligheter fordelt på 3 etasjer. Hver leilighet disponerer over 1 P-plass og en bod.
Denne salgsinformasjon, sammen med leveransebeskrivelse, gjelder for 4. byggetrinn i Kjellelia;

Gullkrona Borettslag, 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 Gullkrona Borettslag skal fradeles fra g.nr/b.nr 51/19. Adresse for eiendommen er Kjellengveien 36. 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 Gullkrona 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 under behandling i kommunen.

AREALER

Høsten 2023 ble ny standard for Areal og Volumberegninger av bygninger, NS 3940 vedtatt, gjeldende fra 1. januar 2024. Dette innebærer at areal skal oppgis i bruksareal (BRA), og det skal ikke lenger angis fordeling mellom primærrom (P-ROM) og sekundærrom (S-ROM).

Dette er begrepene som skal benyttes fra 1. januar 2024:
1. BRA-i = internt bruksareal
Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger. Dette er for eksempel stue, soverom, kjøkken, bad, men også f.eks. boder innenfor omsluttende vegger.

2. BRA-e = eksternt bruksareal
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. F.eks. arealer som har adkomst fra fellesarealer eller utenfra. F.eks hobbyrom, kjeller- stuer og boder som tilhører boenheten.

3. BRA-b = innglasset balkong
Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

4. TBA = Terrasse- og balkongareal
Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Alle leilighetsarealene oppgitt i prospektet følger den nye standarden. 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 egne garasje-plasser samt øvrige fellesarealer.

BETALINGSPLAN

Ved kontraktinngåelse betaler kjøper et forskudd på 10 % av samlet kjøpesum 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 ihht. Bustadoppføringslovas § 47, kan allerede innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtakelse og tinglysning av skjøtet. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller

forskuddsgaranti ihht. Bustadoppføringslovas § 47.
Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

OMKOSTNINGER

Tinglysingsgebyr for skjøte p.t. kr. 500,-.
Tinglysingsgebyr for evt. pantedokumenter utgjør for tiden kr. 697,- pr. dokument inkl. pantattest. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

Det tas forbehold om tillegg av særskilt tinglysningsgebyr og dokumentavgift dersom det skal tinglyses skjøte knyttet til rettigheter til parkeringsanlegg og/eller fellesareal utenfor borettslagets eiendom.

Dokumentavgift til Staten er 2,5 % av tomteverdien og er beregnet til ca kr 150 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 en HC-plass rett utenfor garasjekjelleren. 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
• Bestemmelse om veg. Rettighetshaver Vestfold Vann IKS. Dagbokført 4.2.2020
• Bestemmelse om nettstasjon. Rettighetshaver: Lede. Dagbokført 23.12.20
• Pantedokument DNB NOK 100.000.000. Dagbokført 5.10.21

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.

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

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

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

Andelene tildeles eksklusiv bruksrett til respektive boder og parkeringsplasser. Andelseier får også tilgang til Realsameiets utomhusarealer 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 m2 og lik sum pr. andel. Felleskostnadene består av driftskostnader og fellesgjeld.

Driftskostnader
Gullkrona BRL' s driftskostnader omfatter løpende drifts og vedlikeholdskostnader, hvor 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 mm. Utbygger vil være behjelpelig ved behov for å inngå serviceavtaler med byggets leverandører.

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

Det er satt opp et foreløpig budsjett for «Gullkrona Borettslag» som bilag til kjøpekontrakten. Felleskostnadene, utenom rente på fellesgjeld, er anslått til ca kr 32 pr. BRA (m2) 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. Rentekostnad på fellesgjeld er p.t. 5,35% p.a. (9.1.24), men denne vil endres i takt med markedsrenten.

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.

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, gjesteparkerings-plasser, parker, treningsanlegg, lekeplasser, parsellhager, drivhus, etc.,. I tillegg kommer teknisk infrastruktur under bakken. All beplantning og skjøtsel av parkanleggene og øvrig fellesareal skal settes bort til kompetente anleggsgartnere. Utkast til vedtekter for Realsameiet er utarbeidet av selger. 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.

HEFTELSER

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

LIGNINGSVERDI

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

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

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppførings-lova. Etter at boligene er ferdigstilte, selges boligene etter avhendingslova.

KJØPEKONTRAKT

Kjøpet er regulert av Bustadoppføringslova. Vi benytter kjøpekontrakt utarbeidet at Standard Norge.
Kontrakten for kjøp av 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. Endelig beslutning om igangsetting i utbyggers styre må tas senest innen 31.12.2024. Byggetid er stipulert til 17-19 måneder regnet fra igangsatte betongarbeider. Byggestart er definert som tidspunktet når støping av fundamenter påbegynnes.

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

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

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

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

Tegningene er ikke gjengitt i målestokk. Antall kvadratmeter pr. rom, balkong, terrasse, samt vindusinndeling, kan variere fra plantegningene etter at endelig detaljprosjektering er gjennomført. Innvendige rørføringer fremgår ikke nødvendigvis av plantegninger. Nedforinger, el. installasjoner, dragere, søyler og innkassinger i himling fremkommer ikke nødvendigvis på tegninger i prospektet.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet. 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 kjøpere krav på å holde tilbake en forholdsmessig del av vederlaget til sikkerhet for at ferdigattest gis. Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke har krav på dagmulkt etter overtagelse.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsførings-materiell vil ikke passe for alle leilighetene. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende bygningsmasse mv. før kontrakt inngås. Dersom det er 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 godkjennelse av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjons-gebyr på kr. 100.000,- inkl. mva. til selger. Påkrevde endringer av garantier ved et eventuelle avbestillinger videresalg/ transport er kjøpers ansvar. 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, minimum kr 200.000.

OPPGJØRSMEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

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

Hovedinngang, Gullkrona

Boliger man har lyst å bo i

Vår visjon: «Å skape rom der mennesker trives»

Format Eiendom AS er et ingeniør- og kompetanseselskap som arbeider med utvikling, planlegging, bygging og salg av boliger i Vestfold. Bygging og forvaltning av næringseiendommer er også et viktig satsingsområde i tillegg til salg av næringstomter. 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 ferdigstillelse og derigjennom sørge for kvalitetssikring i alle ledd underveis. I Format Eiendom har vi derfor tverrfaglig kompetanse, som gjør at vi kan følge hele byggeprosessen fra A til Å. I tillegg har vi langsiktige samarbeidspartnere med spisskompetanse innen hvert fagfelt. Dette gir oss de beste forutsetningene for å skape gode boliger og næringsbygg hvor folk trives.

Ørsnes Brygge, Færder

Ca 100 leiligheter langs kanalen ved innseilingen til Tønsberg.

Ollebukta, Tønsberg

23 leiligheter fordelt på to bygg på bryggekanten i Tønsberg.

Ranviktoppen, Sandefjord

28 leiligheter fordelt på to bygg på Sjøstrand i Sandefjord.

Kontakt:

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

Betina Lindgren
911 46 716
betina@formateiendom.no

Format Eiendom

Format Eiendom