



Frenvikrønningen

27 flotte boliger i idylliske
omgivelser på Gon



aktiv.



Frenvikrønningen

27 praktiske boliger i rolig og familievennlig område med kort vei til badestrender, båthavn og flotte rekreasjonsområder.



Om prosjektet: **4** | Beliggenhet: **6** | Prosjekt oversikt: **8** | Boligene: **10** | Visualiseringer: **24**
Leveransebeskrivelse: **32** | Å bo i borettslag: **36** | Fordeler ved å kjøpe ny bolig: **38** | Salgsinformasjon: **39**
Utomhusplan: **49** | Innfri eller nedbetale på fellesgjeld: **50** | Kontakt megler: **52**

Boligprosjektet er planlagt å inneholde fire forskjellige boligtyper:

Tomannsboliger/rekkehus over to plan på ca. 96 m²

Tomannsboliger over to plan på ca. 118 m²

Leiligheter i seksmannsbolig på ca. 49 m²

Leiligheter i seksmannsbolig på ca. 66 m²

Tomannsboliger/Rekkehus på ca. 96 kvm. vil inneholde:

1. etasje: entré, bad, vaskerom/teknisk rom, stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til terrasse.
2. etasje: gang/mediekrok, bad og 3 soverom.

Tomannsboliger på ca. 118 kvm. vil inneholde:

1. etasje: entré, bad/vaskerom, soverom, stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til terrasse.
2. etasje: gang/mediekrok/loftstue, bad og 3 soverom.

Leilighetene på ca. 49 kvm. vil inneholde:

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

Leilighetene på ca. 66 kvm. vil inneholde:

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

Carport med sportsbod til alle boliger.

Arkitektur

Boligene er tegnet av anerkjente Vårdal arkitekter - moderne og tidsriktig arkitektur med ekstremt 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.

Leilighetsbyggene inneholder to ulike arealeffektive leilighetstyper med 2 soverom. Ellers består prosjektet av fine innholdsrike tomannsboliger/rekkehus med 3 og 4 soverom.

Her får man boliger som er nye, moderne og lettstelte.

God standard, bokomfort og godt isolert.

Organisert som borettslag.

Mulighet for individuell tilpasning av fellesgjeld inntill 50% av kjøpesummen.

Standard

Kort oppsummert: Flislagt gulv i entré med stor moderne 60 x 60 flis. Delikate bad med fine 60 x 60 flis på gulv og vegger, moderne innredning, vegghengt toalett.

Kjøkkeninnredning i god kvalitet med integrerte hvitevarer. Parkett på gulvene. Innvendige vegger av gipsplater som sparkles og males, det kan velges mellom 3 standard farger. Kjøpere som kommer inn tidlig i byggeprosessen vil få mulighet til å gjøre personlige endringer og tilvalg.

Boligene er moderne i uttrykket både inne og ute og vil få god kvalitet - bygget etter dagens byggekrav. Det blir god bokomfort med godt isolerte og energieffektive boliger.

Organisering/finansiering

Det planlegges at boligene organiseres som et borettslag tilknyttet LABO som vil stifte, etablere og være borettslagets forretningsfører.

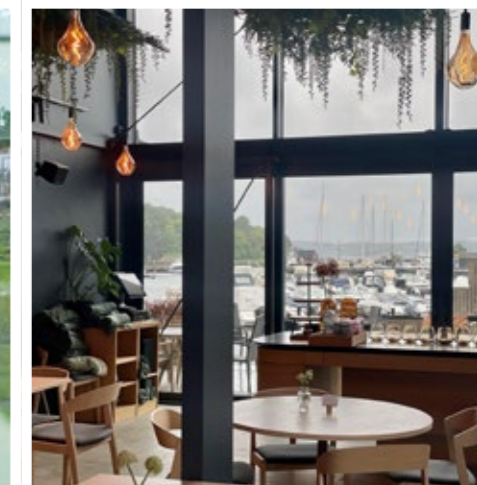
Det legges opp til en gunstig finansiering med mulighet for minimum 50% innskudd og inntill 50% fellesgjeld.

Frenvikrønningen har en fin beliggenhet på Gon

Like i nærheten er flere fine strender/ svabergsområder med muligheter for bading/strandliv eller fising. Kort gangavstand til flotte strender både i Gonsbukta, Rekkevikbukta og Sandvika samt flere mindre strender/svaberg i nærområdet. Flotte natur og friluftsområder i umiddelbar nærhet for turer, trening og rekreasjon, Kyststien går like ved og er et fint

utgangspunkt for turer i retning Halsen/ Larvik, rundt Hummerberget eller mot Viksfjord.

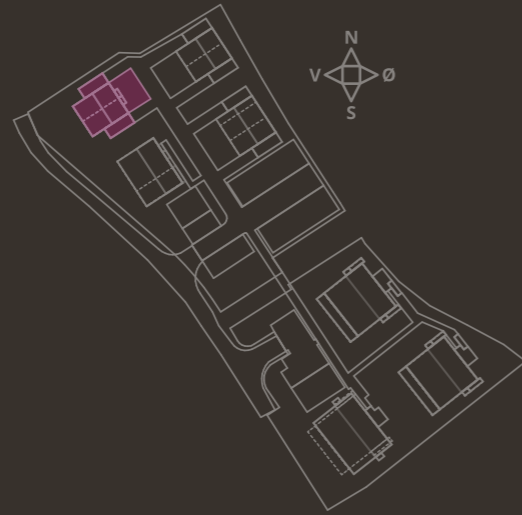
Det er kort avstand til barnehage, barne- skole, ungdomsskole og idrettsanlegg. Gangavstand til servering på Hølen Mat- bar eller Seilerhytta i sommersesongen. Busstopp like ved.





Bygg A

1. etasje



Bygg A

2. etasje

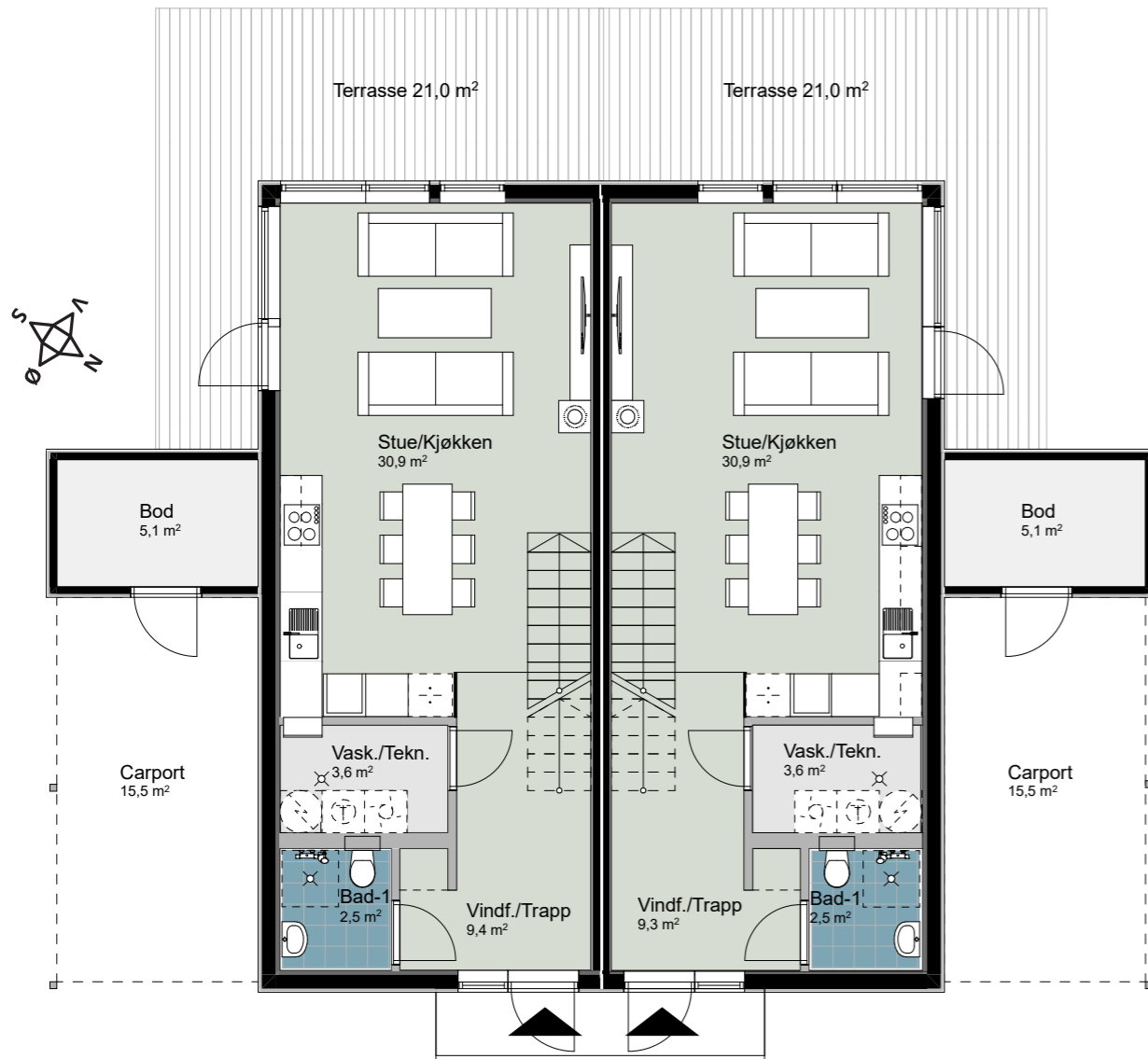
Arealer

Bolig A1: BRA: 101 m² | BRA-I: 96 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 21 m²

Bolig A2: BRA: 101 m² | BRA-I: 96 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 21 m²

