



Format Eiendom

Bærefjellveien 2 og 4

23 moderne leiligheter



Stokke Hageby, Sandefjord

SENTRALT, MEN LANDLIG



Velkommen til Bærefjellveien 2 og 4

Stokke Hageby ligger i forlengelsen av Stokke sentrum og er et godt tilbud til dere som vil bo sentrumsnært, men landlig, i grønne omgivelser. Stokke Hageby er et attraktivt boligområde med grønn profil bestående av småhus, rekkehus og leiligheter. Format Eiendom har siden 2010 bygget ca 100 boenheter primært rettet mot barnefamilier. I 2017 stod det første

leilighetsbygget ferdig og i 2023 var de to neste byggene innflytningsklare. Vi er nå klare for neste byggetrinn som består av 23 leiligheter; Bærefjellveien 2 og 4. Et hovedmål for oss har vært å skape et bærekraftig og annerledes boligområde hvor robuste hus og miljøvennlige uterom skaper sosiale møteplasser og godt naboskap. Velkommen til det enkle liv i Stokke Hageby.



Prosjektets unike kvaliteter

- Moderne leiligheter med parkeringsplass i kjeller og heis.
- Kjøkken fra anerkjent leverandør.
- Vannbåren gulvarme i entré, oppholdsrom og kjøkken
- Integreerte hvitevarer
- Fritt fargevalg, nedfode tak og eikeparkett
- Romslige balkonger med tregulv
- Høy kvalitet på utomhusarealer med bl.a. parsell-hager, parkanlegg, treningsapparater, lekeplass og sosiale soner.
- Sykkelparkering
- Lavenergiboliger, bedre enn TEK 17-standard
- Ventilasjon med innebygget varmepumpe
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Brannsikring med sprinkelanlegg.
- Praktiske, lett tilgjengelige boder
- Felleshus/gjestelilighet for arrangementer, selskaper og overnatting.



Foto fra Kjellelia, Tønsberg

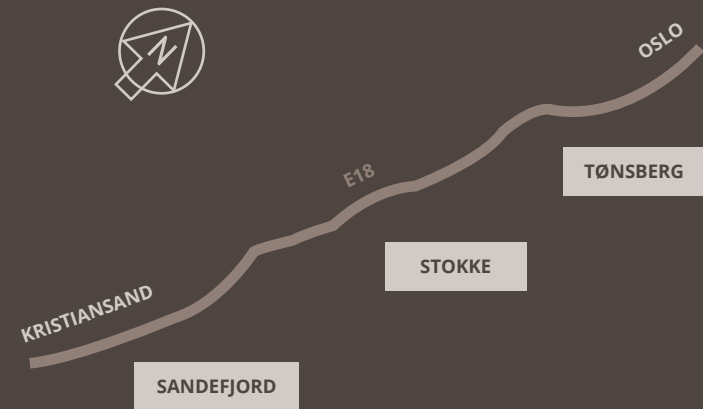
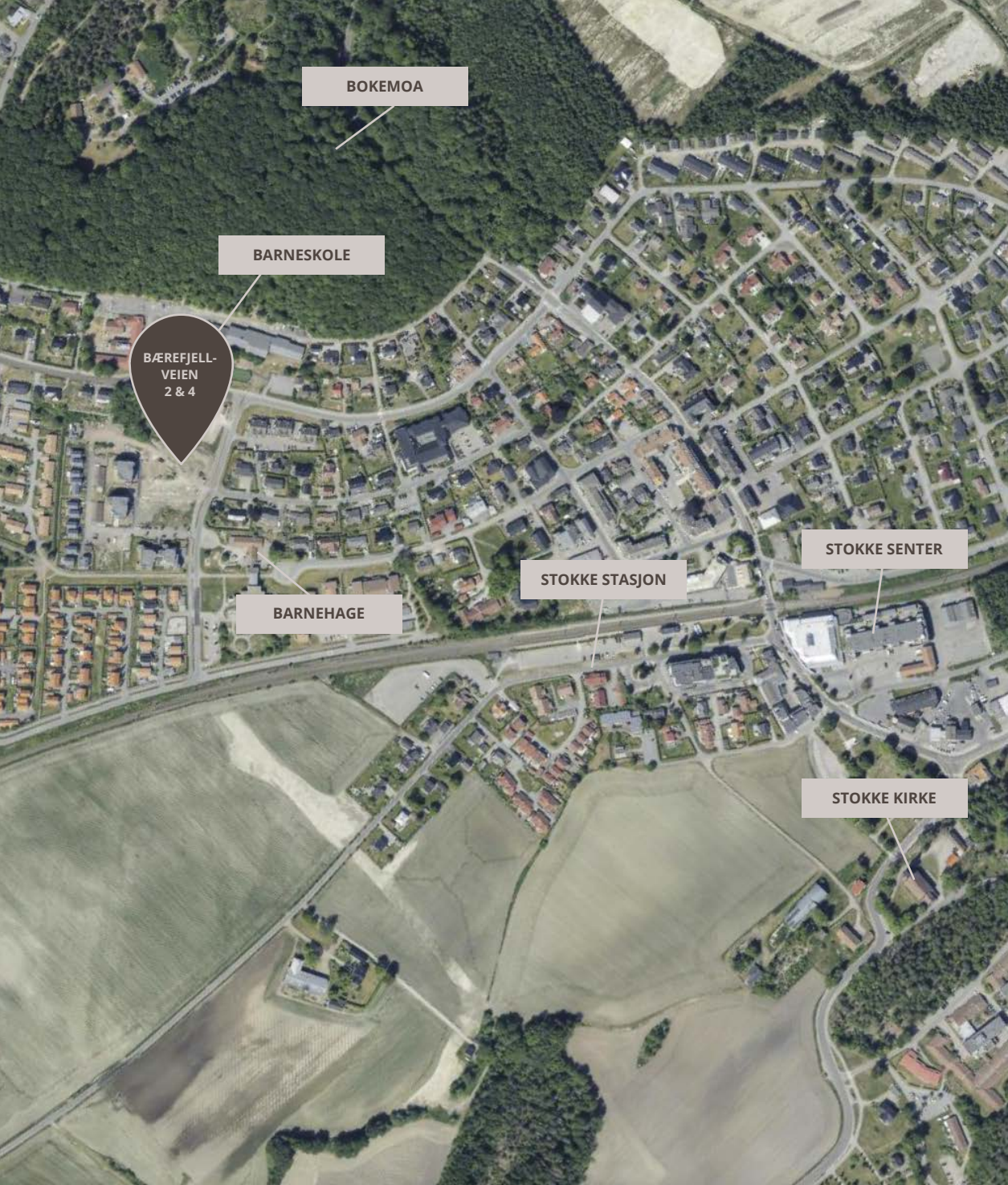




