

Bokeløkka

Et godt sted å bo, i alle livets faser



Innhold

7	Hvorfor velge Bokeløkka
8	Nærområdet
11	Fargekonsept
12	Velkommen inn
14	Materialvalg
16	Plantegninger
30	Leveransebeskrivelse
36	Romskjema
40	Salgsbetingelser
46	Finansiering
48	Forretningsfører
49	Megler
50	Utbygger

Illustrasjoner, perspektiver, tegninger og foto er av illustrativ karakter og ment å gi et inntrykk. Avvik vil forekomme, og illustrasjonene kan vise tilvalg som ikke inngår i standard leveranse. Ved avvik gjelder den endelige leveransebeskrivelsen fremfor tegninger i prospektet.





Et godt sted å bo i alle livets faser | 3

Ønsker du deg et nytt hjem som kombinerer landlig ro med nærhet til Stavern?

Bokeløkka gir deg et hjem hvor du kan senke skuldrene og nyte hverdagen – enten du velger leilighet eller rekkehus.







BOKELØKKA
Salgstrinn 1

Hvorfor velge Bokeløkka

I idylliske Stavern kommer Bokeløkka – nye leiligheter og rekkehus som kombinerer moderne komfort med ro og nærhet til sjø og småbyliv.

Stavern er kjent for sitt levende småbymiljø, kystkultur og nærhet til både sjø og natur. Her, i rolige omgivelser på Bokeløkka, kommer et nytt boligprosjekt som gir deg muligheten til å bo moderne – midt i en av Norges mest attraktive kystbyer. Med en blanding av leiligheter og rekkehus passer Bokeløkka like godt for barnefamilier som for godt voksne som ønsker seg et nytt, lettstelt hjem.

SOL, SJØ OG GRØNNE OMGIVELSER

Boligene får en flott beliggenhet med kort vei til sentrum, skoler, barnehager og flotte turområder. Her kan du starte dagen med en spasertur i grønne omgivelser, sykle til stranden eller nyte kveldssolen på balkongen. Med romslige uteplasser og gode planløsninger er dette hjem som inviterer til både fellesskap og ro.

MODERNE KOMFORT – I VARIERTE LØSNINGER

Prosjektet består av både rekkehus og selveierleiligheter i ulike størrelser, fra ca. 66 til 144 kvm. Alle boligene får god standard med gjennomtenkte planløsninger, flotte kjøkken med integrerte hvitevarer, flislagte bad, herdet tregulv og vannbåren gulvvarme eller vedfyring. Med fleksible løsninger kan du tilpasse hjemmet etter dine behov – enten du vil ha flere soverom eller en ekstra stor stue.

ET ENKELT OG ENERGIEFFEKTIVT HJEM

Bokeløkka bygges etter dagens standarder for komfort og energieffektivitet. Med balansert ventilasjon, gode isolasjonsløsninger og moderne varmesystemer får du en bolig som både er behagelig å bo i og rimelig i drift. Her slipper

du store vedlikeholdsoppgaver – hverdagen kan brukes på det som betyr mest.

ET TRYGT OG SOSIALT BOMILJØ

Tomten blir på over 18 mål og opparbeides med grøntområder, lekeplasser og hyggelige møteplasser for naboer. Boligene organiseres som selskapsleiligheter med profesjonell forretningsfører, som gir både trygghet og ryddige rammer for fellesskapet.

BO DER LIVET ER GODT Å LEVE

På Bokeløkka bor du i et levende nærmiljø i Stavern – med kort vei til butikker, idrettsanlegg, kulturliv og strand. Det er et hjemsted hvor barn kan vokse opp trygt, og hvor voksne kan finne roen i hverdagen.

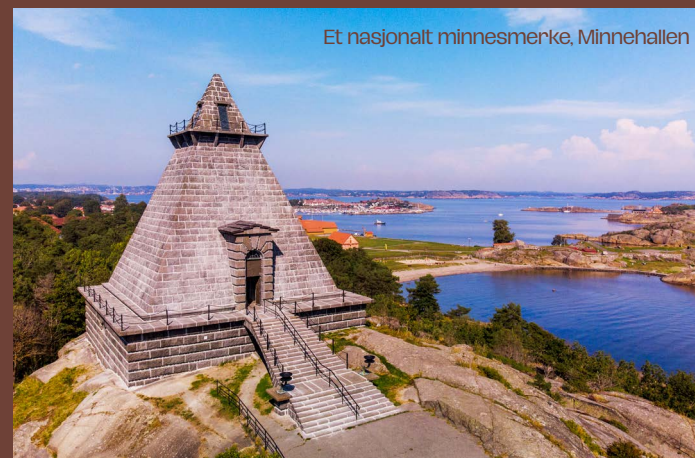
Nærområdet

Stavern er en sjarmerende kystby, kjent for vakre trehus og småbyidyll, med mange soldager omgitt av svaberg, strender og et levende kulturliv.

I Stavern finner du et levende sentrum med kafeer, restauranter og nisjebutikker, samt et kulturliv som setter sitt preg på byen hele året. Sommeren byr på konserter, festivaler og kunstutstillinger som gir småbyen et yrende liv, mens resten av året preges av et aktivt lokalsamfunn.

Langs kysten kan du besøke Fredriksvern Verft og Minnehallen, rusle rundt i området, oppleve utstillinger eller nyte utsikten mot havet. Bare noen minutters gange fra Bokeløkka finner du badestrender omgitt av svaberg som inviterer til soling og bading. Her starter også flotte turmuligheter, med Kyststien som slynger seg videre sørover. I umiddelbar nærhet ligger også Haugeneåsen, et populært turområde året rundt, hvor det også kjøres opp flotte skiløyper på vinterstid.

Stavern er et sted hvor hverdagsliv og friluftsliv glir naturlig sammen. Du kan starte dagen med en kaffekopp på torget, ta en dukkert fra svabergene og avslutte kvelden med en konsert eller middag på en av byens restauranter.



En kystperle med kulturarv, Citadellet Stavern



En naturopplevelse fra Helgeroa til Stavern, Kyststien Rakke



En sjarmerende småby ved kysten, Stavern





Bokeløkka

Fargekonsept

EN NATURLIG HARMONI – I ROLIGE OMGIVELSER

På Bokeløkka er det naturens egne farger som setter tonen. Her er paletten inspirert av skogbryn, eng og jord – varme grønn- og bruntoner, gyldne nyanser og dempede kontraster. Resultatet er et boligområde som glir naturlig inn i omgivelsene, samtidig som det gir et moderne og tidløst preg.

KLEDNING MED LANDSKAPET SOM INSPIRASJON

De fire fargevariantene går igjen på tvers av prosjektet og gir en helhetlig, men variert karakter. Fasader, dører og vinduer spiller sammen i harmoniske kontraster som skaper liv og rytme, samtidig som helheten oppleves rolig og balansert. Paletten er inspirert av omgivelsene – fra grønne marker til varme jordtoner.