Bolig A2

Bolig A1



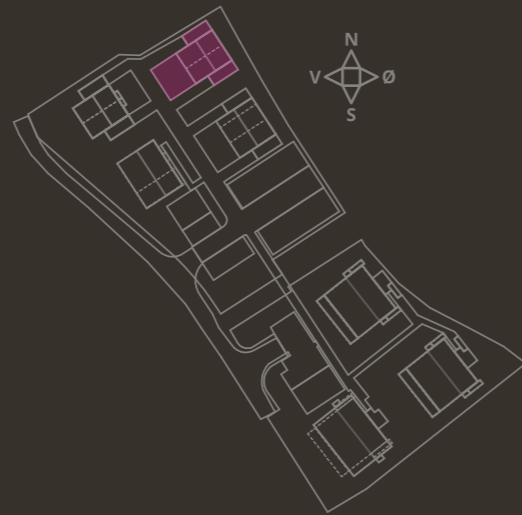
Bolig A2

Bolig A1



Bygg B

1. etasje



Bygg B

2. etasje

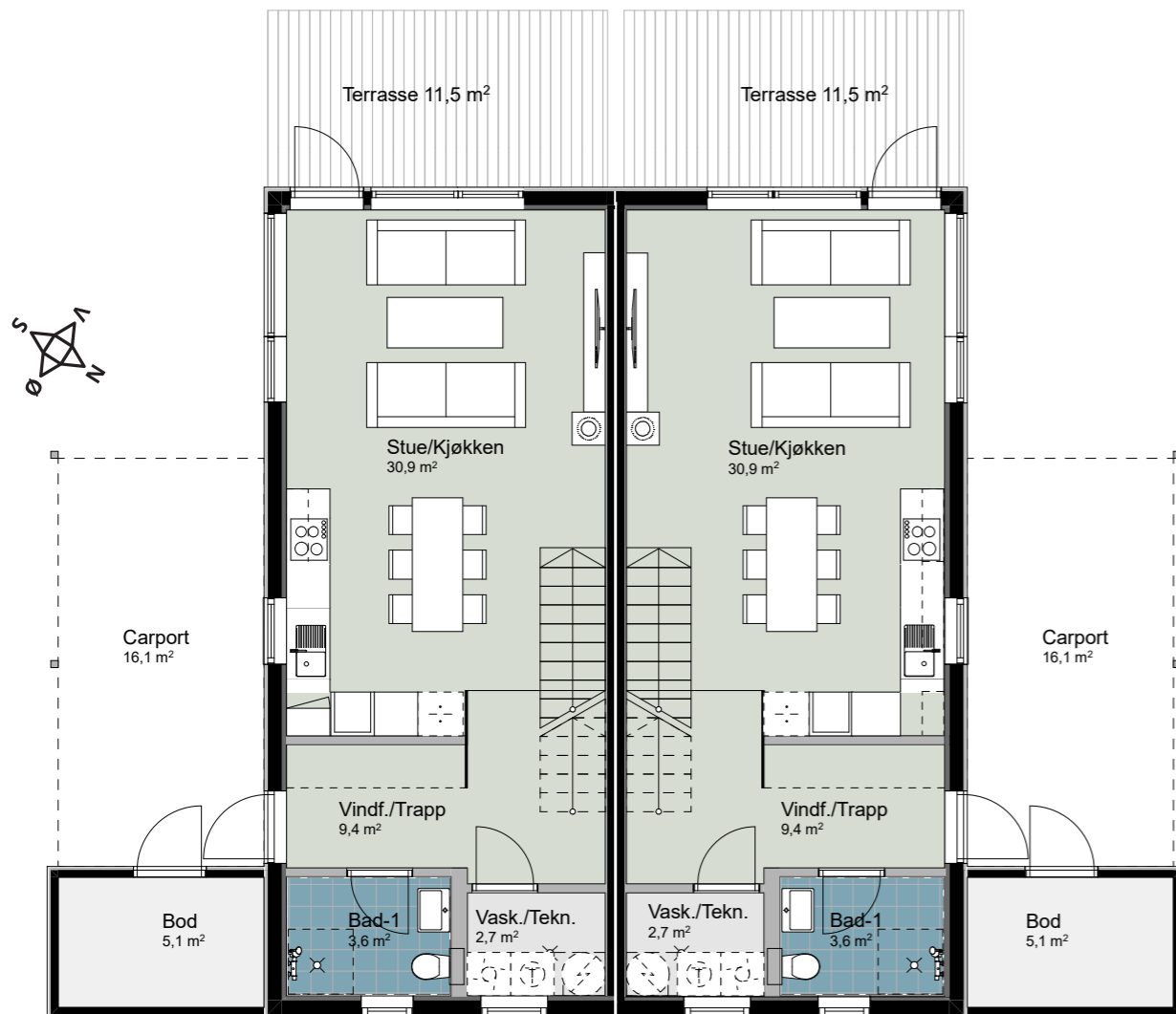
Arealer

Bolig B1: BRA: 101 m² | BRA-I: 96 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 11,5 m²

Bolig B2: BRA: 101 m² | BRA-I: 96 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 11,5 m²

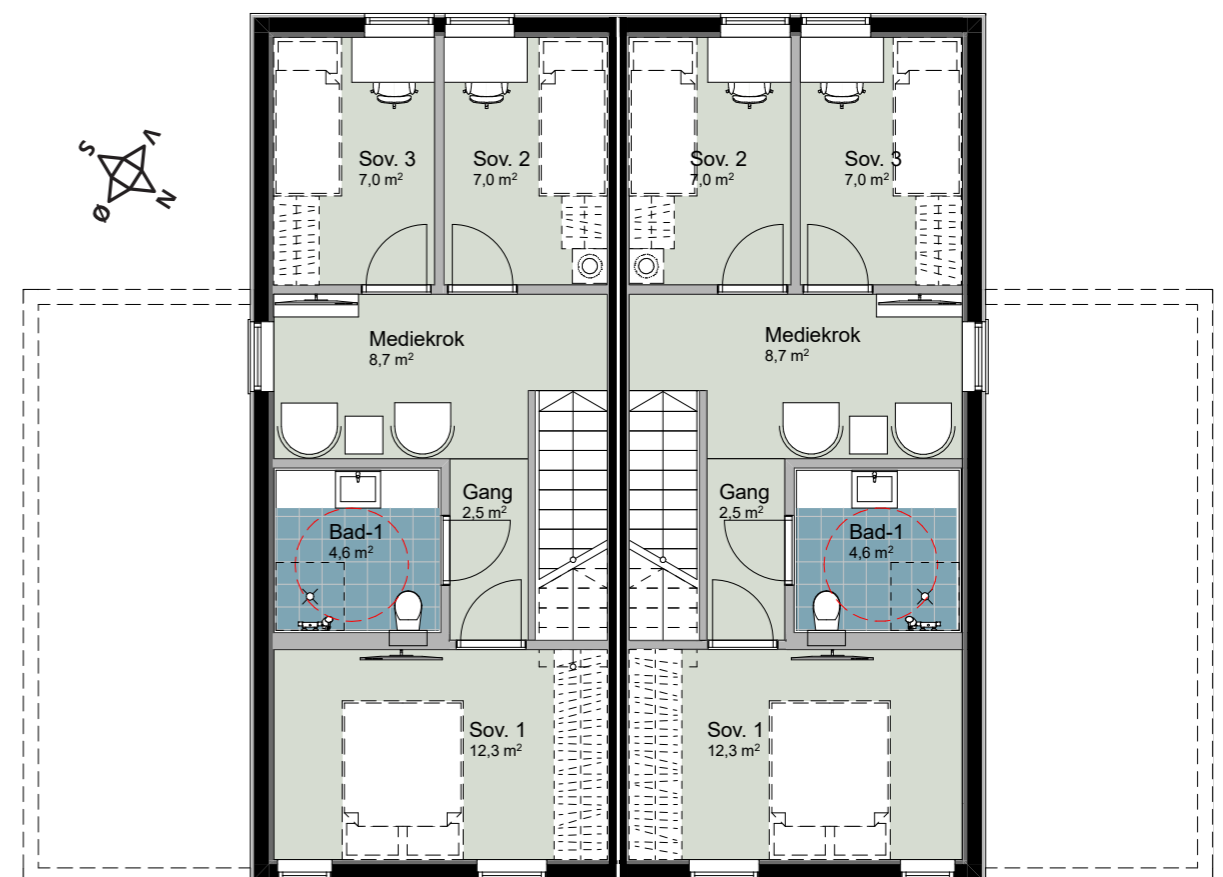
Bolig B2

Bolig B1



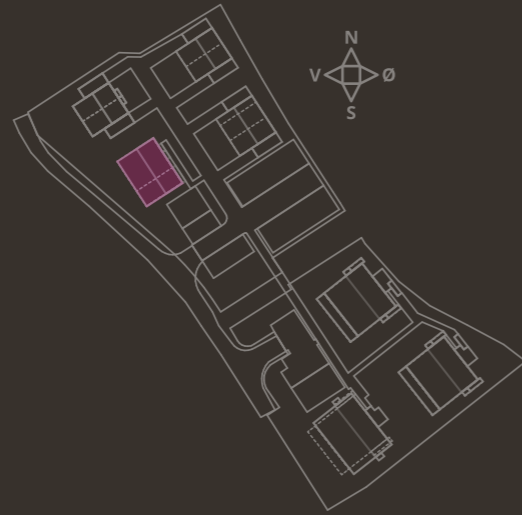
Bolig B2

Bolig B1



Bygg C

1. etasje



Bygg C

2. etasje

Arealer

Bolig C1: BRA: 101 m² | BRA-I: 96 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 21 m²

Bolig C2: BRA: 100 m² | BRA-I: 95 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 11,5 m²

Bolig C3: BRA: 101 m² | BRA-I: 96 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 21 m²