Innhold

Avstander	7
Stokke Hageby	8
Vær så god, stig på	10
Området	13
Felleshus	14
Plantegninger	16
Utomhusplan	40
Boder og parkering	41
Borettslag	42
Leveransebeskrivelse	43
Salgsinformasjon	46
Format Eiendom AS	50





Avstander med bil

Dagligvarebutikk	500m	1 min
Vinmonopol	850m	2 min
Stokke jernbanestasjon	1,2km	2 min
E18	2,7km	3 min
Torp Lufthavn	6,3km	7 min
Sandefjord sentrum	16km	17 min
Tønsberg sentrum	15,1km	14 min
Oslo Sentralbanestasjon	119km	1t og 27 min



Foto fra Stokke Hageby



Foto fra Stokke Hageby

Stokke Hageby

Området ligger sentralt i Stokke med kort vei til det meste. Format Eiendom har siden 2010 bygget 93 eneboliger og rekkehus; et eldorado for barnefamilier.

I tillegg har vi bygget totalt 48 leiligheter som passer ypperlig for de som ønsker en mere lettstelt bolig. Bærefjellveien 2 og 4 vil inneholde totalt 23 moderne leiligheter i et attraktivt nabolag.



Foto fra Stokke Hageby

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!



Foto fra Stokke Hageby



Illustrasjon kjøkken leilighet 102, Bygg H2



Illustrasjon stue leilighet 101, Bygg H2



Foto fra Bærefjellveien 28

God standard & skreddersøm

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



Foto fra Bærefjellveien 28



Området

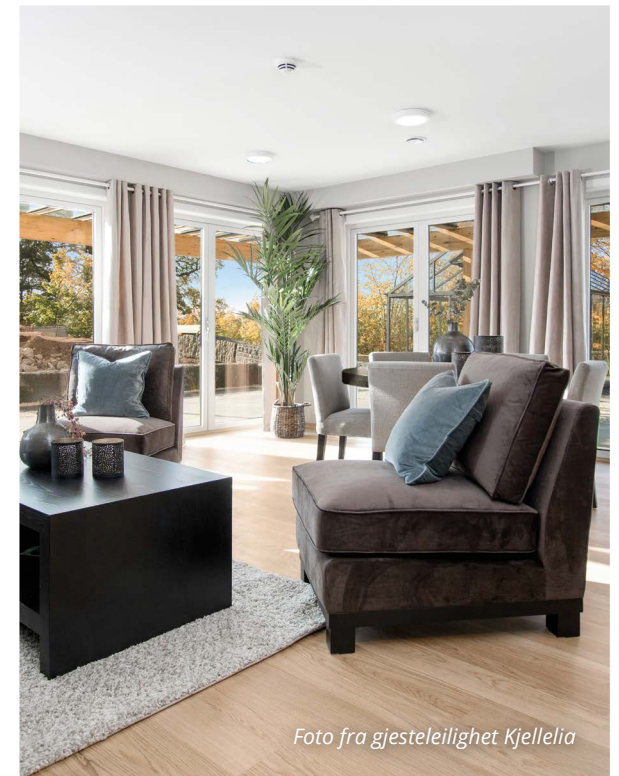
Den unike kombinasjonen av muligheter for friluftsliv både sommer og vinter gjør Stokke til et godt sted å bo. Vestfold Golfklubb er kun en kort biltur unna. Stokke byr på mange flotte tur-områder og oppmerkede stier. Om vinteren har Stokke kilometervis med oppkjørte skiløyper av ypperste kvalitet. I sentrum av Stokke ligger jernbanestasjonen med flere daglige avganger både sydoover og nordover. Solnes båthavn ligger like i nærheten, i den idylliske Melsombukta. Foruten sentrums-funksjoner i Stokke sentrum, er det korte avstander til både Tønsberg og Sandefjord.



Utbyggers visjon

Et godt sted å bo, leve og trives. Utbyggers ønske er å skape et fremtidsrettet og bærekraftig boligprosjekt ved å levere et lavenergibygg som er bedre enn dagens energikrav. Et nytt, moderne og lettvent hjem med lite vedlikehold. Sentralt i området er det planlagt et frodig parkanlegg som et grønt hjerte i bebyggelsen med blant annet stiforbindelser, hekker, beplantning, parsellhager, lekeapparater og benker. Parken og uteområdene blir et felles møtested for beboere og gjester. Visjonen til Format Eiendom: **"Skape rom der mennesker trives"**





Felleshus

I planleggingen av Stokke Hageby har det vært viktig å bidra til å skape et bomiljø med kvaliteter som inspirerer beboerne til aktivitet og relasjonsbygging. I dette byggetrinn skal vi bygge et felleshus som kan benyttes av beboerne i Bærefjellveien 2, 4, 6, 8, 10 og 12.

