

aktiv.



Velkommen til Guritunet

Guritunet
borettslag



Nøkkelinformasjon

Pris:	fra 1 060 000 til 1 740 000 + omk.
Andel fellesgjeld:	fra 1 590 000 til 2 610 000
Omkostninger:	6 132
Felleskostn.:	fra 6 413 til 9 552
Entreprenør:	LIH Bygg AS
Byggherre:	LIH Eiendom AS
Selger:	Guriskogen Prosjekt AS / Lars Ingvart Halvorsen
Boligtype:	Rekkehus, leiligheter
Eierform:	Borettslag
Tomtetype:	Fellestomt
Tomteareal:	2896 m ²
Bra:	fra 49 m ² til 96.5 m ²
Oppdragsnr.:	42229002



Velkommen til...

Guritunet borettslag

Guritunet er et utbyggingsprosjekt som skal bygges ut i det nye boligfeltet på Guriskogen.

Her er det planlagt 16 fine nye boliger - 4 rekkehus over to plan på 96,5 kvm. og 2 seksmannsboliger med tilsammen 8 leiligheter på 49 kvm. og 4 leiligheter på 66,5 kvm.

Alle boligene vil få parkering i tilhørende carport samt sportsbod. Boligene vil bli solgt som andelsleiligheter tilknyttet Guritunet borettslag, som blir stiftet før innflytting.

Boligene får moderne og tidsriktig arkitektur med ekstemt arealeffektive og gode planløsninger og en gjennomført god standard.

Varierte boligtyper

Det er god variasjon i boligtypene i prosjektet så her vil mange kunne finne en bolig som passer sitt boligbehov. Alt fra barnefamilier til førstegangskjøpere eller voksne par/enslige kan finne sin nye bolig her.



Aleksander Berg
Eiendomsmegler

Mobil 97 59 22 50
Email
aleksander.berg@aktiv.no



Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler

Mobil 99 25 77 56
Email
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik
Prinsegata 2
3251 Larvik

Se prislister for fullstendig pris og kostnadsoversikt.



Guritunet borettslag vil bestå av varierte boligtyper med gode planløsninger og god standard.

- * 4 rekkehus over to plan på - 96,5 kvm.
- * 8 leiligheter i seksmannsbolig på 49 kvm.
- * 4 leiligheter i seksmannsbolig på 66,5 kvm.

Alle boligene får carport med sportsbod.
Rekkehusene og leilighetene i 1. etasje vil få disponere naturlig tilhørende del av hagen på utsiden av terrassen.







Planløsning 1. etasje
Seksmannsbolig



Planløsning 2. etasje
Seksmannsbolig



Illustrasjon stue/kjøkken leilighet B2, B5, C2 og C5



Illustrasjon stue/kjøkken leilighet B1, B3, B4, B6, C1, C3, C4 og C6



Illustrasjon soverom
her fra leilighet B1, B3, B4, B6, C1, C3, C4 og C6



Illustrasjon bad

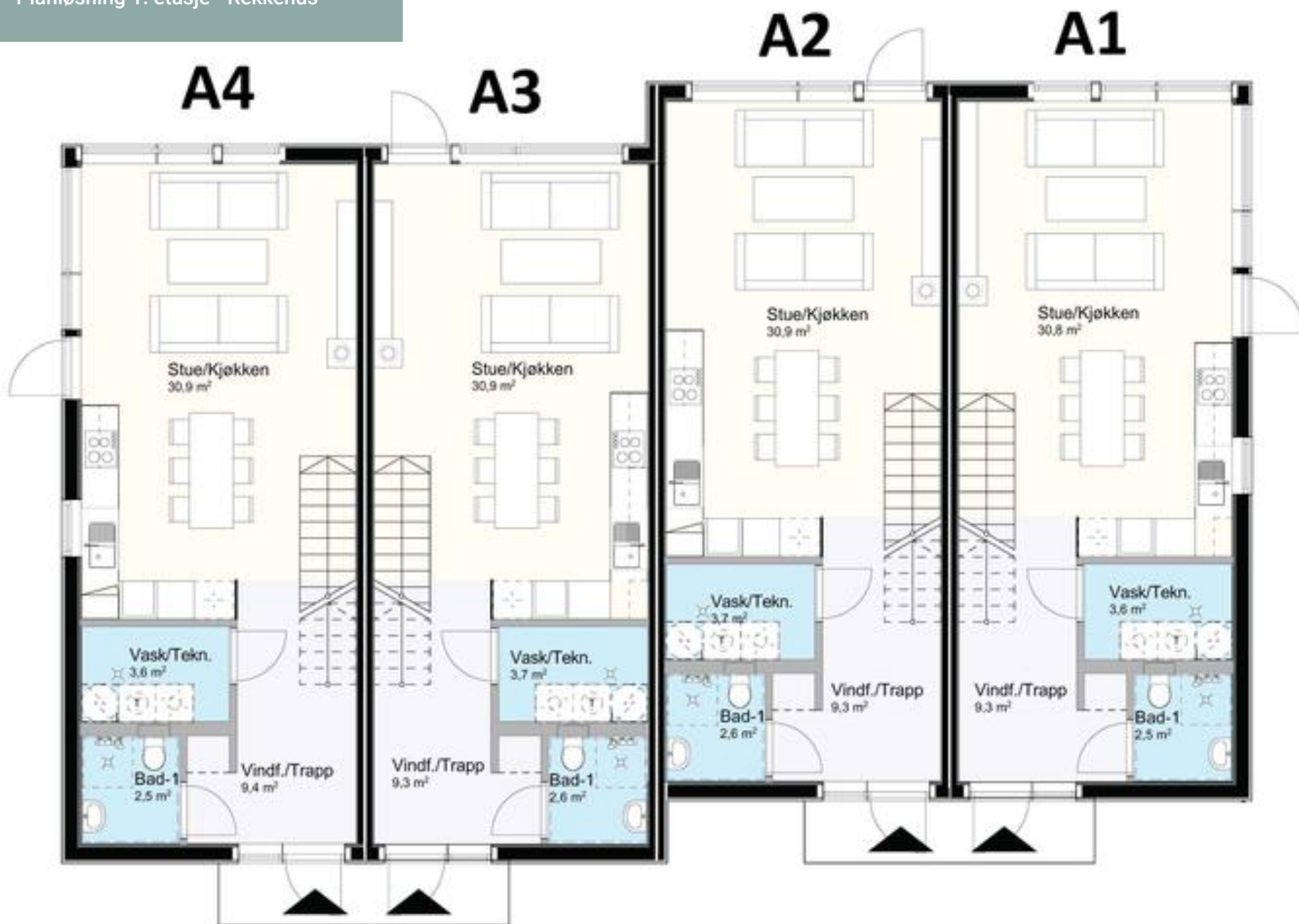


Illustrasjon kjøkken rekkehus











Bildene på disse sidene tatt i tilsvarende rekkehus - standard/materialvalg er ikke helt tilsvarende