Bolig C3

Bolig C2

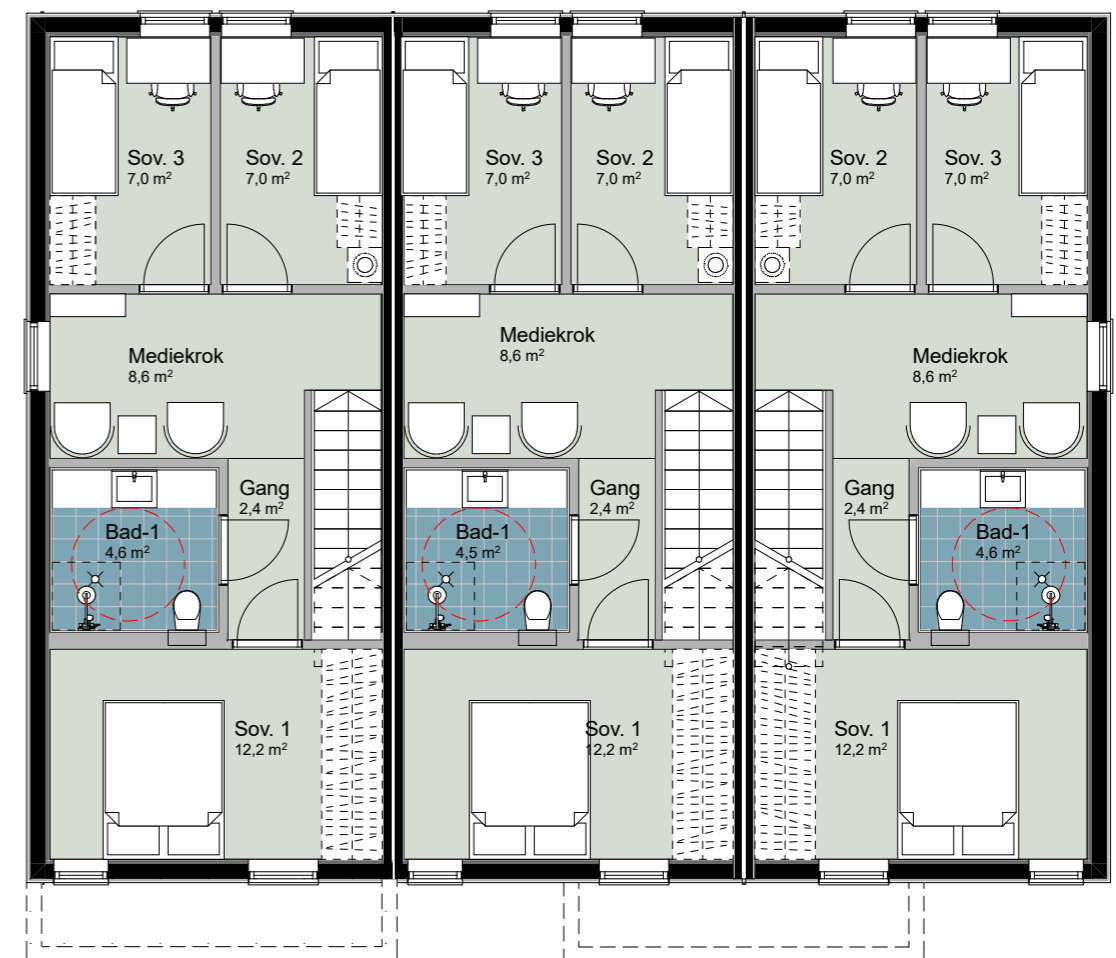
Bolig C1



Bolig C3

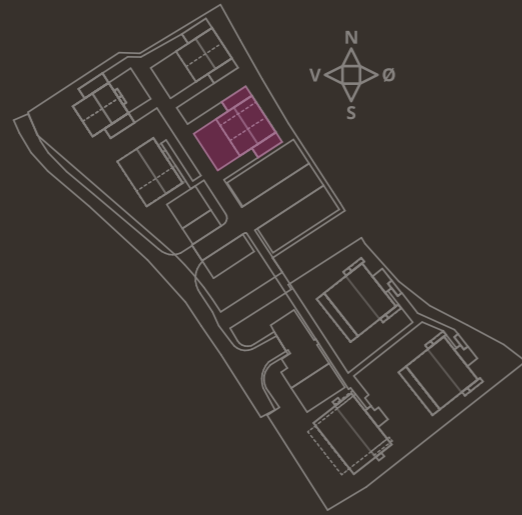
Bolig C2

Bolig C1



Bygg D

1. etasje



Bygg D

2. etasje

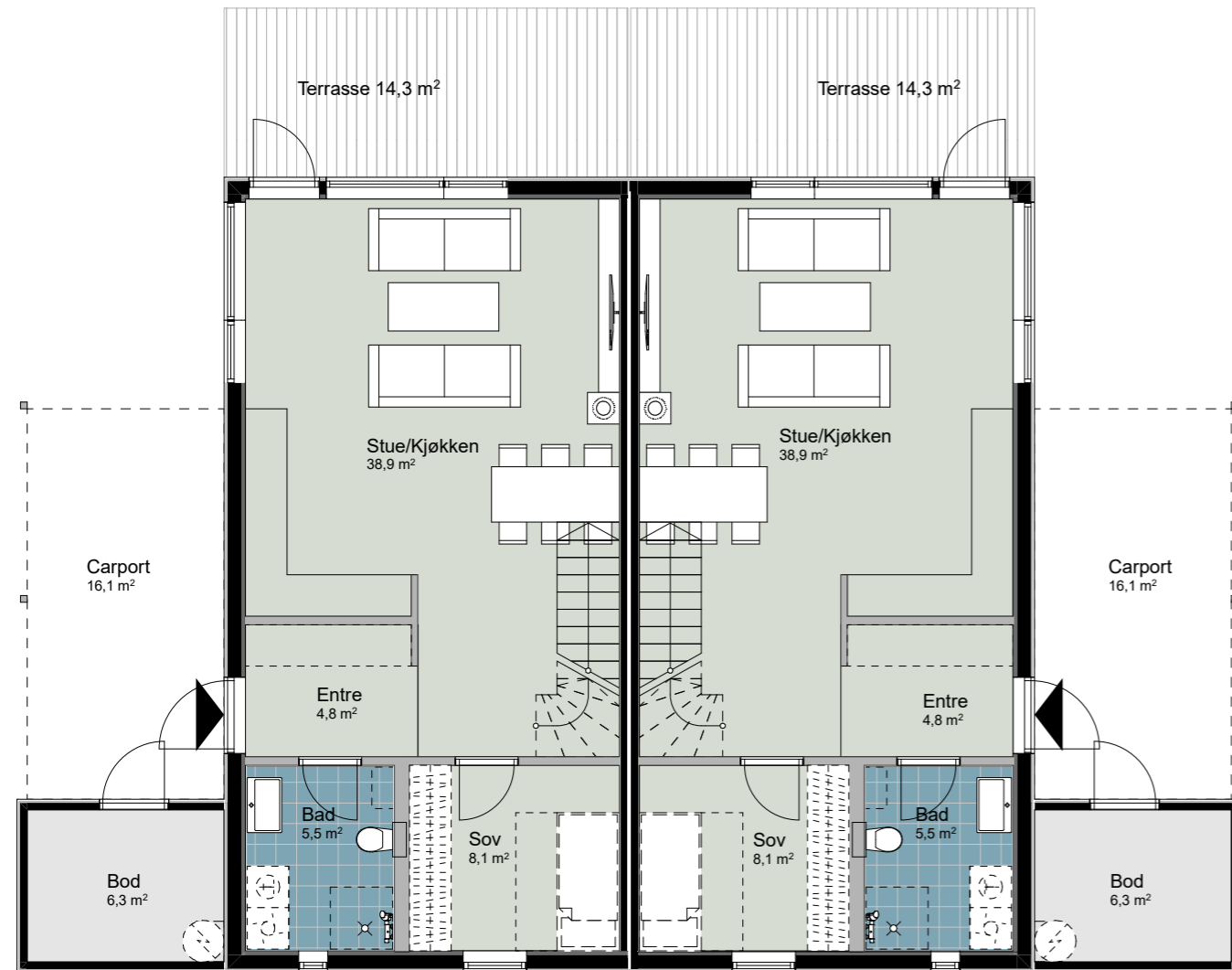
Arealer

Bolig D1: BRA: 123 m² | BRA-I: 118 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 14 m²

Bolig D2: BRA: 123 m² | BRA-I: 118 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 14 m²

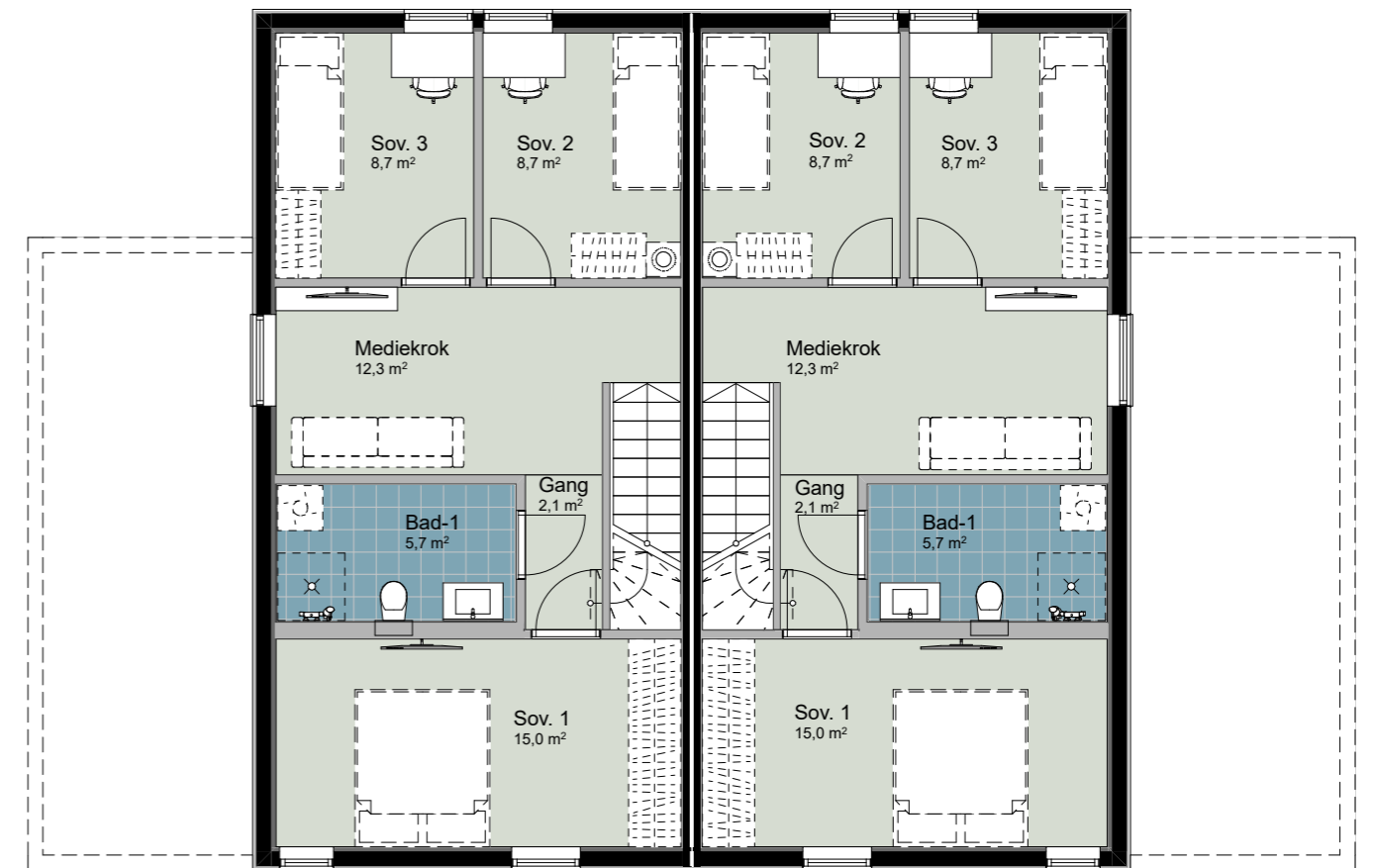
Bolig D2

Bolig D1



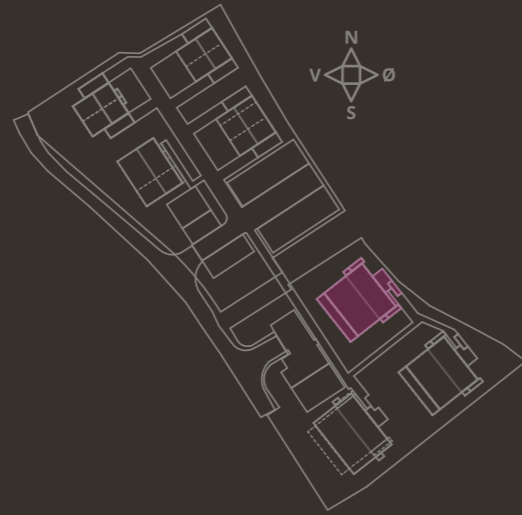
Bolig D2

Bolig D1



Bygg E

1. etasje



Bygg E

2. etasje

Arealer

Bolig E1: BRA: 54 m² | BRA-I: 49 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 10 m²