Felleshuset skaper et naturlig samlingspunkt hvor beboerne kan møtes og bygge relasjoner. Enten

det er spontane sammenkomster eller planlagte arrangementer, gir felleshuset muligheter for å knytte tettere bånd med naboene. Dette fremmer en sterkere følelse av fellesskap og samhold, noe som er verdifullt for både trivsel og trygghet.

Felleshuset er utstyrt med smarte løsninger som gir stor fleksibilitet. Her er det tilrettelagt for familieselskaper, nabo-sammenkomster og overnatting

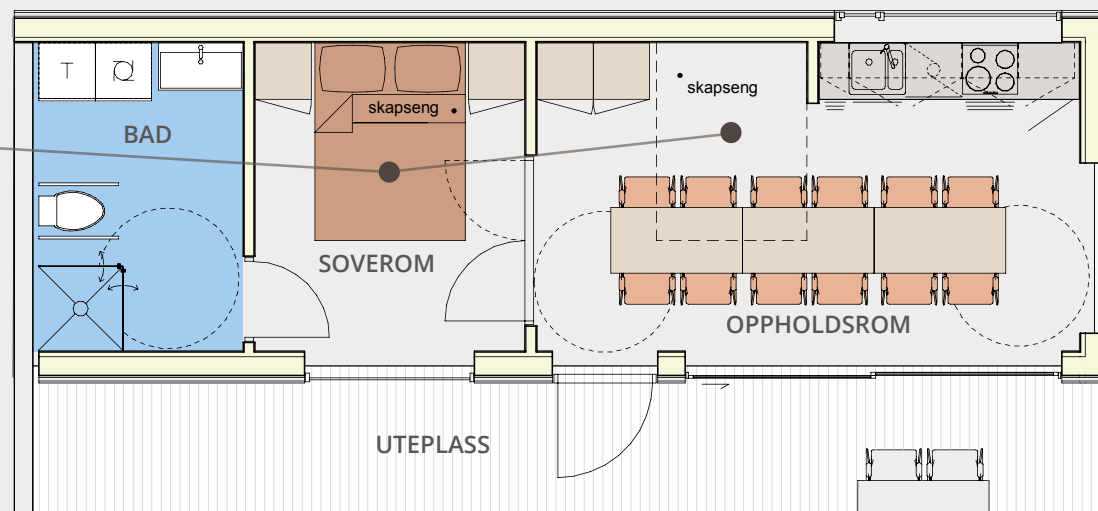
for gjester. De innovative skapsengene kan enkelt gjemmes bort, noe som gjør det mulig å dekke langbord for inntil 20 personer ved å åpne opp mellom stue og soverom.

Leiligheten inneholder anretningskjøkken, stue / spisestue, soverom og bad. I tillegg er det stor vestvendt terrasse/grillplass med utsikt til den flotte parken.



Tilpass rommene i felleshuset etter behov

Skapsengene kan slås opp og dobbeltdør kan åpnes slik at det blir et stort åpent rom, som kan møbleres med langbord i større sosiale sammenkomster.



BYGG H2 & H4

Plan 1.

Etasje	1.
Leiligheter	6
BRA-i	66-95 m ²



BYGG H2 & H4

Plan 2.-3.

Etasje	2.-3.
Leiligheter	6 per etasje
BRA-i	66-95 m ²



BYGG H2 & H4

Plan 4

Etasje	4.
Leiligheter	4
BRA-i	69-132 m ²



403
2 sov
95 m²

402
2 sov
86 m²

401
2 sov
69 m²

401
3 sov
132 m²



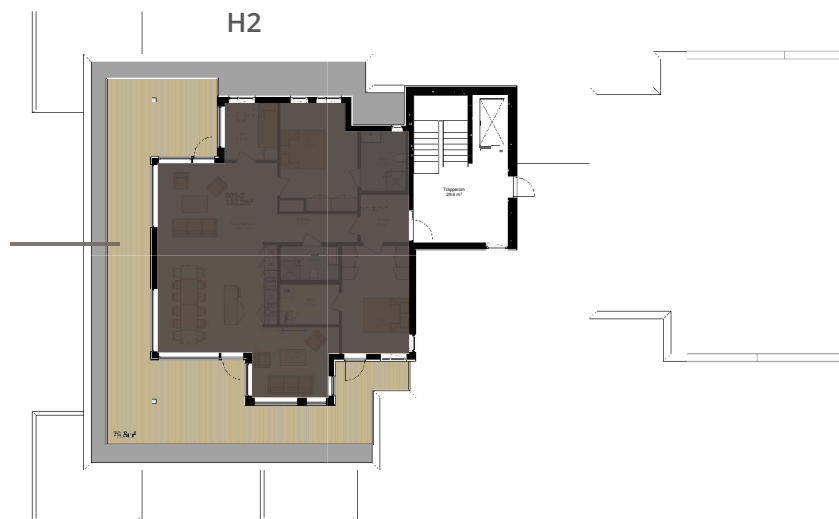
BYGG H2

Plan 5

Etasje	5.
Leiligheter	1
BRA-i	132 m ²



501
3 sov
132 m²



BYGG H2

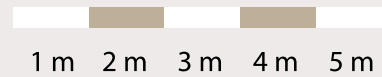
Leilighet 101

- Fin utsikt mot park
- Effektiv leilighet
- Sydvendt balkong
- Stor markterrasse mot øst

Etasje	1
Antall soverom	2
Antall bad / WC	1
BRA-i	69 m ²
TBA (Terrasse / balkong)	28,5+10,5 m ²



Leilighet 101



BYGG H2

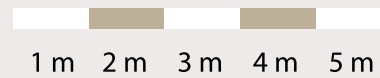
Leilighet 201, 301 & 401

- Fin utsikt mot park
- Effektiv leilighet
- Sydvendt balkong
- Stor markterrasse mot øst

Etasje	2, 3, 4
Antall soverom	2
Antall bad / WC	1
BRA-i	69 m ²
TBA (Terrasse / balkong)	10,5 m ²