HELHET FRA FASADE TIL INNGANGSPARTI

Hver bygning får sin egen identitet, men sammen utgjør de et harmonisk bomiljø der ute og inne oppleves som en naturlig helhet – fra første inntrykk til hverdagsliv i hjemmet.

KOI FARGESTUDIO

Norges første og største multidisiplinære fargestudio, og eies av kreativ leder, Dagny Thurmann-Moe. Koi's målsetting er å bidra med målrettet og effektiv fargebruk innenfor byrom, arkitektur, interiørarkitektur og produktutvikling. Fargestudioet ble etablert i 2014.

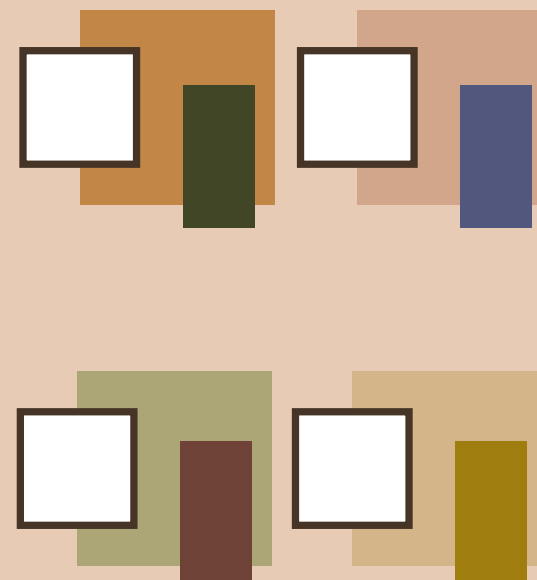


DAGNY THURMANN-MOE
Daglig leder, kreativ leder,
partner



NADIA BUER HAUGEN
Arkitekt MA

KOI



Fargekombinasjoner

De fire fargevariantene består av kledning i varme naturtoner, kombinert med dører i kontrastfarger og vindusrammer i en dypere nyanse. Variasjonene skaper en naturlig rytme i bebyggelsen, samtidig som helheten oppleves rolig og harmonisk. Paletten spenner fra gyldne og jordnære toner til grønne og dempede nyanser, noe som gir både mangfold og balanse.

Velkommen inn

Når du trer inn i leilighetene på Bokeløkka, blir det som å puste ut. Her er atmosfæren rolig og balansert, med boliger som er utviklet for å gi deg et trygt og komfortabelt hjem – gjennomtenkt ned til minste detalj.

Boligene er utformet med tanke på lys, luft og trivsel. De åpne planløsningene gir en naturlig flyt mellom rommene, mens gjennomtenkte detaljer og gode materialvalg skaper en tidløs ramme som er enkel å gjøre personlig – et sted du kan skape din egen hverdag. Her finner du rom som både inspirerer og inviterer, og som gir plass til de små og store øyeblikkene i livet.

Inne møter du en lun atmosfære med herdet tregulv som gir en varm følelse under føttene. Den rene og moderne stilen gjør det enkelt å sette sitt preg på hjemmet, samtidig som helheten skaper en ro du kan senke skuldrene i. Her er balansen mellom funksjon og estetikk nøye ivarettatt, slik at du kan leve komfortabelt hver eneste dag.

Badene er flislagte og moderne, med varme i gulvet og innredning som gir en gjennomført følelse av kvalitet. Kjøkkenet fra Strai er hjemmets naturlige samlingspunkt

– stedet der måltider, samtaler og fellesskap møtes. Enten du dekker på til fest, lager hverdagsmiddag med familien eller nyter en stille morgenkaffe, blir kjøkkenet et rom som binder hjemmet sammen og gir varme til hverdagen.

Alle leiligheter har en privat uteplass – balkong eller terrasse – de fleste med utsyn mot sol og grønt. Her kan du starte dagen med frisk luft, trekke deg tilbake med en bok eller samle venner til hyggelige kvelder. Uteplassen blir en naturlig forlengelse av boligen, et sted der du kan følge årstidene og nyte hverdagen litt ekstra.

På Bokeløkka får du et hjem som gir trygghet, fleksibilitet og trivsel gjennom ulike livssituasjoner – rett og slett et godt sted å bo, i alle livets faser.





Materialvalg

Å flytte inn i en bolig på Bokeløkkå skal kjønnnes godt fra første stund. Derfor er materialene valgt med omtanke – for å skape varme, trivsel og helhet.

Boligene er oppført med materialer som gir kvalitet, komfort og et tidløst uttrykk. På gulvene finner du Lindura Cream Oak Lively 8935 – en 1-stavs parkett i levende sortering som skaper en varm og naturlig atmosfære, avrundet med 12x58 mm slette fotlister.

I rekkehusene leveres Fauna fra Stryntrappa – en funksjonell og vakker heltretrapp som ofte brukes som standard i nye boliger. Med sitt tidløse og dempede uttrykk fremstår den både varig og tiltalende, og passer inn uansett stil og planløsning.

Kjøkkenet leveres fra Strai, modell Dalen i Sand Beige, med integrerte hvitevarer fra Siemens IQ-serien og ventilator bygget inn i platetoppen. Armatur fra Oras Safira kombinerer design og brukervennlighet. Badene er flislagte med varme i gulvet, slik at du alltid møter en lun og behagelig start på dagen. I stuen skaper BLK100 peisovn varme og atmosfære, og blir en naturlig samlingsplass både til hverdags og når du ønsker å samle familie og venner.



Strai Dalen Sand Beige

Kjøkken



Siemens Q-serie

Hvitevarer



Lindura Cream Oak Lively



I-stavs parkett



Grespor Glade Cinza

Flis



Oras Safira
Kjøkkenkran



Rørshetta Venus
Kjøkkenventilator



Fauna klassisk hvit

Trapp



Visionline BLK100

Peisovn



FIREMANNSBOLIG 66 M²
BYGG 13

FIREMANNSBOLIG | 3-ROMS | 1. ETG

Boenhet H0101 + H0102

Lyse og lettstelte leiligheter i 1. etasje med 2 soverom, 1 bad og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Flere uteplasser gir mulighet til å følge sola gjennom dagen. Praktiske og funksjonelle boliger med gode løsninger og en behagelig atmosfære.