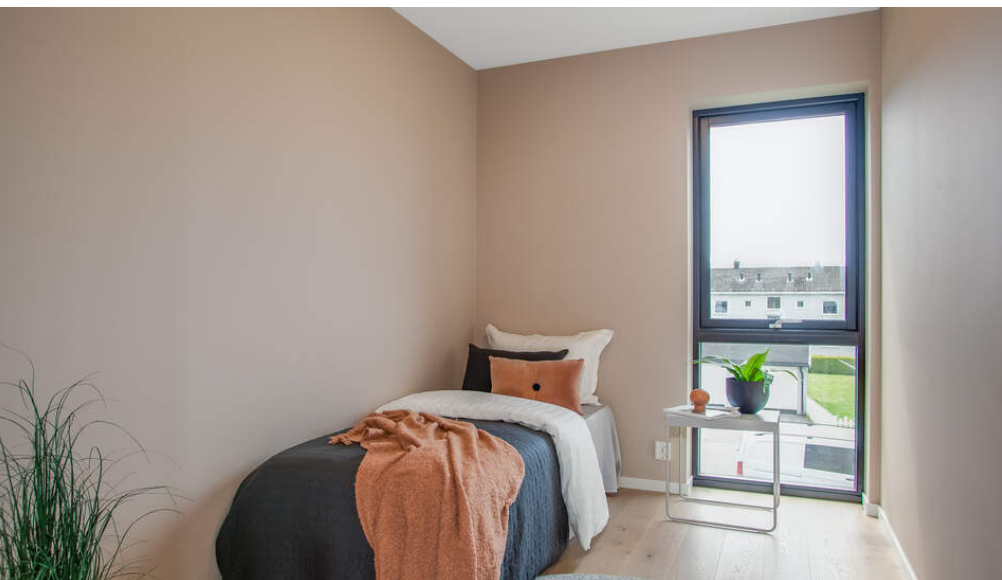


Bildene på disse sidene er tatt i tilsvarende rekkehus - standard/materialvalg er ikke helt tilsvarende





Bildene på denne siden tatt i tilsvarende rekkehus - standard/materialvalg er ikke helt tilsvarende





LIH EIENDOM

Leveransebeskrivelse

Guritunet



LIH EIENDOM

liheiendom.no

post@liheiendom.no • T. +47 93 26 47 22

Konstruksjon

Boligen bygges iht. TEK 17.

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i tre og stål. Fasader utføres i beiset impregnert liggende kledning. Gulv på grunn bygges opp av bæreplate, ringmurselementer + støpt dekke. Yttertak leveres med sort takstein og/eller papptekket tak.

Etasjeskille:

Etasjeskille leveres isolert.

Etasjeskille mellom leiligheter leveres som lyd og brannskille, lydbølger og dobbelt lag gips.

Vinduer/balkongdører:

Vinduer leveres som 3 lags vinduer med karmen i farge sort.

Ytterdører:

Ytterdører leveres i farge sort. Dører leveres som tett utførelse eller med lite glassfelt.

Belisting: Det leveres listefritt mellom vegg og tak, listefritt rundt vinduer og ytterdører. Foringer og lister på innerdører i farge Bomull.

Blikk, Beslag etc:

Beslag leveres i farge: i sort

Terrasser:

Det leveres terrasser med 28x120 imp. Terrassebord.

Ventilasjon

Boligene leveres med balansert ventilasjon og varmegjenvinning. Kjøkkenvifte leveres med kullfilter. Ventilasjonsaggregat plasseres på tekniskrom/vaskerom(rekkehus) eller integrert i kjøkkenskap(leiligheter).

Oppvarming:

Rekkehus: Det blir levert varmekabel i entre, bad og vaskerom. Varmekabel/folie i ytterligere rom kan leveres som tilvalg.

Leiligheter: Det blir levert varmekabel på bad og vaskerom. Varmefolie, varmekabel i ytterligere rom kan leveres som tilvalg.

Det vil bli levert stålpipes. Peisovn leveres som tilvalg.

Bredbånd

Det leveres klargjort for bredbånd i teknisk rom og utvendig skap. Det vil bli lagt opp tv/internettuttak i stue samt mediekrok (rekkehus)

Elektrisk

Det vil bli levert elektrisk anlegg i henhold til Nek 400. Et utvendig tks skap pr bygning.

Det vil bli levert tomt rør og koblingsboks, klargjort til elbillader til hver leilighet. Koblingsboks plasseres på ved bod.



LIH EIENDOM

liheiendom.no

post@liheiendom.no • T. +47 93 26 47 22 • 3

Det leveres taklamper med bryter på bad, bod og soverom. Ellers blir det levert tak/veggpunkter med bryter. Downlights kan leveres som tilvalg, begrensede muligheter i brannhimling.

Utvendig belysning: Det leveres en lampe ved ytterdør og en lampe ved balkongdør.

Rør og sanitær:

Det leveres rør-i-rør system, 200l varmtvannsbereider i rekkehus, 100l i leiligheter. Bereider monteres på teknisk/vaskerom eller i kjøkkenskap. Det blir tilrettelagt for vaskemaskin. Armaturer leveres i sort utførelse. Det leveres takdusj på bad.

Utekran:

Rekkehus: Det leveres 2 utekraner til fellesbruk for borettslaget.

Leiligheter: Det leveres 2 utekraner pr 6 mannsbolig til fellesbruk for borettslaget.

Innvendige vegger:

Innvendige vegger utføres med stenderverk, kledd med gipsplater. Innervegger er fullisolert med mineralull. Innervegger sparkles og males, se romskjema for farger.

Gulv:

Det leveres 1 stavs lys eikeparkett i alle rom, utenom der det er flis. Fotlist: 12x58 bomull slett fotlist. I rommene med flis, leveres oppkantflis.

Trapp:

I rekkehusene blir det levert trapp av typen Stryntrappa modell Fauna el. lignende.

Himling:

Sparklet og malt gips i farge bomull.

Bad: Det vil bli levert fliser på gulv og vegg i dusjnise. Det vil bli oppkantflis på gulv/vegg. Flis på vegg leveres i 60x60, flis på gulv leveres i mindre format. Flisen er en moderne og rustikk flis i en nøytral lys grå farge.

Vegger hvor det ikke er flis, leveres som malte slette gipsoverflater.

Innredning på bad:

Det leveres hvit baderoms innredning fra Lind. Bad leveres med 60 cm bred innredning med skuffeseksjon og speilskap over

Se produktoversikt bad.

Dusjhjørnet leveres i sort utførelse fra leverandøren A-Collection el. Lign.

Innerdører:

Hvite (bomull) slette innerdører med dempelist i karm

Listverk: Hvitmalt (bomull).

Kjøkken:

Påkostet kjøkken leveres fra kvalitetsleverandøren Drømmekjøkkenet, i modellen Bistro. Farge østersbeige. Modellen har flere farger som kan velges uten pristillegg, dette gjelder også benkeplate. Kjøkkenet leveres med hvitevarer fra Electrolux, det leveres ovn, ventilator (i 49m2 leiligheter leveres ventilator integrert i ventilasjonaggregat), oppvaskmaskin og kombiskap. Alt blir levert helintegreert.

Se produktoversikt kjøkken.

Brannvern:

Det leveres komfyrvakt ved platetopp på kjøkken, samt røykvarsler og brannslukningsapparat iht. forskriftskrav.

Garderobeleveranse:

Garderobeskap og innredning i omkleddingsrom leveres som tilvalg.

Parkering

Boligene får parkeringsplass i carport, det etableres også gjesteparkeringsplasser til fellesbruk av borettslaget.

Boder

Hver boenhet vil bli levert med utvendig sportsbod med egen dør. Utvendig bod er uisolert. Betonggulv er leveres disset og ubehandlet. Det leveres lampe i tak med bryter samt stikkontakt.

Utenomhusarbeider:

Det vil bli asfaltert i innkjørsel og carporter. Asfalt foran ytterdører. Det blir lagt ferdigplen og plantet hekk mellom boenheter.