Leilighet 201, 301 & 401



BYGG H2

Leilighet 501

- Stor toppleilighet
- Stor takterrasse & flott utsikt
- Meget gode solforhold
- Mulighet for peis

Etasje	5
Antall soverom	3
Antall bad / WC	2
BRA-i	132 m ²
TBA (Terrasse / balkong)	79 m ²



Leilighet 501



BYGG H2

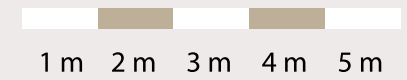
Leilighet 102, 202, 302 & 402

- Stor hjørnebalkong mot syd og vest
- Gode solforhold
- Fin utsikt mot park

Etasje	1, 2, 3, 4
Antall soverom	2
Antall bad / WC	2
BRA-i	86 m ²
TBA (Terrasse / balkong)	18 m ²



Leilighet 102, 202, 302 & 402



BYGG H2

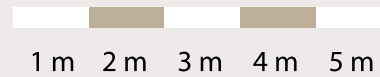
Leilighet 103, 203, 303 & 403

- Romslig leilighet
- Stor hjørnebalkong mot vest og nord
- Kveldssol

Etasje	1, 2, 3, 4
Antall soverom	2
Antall bad / WC	2
BRA-i	95 m ²
TBA (Terrasse / balkong)	18 m ²



Leilighet 103, 203, 303 & 403



BYGG H4

Leilighet 101, 201, & 301

- Stor hjørnebalkong mot øst og syd
- Fin utsikt mot park
- God planløsning

Etasje	1, 2, 3
Antall soverom	2
Antall bad / WC	2
BRA-i	86 m ²
TBA (Terrasse / balkong)	18 m ²



Leilighet 101, 201 & 301



BYGG H4

Leilighet 401

- Stor toppleilighet
- Stor takterrasse & flott utsikt
- Meget gode solforhold
- Mulighet for peis

Etasje	4
Antall soverom	3
Antall bad / WC	2
BRA-i	132 m ²
TBA (Terrasse / balkong)	72 m ²



Leilighet 401



BYGG H4

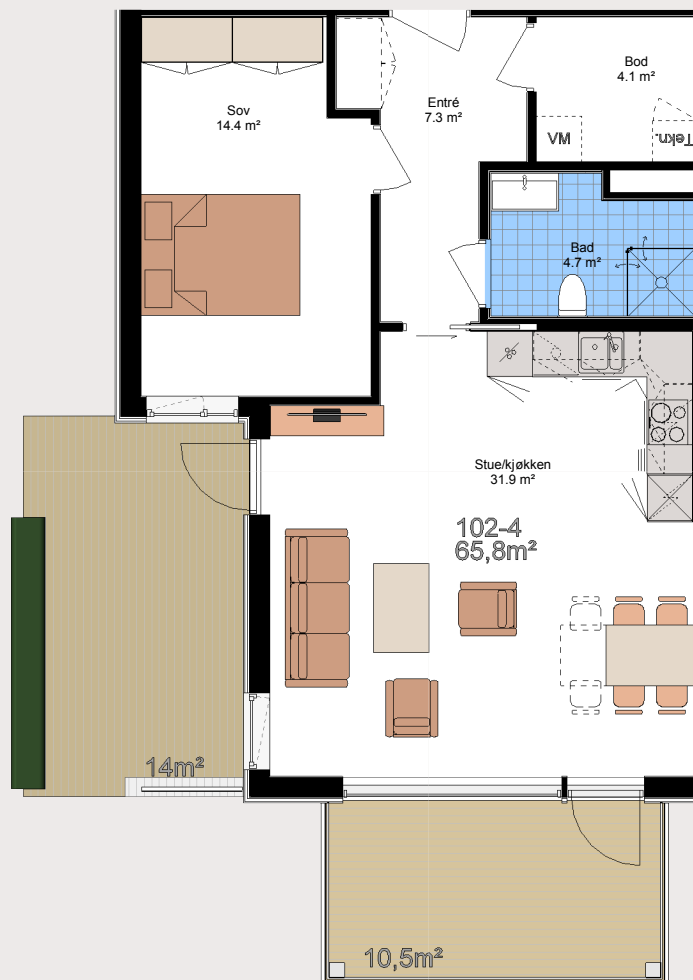
Leilighet 102

- Ekstra markterrasse mot vest på 14 m²
- Fin utsikt mot park
- Sydvendt balkong

Etasje	1
Antall soverom	1
Antall bad / WC	1
BRA-i	66 m ²
TBA (Terrasse / balkong)	14 + 10,5 m ²