Bolig E2: BRA: 71 m² | BRA-I: 66 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 13 m²

Bolig E3: BRA: 54 m² | BRA-I: 49 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 10 m²

Bolig E4: BRA: 54 m² | BRA-I: 49 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 10 m²

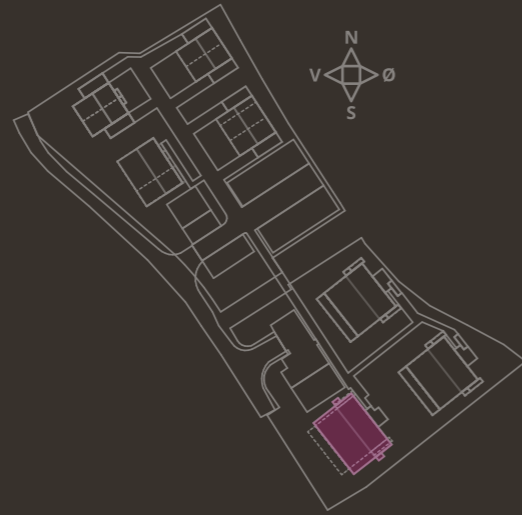
Bolig E5: BRA: 71 m² | BRA-I: 66 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 13 m²

Bolig E6: BRA: 54 m² | BRA-I: 49 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 10 m²



Bygg F

1. etasje



Bygg F

2. etasje

Arealer

Bolig F1: BRA: 71 m² | BRA-I: 66 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 13 m²

Bolig F2: BRA: 71 m² | BRA-I: 66 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 13 m²

Bolig F3: BRA: 71 m² | BRA-I: 66 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 13 m²

Bolig F4: BRA: 71 m² | BRA-I: 66 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 13 m²

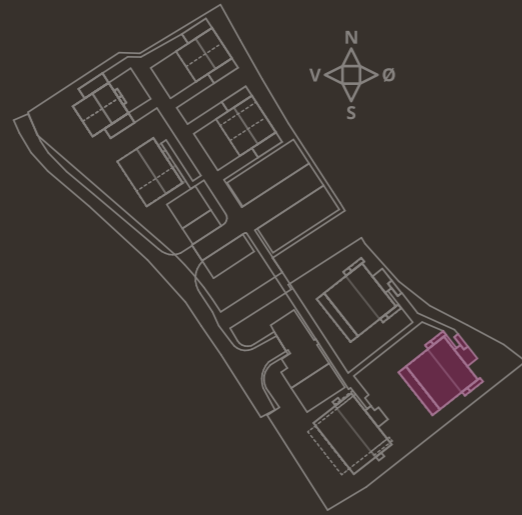
Bolig F5: BRA: 71 m² | BRA-I: 66 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 13 m²

Bolig F6: BRA: 71 m² | BRA-I: 66 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 13 m²



Bygg G

1. etasje



Bygg G

2. etasje

Arealer

Bolig G1: BRA: 54 m² | BRA-I: 49 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 10 m²

Bolig G2: BRA: 71 m² | BRA-I: 66 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 13 m²

Bolig G3: BRA: 54 m² | BRA-I: 49 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 10 m²

Bolig G4: BRA: 54 m² | BRA-I: 49 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 10 m²

Bolig G5: BRA: 71 m² | BRA-I: 66 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 13 m²

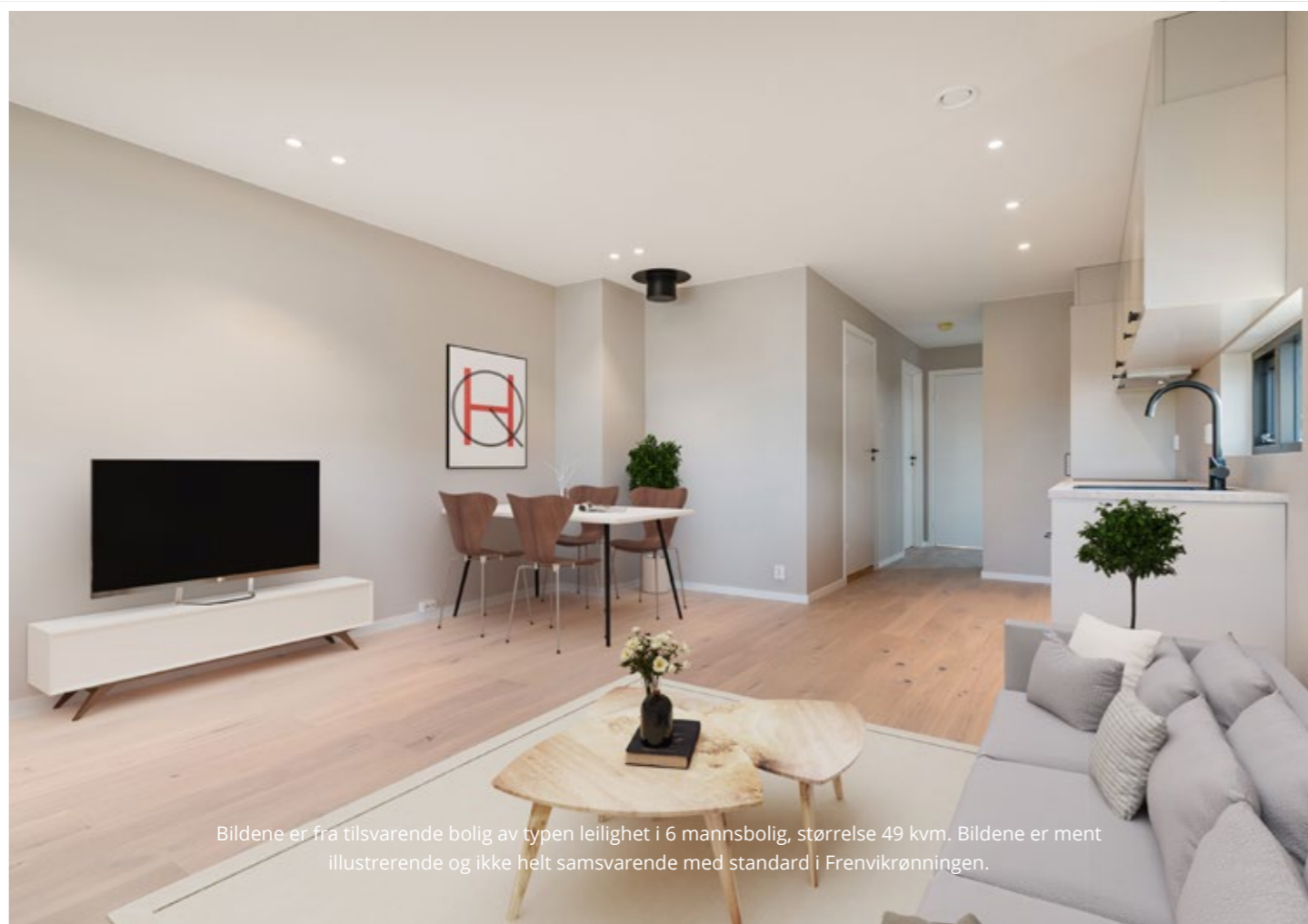
Bolig G6: BRA: 54 m² | BRA-I: 49 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 10 m²