Forbehold:

Selger tar forbehold om rett til endringer av form, produkter og utførelse i denne beskrivelsen forutsatt at den generelle standarden ikke forringes. Det tas forbehold om feil i beskrivelsen. I nye bygg vil det oppstå sprekker (svinnriss) ved skjøter og sammenføyninger. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold så lenge ikke dette innebærer avvik fra normal god håndverksmessig standard. Det kan oppstå lyd i trapper og gulv over tid. Treverk er et «levende» materiale. Det forutsettes at gulv kan utvide og krympe med årstidene. Lyd og knirk er ingen reklamasjonssak om det ikke kan påvises montering eller produktfeil. Ved bygging av boligen kan det oppstå små merker i gulv, vinduer, dører og trapp og må aksepteres. Merker på dører, vinduer og trapp kan flekksparkles og males, nyanse forskjell på farge må aksepteres. Gulv kan repareres med parkett reparasjonskit.



LIH EIENDOM

liheiendom.no

post@liheiendom.no • T. +47 93 26 47 22 • 3



LIH EIENDOM

liheiendom.no

post@liheiendom.no • T. +47 93 26 47 22 • 3



LIH EIENDOM

Interiør

Guritunet



LIH EIENDOM

liheiendom.no

post@liheiendom.no • T. +47 93 26 47 22

BADEROM



Kun illustrasjonsfoto.



1. Lind Bellevue baderoms møbel med servant.
2. Flis: Minos Ash.
3. Takdusjpakke Azur I eco black med termostat, a-collection. Ahlsell
4. Servantbatteri a-collection Azur I eco black med pop-up ventil. Ahlsell
5. Lind speilskap. Leveres i samme str. som innredning.
6. Toalett: O.Novo compact DF med SC/QR sete. Villeroy & Boch
6. Betjeningspanel; Tece now betjeningsplate sort. Tece el. tilsvarende
7. Glassvegg/dusjhjørne Imber black, a-collection Ahlsell



LIH EIENDOM

liheiendom.no

post@liheiendom.no • T. +47 93 26 47 22 • 3

Kjøkken

Laminatbenkeplate med rett kant

Bistro kulør Østersbeige

hverdagsglede

DRØMME
KJØKKENET

Med 10cm sokkel og mulighet for 55cm skuffer har Drømmekjøkkenet 10% mer lagring i skrogene.

Drømmekjøkkenet
Bisto Østersbeige
Bisto er en glatt kjøkkenfront med lett avrundet kant. Fronten kommer i flere malte farger. Bisto kan kompletteres med andre materialer,

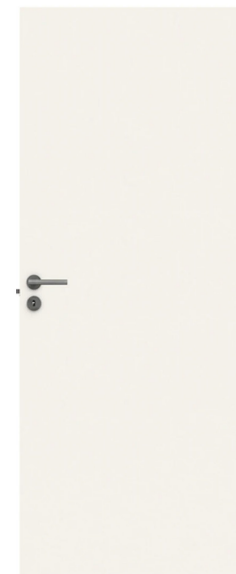
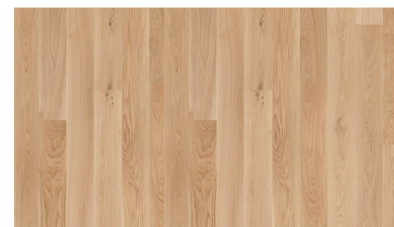
Hvitevarer fra Electrolux



liheendom.no

post@liheendom.no • T. +47 93 26 47 22 • 6

DØRER, GULV, TRAPP



1. Trapp Fauna med trinn i eik og hvitmalt vange, balluster og håndløper.
Stryn trappa
(kun for 4-mannsbolig)

1. Parkett Shade eik Sisa.
Bilde kun til inspirasjon, ikke korrekt dimensjon på gulv vist.

2. Dørbladtype: Easy GW hvit. Swedoor.

3. Dørridere Miami
inkl. nøkkelskilt
Overflate: sort
Habo (standard)

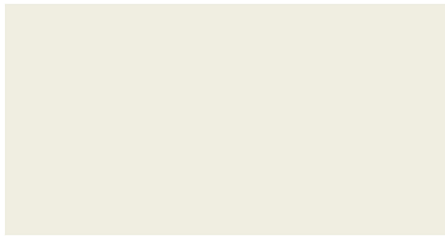


LIH EIENDOM

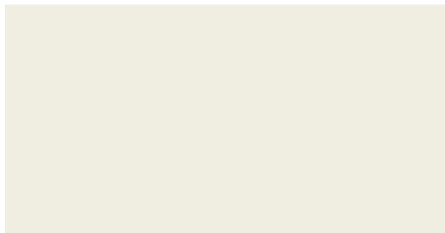
liheendom.no

post@liheendom.no • T. +47 93 26 47 22 • 5

FARGER



Farge tak og listverk: 1453 Bomull



Farge dører og listverk rundt dører: 1453 Bomull



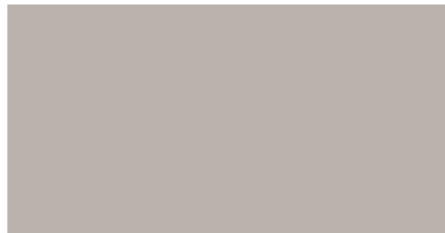
Farge vegger opphold og gang: 10678 Space



Farge vegger hovedsoverom: 5530 Collected Blue



Farge bad: 12180 Present



Farge soverom: 20186 Lavender Touch

Romskjema

Rom	Gulv/Dør	Vegger	Himling	Elektro
Sov 1	Parkett: 1 stavs Shade eik sisa el.lign - Fotlist: 12x58 slett Innerdør: Bomull - Slett med dempelist	Sparklet gips Farge: 20186 Lavender Touch Karmlist 12x58 slett bomull	Sparklet gips Farge: Bomull Listefri løsning mellom tak og vegg	Taklampe, bryter, stikk iht. nek 400
Sov 2	Parkett: 1 stavs Shade eik sisa el.lign - Fotlist: 12x58 slett Innerdør: Bomull - Slett med dempelist	Sparklet gips Farge: 5530 Collected Blue Karmlist 12x58 slett bomull	Sparklede Gipsplater Farge: Bomull. Listefri løsning mellom tak og vegg	Taklampe, bryter, stikk iht. nek 400
Sov 3 - Rekkehus	Parkett: 1 stavs Shade eik sisa el.lign - Fotlist: 12x58 slett Innerdør: Bomull - Slett med dempelist	Sparklet gips Farge: 20186 Lavender Touch Karmlist 12x58 slett bomull	Sparklede Gipsplater Farge: Bomull. Listefri løsning mellom tak og vegg	Taklampe, bryter, stikk iht. nek 400
Stue/sjøkken	Parkett: 1 stavs Shade eik sisa el.lign - Fotlist: 12x58 slett Innerdør: Bomull - Slett med dempelist	Sparklet gips Farge: 10678 Space Karmlist 12x58 slett bomull	Sparklede Gipsplater Farge: Bomull. Listefri løsning mellom tak og vegg	Lampepunkt, bryter, termostat, gulvvarme, stikk iht. nek 400, tvuttak
Entre - Rekkehus	Fis: 60x60 Minos Ash Oppkantfis Ytterdør: Sort	Sparklet gips Farge: 10678 Space Karmlist 12x58 slett bomull	Sparklede Gipsplater Farge: Bomull. Listefri løsning mellom tak og vegg	Lampepunkt, bryter, termostat, gulvvarme, stikk iht. nek 400
Entre - Leiligheter	Parkett: 1 stavs Shade Eik Sisa el.lign Ytterdør: Sort	Sparklet gips Farge: 10678 Space Karmlist 12x58 slett bomull	Sparklede Gipsplater Farge: Bomull. Listefri løsning mellom tak og vegg	Lampepunkt, bryter, termostat, gulvvarme, stikk iht. nek 400
Baderom	Fis: Minos Ash Fotlist: Oppkantfis Innerdør: Bomull - Slett med dempelist	Sparklet gips Farge: 12180 Present Karmlist 12x58 slett bomull Dusjnise: Fis 60 x 60 Minos Ash	Sparklede Gipsplater Farge: Bomull. Listefri løsning mellom tak og vegg	Taklampe, bryter, termostat, gulvvarme, stikk iht. nek 400
Vask/teknisk	Fis: Minos ash, Oppkantfis Innerdør: hvit 1 speil - Innerdør: Bomull - Slett med dempelist	Slette gipsvegger Farge: 10678 Space Karmlist 12x58 slett bomull	Sparklede Gipsplater Farge: Bomull. Listefri løsning mellom tak og vegg	Taklampe, bryter, termostat, gulvvarme, stikk iht. nek 400
Mediakrok - Rekkehus	Parkett: 1 stavs Shade eik sisa el.lign - Fotlist: 12x58 slett Innerdør: Bomull - Slett med dempelist	Sparklet Gips Farge: 10678 Space Karmlist 12x58 slett bomull	Sparklede Gipsplater Farge: Bomull. Listefri løsning mellom tak og vegg	Lampepunkt, bryter, stikk iht. nek 400, tvuttak
Utvendige boder	Ubehandlet støpt dekke, sort ytterdør	Reisverk uten plateledning	uten plateledning	Stikk = taklampe, bryter