BRAi (Boligens bruksareal) 66 m²

TBA (Terrasse) 15,2 m²+ areal inngangsparti

Soverom 2

Bad 1+ vask/bod



H0101



H0102

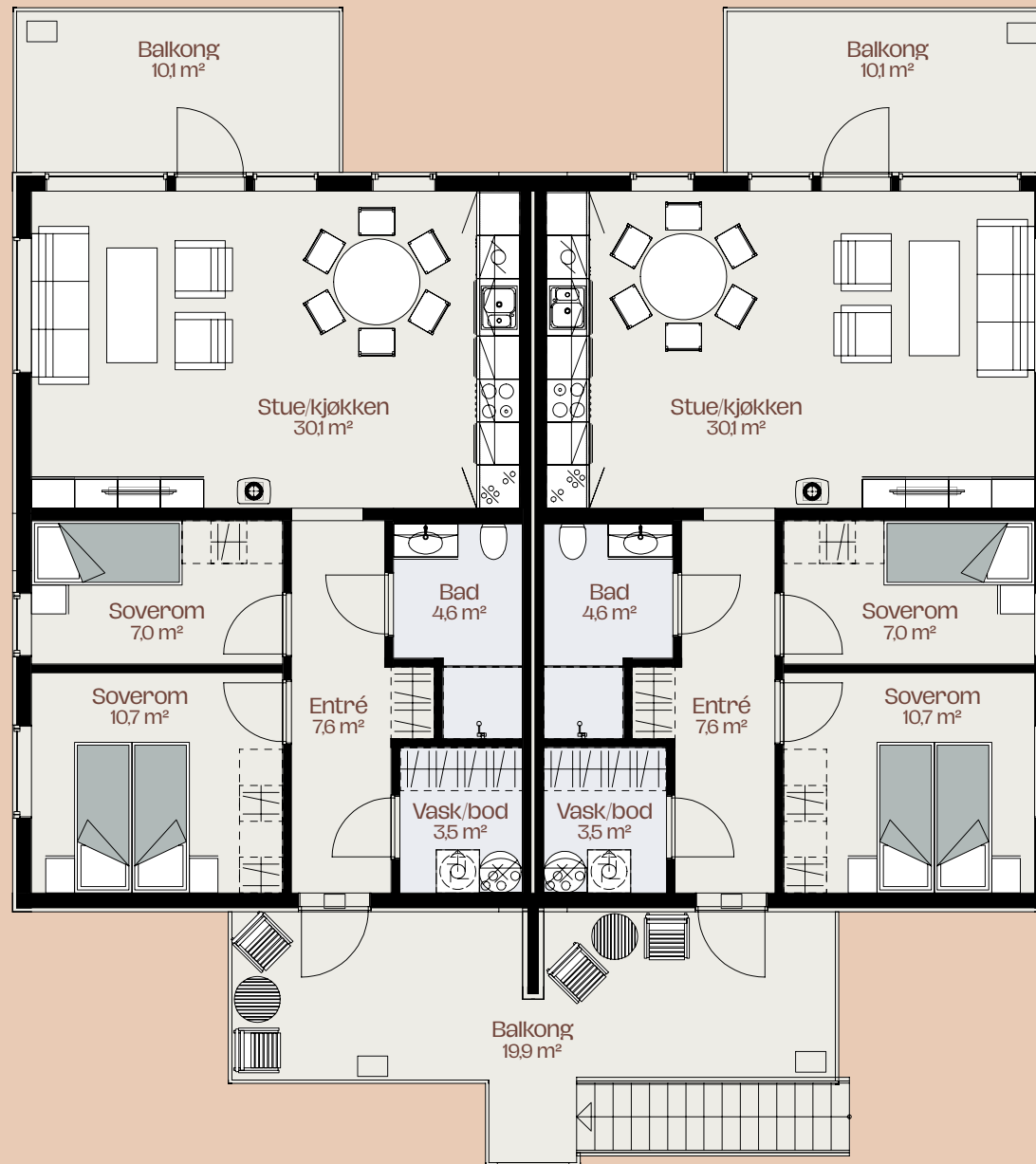


Målestokk 1:100 | 1 cm = 1 meter



H0201

H0202



Målestokk 1:100 | 1 cm = 1 meter



FIREMANNSBOLIG 66 M²
BYGG 13

FIREMANNSBOLIG | 3-ROMS | 2. ETG

Boenhet H0201 + H0202

Med beliggenhet i 2. etasje får du lettstelte leiligheter med 2 soverom, 1 bad og en romslig stue/kjøkkenløsning på 30 m². Store vindusflater gir godt med dagslys, og flere balkonger lar deg følge sola gjennom dagen. En praktisk bolig med smarte løsninger og en behagelig atmosfære.

BRAi (Boligens bruksareal)	66 m ²
TBA (Balkong)	10,1 + 9,9 m ²
Soverom	2
Bad	1 + vask/bod



FIREMANNSBOLIG | 4-ROMS | 1. ETG

Boenhet H0101 + H0102

Romslige og funksjonelle leiligheter i første etasje med 2-3 soverom, 1 bad og en åpen stue/kjøkkenløsning på 32 m². Store vindusflater gir godt med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Flere terrasser gir mulighet til å nyte uteplassen gjennom hele dagen.

BRAi (Boligens bruksareal)	79 m ²
----------------------------	-------------------

TBA (Terrasse)	15,7 m ² + areal inngangsparti
----------------	---

Soverom	2-3
---------	-----

Bad	1 + vask/bod
-----	--------------



H0101



H0102

Alternativ planløsning

Boligen leveres som standard med planløsning med 3 soverom. Alternativ planløsning med større stue/kjøkken kan bestilles (tilsvarende BYGG 10, H0202.)

Alternativ planløsning

Boligen leveres som standard med planløsning med 3 soverom. Alternativ planløsning med større stue/kjøkken kan bestilles (tilsvarende BYGG 10, H0202.)



Målestokk 1:100 | 1 cm = 1 meter



H0201 3 soverom



H0202 2 soverom

Alternativ planløsning

Boligen leveres som standard med planløsning lik H0201 (3 soverom). Alternativ planløsning med større stue/kjøkken kan bestilles.

Alternativ planløsning

Boligen leveres som standard med planløsning lik H0201 (3 soverom). Alternativ planløsning med større stue/kjøkken kan bestilles.





FIREMANNSBOLIG 79 M²
BYGG 10

FIREMANNSBOLIG | 4-ROMS | 1. ETG

Boenhet H0201 + H0202

Leilighetene i 2. etasje leveres med enten 2 eller 3 soverom, begge med 2 bad og romslig stue/kjøkkenløsning på henholdsvis 32 og 40 m². Store vindusflater slipper inn dagslys og gir en luftig atmosfære. Balkonger både foran og bak gir gode uteplasser der du kan nyte sol og frisk luft.