Leilighet 102



BYGG H4

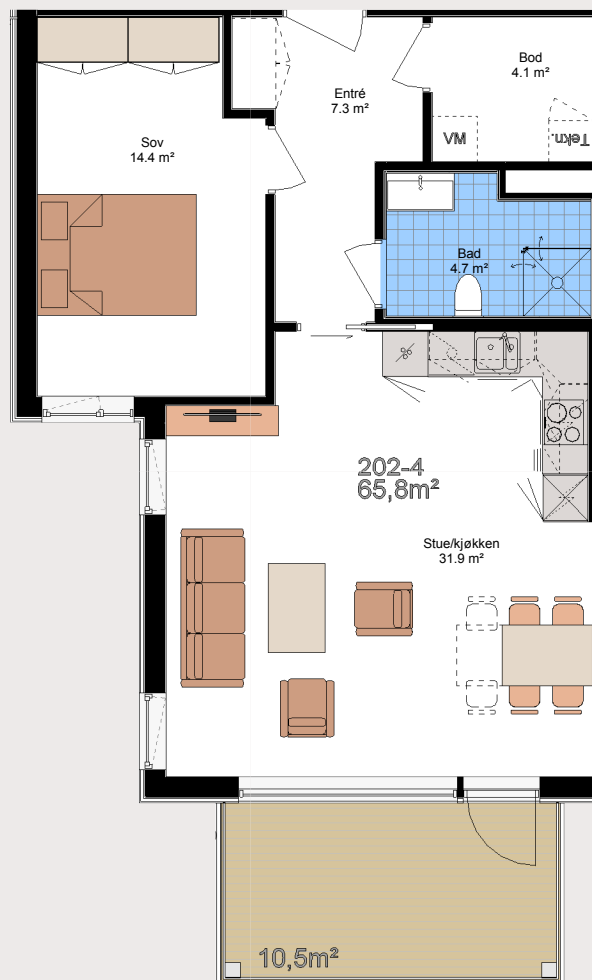
Leilighet 202 & 302

- Sydvendt balkong
- Fin utsikt mot park
- Effektiv leilighet

Etasje	2, 3
Antall soverom	1
Antall bad / WC	1
BRA-i	66 m ²
TBA (Terrasse / balkong)	10,5 m ²



Leilighet 202 & 302



1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

BYGG H4

Leilighet 103

- Stor østvendt markterrasse på 22 m²
- Stor vestvendt hjørneterrasse
- Gode solforhold
- Kveldssol

Etasje	1
Antall soverom	2
Antall bad / WC	2
BRA-i	78 m ²
TBA (Terrasse / balkong)	20 +22,5 m ²



Leilighet 103



BYGG H4

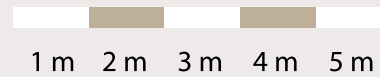
Leilighet 203 & 303

- Stor hjørnebalkong mot vest
- Frokostbalkong mot øst
- Gode solforhold
- Kveldssol

Etasje	2, 3
Antall soverom	2
Antall bad / WC	2
BRA-i	78 m ²
TBA (Terrasse / balkong)	20 + 3 m ²



Leilighet 203 & 303



Utomhusplan

Uteanleggene er tilrettelagt for felles aktivitet og samvær, og skal ha et grønt og frodig preg med gressflater, trær, busker, blomster, parselhager og treningsapparater. I planleggingen av prosjektet 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.



Boder & parkering

- En fast P-plass pr. leilighet i P-kjeller
- Tilrettelagt for elbil-lader
- Garasjeport med trådløs portåpner
- En HC-plass
- Romslig møbelheis
- En fast sportsbod på 5m² pr leilighet



Bo trygt & smart i et privat borettslag

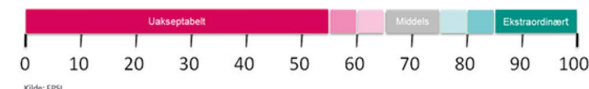
Med en leilighet i Stokke Hageby går du en enklere og tryggere hverdag i møte på mange måter. Som kjøper av leilighet i et privat borettslag, blir du andelseier med bruksrett til egen bolig, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med de øvrige beboerne. Borettslaget er en selvstendig 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.



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 89 poeng i 2022 (enkeltprosjekt), og dette resulterte i 2. plass på landsbasis.



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

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.

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 Bærefjellveien 2 og 4 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.

Bærefjellveien 2 og 4 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.

Leveransebeskrivelse

Stokke Hageby AS i samarbeid med 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 treslag og materialer.

Utbygger ønsker også å bidra til en arena hvor godt naboskap skapes gjennom hyggelige fellesarealer inne og ute, gode parker, felles parselhager for frukt- og grønnsaksdyrking, lekeapparater, felleshus m.m.

Leveransebeskrivelsen omfatter Bærefjellveien 2 og 4 i Stokke Hageby.

BYGGEFORSKRIFT

Prosjektet er byggeanmeldt i 2024, og oppføres i henhold til dertil gjeldende plan- og bygningslov (TEK17). Bygget oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol. Uteområdene er universelt utformet så langt topografi tillater.

FELLES UTOMHUSAREALER

Felles utvendige arealer 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.

Noen av leilighetene får privat uteoppholdsareal på bakkeplan. Disse arealene skjermes fra fellesarealet med beplantning.

BEBYGGELSEN

Fundamentering

Bygget fundamenteres kompensert med bunnplate av armert betong. Dette etter anvisninger fra geoteknisk rådgiver.

Bygningskonstruksjoner

Etasjeskiller består av prefabrikerte hulldekker av betong. Bærende konstruksjoner utføres i betong og stål.

Yttervegger

Deler av yttervegger i bod og garasjeetasje støpes i betong. Ytterkledningen over terreng er hovedsakelig tremateriale. Andre materialer kan benyttes lokalt. Det tas forbehold om at fasademateriale blir godkjent av Planavdelingen i Sandefjord Kommune.

Vinduer – balkongdører

Vinduer og balkongdører leveres med aluminiums-belagt tre-karm og 3 lags glass med god U-verdi . Vinduene leveres innad-slående. 2-veis hengslet.

Innglassede balkonger/terrasser

Innglassing av balkonger kan utføres som tilvalg, forutsatt kommunal godkjenning. Utbygger vil beskrive og kreve ensartet type løsning for bygget.

Balkonggulvene får overflate med impregnerte terrassebord på bærende balkongplate av betong. Rekkverk rundt balkongene utføres i hovedsak av glass og metall.

Sportsboder og sykkelparkering

Det medfølger en sportsbod på minst 5 m2 til hver leilighet. Størrelsen varierer noe. Sportsbodene er plassert på parkeringsplanet. Tildeling av boder er fordelt av selger (se gjeldende prisliste og tegning). Rør- og kanalføringer kan forekomme i himling og langs vegger. Sykkelparkering med 2 plasser pr leilighet. Noen plasser blir utvendig, mens andre blir innvendig.

INNVEDIG STANDARD

Gulv

Gulv i stue, kjøkken, sov, entre, leveres med tre-stavs 13 mm hvitpigmentert eikeparkett. Gulv på bad leveres med fliser 30x60 cm og mosaikkflis i dusj-sone i 5 fargevalg.