LIH EIENDOM

liheiendom.no

post@liheiendom.no • T. +47 93 26 47 22 • 6



LIH EIENDOM

liheiendom.no

post@liheiendom.no • T. +47 93 26 47 22 • 6



Guritunet borettslag

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Prosjektet/selskapet/eiendommen

Guritunet er et utbyggingsprosjekt som skal bygges ut i det nye boligfeltet på Guriskogen. Her er det planlagt 16 fine nye boliger - 4 rekkehus over to plan på 96,5 kvm. og 2 seksmannsboliger med tilsammen 8 leiligheter på 49 kvm. og 4 leiligheter på 66,5 kvm. Alle boligene vil få parkering i tilhørende carport samt sportsbod. Boligene vil bli solgt som andelsleiligheter tilknyttet Guritunet borettslag, som blir stiftet før innflytting. Borettslaget blir eier av eiendommen gnr. 1028, bnr. 113 i Larvik Borettslagets organisasjonsnummer, andelsnummer samt endelig adresse vil bli tildelt før innflytting. Det tas forbehold om justeringer i struktureringen av prosjektet, se "Avtalemessige forhold"

Rekkehusene vil inneholde:

1. etasje: entré, bad, vaskerom, stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til terrasse og hage.

2. etasje: gang/mediekrok, bad og 3 soverom.

Mulighet for 4 soverom i enderekkehusene for kjøpere tidlig i prosessen.

Leilighetene på 49 kvm. vil inneholde:

Gang, bod, bad, 2 soverom samt stue kjøkken i åpen løsning med utgang til terrasse/balkong.

For kjøpere tidlig i byggeprosessen vil det være mulig å velge alternativ planløsning med ett stort soverom som tilvalg.

Leilighetene på 66,5 kvm. vil inneholde:

Gang, bod, bad, 2 soverom samt stue kjøkken i åpen løsning med utgang til terrasse/balkong.

Carport med sportsbod til alle boligene.

Arkitektur

Boligene er tegnet av anerkjente Vårdal arkitekter - moderne og tidsriktig arkitektur med ekstemt arealeffektive og gode planløsninger.

Varierte boligtyper

Det er god variasjon i boligtypene i prosjektet så her vil mange kunne finne en bolig som passer sitt boligbehov. Alt fra barnefamilier til førstegangskjøpere eller voksne par/enslige kan finne sin nye bolig her.

- To meget arealeffektive leilighetstyper med 2 soverom.

- Fine innholdsrike rekkehus med 3-4 soverom

- Nytt, moderne og lettstelt

- God standard, bokomfort og godt isolert

- Organisert som borettslag med gunstig finansieringsmodell med lavt innskudd og rimelige felleskostnader

- Fin beliggenhet

Forventet fremdrift

Ved salgsstart i dette prosjektet vil det være forkjøpsrett for medlemmer i Larvik Boligbyggelag (LABO).

Medlemmer i LABO som ønsker å benytte seg av sin forkjøpsrett må innen friseten levere søknad for å melde sin kjøpsinteresse. Etter søknadsfristen vil LABO innkalle til et

tildelingsmøte hvor de som har levert søknad får velge leilighet etter ansiennitet - den med lengst medlemskap får velge først osv. Etter tildelingsmøtet gjelder "førstemann til mølla" prinsippet.

Leilighetene selges til faste priser etter den til enhver tid gjeldende prislista.

Byggingen av rekkehusene er allerede i gang forventet innflytting er 2. kvartal 2023.

Byggstart for leilighetene i seksmannsboligene vil byggstart være avhengig av salg.

Byggstart seksmannsbolig, bygg B (B1-B6) er planlagt 1. kvartal- 2023 med forventet innflytting 1 kvartal 2024.

Byggstart seksmannsbolig, bygg C (C1-B6) er planlagt 4. kvartal- 2023 med forventet innflytting 4 kvartal 2024.

Det tas forbehold om utsatt byggstart for byggene B og C, se "Avtalemessige forhold"

Beliggenhet

Boligene får en flott beliggenhet på det nye boligfeltet på Guriskogen. Feltet er tilrettelagt for bebyggelse med eneboliger og småhusbebyggelse og er godt tilrettelagt for barnefamilier med nærlekeplass og gangavstand til barnehager og barne- og ungdomsskole. Feltet ligger meget barnevennlig og rolig til i et attraktivt boligområde med umiddelbar nærhet til fine turområder. Kort vei til fine steder som Kaupang, Viksfjord og Gon. Ca. 12 minutter med bil til Larvik sentrum.

Adkomst

Adkomst til Guritunet borettslag vil være direkte fra Guriskogen (kommunal vei).

Standard

Boligene er arkitekttegnet og har svært gode og arealeffektive planløsninger. I tillegg har utbygger/selger benyttet interiørarkitekt for å sikre et helhetlig uttrykk og funksjonalitet når det gjelder interiørdetaljer og fargevalg.

Boligene er moderne i uttrykket både inne og ute og vil få svært god kvalitet bygget etter dagens byggekrav. Det blir god bokomfort med godt isolerte og energieffektive boliger, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, gulvvarme i enkelte rom samt mulighet for å etablere vedfyring. På gulvene i alle våtrom samt entré er det fliser på gulv. Øvrige rom har en fin parkett på gulvene. Alle vegger i slett, malt gips i tidsriktige farger som gir helhetlig harmoni.

Fra overbygget inngangsparti kommer man inn i boligens entré/gang her er garderobeplass. Flislagt gulv med stor, moderne 60x60 flis i entré med overgang til parkett i gang. Våtrom vil få fine 60x60 fliser på gulvet samt på veggene i dusjnisen (mindre fliser på gulvet i dusjnisen). Utenfor dusjnisen blir det malt i delikat farge dette vil gi et eksklusivt uttrykk. Badetrom innredes med delikate innredninger samt tidsriktige sorte armaturer og detaljer. Åpne kjøkkenløsninger med kvalitetskjøkken fra Sigdal type Stil i farge ton-i-ton med veggfargen. Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer.