BRAi (Boligens bruksareal)	79 m ²
TBA (Balkong)	15,1 + 9,8 m ²
Soverom	2-3
Bad	1 + vask/bod



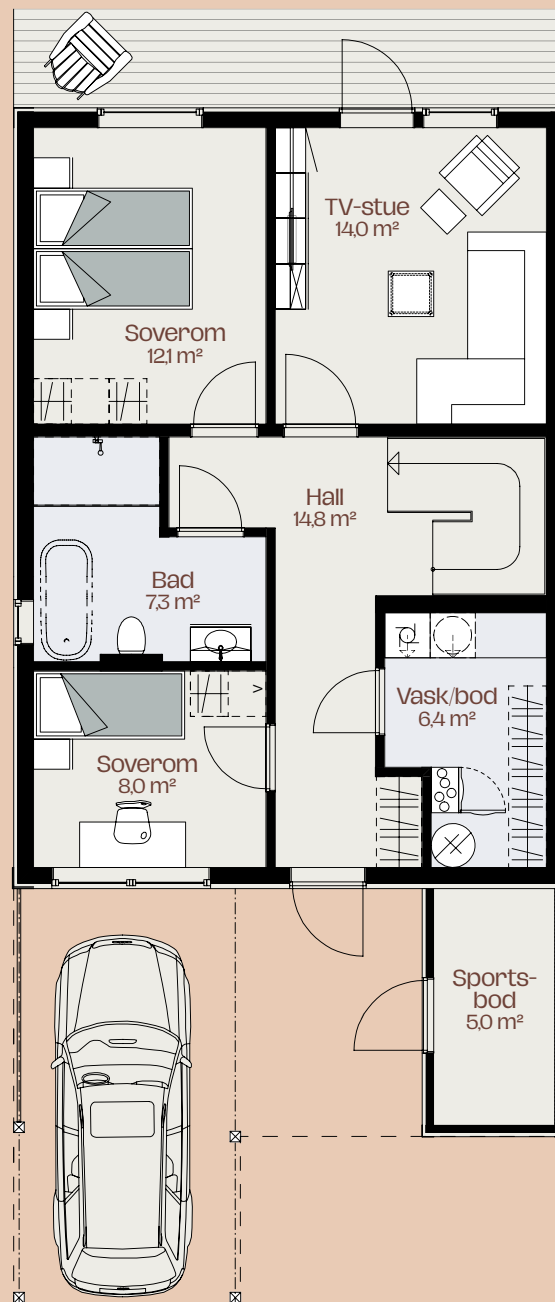
REKKEHUS | 5-ROMS | 1. + 2. ETG

Boenhet A + B + C

Rekkehus over 2 etasjer med 3-4 soverom, 2 bad, sportsbod, carport og store vindusflater som gir godt med dagslys. Første etasje har soverom, bad, vaskerom og TV-stue, mens andre etasje byr på stue/kjøkken og hovedsoverom med eget bad. Hyggelige uteplasser med stor solrik balkong utenfor stua i 2. etasje samt terrasse og hage utenfor tv-stua i 1. etasje.

BRAi (Boligens bruksareal)	145 m²
TBA (Balkong)	24,6 m²+ areal terrasse
Soverom	3-4
Bad	2 + vask/bod