Boligene leveres med god standard

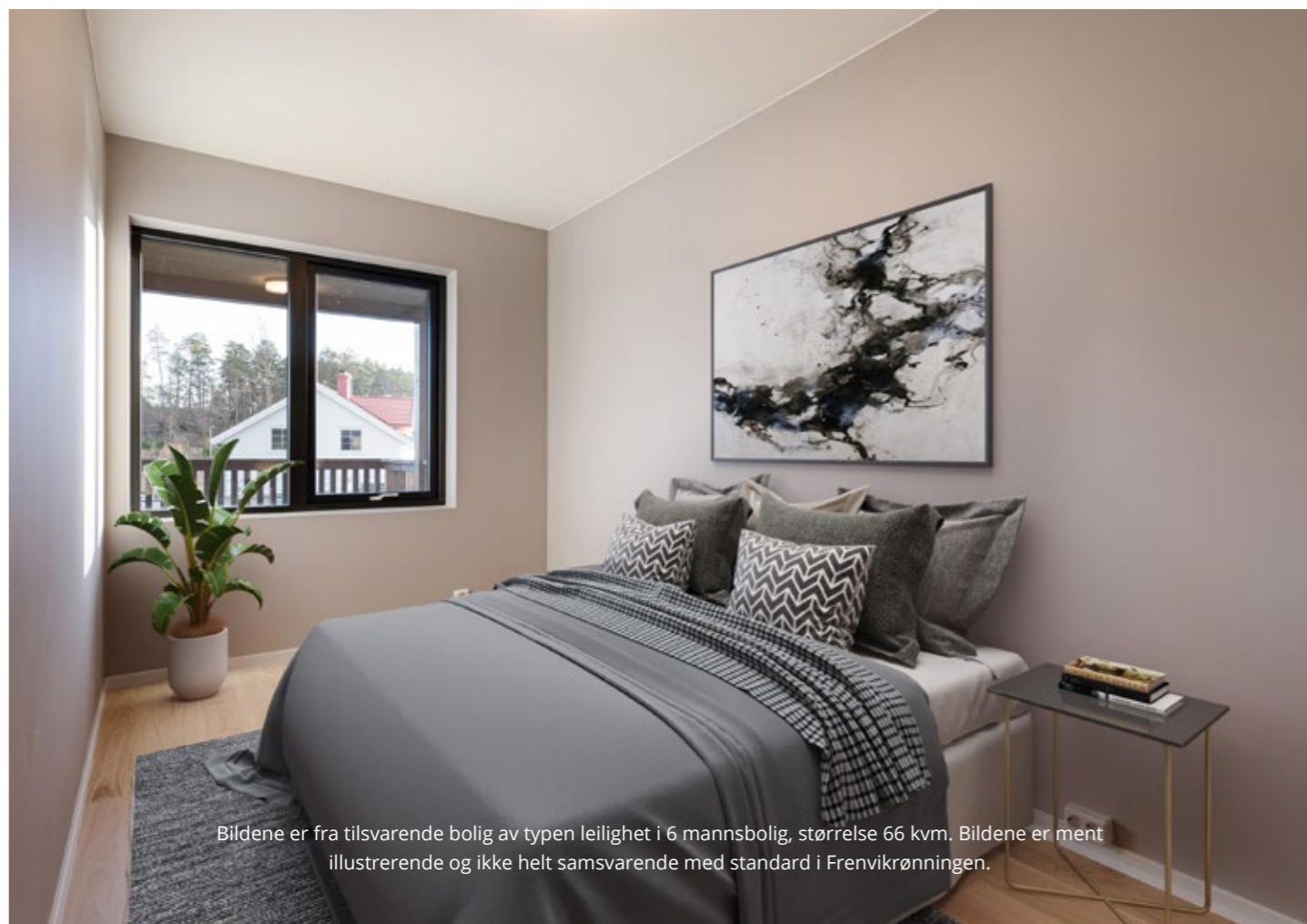
Blant annet kan nevnes: Flotte flislagte bad, en-stavs parkett, fine kjøkken osv. Kjøpere som kommer inn tidlig i byggeprosessen vil få mulighet til å gjøre personlige endringer og tilvalg. Boligene er moderne i uttrykket både inne og ute og vil få god kvalitet - bygget etter dagens byggekrav. Det blir god bo-komfort med godt isolerte og energieffektive boliger med bla. balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Bilde fra tilsvarende bolig av typen tomannsbolig/rekkehus størrelse 96 kvm. Bildet er ment illustrerende og ikke helt samsvarende med standard i Frenvikrønningen.

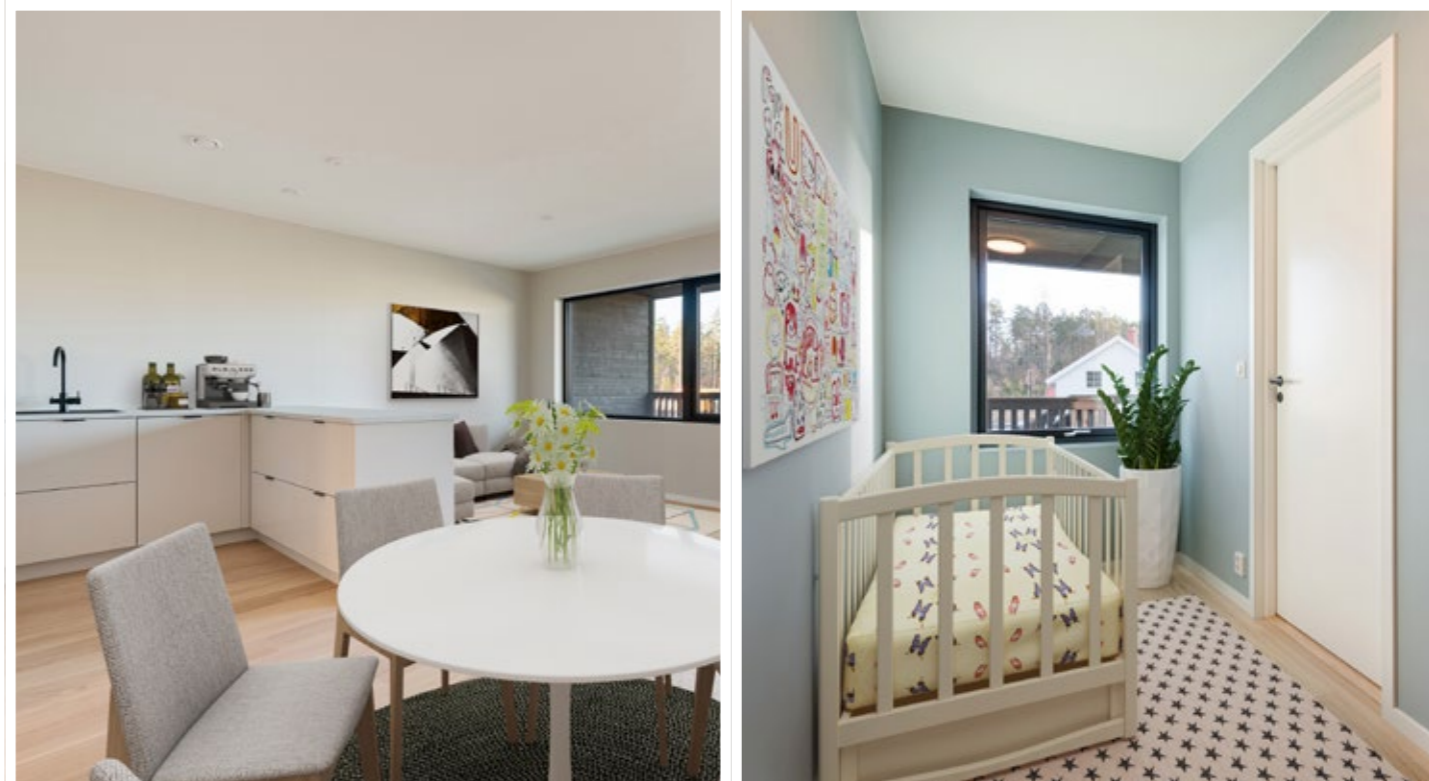


Bildene er fra tilsvarende bolig av typen leilighet i 6 mannsbolig, størrelse 49 kvm. Bildene er ment illustrerende og ikke helt samsvarende med standard i Frenvikrønningen.





Bildene er fra tilsvarende bolig av typen leilighet i 6 mannsbolig, størrelse 66 kvm. Bildene er ment illustrerende og ikke helt samsvarende med standard i Frenvikrønningen.





Bildene er fra tilsvarende bolig av typen tomannsbolig/rekkehus størrelse 96 kvm. Bildene er ment illustrerende og ikke helt samsvarende med standard i Frenvikrønningen.



Leveransebeskrivelse

Grunn og utomhus

Arealer avsatt til plen leveres ferdig tilsådd.

Arealer til vei, parkering og miljøstasjon leveres asfaltet.

Markerte plattinger på bakkenivå leveres med terrassebord.

Betong- og murerarbeider

Såler og ringmurer utføres i EPS element m/ armert betong og tilstrekkelig såler.

Gulv på grunn isoleres iht. energiberegning.

Støp på våtrom utføres i henhold til gjeldende forskrift.

Yttervegger

Fabrikk behandlet trekledning liggende med utlekting og vindtetting, 196mm bindingsverk (148+48). 200 mm mineralull-isolasjon, (150+50) med dampsperre montert imellom.

Innervegger

48x98 mm bærende reisverk, 36x68/98 mm reisverk for øvrig.

Som kledning på innervegger og generelt innvendig benyttes gipsplater.

50 mm isolasjon i innvendig delevegger.

Brann og lydvegg leveres i henhold til gjeldende krav.

Yttertak

Taket tekkes med betongtakstein av typen Skarpnes dobbelkrum edel sort e.l og bygges

opp ihht teknisk forskrift.

Ett lags papptekking med fall mot renne, alt i fargen sort på boder og carporter.

Etasjeskiller

Etasjeskille i 6 mannsboligene leveres isolert og som lyd og brannskille i henhold til gjeldende krav.

Takkonstruksjon

Tak bygges med prefabrikkerte takstoler, og isoleres ihht teknisk forskrift.

Himlingene plates generelt med gips.

Himlinger vil bli nedforet for fremføring av ventilasjon og teknisk, gjelder enkelte rom.

Vinduer/terrasedør

Det leveres vinduer/ terrasedør ihht teknisk forskrift.

Alt leveres fabrikkmalt, Inkl. foringer og listverk.

Samme farge på vinduer og dører i yttervegg ute og inne. Hovedinngangsdør leveres i egen farge.

Innerdører

Hvit slett dørblad i fabrikkmalt karm.

Ytterdør

Bod-dør uten glass til sportsboder.

Ytterdør leveres, fabrikkmalt, komplett med låser og beslag.

Listverk

Gulvlister: slett hvit 12x58 mm.

Dør og vinduslister: slett hvit 12x58 mm.

Taklister: slett taklist 45 mm.

Det leveres listefri overgang mellom vegg og himling. Dette gjelder ikke 1. etg i 6. mannsboliger mot brann/lydhimlinger

Kjøkken

Det er avsatt en sum som fritt kan disponeres hos kjøkkenleverandør.

Merk at vann og avløpsplassering er låst og kan ikke flyttes.

Sum som er avsatt på dette prosjektet har en verdi på kroner 95 000,- inkl. mva. for leilighetene på 49 kvm. 112 500,- inkl. mva. for alle øvrige boliger i prosjektet. Garderober leveres kun som tilvalg.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Ventilasjonsaggregatet kan bli plassert på bod/teknisk/vaskerom/ eller i gang/ garderobe.

Blikkenslager-arbeider

Takrenner, takhatter, vindusbeslag leveres i plastbelagt stål i fargen sort.

Rørleggerarbeider

Det leveres skjult rør-i-rør system

Utvendige og innvendige rørleggerarbeider er inkludert.

Innvendig stoppekran monteres i fordelingskap.

Vannledninger legges i rør i rør system fra

innvendig stoppekran.

Det leveres minst en utekran pr bygning.

Det leveres utstyr av god kvalitet fra anerkjente leverandører.

Overflater bad

Bad leveres med gulv flislagt med flis 60x60 størrelse, mindre flis i nedsenket dusjsone..

Det leveres alltid godkjent membransjikt bak samt tilstrekkelig fall i henhold til forskrift.

Dusj sone kan bli nedsenket i forhold til resten av gulvet.

Vegger på bad leveres med flis 60x60 størrelse.