For kjøpere tidlig i prosessen blir det mulighet for å gjøre enkelte tilpasninger i standardvalg, overflater og farger gjennom tilvalgsprosessen.

Interessenter oppfordres til å lese salgsoppgaven inkludert beskrivelse av leveranse/standard.

Byggemåte

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i tre og stål. Fasader utføres i beiset impregneret liggende kledning. Gulv på grunn bygges opp av bæreplate, ringmurselementer + støpt dekke. Yttertak leveres med sort takstein og/eller papptekket tak. Se forøvrig leveransebeskrivelse i salgsoppgaven.

Areal

Arealberegningene er angitt i henhold til

målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling. Arealene som er oppgitt er BRA (bruks areal) og P-rom (primære rom). BRA er som er boligens areal innvendig målt ved boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Summen av de oppgitte romstørrelser på plantegningene samsvarer ikke med boligens totale BRA som følge av at innvendige vegger og for eksempel innkassing av ventilasjon ikke er medtatt i denne sammenheng. I dette prosjektet er BRA likt P-rom siden alle rom i boligene klassifiseres som primære rom. Det tas forbehold om at mindre areal avvik kan forekomme, da det oppgitte beregnede areal er basert på tegninger.

Tomt/tomteareal

Borettslaget blir eier av eiendommen gnr. 1028, bnr. 113 - en selveiet tomt på 2.896 kvm. Tomten opparbeides. Leveransebeskrivelsen og situasjonsplanen i salgsoppgaven er veiledende og det må forventes endringer i denne da detaljprosjektering ikke er fullført. Borettslagets uteareal er hovedsakelig fellesareal. Rekkehusene og leilighetene i 1. etasje får eksklusiv bruksrett til naturlig tilhørende uteoppholdsareal ved sine terrasser avgrenset med hekk.

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av leiligheten grunnet årstid

eller øvrig fremdrift i byggeprosjektet. Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, kan kjøper holde tilbake 3 % av kjøpesummen på meglers klientkonto med mindre annet beløp er avtalt. Eventuelt gjenstående arbeid skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid og øvrig fremdrift i byggeprosjektet. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt. Når borettslaget er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for borettslagets fellesarealer. Straks eventuelle gjenstående arbeider er gjennomført skal eventuelt tilbakeholdt beløp utbetales selger. Selger tar forbehold om opparbeidelse og overlevering av utearealene i flere trinn.

Parkering

Alle boligene vil få parkering i tilhørende carport samt sportsbod i bakkant av carport. Det vil i tillegg bli tilrettelagt for gjesteparkeringsplasser og sykkelparkering.

Tilvalg

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre individuelle tilpasninger i egen bolig for kjøpere som kjøper på et tidlig tidspunkt. Kjøper har under ingen omstendigheter rett til å kreve utført endring/tilleggsarbeid, herunder avbestillinger, som endrer selgers vederlag med mer enn 15%, arbeider

Illustrasjon stue/kjøkken rekkehus
(det forekommer tlvvalg i dette bildet)



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 til bustadoppføringslovas §9 og 42. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

Tilvalgsprosessen håndteres av prosjektets entreprenør i samarbeid med dennes underleverandører. Eventuelle tilleggs bestillinger og endringer skal avtales skriftlig og

faktureres direkte av entreprenøren med forfall til overtagelsesdatoen.

ØKONOMI/BETALINGSBETINGELSER

Priser

Boligens totalpris er innskuddet du betaler i tillegg til din andel av borettslagets fellesgjeld. Du må selv ordne finansiering av innskuddet ved å bruke egenkapital og/ eller ved å ta opp lån. Din del av fellesgjelden overtar du automatisk når du blir eier av boligen. Du står helt fritt til å nedbetale på fellesgjelden på boligen din dersom du ønsker dette. Renter og gjeld er fradragsberettiget på selvangivelsen. Mer om dette kan leses på <https://www.labo.no/for-deg/beboerinfo/spoersmaal-og-svar/>

For priser - se prisliste hvor innskudd, andel fellesgjeld, stipulerte lånekostnader, stipulerte felleskostnader, stipulerte avdrag etter endt avdragsfri periode, lånebetingelser, IN-ordning og finansieringseksempler er beskrevet.

I tillegg betaler kjøper følgende omkostninger: Tinglysningsgebyr for overføring av hjemmel: kr. 480,- Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument: kr. 480,- Grunnboksutskrift: kr. 172,- Kjøper innbetaler også andelskapital kr. 5 000,- før overtagelse. Samlet andelskapital vil utgjøre borettslagets formelle egenkapital når borettslaget tar over drift av eiendommen.

Det vil være mulig å helt eller delvis nedbetale sin andel fellesgjeld og med det også redusere de månedlige felleskostnadene.

Stipulerte felleskostnader

Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi og fordeles iht. vedtektene og stiftelsesdokumentene for borettslaget. I prislisten er felleskostnadene stipulert.

Felleskostnadene er tenkt å inkludere bla.: Renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, medlemskap i velforening, bygningsforsikring, TV/internett, løpende drift og vedlikehold av bygningene, fellesarealer og utearealer mm. Felleskostnadene er beregnet på gjeldende rente- og prisnivå i 2022. Således må det påregnes en justering av disse ved innflyttingstidspunktet.

Oppgjør

Som forskudd innbetales kr. 250.000,- til meglers klientkonto ved signering av kjøpekontrakt etter at vedtak om byggestart er -gjort og selger/utbygger har frafalt sine forbehold knyttet til igangsetting og stilt nødvendige garantier. Forskuddet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i den kjøpte boligen for forskuddsbeløpet. Resterende innskudd, samt omkostninger og andelskapital innbetales meglers klientkonto innen overtagelse. Ved overtagelse overtas andelens fellesgjeld. Alle innbetalinger fra kjøper blir stående på meglers klientkonto inntil overtagelse, alternativt kan selger kreve beløpet utbetalt fra megler mot å stille garanti iht. bustadoppføringslovas §47. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Budgivning

Leilighetene selges til faste priser (uten budgivning) iht. gjeldende prisliste. I forbindelse med kontraktsinngåelse må kjøper fremlegge dokumentasjon på finansiering. Selger forbeholder seg rett til å foreta kredittvurdering av kjøpere og kan avvise kjøpere som ikke er kredittverdige på kjøpstidspunktet.

BORETTSLAGET/FORRETNINGSFØRER

Borettslaget

Boligene vil bli en del av Guritunet borettslag. Borettslaget blir tilknyttet Larvik Boligbyggelag (LABO) og LABO vil sørge for stiftelse av borettslaget, sørge for tinglysning av felles obligasjon for innskudd og fellesgjeld, avholde generalforsamling slik at borettslaget kommer i ordinær drift og senere være borettslagets forretningsfører.

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Velforening

Det er tinglyst erklæring vedr. pliktig medlemskap i området velforening. Kostnadene ved forvaltningen av velforeningen vil bli fordelt på medlemmene/boligene i området.

Vedtekter

Det er utarbeidet et utkast til vedtekter for borettslaget. Disse er bindende for kjøper men selger kan endre disse før overtagelse. Vedtektene er et vedlegg til salgsoppgaven og inneholder viktig informasjon om organiseringen/ eierformen. Det er viktig at en gjør seg kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

Dyrehold

Det er pt. ikke fastsatt regler for dyrehold i borettslaget. Når borettslaget er etablert og i drift vil det være opp til borettslaget å etablere evt. regler for dyrehold.

Utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført boligene, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden. Etter overtakelse vil borettslaget tegne egen forsikring for bygningene som inngår i borettslaget. Selger skal se til at borettslaget har tegnet slik forsikring før selger avviker sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løssøreforsikring fra overtakelse.

Borettslaget vil være forsikret mot tap av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS.

Dette betyr at du er sikret mot å betale for naboens felleskostnader dersom vedkommende ikke overholder sine økonomiske forpliktelser. Selger er ansvarlig for å dekke felleskostnadene for ev. leiligheter som ikke er solgt ved ferdigstillelse.

Pengeheftelser

Leiligheten leveres fri for pengeheftelser med unntak av at borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste servitutter

- Bestemmelse iflg. skjøte tinglyst 06.10.1971 - ang. skog.
- Bestemmelse om veg tinglyst 30.05.2018
- Bestemmelse om vann/kloakk tinglyst 30.05.2018
- Bestemmelse om veg tinglyst 25.01.2019

- Bestemmelse om vann/kloakk tinglyst 25.01.2019
- Erklæring/avtale tinglyst 25.01.2019 - midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av vei, vann og avløp
- Bestemmelse om medlemskap i velforening tinglyst 20.10.2021

Eiendommens betegnelse

De prosjekterte boligene vil bli organisert i Guritunet borettslag. Endelig andelsnummer skal være tildelt når prosjektet nærmer seg ferdigstillelse/innflytting og borettslaget blir etablert. Borettslaget vil bli eier av eiendommen gnr. 1028, bnr. 113 i Larvik kommune. Se forbehold nevnt under "Avtalemessige forhold".

Vei/vann/avløp

Leiligheten vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Adkomst til borettslagets eiendom blir direkte fra kommunal vei.

Formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Etter nåværende regler fastsettes likningsverdien med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse ref. reguleringsplan med bestemmelser for Guriskogen vest, vedtatt 17.06.2015. Omfattes også av kommunedelplan for Larvik by 2021-2032 med formål boligbebyggelse - reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig

brukstillatelse ved overtakelse.

Konsesjon/odel

Konsesjonsfritt. Det er ikke boplikt i denne delen av Larvik kommune.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Salgsbetingelser

Leilighetene selges iht. bestemmelsene i bustadoppføringslova. Etter ferdigstillelse kan boligene selges etter bestemmelsene i Avhendingslova.

Forbehold om tilstrekkelig salg/igangsetting

Selger tar forbehold om at det må selges tilstrekkelig antall enheter i seksmannsboligene før byggestart kan besluttes, samt at tilfredsstillende finansiering og entreprisekost oppnås. Videre tar selger forbehold om at det oppnås nødvendige offentlige godkjenninger for prosjektet slik det er presentert og i tråd med selgers planer. Forbeholdene må påberopes senest 01.07.2023 for bygg B (B1-B6) og senest 31.12.2023 for bygg C (C1-C6). Forbehold som ikke påberopes innen nevnte frister anses bortfalt.

Dersom ovennevnte forbehold påberopes innen angitte frister, kan selger velge å ikke realisere de deler prosjektet som berøres av forbeholdene, eller å utsette byggestarten for disse. Ved eventuell utsatt byggestart endres ferdigstillestidspunkt/innflyttingstidspunkt tilsvarende.

For det tilfelle at selger påberoper nevnte forbehold, kan kjøpere av leiligheter som berøres av forbeholdet trekke seg fra inngått avtale, ved skriftlig erklæring til selger. Dersom selger ved påberopelse av forbeholdet samtidig angir et tidspunkt for utsatt byggestart, må kjøpers melding om at man trekker seg fra avtalen

sendes selger innen tre uker etter mottak av varsel om påberopt forbehold, ellers videreføres inngått avtale, med utsatt byggestart.

Dersom avtalen bortfaller som følge av at selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre.

Organisering og strukturering av prosjektet

Prosjektet er planlagt å omfatte 16 boenheter, som bygges i flere byggetrinn. Boligene planlegges organisert i ett borettslag (Guritunet borettslag), men selger kan også velge å etablere flere separate borettslag. Borettslagene bør da etter ferdigstilling av alle byggene slås sammen til ett borettslag, og kjøper kan etter krav fra selger pålegges å medvirke til slik sammenslåing.

Ved kjøpers overtagelse av bolig tar selger forbehold om å kunne velge å gi kjøper borettslag uten å overføre andelen jf. Borettslagslovens § 2-13 andre ledd. Borettslaget skal registreres i grunnboka. Dersom borettslaget overtas etter nevnte bestemmelse skal andelen overføres senest to år etter at første borettslag er overtatt. Borettslaget gir kjøper full råderett over boligen, men ikke stemmerett på generalforsamling før andelen er overført. Ved å overta borettslag vil kjøper overta ansvaret for sin andel av felleskostnadene og øvrige borettslagsforpliktelser, herunder andel fellesgjeld.

Guritunet borettslag stiftes som et borettslag tilknyttet LABO. Borettslaget etableres av LIH Eiendom AS, men andelen kan bli overført til et eget prosjektselskap.

Tomten som borettslaget vil bli eier av, eies i dag av LIH Eiendom AS sitt heleide datterselskap Guriskogen Prosjekt AS. Det planlegges at Guritunet borettslag

overtar eiendomsrett til tomten ved gjennomføring av den såkalte borettslagsmodellen. Eiendomsretten til tomten vil bli overført til borettslaget ved overdragelse av alle aksjene i Guriskogen Prosjekt AS, hvoretter dette selskapet fusjoneres med borettslaget. Inntil ferdigstilling av bebyggelsen disponerer selger tomten på grunnlag av avtale med grunneier. Etter at bygget er ferdigstilt, vil bebyggelsen bli overdratt til borettslaget og avtalen som gir utbygger rett til å disponere tomten blir avviklet. LIH Eiendom AS innestår for eventuelle krav eller uoppgjorte gjeldsforpliktelser på overtagelsestidspunktet.

Som følge av at utbyggingen skjer i flere byggetrinn, tar selger forbehold om at det kan skje endringer i planlagt utbygging og struktur, for å sikre en helhetlig og hensiktsmessig gjennomføring av prosjektet. Inntil utbyggingen på eiendommen gbnr. 1028/113 er ferdig, forbeholder selger rett til å gjøre slike endringer i prosjektet og dets struktur som selger finner hensiktsmessig. I tillegg til det som er nevnt foran, kan aktuelle endringer bl.a. gjelde oppdeling eller seksjonering av tomten, organisering av utomhusareal og parkering (hvis flere borettslag), antall boenheter i borettslaget, endret utforming av utomhusareal, endring av vedtektene mm.

Selgers rett til endringer i henhold til foregående avsnitt gjelder ikke utformingen av boenheter det er inngått salgssavtale for. Selger kan velge å dele opp eller seksjonere eiendommen, men den enkelte leilighet skal uansett eies av et borettslag som kjøper blir andelseier i. Det vil bli tinglyst en erklæring som om selgers rett til foreta endringer, som heftelse i gbnr. 1028/113, se vedlegg til salgssoppgaven.