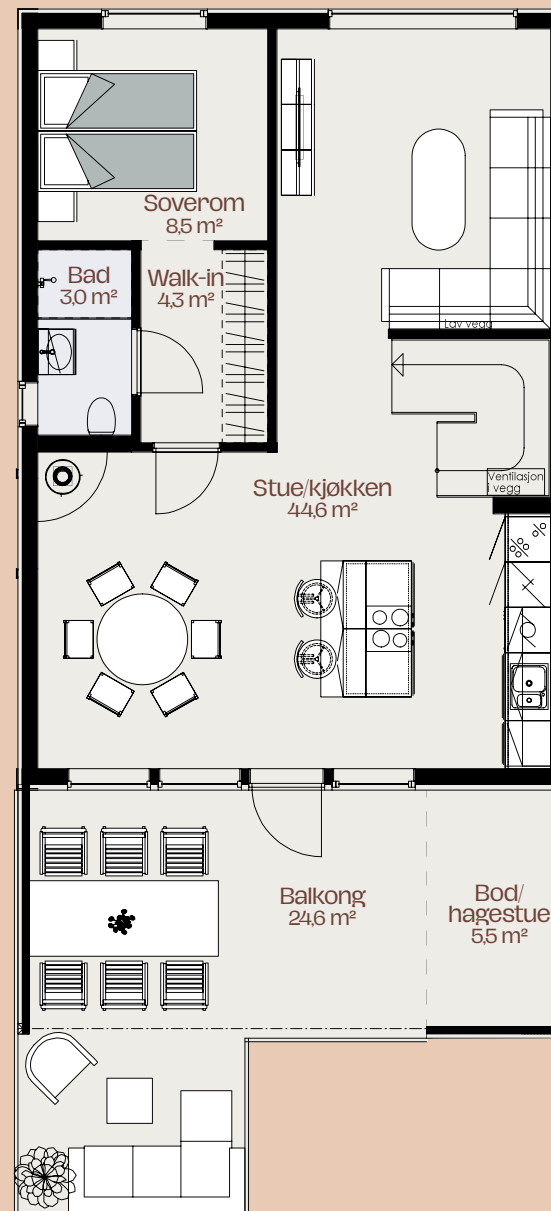
1. ETG



Målestokk 1:100 | 1 cm = 1 meter

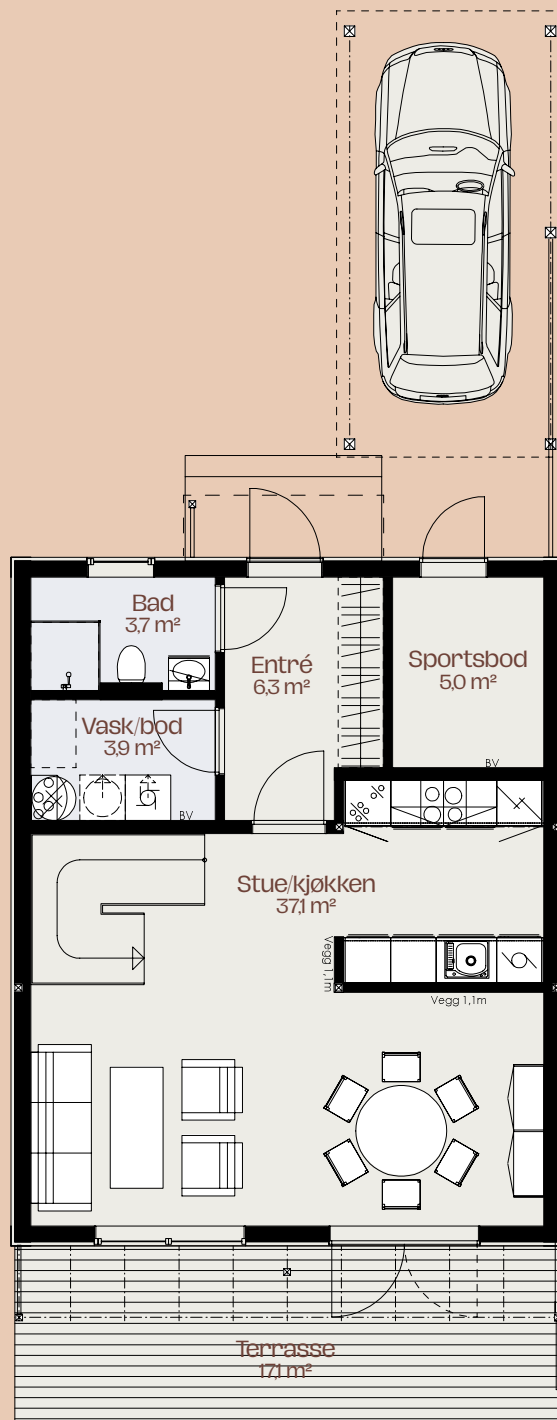


2. ETG

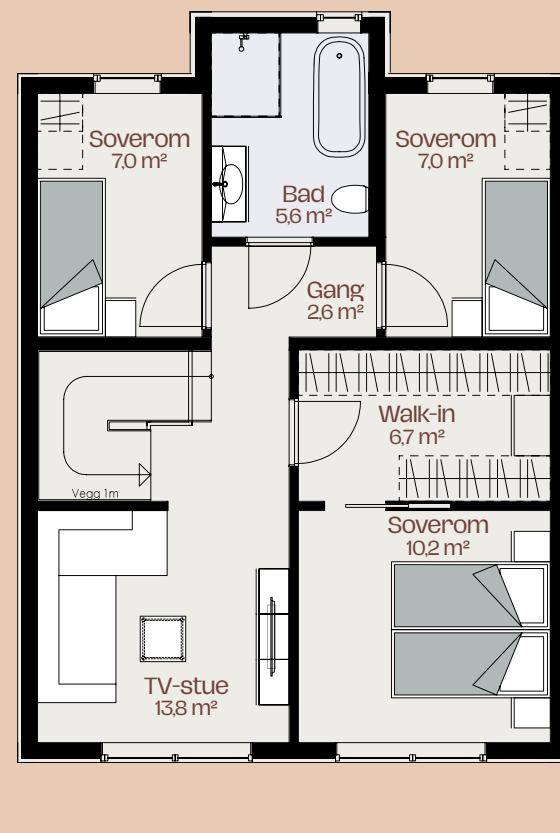




1. ETG



2. ETG





REKKEHUS | 4-ROMS | 1. + 2. ETG

Boenhet A + B + C

Rekkehus over 2 etasjer med 2-3 soverom, 2 bad, sportsbod, carport og vindusflater som gir godt med dagslys. Første etasje har entré, bad, vaskerom og åpen stue/kjøkkenløsning, mens andre etasje byr på soverom, TV-stue og hovedsoverom med walk-in. Hyggelige uteplasser med stor solrik terrasse og hage. Mulighet til å benytte tv-stue som et ekstra soverom.

BRAi (Boligens bruksareal)	118 m ²
TBA (Balkong)	17,1 m ²
Soverom	2-3
Bad	2 + vask/bod





Illustrasjon rekkehus 145 m²



Illustrasjon firemannsbolig 145 m²



Illustrasjon firemannsbolig 79 m²

Et kjøpsted å bli / alle leverer ferdig 2023

Leveransebeskrivelse

O – GENERELT

Konsmo Fabrikker AS leverer boliger i elementbasert byggesystem.

- Produksjonen skjer innendørs ved hovedanlegget på Konsmo, og er underlagt strenge rutiner og kvalitetskontroll.

- Byggesystemet er typegodkjent av SINTEF, og underlagt årlig kontroll.

- Bedriften har innført kildesortering i produksjonen, og produksjonsanlegget oppvarmes med gjenvinning av avfall.

- Konsmo Fabrikker AS innehar sentral godkjenning og er medlem av Boligprodusentenes Forening.

- Tegninger, byggeledelse og byggesøknad med ansvarsretter for de entrepriser som inngår i kontrakt.

- Konsmo Fabrikker AS forbeholder seg retten til å foreta endringer i valg av materialer, leverandør og konstruksjon, forutsatt at opprinnelig funksjon og kvalitet opprettholdes.

1 – TAK

TAKSTOLER

Prefabrikkerte takstoler eller sperrer, med tett underkledd gesims.

TAKTEKKE

Skarpnes dobbelkrum betongtakstein på diffusjonsåpen undertaksplate med duk. Andre løsninger benyttes for tak under 18°. Impregnerte sløyfer, lekter, vinds kier, vannbord og pannebord. Stigetrinn til pipe, takhatt for soil og radon, fuglelister og snøfangere langs hele raftet.

SKRÅTAK

Takbjelke som del av takstol eller sperr isolert med 300 mm Glava Proff 34.

HUS MED W-TAKSTOL

Himlingsløsning for tekniske installasjoner. Fuktsperre og Glava Proff 34 mot kaldt loft.

2 – YTTERVEGGER I TRE

MATERIALER – VEGG

Ytterveggselementer 48x148 mm reisverk, 12 mm asfaltimpregnerte vindtett plater, utlekting og 19 mm dobbel-

falset liggende råtebeskyttet kledning, påført grunning og mellomstrøk. (Profil tilpasses hustype iht. profilkart.)

Elementene fores inn på byggeplass med 48x48 mm, isoleres med 150+50 mm Glava Proff 34, fuktsperre og 12,5 mm gipsplate.

VANNBRETT

Trykkimpregnert

3 – VINDUER / YTTERDØRER

Typer og farger for dører og vinduer iht. romskjema.

TO SJKITS TETTING RUNDT VINDUER OG YTTERDØRER

Åpning mellom karm og stenderverk tettes utvendig med skumlist og fugemasse.

INNSETTING AV YTTERDØRER PÅ BYGGEPLASS

Hoveddør, skyvedør, boddør og balkongdør monteres på byggeplass.

4 – BALKONG / TERRASSE

BALKONG-/TERRASSEGULV

28x120 mm impregnerte terrassebord med avrundet kant.

BALKONG-/TERRASSEREKKE

Terrasserekke iht. tegning og standard detaljer.

5 – HIMLING / SKRÅTAK

HIMLING

12,5 mm gipsplater.

LYDHIMLING

2 lag 12,5 mm gipsplater (ubehandlet), montert på 36x48 mm lekter opphengt i lydbøylor.

LOFTSLUKE / INSPEKSJONSLUKE

Ved behov, grunnet hvit.

TILLEGG

Grunnet fremføring av ventilasjonsanlegg kan himling-shøyden i enkelte rom, eller deler av rom, avvike fra tegning.

6 – GULV, BJELKELAG OG ETASJESKILLER

HUS MED BETONGPLATE PÅ MARK

Under veggelementer monteres bunnsvill med tettelist mot betong. Yttervegger forankres til ringmur.

ETASJESKILLER

22 mm fuktbestandig gulvspon. I-bjelkelag, 350 mm. 200 mm Glava Økonomi 38.