Det kan velges mellom 3 standardfarger

Elektro-installasjoner

Anlegget leveres iht. gjeldene NEK.

Punktene plasseres etter forslag fra installatør. Sikringsskap med svakstrøms del.

Utelys leveres ved ved inngang og balkong.

Taklampe leveres på bad og bod, lampepunkt i øvrige rom. Varmekabler leveres på bad.

Komfyrvakt med sensor på kjøkken.

Røykvarsler i h.h.t forskrifter.

Lyspakke med forslag til fordeling på øvrige rom kan leveres som tilvalg.

Malerarbeider,

Vegger innvendig leveres sparklet og malt 2 strøk i en farge. Det kan velges mellom 3 standardfarger.

Himlinger innvendig leveres sparklet og malt 2 strøk i en hvit farge.

Overflater leveres etter estetisk klasse K2 på alle bod/teknisk/vaskerom og bad.

Overflater leveres etter estetisk klasse K3 på

alle oppholdsrom og gang/entre

Utvendig maling:

Leverte produkter utvendig behandles ikke ytterligere.

Gulv

På gulv i stue, kjøkken, gang, soverom, vindfang og innvendig bod leveres lys en stavs eikeparkett

Trapp:

I rekkehusene blir det levert standard trapp med malt rekkverk, vanger og beisede trinn.

Bredbånd

Det leveres klargjort for bredbånd i teknisk rom og utvendig skap. Det vil minimum bli lagt opp tv/internettuttak i stuerom.

Oppvarming:

Rekkehus: Det blir levert varmekabel i entre, bad og vaskerom.

Annen oppvarming kan leveres som tilvalg.

Leiligheter: Det blir levert varmekabel på bad og ev. vaskerom.

Annen oppvarming kan leveres som tilvalg.

Det vil bli levert stålpipes som avsluttes under himling. I rekkehusene vil stålpipen være synlig i andre etasje.

Peisovn leveres som tilvalg.

Diverse

-Alle produkter som er behandlet hvite fra fabrikk leveres i NCS S0502Y hvis ikke annet er angitt.

-Brannslukningsapparat leveres i henhold til

lov og forskrift pr boenhet.

-Boligene blir "byggvasket" ved overlevering, hvorpå en ekstra rengjøring må påregnes ved innflytting.

-Utvendig terrasser, søyler og rekkverk leveres i standard impregnerte materialer det er eier som er ansvarlig for etterbehandling av standard impregnerte produkter.

-Det leveres ikke plattinger på bakkenivå dersom ikke annet er angitt

-Det er ikke medtatt etterbehandling av standard impregnerte materialer.

-Det vil forekomme innkassinger som følge av fremføring av teknisk utstyr, disse fremkommer ikke på tegning.

-Det kan bli montert felles brannalarmanlegg i bygg med 6 enheter eller flere. Utbygger forbeholder seg retten til å plassere dette mest mulig hensiktsmessig.

-Montasje av teknisk utstyr på brann og lydvegg monteres synlig.

-Balkonger monteres med tettesjikt, men ved mye regn og vind kan det oppleves fukt og drypping på terrassen under, det er i så fall ikke reklamasjonsberettiget.

Carporter/boder

Carport leveres som kald konstruksjon med en side kledd med liggende kledning i samme utførelse som bygget ellers. Det leveres med asfaltert dekke i carport.

Bod leveres som kald uinnredet konstruksjon med en side kledd med liggende kledning i samme utførelse som bygget ellers.

Forenklet betongplate med disset betong som overflate på gulv innvendig i boder.

Carporter/bod leveres med delvis ringmur i

betong og punktfundamenter.

Tak på hele konstruksjonen med ensidig fall og papptekking.

Det blir montert lys i himling og klargjort for elbil lader.

Brannskiller i carport vil ha egen utførelse og leveres i henhold til brannkonsept i prosjektet.

Bod og carport leveres med samme utførelse og materiell som byggene for øvrig.

Forbehold

Selger tar forbehold om rett til endringer av form, produkter og utførelse i denne beskrivelsen og i standardprodukt brosjyren, 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, dette normalt må aksepteres. Merker på dører, vinduer og trapp kan flekk-sparkles og males, nyanse forskjell på farge må i så fall aksepteres. Gulv kan repareres med parkett reparasjonskit og vil kunne bli tilnærmet samme farge som gulvet, nyanseforskjeller ved reparasjon må likevel påregnes.

Med store veggflater, uten lister i overganger mellom flater/vegg/tak/gulv, vil det i bindingsverkshus oppstå fare for oppsprekking i overganger, da treverk/reisverk vil bevege seg i takt med endring i fukt og temperaturforhold.

Der det leveres listfrie løsninger, vil oppsprekking ikke anses som reklamasjonsberettiget.



Å bo i borettslag

Når du kjøper en bolig i et borettslag, blir du andelseier i borettslaget. Det vil si at du blir eier av borettslaget sammen med de øvrige andelseierne. Borettslaget eier eiendommen i fellesskap. En andel i borettslaget gir deg enerett til bruk av egen bolig, samtidig som du får rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne.

Borettslag tilknyttet LABO

Borettslaget vil bli tilknyttet LABO, og blir en del av et godt organisert fellesskap, som representerer en stor trygghet for deg som boligkjøper. LABO har over 75 års erfaring, og forvalter over 5000 boliger og 200 boligselskap i Larvik. Sammen med styret i borettslaget sørger LABO for en sikker og god drift av borettslaget og eiendommen.

Å bo i et borettslag tilknyttet LABO skal gi deg en lettvent og trygg hverdag, du skal ha tid til å leve. LABO tar seg av innkreving av månedlige felleskostnader, regnskapsførsel/ årsoppgjør og utarbeidelse av budsjett, tilrettelegging av generalforsamlinger, oppfølging av forsikringssaker (dersom borettslaget har sin forsikring gjennom avtalen til LABO), og gir borettslaget råd og veiledning m.m.

LABO kan bistå borettslaget med

planlegging og gjennomføring av vedlikehold av bygningene og eiendommen. LABO tilbyr også borettslaget bistand til å ivareta lovpålagt HMS og internkontroll.

LABO Boservice leverer ulike vaktmester- og håndverkstjenester, renhold og stell av utearealer gjennom egne avtaler med borettslaget.

Borettslag tilknyttet LABO kan benytte seg av en rekke gode avtaler som LABO har, bl.a. TV / Bredbånd, forsikring og rentebetingelser på felleslån i borettslaget. Som LABO-medlem får du i tillegg rabatter i

mange butikker.

Du bestemmer i borettslaget

Generalforsamlingen består av alle andelseierne og er den øverste myndigheten i borettslaget. Én gang i året, innen utgangen av juni, avholdes det generalforsamling. Andelseierne har lik stemmerett, dvs. en stemme pr. andel. På generalforsamlingen skal bl.a. årsregnskapet til borettslaget behandles, og generalforsamlingen skal velge styret i borettslaget. Styret har ansvar for den daglige driften av borettslaget og for å ivareta andelseiernes interesser. LABO bistår med rådgivning etter behov og ønske.

Felleskostnader

Du betaler felleskostnader til borettslaget hver måned. Felleskostnadene dekker borettslagets samlede felles utgifter, som renter og eventuelt avdrag på borettslagets fellesgjeld, bygningsforsikring, forretningsførsel og administrasjon, TV/ Bredbånd, kommunale avgifter, utvendig vedlikehold og løpende driftskostnader for eiendommen, slik som plenklipping og snømåking.

Vedlikehold

Borettslaget ved styret skal sørge for vedlikehold av bygningene (tak, vegger og felles installasjoner), samt eiendommens utvendige og innvendige fellesarealer. Utgiftene dekkes av innbetalte felleskostnader. Du har selv ansvar for å vedlikeholde din egen bolig innenfor

boligens fire vegger. Regler om vedlikehold og andre forhold i borettslaget finner du i borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Utkast til vedtekter er vedlagt som en del av prospektet.

Utleie

I prinsippet er det eieren som skal bo i boligen. Hvis du ønsker å leie ut boligen din må du som hovedregel ha bodd der i minst et år. Du kan i utgangspunktet ikke leie ut for en periode på lengre enn tre år. Utleie

skal også godkjennes av styret. Det finnes dog unntak, slik som korttidsutleie på maks 30 dager i løpet av et år (Airbnb). Regler om utleie er beskrevet i borettslagets vedtekter og i borettslagsloven.

Fordeler ved å kjøpe ny bolig

Du overtar en splitter ny bolig hvor du slipper å bekymre deg for oppussing og uforutsette reparasjoner og vedlikeholdskostnader.

Du kan gjøre tilvalg og tilpasse boligen etter dine ønsker og behov, slik at boligen passer akkurat deg helt perfekt.

Du får boligen til fastpris og slipper hektiske budrunder.

Du får fem års reklamasjonsrett ved kjøp av ny bolig og utbygger stiller garantier.

Du får en bolig bygget etter moderne krav med gode energiløsninger - som gir lavere utgifter til strøm/oppvarming og med ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner som skaper et godt inn klima.

Salgsinformasjon

Prosjektet/selskapet/eiendommen

Prosjektet Frenvikrønningen er planlagt med 27 boliger totalt. 9 boliger i rekkehus/tomannsboliger over to plan og 18 leiligheter i seksmannsboliger. Alle boliger får carport med sportsbod i bakkant. Boligene vil bli etablert som andeler i borettslag. Borettslaget vil bli eier av eiendommene gnr. 1002, bnr. 585 og 645 samt ideell ½-part av gnr. 1002, bnr. 646. Adresser, organisasjonsnummer, borettslagenes navn og andelsnummer vil være klart innen overtagelse.

Første salgstrinn består av byggene A, C og E. Øvrige salgstrinn legges ut i takt med salget.

Selger/utbygger

Selger er Frenvikrønningen AS, org. nr. 986 838 325. Dette selskapet eies av LABO og LIH Eiendom.

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 annonsert søknadsfrist levere søknad for å melde sin kjøpsinteresse. Etter søknadsfristen vil LABO tildele leiligheter til de som har levert søknad. Kjøperne får velge leilighet etter ansiennitet – den med lengst medlemskap får velge først osv. Etter tildelingsmøtet gjelder «førstemann til mølla» prinsippet.

Byggestart vil være avhengig av tilfredsstillende salg. Ved tilfredsstillende antall solgte blir beslutning om byggestart tatt i løpet av sen vinter/vår 2025 og da forventet innflytting våren 2026.

Adkomst

Adkomst til prosjektet fra Frenvikrønningen.