Kjøper plikter å medvirke til endringer nevnt i de to foregående avsnittene, så langt slik medvirkning er nødvendig. Ved signering av kjøpekontrakten, signerer kjøper også erklæring om at man er kjent med selgers rett til å foreta endringer samt fullmakt som gir selger

rett til å opptre på vegne av kjøper i saker som gjelder slike endringer selger har rett til å foretas. Se erklæring og fullmakt vedlagt salgssoppgaven.

Øvrige forbehold

Særskilt forbehold vedr. Covid-19 ("koronavirus") pandemien og krigen mellom Russland og Ukraina. Sykdom og tiltak i forbindelse med koronaviruset forstyrrer fortsatt den globale logistikken og medfører vanskeligheter i leveringskjedene. Tilsvarende vil gjelde varslede leveringsutfordringer grunnet råstoff og materialer grunnet krigshandlingene i Ukraina. Selger vil kunne bli rammet direkte eller indirekte av begge forhold med den konsekvens at byggarbeidenes fremdrift kan bli påvirket. Om og i hvilken grad byggeprosjektets fremdrift vil kunne bli påvirket er ukjent og er utenfor byggherres kontroll. Forsinkelser eller andre oppfyllelsesvanskeligheter som skyldes konsekvenser av koronavirus og/eller krigshandlinger gir selger rett til forlenget byggetid og kan ikke gjøres gjeldende som forsinkelse av kjøper. For kontrakter der selgers forbehold ikke er slettet ved avtaleinngåelsen, tar selger forbehold om å kunne forlenge fristen for sletting av sine forbehold for det tilfelle at det oppstår forsinkelse knyttet til de prosesser forbeholdene er knyttet til som følge av Covid-19- pandemien og krigen mellom Russland og Ukraina.

Selgeren skal levere arbeidet med normal håndverksmessig kvalitet.

Selger er ikke ansvarlig for mangler som har sin årsak i normal krymping av betong, treverk eller plater og derav påfølgende sprekkdannelse og riss i tapet, maling, parkett eller lignende.

Selger tar forbehold om rett til endringer av form og utførelse i forhold til leveransebeskrivelsen forutsatt at den generelle standarden ikke forringes. Det tas forbehold om feil i beskrivelsen.

I nye bygg vil det oppstå sprekker (svinnriss) ved skjøter og sammenføyninger. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold så lenge ikke dette innebærer avvik fra normal god håndverksmessig standard. Det kan oppstå lyd i trapper og gulv over tid. Treverk er et "levende" materiale. Det forutsettes at gulv kan utvide og krympe med årstidene. Lyd og knirk er ingen reklamasjonssak om det ikke kan påvises montering eller produktfeil. Ved bygging av boligen kan det oppstå små merker i gulv, vinduer, dører og trapp og må aksepteres. Merker på dører, vinduer og trapp kan fleksparkles og males, nyanse forskjell på farge må aksepteres. Gulv kan repareres med parkett-reparasjonskit.

Med dagens tette og miljøvennlige boliger kan det være fare for heksesot inne i leilighetene. Dette kan ikke selger holdes ansvarlig for. Alle leilighetene bør ventileres godt særlig høst og vinter de første årene man bør i tillegg være forsiktig med bruk av gass og levende lys.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse m.m. før avtale om kjøp inngås.

Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun av illustrativ art og ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. Det kan dermed ikke anses som en nøyaktig fremstilling av endelig leveranse, innredning eller eksakt plassering i terreng.

Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, med unntak av hvitevarer på kjøkken, og det kan derfor

fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at dette ikke i vesentlig grad forringe prosjektets eller boligens kvalitet i vesentlig grad. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser eller andre offentlige tillatelser. Slike endringer vil ikke være en mangel og kjøper aksepterer, uten krav på prisavslag eller erstatning, at utbygger har rett til å foreta endringer med hensyn til konstruksjon, materialvalg, innredningsvalg, fargevalg og arkitektoniske og tekniske løsninger herunder mindre endringer av planløsninger/areal eller lignende.

Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det kan dermed være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / internettside og byggebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil byggebeskrivelsen ha forrett og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det vises for øvrig til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg.

Tegningene i prospektet kan ikke benyttes som grunnlag for eksempelvis møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Ved endring i lov eller forskrift, nye offentligrettslige krav eller vedtak som regulerer forhold knyttet til selgers ytelse og det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer på bakgrunn av dette, plikter selger å så langt det er praktisk mulig, informere kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet.

Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

Det tas forbehold om nivåforskjell mellom terrasse og uteareal tilknyttet leiligheter i 1 etasje.

Kjøper må akseptere at borettslagets styre skal representere alle andelseierne ved overtakelse av fellesarealene.

Gjennomføring av et byggeprosjekt vil blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstilling av hele byggeprosjektet.

Selger tar forbehold om å foreta endringer/omreguleringer av omkringliggende bebyggelse.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte enheter uten forutgående varsel til øvrige kjøpere. Videre tas forbehold om å leie ut usolgte enheter.

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.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom selger har tatt forbehold om igangsettelse skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt. Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstillelsen av disse. Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt. Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt, eller byggearbeidene igangsettes, gis kjøper en særskilt hevingsadgang. Kjøper kan da varsle selger skriftlig om at de ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Selger må gis en frist på minimum ti virkedager for å bringe forholdet i orden. Kjøpers betalingsplikt inntreffer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntreffer betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt. Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt er et vedlegg til salgsoppgaven.

Skjøtet

Selger utsteder overføring av hjemmel til andelene (skjøtet) dette tinglyses i forbindelse med overtagelse.

Overtakelse

Rekkehusene planlegges ferdigstilt 2 kvartal 2023. Seksmannsbolig 1 planlegges ferdigstilt 1 kvartal 2024 under forutsetning av at byggebeslutning blir tatt innen 01.01.2023.

Seksmannsbolig 1 planlegges ferdigstilt 4 kvartal 2024 under forutsetning av at byggebeslutning blir tatt innen 3 kvartal 2023.

De forventede tidspunktet for ferdigstillelse gjelder ikke som en bindende frist for endelig overtagelse.

Når byggebeslutning er tatt vil selger fastsette en overtakelsesperiode på inntil 3 måneder. Senest 10 uker før ferdigstillelse skal selger varsle om overtakelsesdato.

Selger forbeholder seg retten til å kunne overlevere tidligere enn anslaget over dersom fremdriften tillater det og dette synes hensiktsmessig. Selger skal i et slikt tilfelle varsle kjøper om dette minst to måneder før det nye overtakelsestidspunktet og eksakt overtakelsesdato skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Borettslagets styre representerer alle eierne ved overtagelse av fellesarealene.

Salg av kontraktsposisjon

Selger forbeholder seg retten til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner iht. kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjenning av en slik transport, skal

kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr. 30.000,- inkl. mva. til selger. Påkrevde garantier ved et ev. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

Avbestilling

Iht. bustadoppføringslovas §52-54 bestemmelser kan kjøper avbestille ytelsen eller deler av ytelsen. Avbestillingsgebyr vil bli fastsatt etter bestemmelsene i bustadoppføringslova.

GENERELL INFORMASJON

Kjøpers undersøkelsesplikt

Boligen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse. Boligen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Tilsvarende gjelder dersom leiligheten ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen er rettet i tide på en tydelig måte. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg, reguleringsplaner, øvrig beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel forhold ved boligen kjøper kjente eller

burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Det vises forøvrig til bustadoppføringslova kap. IV.