ETASJESKILLE MOT LOFTSPLAN

22 mm fuktbestandig gulvspon. I-bjelkelag eller som del av takstoler. 200 mm Glava Økonomi 38. Det leveres ikke gulv bak knevegg og over hanebjelke.

LYDBJELKELAG MELLOM LEILIGHETER

Weber lydgulv iht. krav. 22 mm fuktbestandig gulvspon.

Bjelkelag med 200 mm Glava Økonomi 38.

7 – INNVENDIGE VEGGER

SKILLEVEGGER

48x98 mm reisverk 12,5 mm gipsplate 100 mm isolasjon, Glava Økonomi 38.

BRANN-/LYDVEGG

Dobbel isolert vegg (250 mm) med forskjøvet stenderverk, med 2 lag plater på hver side.

VEGGER I BADEROM

OSB-finerstriper og gips for lokal våtromsbehandling.

VEGGER MOT KALD BOD OG GARASJE

Utførelse som yttervegg, men gips erstatter utvendig kledning.

8 – INNVENDIGE DØRER

Iht. romskjema.

9 – TRAPPER

Iht. romskjema.

10 – LISTVERK

Iht. romskjema.

11 – INNREDNINGER

Iht. romskjema.

12 – SIKKERHET

RØYKVARSLERE

Seriekoblede røykvarslere iht. forskrifter, med batteri-backup. Leveres og monteres av elektriker.

BRANNSLOKNINGSAPPARAT

1 stk. 6 kg ABE brannslukningsapparat pr. boenhet.

KOMFYRVAKT

Leveres og monteres av elektriker.

13 – BLIKKENSLAGERARBEIDER

TAKRENNER

Aluminium med nedløpsrør til overkant ferdig oppfylt terreng, farge sort.

BESLAG

Nødvendige beslag under utvendige dører, samt spesialbeslag i forbindelse med elementer.

GRADRENNER

Gradrenner i farge sort.

14 – RØRLEGGERARBEIDER

STIPILET UTSTYR

Badekar eller annet utstyr som er stiplet er ikke inkludert i leveransen.

SLUK

Sluk iht. forskrifter.

GENERELT

Ledningsnett med forgreninger og sluk i golv på grunn og trebjelkelag er inkl. Avløpsledninger legges skjult. Lufting avløp og radonbrønn føres over tak.

15 – ELEKTRIKERARBEIDER

GENERELT

Jordelektrode og inntaksrør for stikkledninger er inkludert. Inntaksrør avsluttes 1 m utenfor ringmur.

INNTAKSSKAP

Utvendig inntaksskap iht. NEK399 er inkl.

SIKRINGSSKAP

Sikringsskap med jordfeilautomater.

ELEKTRISK ANLEGG

Det elektriske anlegget monteres fortrinnsvis skjult, med unntak av lydvegger/himling.

STANDARD

Leveres iht. NEK400.

FORUTSETNING

Det forutsettes at det lokale energiverk leverer kortslutningssikret kabel med tilstrekkelig effekt helt fram til utvendig inntaksskap. Kostnader i forbindelse med dette er ikke medtatt.

16 – VENTILASJON

VENTILASJONSANLEGG

Balansert ventilasjonsanlegg med EC-teknologi og høy-

effektiv roterende varmeveksler.

KJØKKENVENTILATOR

Ventilator kjøkken leveres med kullfilter.

17 – DIVERSE INKLUDERT I LEVERANSEN

LAMPER UTVENDIG

Iht. romskjema.

OPPVARMINGSSYSTEMER

Panelovner, ildsteder, varmekabler og vannbåren varme iht. romskjema.

PIPE

Iht. romskjema.

SLUTTRENGJØRING

Byggevaske.

CARPORT (KUN REKKEHUS)

Carport med drypptett dekke (der det er balkong over) B2512. Carport iht. tegning B2504.

STØPING/SPARKLING AV GULV OG MEMBRAN

I forbindelse med varmekabler.

18 – IKKE MED I LEVERANSEN

Følgende leveranser inngår ikke i kontrakten, med mindre dette er særskilt avtalt og beskrevet:

INNVENDIG STIPILET UTSTYR

Dører, vegger og annet utstyr/innredning som er stiplet

inn på tegning, heller ikke fremføring av vann/avløp til stiptet VVS-utstyr. Badekar inngår ikke, selv om dette måtte være vist med heltrukken linje.

TEKNISK OG KONSTRUKSJON

Vannmåler.

INNREDNING OG UTSTYR

Garderobeskap / skyvedørsgarderober med innredning. Lamper innvendig. Oppvarmingssystemer som varme-pumpe og lignende. Sentralstøvsuger. Brannstiger.

19 – VIKTIG INFORMASJON

For at du skal ha mest mulig glede av boligen og unngå problemer er det viktig at du studerer FDV-dokumentasjonen som følger boligen ved overtakelse. En bolig fra Konsmo Fabrikker har mange deler der treverk er en naturlig del. Treverk lever, trenger vedlikehold og kan gi noen utfordringer. Vi ser det som viktig å informere om dette, og i noen sammenhenger må vi ta forbehold.

VENTILASJON

Rutine for skiftning av filter ventilasjonsanlegg: Normalt holder det å skifte filter en gang i året, men anbefales å bytte filter første gang etter et halvt år.

Dette pga. grus og støv rundt bygg, som ofte ikke blir tildekket med jord/asfalt/belegningsstein før en stund etter at boligen er tatt i bruk. Ventilasjonsanlegget har svært god luftskiftning, noe som gjør at inneluft kan bli svært tørr. Dette løses med en luftfukter. Lav luftfuktighet i boligen kan resultere i ubehagelig innneklima, samt at treverk som parkett, trapp og listverk tørker ut og krymper. Det

er derfor viktig både for helse og for bolig at innelufta har nok relativ luftfuktighet.

SLUK OG NEDLØP

Sluk under dusjkabinett må renses rutinemessig for ikke å gå tett. Dersom du har flatt tak med innvendige nedløp i boligen, er det ekstra viktig å sjekke at sluk og nedløp er åpne for å drenere vann. Høsten, når trær feller blader, bør man følge med ekstra godt, slik at det ikke samler seg løv i nedløp.

YTTERDØR

Hoveddøra er den mest brukte døra, og ofte utsatt for harde dunk og skrapet. Skrapet og hakk kan skade døra, slik at den ikke tåler like mye som normalt, og kan begynne å suge til seg fuktighet fra luften. Det er derfor viktig at veiledning og anbefalinger fra leverandør følges.

UTVENDIGE TERRASSER

Terrassedekke krever behandling. Dersom du ønsker å ta vare på terrassedekket, må det jevnlig vedlikeholdes. Før behandling er det viktig å sjekke fukttinnholdet i treverket. Det anbefales at gulvet blir behandlet så snart forholdene ligger til rette for dette. Dersom terrassen ligger ubehandlet lenger enn et halvt år, påvirkes struktur i treverk og dekket kan begynne å vri seg.