Byggemåte/standard

Boligene vil oppføres i isolerte bindingsverkskonstruksjoner av tre kledd med trekledning over støpte plater. Tak vil tekkes med takstein. Alle leilighetene får carport og en sportsbod. Se for øvrig leveransebeskrivelsen.

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 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 el.

Prosjektets entreprenør gjennomfører

tilvalgsprosessen sammen med sine underleverandører hvor muligheter for endring av standard leveranse presenteres. Ev. tillegg bestillinger og endringer skal avtales skriftlig og faktureres av entreprenøren når arbeidet er utført med forfall lik overtagelse av boligen.

Areal

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling. Arealene er beskrevet på salgstegningene. BRA-i er boligens areal innvendig målt ved boligens omsluttede vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Summen av de oppgitte romstørrelser på plantegningene vil være mindre enn oppgitt BRA som følge av at innvendige vegger og for eksempel innkassing av ventilasjon/sjakter mm. ikke medregnes i beregningen av BRA. BRA-e: er ekstern bod i kjeller. Boligens bruksareal totalt er BRA-i + BRA-e. TBA er balkong og terrasse.

Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme, da det oppgitte beregnede areal er basert på tegninger.

Tomt/tomteareal

Borettslaget blir før overtagelse av boligene eiere av eiendommene gnr. 1002, bnr. 585 og 645 samt ideell ½-part av gnr. 1002, bnr. 646 - disse tomtene har et totalt areal på ca. 6.174 kvm. Alt av uteoppholdsareal vil være fellesareal, dog vil bruken av enkelte arealer naturlig tilfalle tomannsboliger/rekkehus og leiligheter i 1. etasje. Utomhusplan slik den er presentert i salgsopgaven er veiledende for opparbeidelse,

men det må forventes endringer i denne da detaljprosjektering ikke er fullført. Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av leiligheten. Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake 3% av kjøpesummen på meglers klientkonto dersom annet beløp ikke er avtalt. Ev. gjenstående arbeid skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. 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 i borettslaget til overtakelsesforretning for borettslagets fellesarealer. Straks ev. gjenstående arbeid er gjennomført skal ev. tilbakeholdt beløp utbetales selger.

Økonomi/betalingsbetingelser

Priser, fellesgjeld, lånevilkår og omkostninger

Boligens totalpris er innskuddet du betaler i tillegg til din andel av borettslagets fellesgjeld. I prosjektet Frenvikrønningen er det lagt opp til en finansieringsløsning med 50% innskudd og 50% andel fellesgjeld. Du må selv ordne finansiering av kjøpesummen/ 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 (IN-ordning).

Dersom kjøper ønsker å nedbetale fellesgjeld ved overtagelse må av om nedbetaling gjøres med LABO i god tid før overtagelse. Senere vil det være mulig å nedbetale fellesgjeld før 31.12 eller 01.07 hvert år. Renter og gjeld er fradragsberettiget på selvangivelsen, og LABO sørger for at dette ivaretas.

For priser - se prisliste hvor totalpris, 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. 500,-
Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument: kr. 500,-
Grunnboksutskrift: kr. 240,-
Kjøper innbetaler også andelskapital kr. 5 000,- før overtagelse samt andel av dokumentavgift stipulert til kr. 12.000,-.

Stipulerte felleskostnader

Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi og fordeles iht. vedtektene. I prislisten er felleskostnadene stipulert. Felleskostnadene er tenkt å inkludere bla.: kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV/internett, løpende drift og vedlikehold av bygningen, fellesarealer og utearealer mm. Kostnadene er beregnet på gjeldende prisnivå i 2024. Således må det påregnes en justering av disse ved innflyttingstidspunktet.

Oppgjør

5% av boligens totalpris innbetales meglers klientkonto ved signering av kjøpekontrakt etter at vedtak om byggestart er gjort og selger/ utbygger har frafalt forbehold for igangsetting og stilt nødvendige garantier. Forskuddet må være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i den kjøpte leiligheten for forskuddsbeløpet. Resterende innskudd, samt omkostninger og andelskapital innbetales meglers klientkonto innen overtagelse. Eventuelle tillegg/tilvalg avtalt med entreprenør faktureres med forfall lik overtagelsesdato. 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 dokumentere sin finansieringsplan. Selger forbeholder seg rett til å foreta kredittvurdering av kjøpere og kan avise kjøpere som ikke er kredittverdige på kjøpstidspunktet.

Borettslaget/Forretningsfører

Boligene vil bli en del av et borettslag som stiftes før innflytting. Borettslagets navn er ikke bestemt. Larvik Boligbyggelag (LABO) vil sørge for stiftelse av borettslaget, sørge for tinglysning

av fellesobligasjon for innskudd og fellesgjeld, avholde generalforsamling slik at borettslaget kommer i ordinær drift og senere være borettslagets forretningsfører.

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 leiligheten, 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

avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løssøreforsikring fra overtakelse.

Forsikring mot tap av felleskostnader

Borettslaget vil være forsikret mot tap av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette betyr at du er sikret mot å betale for andre andelseieres felleskostnader dersom vedkommende ikke overholder sine økonomiske forpliktelser. Selger har tegnet NBBL fulltegningsforsikring. Dette reduserer selgers risiko for usolgte enheter. Felleskostnadene for ev. usolgte enheter ved innflytting i prosjektet vil bli ivaretatt.

Forkjøpsrett

Ved oppstart av prosjektsalget vil det en kort tidsbegrenset periode være forkjøpsrett for medlemmer i Larvik Boligbyggelag. Etter dette selges leilighetene i prosjektet etter «førstemann til mølla» prinsippet. Resalg vil utløse forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget og dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag ihht. borettslagets foreslåtte vedtekter.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Borettslagets navn samt andelsnummer samt boligens adresser vil bli klart når prosjektet nærmer seg ferdigstilling/innflytting og borettslaget blir etablert. Borettslaget vil bli eier av eiendommene gnr. 1002, bnr. 585 og 645 samt ideell ½-part av gnr. 1002, bnr. 646.

Vei/vann/avløp

Leiligheten vil være tilknyttet kommunalt vann og avløp. Adkomst til borettslagets eiendom er direkte fra Frenvikrønningen som er en kommunal vei.

Formuesverdi

Ligningsverdien er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter ny beregningsmodell som hensyntar om boligen er såkalt primærbolig (der boligeieren har folkeregistrert adresse) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 30% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Reguleringsmessige forhold

Omfattes av kommunedelplan Larvik by 2021-2033 med formål boligbebyggelse. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Omfattes av reguleringsplan Frenvikrønningen BK3 og BK4 med formål konsentrert småhusbebyggelse.

Servitutter/heftelser/rettigheter

Boligene/andelene leveres fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp). Andel fellesgjeld følger leilighetene.

Det er ikke tinglyst servitutter av betydning. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte

bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Kjøper plikter å rette seg etter borettslagets vedtekter og evt. ordensregler.

Alle kjøpere må være / bli medlem i Larvik Boligbyggelag ved innflytting.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse.

Konsesjon

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

Avtalemessige forhold

Salgsbetingelser

Boligene selges iht. bestemmelsene i bustadoppføringslova. Etter ferdigstilling kan boligene selges etter bestemmelsene i Avhendingslova.

Forbehold om realisering

Selger tar forbehold om tilfredsstillende salg før byggestart kan besluttes, samt at tilfredsstillende finansiering 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 skal være avklart eller slettet innen 01.06.2025. Dersom overnevnte forbehold ikke er avklart innen fristen kan selger velge å

ikke realisere prosjektet. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt/innflytningstidspunkt tilsvarende. Kjøper kan innen en uke etter 01.06.2025 skriftlig trekke seg fra avtalen dersom ikke selger har avklart/ slettet sine forbehold. Dersom selger gjør forbehold gjeldende eller forbehold ikke er slettet innen fristen slik at kjøper velger å trekke seg, skal selger tilbakebetale ev. innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar eller rettigheter/forpliktelser overfor hverandre.

Øvrige forbehold

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 sprekkdannelser og riss i tapet, maling, parkett eller lignende så lenge ikke dette innebærer avvik fra normal god håndverksmessig standard. Det kan oppstå lyd i gulv eller trapper over tid. Treverk er et «levende materiale» og det forutsettes at gulv kan utvide seg og krympe med årstidene. Lyd og knirk er ikke en reklamasjonssak så lenge det ikke påvises monterings- og produktfeil. Ved bygging av boligene kan det oppstå små merker på overflater. Merker på vegger, dører, vinduer, gerikter og innredninger kan flekksparkles og males, ev. nyanseforskjell må aksepteres. Gulv kan repareres med parkett-reperasjonskit.

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.

Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, 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. Det gjøres spesielt oppmerksom på at illustrasjoner av fasade og interiør ikke fremstiller omgivelser og utsiktforhold riktig. På sidene 24-31 er det benyttet bilder tatt av tilsvarende boliger bygget i et annet prosjekt. Disse bildene er ment illustrerende og er ikke helt i samsvar med material/standardvalg i Frenvikrønningen.

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 terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse m.m. før avtale om kjøp inngås.

Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke utover hva som er beskrevet i leveransebeskrivelsen.

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 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 bør 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 detaljprosjektert. Ett sted på tomten skal det plasseres en nettstasjon - plassering er ikke bestemt. Styret i borettslaget representerer alle andelseierne i forbindelse med overtagelse av borettslagets eiendom/fellesarealer.

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 planlegger å gjennomføre prosjektet i flere byggetrinn. Gjennomføring med flere byggetrinn vil medføre en viss ulempe kjøper må akseptere som følge av pågående byggeaktivitet.

Prosjektet Frenvikrønningen planlegges organisert som ett borettslag, men selger forbeholder seg retten til å organisere prosjektet i flere borettslag dersom dette blir hensiktsmessig.

Borettslaget/borettslagene vil overta eiendomsretten til tomten ved gjennomføring av den såkalte borettslagsmodellen. Eiendomsretten til tomten vil bli overført til et selskap som deretter fusjoneres med borettslaget. Inntil

ferdigstillelse av bebyggelsen disponerer selger tomten på grunnlag av avtale med grunneier. Etter at bebyggelsen er ferdigstilt vil bebyggelsen bli overdratt til borettslaget og avtalen som gir selger rett til å disponere tomten blir avviklet. Selger innestår for eventuelle krav eller uoppgjorte gjeldsforpliktelser på overdragelsestidspunktet.

Som følge av at borettslagsmodellen innebærer at overlevering av tomt til borettslaget skjer ved kjøp/salg av aksjer samt fusjon blir den skattemessige verdien på tomten videreført og latent skatt skjermes. Ved en senere eventuell overdragelse av hele eller deler av tomten fra borettslaget vil borettslaget bli ansvarlig for skatt av eventuell gevinst.