Lov om hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse utarbeides senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt en fast pris på kr. 38.000,- inkl. mva for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke visninger med kr. 1.800,- inkl. mva per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Vederlag og utlegg betales av selger.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vedlegg

Prisliste, utkast til vedtekter og kjøpekontrakt, grunnboksutskrift og innhentede opplysninger fra Larvik kommune vedr. bla. reguleringsforhold er å anse som vedlegg til denne salgsoppgaven. Disse dokumentene oversendes/utleveres ved henvendelse til megler.

Selge bolig

Aktiv Eiendomsmegling tilbyr gratis verdivurdering for kjøpere i prosjektet. Ta kontakt så kommer vi på en befaring. Sett inn kontaktinformasjon til megler.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 23.09.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Informasjon om meglerforetaket

Larvikmeglern AS
Prinsegata 2, 3251 Larvik
Organisasjonsnummer: 879155622

Aleksander Berg
Eiendomsmegler
Tlf: 97 59 22 50
E-post: aleksander.berg@aktiv.no

Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
Tlf: 99 25 77 56
E-post: ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Gnr. 1028 / Bnr. 113

Nabolaget Grønneberg/Valby/Guriskogen - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyriereiere



Offentlig transport

Bisjord Linje 01	12 min	1 km
Larvik stasjon Linje R11, R11x	10 min	5.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min	

Skoler

Valby skole (1-7 kl.) 156 elever, 8 klasser	4 min	0.3 km
Tjodalung barne- og ungdomsskole (1-10 ...) 500 elever, 25 klasser	7 min	3.7 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 240 elever, 10 klasser	7 min	3.9 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 367 elever, 13 klasser	11 min	7.1 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	8 min	4.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	21 min	15.3 km

«Hyggelige mennesker her»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

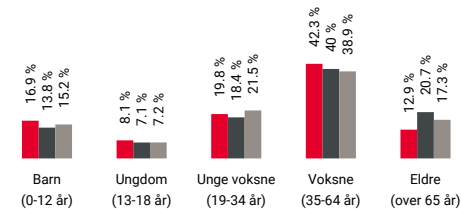
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønneberg/Valby/Guriskogen...	1 515	568
Larvik	25 927	12 264
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Valby barnehage (0-5 år) 36 barn, 2 avdelinger	5 min	0.5 km
Guriskogen barnehage (0-6 år) 70 barn, 2 avdelinger	10 min	0.8 km
Bisjord FUS barnehage (0-6 år) 2 avdelinger	18 min	1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Tjølling	5 min	
Rema 1000 Skreppestad Søndagsåpent	5 min	3.1 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



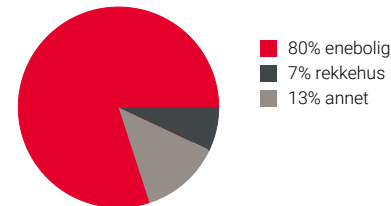
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

Guriskogen Balløkke Ballspill	2 min	0.2 km
Valby Skole Aktivitetshall, ballspill	4 min	0.3 km
SKY Fitness Tjølling	7 min	
Family Sports Club Torstrand	8 min	

Boligmasse



«Hyggelige naboer og veldig barnevennlig strøk med kort veg til skole og barnehage.»

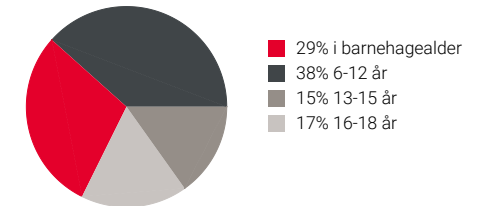
Sitat fra en lokalkjent



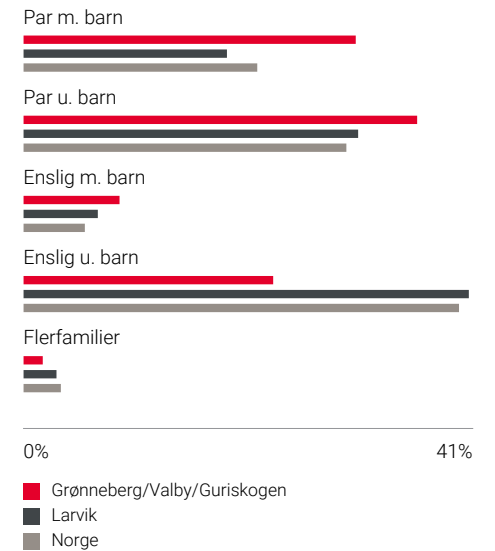
Varer/Tjenester

AMFI Larvik	12 min
Vitusapotek Øya	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

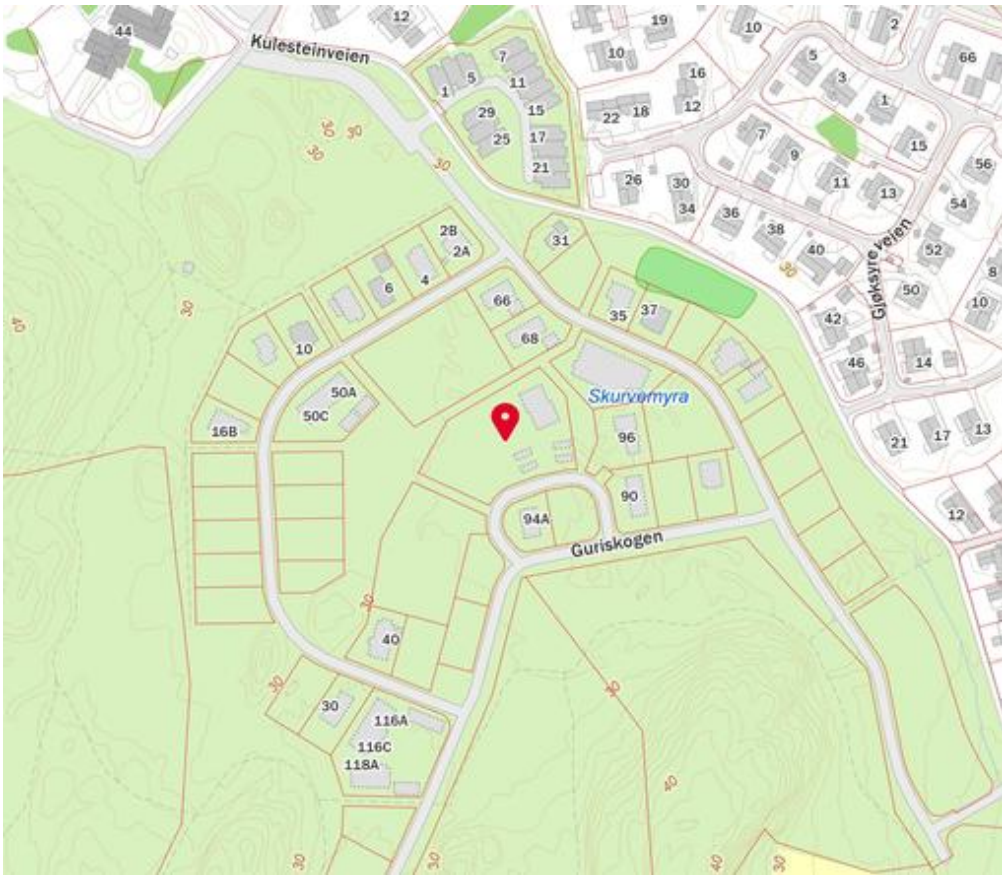


Sivilstand

	Norge	Grønneberg/Valby/Guriskogen
Gift	34%	35%
Ikke gift	53%	51%
Separert	9%	11%
Enke/Enkemann	4%	3%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022.

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022.



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