Leilighetsbod leveres med fliser 30x60 og sokkelflis.

Vegger

Innvendige vegger bygges av bindingsverk (stål/tre) med 5 cm isolasjon. Overflate av sparklet gipsplate. Veggene males med tidsmessig 05 glans (matt overflate) i valgfri farge. (Vegger med slepelys helparkles)

Vegger på bad flislegges med fliser, str. 30x60cm som standard.

Tilvalg; Farger bestemmes av kjøper ifm. tilvalgsmøte. Tilvalg; Annen parkett, og andre farger og størrelser på baderoms fliser innenfor utvalg til valgt leverandør.

Tak/himlinger

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

Entredør - Innvendige dører

Entrédør leveres hvitlakkert med brann og lydklassifisering, utstyrt med dørkikkert. Innvendige lette dører i hvit og slett utførelser med pakninger.

Listverk

Gulvlist leveres som lakkerte eikelister. Det leveres listfrie løsninger rundt vinduer og dører i yttervegg.

Overgang vegger og himling fuges ut. Tilvalg; Hvitmalte taklister i kunstfiber-materiale kan leveres som tilvalg.

INNREDNING

Kjøkken med integrerte hvitevarer

Kjøkken fra Drømmekjøkken/HTH prisgruppe 4 eller tilsvarende. Fritt fargevalg i modellens standard, håndtak i stål og benkeplate i laminat. Demping på skuffer og skapdører.

I tillegg leveres integrerte hvitevarer som; komfyr, ventilator

under overskap, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryse- kombiskap fra Siemens eller tilsvarende merke av god kvalitet. Kjøkkenet utstyres med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandedbatteri.

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

Hovedbad

Baderomsinnredning med skuffeseksjon, heldekkende porselensservant og speilskap med lys. Dusjhjørne med hengslede glassvegger, blandedbatteri med dusjgarnityr. Det leveres veggmontert toalett. Teknisk opplegg til vaskemaskin som standard på 1 bad pr. leilighet, der det ikke er plassert i vaskerom. Nedforet himling.

Dusjvegger på bad er av typen som svinger innover i dusjhjørnet.

WC

Veggmontert toalett, frittstående servant med underskap, ettgreps blandedbatteri, speil med lysarmatur.

Garderobeskap

Det leveres garderobeskap med glatte hvite fronter og omfang iht tegning. 1m garderobe pr seng er standard leveranse. Innredning med heng og hyller (60/40). Stiplede skap/møbler er ikke en del av leveransen.

Tilvalg; Supplerende skap og andre utførelser fra samme leverandør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming

Leilighet og forbruksvann varmes opp via varmepumpe luft/vann og elektrisitet. Varmebehov sikres med vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken/gang og termostatstyrte elektriske panelovner av type Glamox eller tilsvarende i soverom. Termostatstyrte el-varmekabler i bad/vaskerom.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilering med overstrømning i dørterskler og aggregat av type «Flexit Nordic S2/S3» eller tilsvarende. Ventilasjonssystemet renses luften via et filter. Aggregat plasseres i, wc eller bod.

Ventilatorhette for kjøkken har avtrekk fra aggregat og avkast over tak.

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

Brannsikring / boligsprinkling

Leilighetene leveres med boligsprinkling, manuelt sløkkeutstyr og røykdetektorer iht. gjeldende forskrifter.

El anlegg og porttelefon

Elektroleveranse utføres etter forskrifter NEK-400 2022. Alle stikkontakter leveres som jordede stikkontakter. Sikringskapp 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; 4 stk innfelt downlights i kjøkken, 4 stk downlights på hovedbad og 2 stk i gjestebad. Entre leveres med LED lysarmatur Type Tube Trio Micro eller tilsvarende. Sportsbod, innebod/vaskerom, leveres lysarmatur Orion Led. På kjøkken leveres LED-lysskinne under overskap på kjøkkenbenk.

Det leveres dørtelefonanlegg med videofunksjon ved hovedinngangsdør. Det blir levert lysarmatur m/strømuttak utvendig pr balkong. Type «Asker» eller tilsvarende.

Lading av EL-bil

Alle parkeringsplassene i garasjeanlegget i U.etg leveres klargjort for tilkobling til ladestasjon.

Lading av EL-sykler

Det blir levert 1 plass per leilighet tilrettelagt for lading av el sykkel. Strømförbruk går på fellesmåler.

Strømuttak i kjeller

Det vil bli levert 3 stk strømuttak i P-kjeller, 23 stk uttak i sykkelbod og 1 pr privatbod som alle går på fellesmåler. (Ved permanent forbruk i kjellerbod som frys/kjøl må det bestilles separat kurs som tilvalg).

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 underetasjen.

Bygget utstyres med felles vannmåler. Overvann føres til kommunalt nett via fordrøyningsmagasin på tomte.

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. Vannledningene påsettes stoppekran inne i hver leilighet.

Tegninger av tekniske anlegg

Fremføringer til disse er ikke inntegnet på tegningene som følger kjøpekontrakten. Endelig plassering bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for ventilasjonsanlegg, elektriske føringer og innkassing av avløp/ledning etc.

FELLESAREALER LEILIGHETER

Foajé

Gulvet flislegges og belyses med bl.a. downlights i tak. Postkasser plasseres på vegg v/inngang.

Hovedinngangen

Hovedinngangsdører med glass og lakkert metall og elektronisk adgangskontroll.

Avfall

Det etableres et felles sentralisert nedgravd renovasjons-system for hele området.

Heis

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

Innvending trapper og reposer

Trapper og reposer med malte og flislagte overflater.