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. I tillegg til det som er nevnt tidligere kan aktuelle endringer bla. være oppdeling eller seksjonering av tomten, organisering av utomhusareal og parkering, antall boenheter, endret utforming av usolgte enheter, endring av vedtektene mm. Selgers rett til å gjøre endringer gjelder ikke boenheter det er inngått salgavtale for eller endringer som i vesentlig grad forringer verdien av disse. Kjøper plikter å medvirke til endringer så langt slik medvirkning er nødvendig. Kjøper må akseptere at selger forbeholder seg rett til å bestemme styret i borettslaget/borettslagene inntil hele prosjektet er ferdigstilt.

Ved kjøpers overtagelse av bolig tar selger forbehold om å kunne velge å gi kjøper boretten uten å overføre andelen jf. Borettslagslovens § 2-13 andre ledd. Boretten skal registreres i grunnboka. Dersom boretten overtas etter nevnte bestemmelse skal andelen overføres senest to år etter at første boretten i borettslaget er overtatt. Boretten gir kjøper full råderett over boligen men ikke stemmerett på generalforsamling før andelen er overført.

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 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, fellesareal, utvendige arealer, 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 skjøtet 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 følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Skjøtet

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

Salg av kontraktsposisjon

Selger forbeholder seg retten til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner iht. kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjennelse 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.

Avbestilling

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

Overtagelse

Boligene planlegges ferdigstilt i våren 2026 under forutsetning av byggebeslutning tatt innen 01.03.2025. Det forventede tidspunktet for ferdigstillelse gjelder ikke som en bindende frist for endelig overtagelse. Når byggebeslutning er tatt vil selger fastsette en overtagelsesperiode på inntil 3 måneder. Senest 10 uker før ferdigstillelse skal selger varsle om overtagelsesdato. 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 overtagelsestidspunktet og eksakt overtagelsesdato 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.

Generell informasjon

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 utleveres ved henvendelse til megler, eller kan lastes ned på prosjektets hjemmeside: <https://www.labo.no/kjoep-og-salg/boligprosjekter/frenvikroenningen/>.

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 ikke 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 leiligheten kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Det vises forøvrig til bustadoppføringslova kap. IV.

Lov om hvitvasking

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres

er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Energimerking

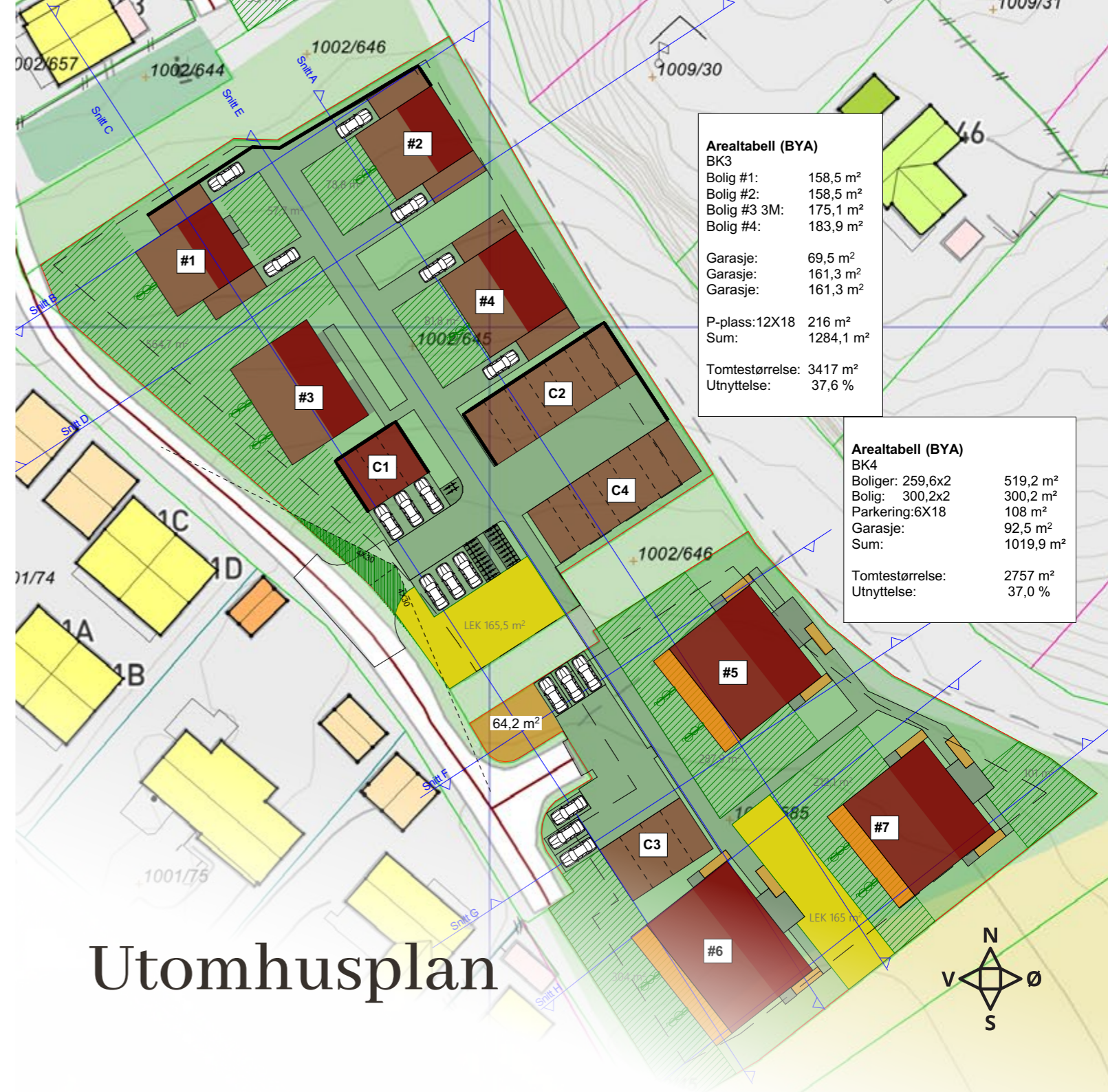
Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt en fast pris på kr. 56.250,- inkl. mva for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke visninger med kr. 2.000,- inkl. mva pr. 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.



Utomhusplan

Selge bolig

Aktiv Eiendomsmegling tilbyr gratis verddivurdering for kjøpere i prosjektet. Ta kontakt, så kommer vi på en befaring.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 23.08.2024 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Informasjon om meglerforetaket

Larvikmeglern AS Prinsegata 2, 3251 Larvik - Organisasjonsnummer: 879155622

Eiendomsめglere:

Ruth Iren Jacobsen - Tlf: 99 25 77 56

E-post: ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Aleksander Berg - Tlf: 97 59 22 50

E-post: aleksander.berg@aktiv.no

Innfri eller nedbetale på fellesgjeld - lavere månedlige felleskostnader

I Frenvikrønningen er det lagt opp til en fordeling hvor den totale kjøpesummen er fordelt 50% innskudd (som kjøper må finansiere med egenkapital/eget lån) og 50% andel fellesgjeld (ferdig finansiert av borettslaget). Fellesgjelden vil være avdragsfri i 5 år fra innflytting, og skal deretter nedbetales over 40 år. Fellesgjelden betjenes ved månedlig innbetaling av felleskostnader.

De månedlige felleskostnadene er splittet i henholdsvis Driftskostnader og Lånekostnader. IN-ordning gir andelseierne i borettslaget mulighet for å innfri sin andel av fellesgjelden eller nedbetale deler av den. LABO vil justere lånekostnadene slik at disse hele tiden tilsvarer den faktiske lånekostnaden som blir betalt til banken. Dette betyr at dersom andelseieren benytter seg av IN-ordningen ved å nedbetale på fellesgjelden, så vil de månedlige lånekostnadene reduseres.

For mange kan det være ønskelig å nedbetale noe av fellesgjelden hvis man sitter igjen med

mer egenkapital enn til innskuddet etter at man har solgt sin nåværende bolig. Muligheten for å nedbetale på fellesgjelden gir en svært god og fleksibel finansieringsmulighet hvor du har mulighet til å tilpasse størrelsen på de månedlige felleskostnadene til din egen økonomi.

Hvis hele fellesgjelden nedbetales, så vil felleskostnadene kun bestå av driftskostnadene i borettslaget. Driftskostnadene dekker kommunale avgifter, TV/Bredbånd, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av eiendommen m.m.

Dersom kjøper ønsker å nedbetale fellesgjeld ved overtagelse må avtale om individuell nedbetaling (IN) gjøres med LABO i god tid før overtagelse. Senere vil det være mulig å nedbetale andel fellesgjeld hvert år 31.12 og 01.07.

Regneeksempel basert på en av boligene i prosjektet

Bolig E5 har en totalpris på 3.950.000,- Dette er fordelt med innskudd kr. 1.975.000,- og andel fellesgjeld 1.975.000,-

1. Dersom man beholder denne fordelingen vil felleskostnadene de første 5 årene være kr. 12.438,- pr. mnd. Fordelt med 3.469,- i driftskostnader og 8.970,- i lånekostnader/rentekostnader.
2. Dersom man betaler ned andel fellesgjeld slik at innskudd utgjør 80% av totalprisen blir innskuddet 3 160 000,- og andel fellesgjeld 790 000,- vil de månedlige felleskostnadene reduseres til 7.057,- Fordelt med 3.469,- i driftskostnader og 3.588,- i lånekostnader/rentekostnader.

3. Dersom man betaler ned andel fellesgjeld slik at innskuddet utgjør 90% av totalprisen blir innskuddet 3 555 000,- og andel fellesgjeld 395 000,- vil de månedlige felleskostnadene reduseres til 5.263,- Fordelt med 3.469,- i driftskostnader og 1.794,- i lånekostnader/rentekostnader.
4. Dersom hele fellesgjelden innfris vil de månedlige felleskostnadene reduseres til 3.469,- altså lik andel driftskostnader i borettslaget.

*Eksemplene over er basert på lånerente: 5,45%. Ved eksempel 1-4 over vil de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode (5 år) øke med: 1: 1 220,- 2: 488,- 3: 244,- 4: 0,-





Frenvikrønningen

Salg ved: Aktiv Eiendomsmegling, Larvik
Aleksander Berg, 97 59 22 50
Ruth Iren Jacobsen, 99 25 77 56



aktiv.