KLEDNING

All utvendig kledning krever en viss vedlikeholdssyklus. Mye avhenger av hvordan fasaden påvirkes av sol og regn. Royalimpregnert kledning kan bli raskt tørket ut pga. sol, som kan resultere i krymping/sprekking. Derfor er det viktig med årlig tilsyn.

PARKETT / TREGULV / LAMINAT

Så snart boligen er overtatt er det viktig å påse hva som kreves av vedlikehold. Det kan være veldig forskjellig, basert på bruken av gulvet hvor ofte et eventuelt vedlikehold skal skje. Aktive hjem, med barn og hund, krever kanskje tettere vedlikehold enn et hjem hvor det bor to personer. Gulv leveres i forskjellige utførelser og har forskjellige kvaliteter. Varme i gulv kan forårsake knirk pga. krymp og vandring av såkalt flytende gulv.

Temperatur i gulvvarme med parkett/laminat-gulv skal aldri overstige 26°. Dette blir normalt hensyntatt av elektriker i forhold til watt/m². Temperaturen kan bli svært høy med teppe på gulvene. Dette er viktig å tenke på, for å ta vare på gulvet lengst mulig.

MALT KLEDNING

Kledning med grunning og mellomstrøk med maling, bør så snart som mulig få siste strøket etter overtakelse. Dette er viktig for å forsegle alle spikerhull og sjekke at alle kappede kanter har god overdekning for å unngå at fukt trekker inn i treverket og skaper flassing på overflatene. Dette er også viktig på terrasserekkverk.

Dersom boligen blir levert høst/vinter, må toppstrøk maling avventes til kledning er god og tørr. Sjekk med malingsleverandør om fasaden må vaskes før det siste strøket legges på.

INNVEDIG TRAPP

Trappen er satt sammen i flere deler tre. Treverk blir påvirket av innneklima. Det er derfor viktig med 40–60 % relativ luftfuktighet. Krymping kan skape knirk. Noe knirk/knepp må påregnes da tre er et levende produkt.

VINDUER OG BALKONGDØR

Viktig å lese vedlikeholdsdokumenter i FDV-permen du får ved overtakelse. Hengsler og bevegelige deler på vindu og balkongdør smøres og vedlikeholdes etter behov. Unnlatelse kan føre til rustdannelser.

INNVEDIGE OVERFLATER

Gipsoverflater sparkles og males. Ved listfrie løsninger må det påregnes at det vil komme sprekker og riss, dette er normalt og vil ofte avhenge av om boligen holder en stabil relativ fuktighet innvendig. Panelplater (smartpanel) fuges i hjørner og overmales i fargekode som platen. Det kan forekomme en fargenyanse som er noe annerledes enn platen, dette har med fugemassen å gjøre som kan påvirke glansen i overmalte hjørner.

20 – LEVERANDØRER

VINDUER

www.nordan.no
www.gilje.no
www.jeld-wen.no

INNREDNING

www.strai.no

KLEDNING OG PLATER

www.byggma.no

ISOLASJON

www.glava.no

TAKSTEIN

www.skarpnes.no

DØRER

www.scanflex.no

FORBEHOLD

Forbehold om at selger når som helst kan endre leverandører så lenge produktene er av tilsvarende kvalitet og standard.





Romskjema

Prospektet viser et overordnet romskjema som beskriver standarder for materialvalg, farger og øvrige overflater i prosjektet. Skjemaet gir en samlet oversikt, mens detaljerte romskjemaer for hver leilighetstype kan lastes ned på bokelokka.no.

Rom	Gulv	Vegg	Himling
Bad	Glade Cinza 30x30 og 5x5 cm på dusjgulv.	Glade Cinza 30x60 og 12x58 mm gerikt og foringer.	Gipsplater sparklet og malt med 21x45 mm glattkant list.
Stue / kjøkken	Lindura Cream Oak Lively 8935, 1 stavs levende sortering og 12x58 mm slett fotlist.	Gipsplater sparklet og malt med 12x58 mm gerikt og foringer.	Gipsplater sparklet og malt med 21x45 mm glattkant list.
Soverom	Lindura Cream Oak Lively 8935, 1 stavs levende sortering og 12x58 mm slett fotlist.	Gipsplater sparklet og malt med 12x58 mm gerikt og foringer.	Gipsplater sparklet og malt med 21x45 mm glattkant list.
TV-stue	Lindura Cream Oak Lively 8935, 1 stavs levende sortering og 12x58 mm slett fotlist.	Gipsplater sparklet og malt med 12x58 mm gerikt og foringer.	Gipsplater sparklet og malt med 21x45 mm glattkant list.
Entré	Glade Cinza 30x60 og 12x58 mm gerikt og foringer	Gipsplater sparklet og malt med 12x58 mm gerikt og foringer.	Gipsplater sparklet og malt med 21x45 mm glattkant list.
Walk-in	Lindura Cream Oak Lively 8935, 1 stavs levende sortering og 12x58 mm slett fotlist	Gipsplater sparklet og malt med 12x58 mm gerikt og foringer.	Gipsplater sparklet og malt med 21x45 mm glattkant list.
Vaskerom	Glade Cinza 30x30 flis m/oppkant.	Gipsplater sparklet og malt med 12x58 mm gerikt og foringer.	Gipsplater sparklet og malt med 21x45 mm glattkant list.
Bod / vaskerom	Grått belegg med oppkant.	Gipsplater sparklet og malt med 12x58 mm gerikt og foringer.	Gipsplater sparklet og malt med 21x45 mm glattkant list.

Elektro	Sanitær - Innredning - Diverse
2 stk. spotter og varmekabler m/termostat.	
TV/DATA, takpunkt m/bryter, 2 stk. stikk i tak med bryter, 1 punkt for lys over kjøkkenbenk	Strai kjøkkeninnredning modell Dalen Sand Beige, Siemens IQ-serien kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvask, kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp, Oras Safira kjøkkenarmatur og pipe med BLK100 peisovn. Der det ikke er vist peisovn på tegning, leveres det vannbåren varme i stue.
TV/DATA, takpunkt m/bryter og 1 stk. panelovn.	
TV/DATA, takpunkt m/bryter, 2 stk. stikk i tak med bryter, 1 punkt for lys over kjøkkenbenk	
Takpunkt m/ bryter, varmekabler m/termostat og 1 stk. utebelysning.	
Takpunkt m/ bryter.	
Takpunkt m/ bryter, varmekabler m/termostat.	Opplegg vaskemaskin, sluk, høiax Titanium ECO varmtvannsbereder 200L, vannfordelingsskap, sikringsskap og balansert ventilasjon.
Takpunkt m/ bryter.	Opplegg vaskemaskin, sluk, høiax Titanium ECO varmtvannsbereder 200L, vannfordelingsskap, sikringsskap og balansert ventilasjon.