Teknisk installasjoner i fellesområdene

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

INNENDØRS PARKERING OG BODER

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

Parkeringsanlegget - U. etg

Takhøyden i parkeringsanlegget vil være ca 2,3 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger. Stålglattet betonggulv. Bredden på p- plass vil variere. Se oversiktstegning. Parkeringsanlegget har direkte adkomst til leilighetene via trapperom/heis. Port styres med trådløs åpner. Tak og vegger sprøytemales med 1 strøk maling.

TILVALGSMULIGHETER

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

de alternativene som utbygger har med i sin tilvalgsliste og fra utbyggers valgte leverandører. Innen angitte tidsfrister kan leilighetskjøpere velge individuelle løsninger mot et pristillegg. Aktuelle tilvalg kan være:

- Type kjøkkenmodeller
- Type baderomsinnredning
- Type baderomsflis
- Type parkett
- Elektroinstallasjoner
- Sanitærutstyr
- Malerarbeider

VIKTIG INFORMASJON - FORBEHOLD

I nye bygg vil det kunne oppstå svinnriss 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 og evt. gass. Hekse-sot er ikke en berettiget reklamasjon.

Huseierbok

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

Drift og vedlikehold

Borettslaget er pålagt å inngå driftsavtaler for bl.a:

- Forretningsførsel
- Sprinkleranlegget
- Heis og telefon til nødkommunikasjon
- Brannvarslingsanlegg
- Røykluker i trapperom
- Garasjeport
- Ventilasjonsanlegg i fellesarealer
- Skjøtsel, drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur og felles utomhus arealer



Salgsinformasjon

NØKKELINFORMASJON

Utbygger	Selger
Stokke Hageby AS org.nr. 990 605 866	Format Eiendom AS, org.nr. 983 270 778
Prosjektstyrer	Oppgjørsmegler
Format Eiendom AS, org.nr. 983 270 778	Megleroppkjøret AS, org.nr. 992 767 022

Bærefjellveien 2 og 4 er et leilighetsprosjekt beliggende i Stokke Hageby i Sandefjord kommune. Stokke Hageby AS v/Format Eiendom AS har siden 2010 bygget ca 140 boliger i dette området. Neste byggetrinn består av 23 leiligheter fordelt på to bygg med felles garasjekjeller, heis og trapperom. Alle leilighetene vil ha direkte adkomst med heis fra parkeringskjeller under byggene. Hver leilighet disponerer over 1 P-plass og 1 bod. Leilighetene varierer i størrelse fra 67 m2 til 132 m2 BRA-i.

Denne salgsinformasjon, sammen med leveransebeskrivelse, gjelder for Bærefjellveien 2 og 4 og redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og parkering. Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift (TEK) av 2017, revisjon 1. juli 2017. For fullstendig informasjon og dokumentasjon vises til kjøpekontrakt med vedlegg for prosjektet, hvilket er det avtalemessige grunnlaget for kjøp av leilighet.

TOMTEFORHOLD/MATRIKkelNUMMER

Matrikkel

Eiendommen for byggingen av Bærefjellveien 2 og 4 er gnr/ bnr 458/561 i Sandefjord kommune. Tomten er fradelt fra hovedbølet g.nr/b.nr 458/10 («Prosjekteiendommen») Utbyggingen er basert på godkjent reguleringsplan ID nr. 3804 20060016 E1. Adresse for eiendommen vil bli hhv Bærefjellveien 2 og 4.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til eiendommen er Stokke Hageby AS, org. nr 990 605 866

Boligtype

23 leiligheter fordelt på to bygg.

Eieform

Leilighetene i Bærefjellveien 2 og 4 vil bli organisert som et privat, 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 kundens 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 et 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 5.9.2023.

AREALER

Leilighetsarealene oppgitt i prospektet er internt bruksareal BRA-i (m2). Fra 1.1.24 skal disse arealbegrepene benyttes:

BRA-i = Internt bruksareal
BRA-e= eksternt bruksareal
BRA-b= innglasset balkong
TBA= terrasse og balkonger

BRA-i er det arealet som ligger innenfor boligens omsluttende vegger/dører inkl. bod og garderobe. Totalt BRA-i 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 areal oppgitt i prospektet, har leilighetene direkte eller indirekte tilgang til bl.a. balkonger/terrasser, sportsboder, garasje plasser samt øvrige fellesarealer.

BETALINGSBETINGELSER

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 foreligger.

GARANTIER

Leilighetene selges i henhold til lov om bustadoppføring, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesummen ved kontraktinngåelse 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. 500,-. 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 295 pr. BRA-i. Samtidig med kjøpesummen innbetales kr. 5.000,- til borettslaget som likviditet i oppstartsfasen.

PARKERING OG BODER

Garasjeplass og bod for hver leilighet er fordelt av selger jfr prislisen og tegninger. Det tas forbehold om endringer i fordeling før overtagelse. Det etableres en HC-plass i garasjekjeller. Styret vil ha anledning til å omfordele HC-plasser etter dokumentert behov.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Andelene overdras fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets legalpant i hver andel som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte andelshavers fellesforpliktelse, jfr. lov om borettslag § 5-20.

Andelene overtas med de servitutter og rettigheter som grunnboken viser:

Servitutter/rettigheter G.nr 458/b.nr 561 i Sandefjord kommune:

1931/9000055-1/200 Utskifting

22/09-1931

1935/9000045-2/200 Bestemmelse om vannledn

12/03-1935

1935/9000044-1/200 Bestemmelse om vann/kloakkledning

04/06-1935

1939/9000023-1/200 Utskifting

16/06-1939

1963/9000258-3/200 Best. om vann/kloakkledn.

21/10-1963

1968/9000061-2/200 Bestemmelse om bebyggelse

11/05-1968

1975/9000439-1/200 Bestemmelse om bebyggelse

04/07-1975

1986/9001019-1/200 Erklæring/avtale

16/12-1986

2007/9001468-1/200 Pantedokument

16/01-2007

Beløp: NOK 26 000 000. Panthaver: Nordea Bank Abp Filial I Norge

16/01-2007

2009/916387-1/200 Pantedokument

30/11-2009

Beløp: NOK 30 000 000. Panthaver: Nordea Bank Abp Filial I Norge

2022/543281-1/200 Pantedokument

20/5-2022

Beløp: NOK 60 000 000. Panthaver: Nordea Bank Abp Filial I Norge

2022/1359465-1/200 Bestemmelse om nettstasjon

Ovennevnte pengeheftelser vil bli slettet på eiendommen ved overtakelse. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende borettslaget, nabo-forhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

BORETTLAG

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.

Bærefjellveien 2 og 4 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 oppgjørarbeid avsluttes.

Selger står fritt til å bestemme andelsnummer og det tas forbehold om eventuelle endringer av antall andeler i bygningen.

Borettslagets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for andelseierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, snømåking, forretningsførsel, osv.

Borettslaget ledes av et styre valgt av andelseierne.

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

Andelene tildeles eksklusiv bruksrett til respektive boder og parkeringsplasser. Andelseier får også tilgang til Realsameiets utomhusarealer. Med unntak av de begrensninger som følger av borettslagets vedtekter og av Borettslagsloven, har andelseierne full rettslig rådighet over sine leiligheter.

Andelseierne kan fritt selge boligen, men det er begrensninger i forhold til utleie. Se for øvrig borettslagets vedtekter samt beskrivelse i prospektet.

FELLESKOSTNADER BYGG OG FELLES UTEAREALER

Felleskostnadene består av driftskostnader og fellesgjeld.

Driftskostnader

Driftskostnader fordeles med 40/60 mellom leilighetens BRA m2 og lik sum pr. andel. Driftskostnader omfatter bl.a følgende kostnader: 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 Bærefjellveien 2 og 4 som bilag til kjøpekontrakten. Driftskostnader inkl. kommunale avgifter er budsjettert til ca kr. 37 pr BRA-i pr. måned i gjennomsnitt for hele bygget. Kfr. prislister for nærmere informasjon om driftsutgifter pr. leilighet.

Fellesgjeld

I tillegg til ovennevnte kostnader, kommer lånekostnader (renter og avdrag) på fellesgjeld. Andel fellesgjeld er satt til 50% av leilighetens totalpris. Den enkelte andelseier kan nedbetale sin andel av fellesgjeld. Borettslaget legger opp til 20 års avdragsfrihet og deretter nedbetaling over 30 år på fellesgjeld. Rentekostnad på fellesgjeld i dagens marked er p.t. 5,60% p.a. (juli 2024) Utbygger tar forbehold om endelig kredittklarering i banken vedrørende betingelser på fellesgjeld.

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

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.

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

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

ENDRINGER / TILVALG

Alle tilleggsbestillinger skal være selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilleggsbestillinger faktureres av selger, og forfaller til betaling samtidig med hovedoppgjør for leiligheten ved overtagelse/ ferdigstillelse.

Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid, herunder avbestillinger, som endrer selgers vederlag med mer enn 15 %, arbeider som vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører rammetillatelsen. Det vises for øvrig til Bustadoppføringslova § 9.

TOMT

Eiendomsretten overføres til borettslaget straks prosjektet er ferdigstilt og overlevert iht. utomhusplan. Endringer i forbindelse med detaljprosjektering må påregnes. Utomhusplanen er bilag til kjøpekontrakt.

REGULERINGSPLANEN

Kjøper skal gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsplan for Plan ID nr. 3804 20060016 E1 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 overtagelse. 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 dagmølt 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 overtagelse av borettslagets fellesarealer. Kjøper må akseptere at borettslagets styreleder skal representere alle andelseierne ved overtagelse 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 Gul A til Gul B. 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 løvsøreforsikring 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 fellesforpliktelse.

Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendoms-skatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyr jf Lov om pant (panteloven) av 8 februar 1980 nr. 2 § 6-1.

LIGNINGSVERDI

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

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

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Etter at boligene er ferdigstilte, selges boligene etter avhendingslova.

KJØPEKONTRAKT

Kjøpet er regulert av Bustadoppføringslova. Vi benytter

kjøpekontrakt utarbeidet at Standard Norge. Kontrakten for kjøp av andeler er tilgjengelig hos Format Eiendom AS. Det forutsettes at kjøpstilbud gis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning.

VIKTIG INFORMASJON

Selger tar forbehold om endelige offentlige godkjenninger av Prosjektet, herunder igangsettelsestillatelse. Kjøper skal gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsplan og dens bestemmelser. jfr. bilag til kjøpekontrakten.

Selger tar forbehold om at det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg av leilighetene, samt vedtak i selskapets styre om igangsetting.

Byggetid; Byggestart forutsetter tilfredsstillende forhåndssalg, finansiering og offentlige godkjenninger. Endelig beslutning om igangsetting i utbyggers styre må tas senest innen 1.6.2025. 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 vegttykkelser 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.

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 følger 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 overtagelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjenning av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjons-gebyr på kr. 70.000,- inkl. mva. til selger. Påkrevde endringer av garantier ved et eventuelle avbestillinger videresalg/transport er kjøpers ansvar.

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtagelse 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.

Vi jobber hver dag for å leve etter vår visjon
"Skape rom der mennesker trives".



Kjellelia, Tønsberg

109 leiligheter med fantastisk utsikt mot Byfjorden og kulturlandskap. Se kjellelia.no



Ollebukta, Tønsberg

23 leiligheter fordelt på to bygg på brygge-kanten i Tønsberg.



Ørsnes Brygge, Færder

Ca 100 leiligheter langs kanalen ved innseilingen til Tønsberg.



Foto fra Stokke Hageby



Foto fra Stokke Hageby



Foto fra Stokke Hageby

Kontakt:

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

Ole-Roy Hynne
913 27 943
ole.roy@formateiendom.no





Format Eiendom