Rom	Gulv	Vegg	Himling
Hall	Glade Cinza 30x60 og 12x58 mm gerikt og foringer	Gipsplater sparklet og malt med 12x58 mm gerikt og foringer.	Gipsplater sparklet og malt med 21x45 mm glattkant list.
Inngangs-parti			Kledning som på vegg.
Terrasse	28x120 mm impregnerte terrassebord.	Rekkverk iht. tegning	
Hagestue	28x120 mm impregnerte terrassebord.		
Carport			Kledning som på vegg.
Sportsbod	Ubehandlet betonggulv	Gipsplater sparklet og malt med 12x58 mm gerikt og foringer.	Gipsplater sparklet og malt med 21x45 mm glattkant list.

Elektro	Sanitær - Innredning - Diverse
Takpunkt m/ bryter, varmekabler m/termostat og 1 stk. utebelysning.	
1 stk. utebelysning og 1 stk. stikkontakt.	Folietekket.
1 stk. utebelysning og 1 stk. stikkontakt.	
1 stk. utebelysning og 1 stk. stikkontakt.	
1 stk. stikkontakt og trekkerør for elbil-lader til yttervegg.	Folietekket.
Takpunkt m/ bryter.	

Salgsbetingelser

PROSJEKTET / SELSKAPET / EIENDOMMEN

Prosjektet Bokeløkka er planlagt bebygd med totalt 51 nye boliger. 27 rekkehus og 24 leiligheter i firemannsboliger.

I FØRSTE SALGSTRINN BLIR DET LAGT UT:

• 4 leiligheter på ca. 79 kvm.

Disse leilighetene inneholder:

Entré, vaskerom/bod, bad, 3 soverom hvor det er mulig å velge bort ett av soverommene for større stue. Stue/spisestue med kjøkken i åpen løsning. Terrasse/balkong og mulighet for uteplass ved inngangsdør. Sportsbod.

• 4 leiligheter på ca. 66 kvm.

Disse leilighetene inneholder:

Entré, vaskerom/bod, bad, 2 soverom, stue/spisestue med kjøkken i åpen løsning. Terrasse/balkong og mulighet for uteplass ved inngangsdør. Sportsbod.

• 3 rekkehus på ca. 145 kvm.

Disse boligene inneholder:

1. etasje: Carport, sportsbod, gang/hall, vaskerom/bod, bad, 2 soverom samt stue/soverom med utgang terrasse.
2. etasje: Hovedsoverom, garderobe, bad, stue, kjøkken/spisestue med utgang stor balkong med bod/hagestue.

• 3 rekkehus på ca. 118 kvm.

Disse boligene inneholder:

1. etasje: Carport, sportsbod, entré, vaskerom/bod, bad samt stue/kjøkken/spisestue med utgang terrasse.
2. etasje: Hovedsoverom med stor garderobe, 2 soverom, bad samt tv-stue/soverom.

Boligene vil bli etablert som selveierleiligheter. Boligene oppføres på gnr. 4044, bnr. Selger planlegger å opprette et sameie pr. bygg eller byggetrinn og fradele tomten til hvert enkelt sameie.

Adresser samt endelig betegnelse vil være klart innen overtagelse.

SELGER/UTBYGGER

Selger er Bokeløkka Boligutvikling AS, org. nr. 928 105 237 - Ett heleiet datterselskap av Brunlanes Eiendom AS.

Forventet fremdrift Byggestart vil være avhengig av tilfredsstillende salg. Så snart tilfredsstillende salg er oppnådd vil bygging igangsettes. Byggetiden anslås til ca. 12-18 måneder.

ADKOMST

Adkomst til området er fra Brunla Allé. Adkomst fra hov-

edvei ned til prosjektet blir offentlig vei. Interne adkomstveier inne på området blir private og driftes via velforening for området.

BYGGEMÅTE/STANDARD

Boligene vil oppføres i isolerte bindingsverkskonstruksjoner av tre kledd med trekledning over støpte plater. Tak vil tekkes med takstein. 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. tilleggs bestillinger og endringer skal avtales skriftlig og faktureres av Selger 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 omsluttete 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. medregnes i beregningen av totalt BRA mens oppgitt areal pr. rom ikke inkluderer omsluttende vegger. BRA-e er ekstern bod i bakkant av carport. Boligens totale bruksareal 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

Prosjektet oppføres på gnr. 4044, bnr. 3 i Larvik kommune. Eiendommen seksjoneres før overtagelse og hjemmel til seksjonene overdras til kjøperne straks etter overtagelse.

Selger planlegger å opprette et sameie pr. bygg eller byggetrinn og fradele tomten til hvert enkelt sameie. Etter hvert som området bygges ut planlegges det for at sameiene slås sammen. Det vil bli et tomteareal som etableres som et realsameie i fellesskap for sameiene. Dette blir bestående av parkeringsareal, private veier på området samt lekeplass.

Forenklet utomhusplan slik den er presentert i vedlegg til salgsoppgaven er veiledende for opparbeidelse, men det må forventes endringer i denne da detaljprosjektering ikke er fullført. Rekkehus samt leiligheter i 1. etasje får disponere naturlig tilhørende del av tomten som stipulert på utomhusplan. Øvrig tomt er fellesareal.

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtagelse av boligene. Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtagelse av boligene, kan kjøper holde tilbake inntil 3% av kjøpesummen på meglers klientkonto dersom annet beløp ikke er avtalt. Ev. gjenstående arbeid skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt. Når sameiet er etablert og overtagelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret i sameiet til overtakelsesforretning for fellesarealene. Straks ev. gjenstående arbeid er gjennomført skal ev. tilbakeholdt beløp utbetales selger.

ØKONOMI/BETALINGSBETINGELSER

PRISER OG OMKOSTNINGER

For priser - se prisliste hvor pris og stipulerte felleskostnader er beskrevet.

- Det blir ingen fellesgjeld.
- I tillegg betaler kjøper følgende omkostninger:
- Tinglysingsgebyr for overføring av hjemmel: kr. 545,-
- Evt. tinglysingsgebyr pr. pantedokument: kr. 545,-
- Grunnbokskrift: kr. 260,-
- Dokumentavgift: kr. 10.000, - (2,5% av andel tomteverdi)

STIPULERTE FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi og fordeles iht. vedtektene. I prislisten er felleskostnadene stipulert. Felleskostnadene er tenkt å inkludere bla.: bygningsforsikring, fiberaksess for TV/internett, løpende drift og vedlikehold av bygningene, fellesarealer og utearealer mm. Kostnadene er beregnet på gjeldende prisnivå i 2025. Således må det påregnes en justering av disse ved innflyttingstidspunktet.

OPPGJØR

Forskudd kr. 100.000, - 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 kjøpesum samt omkostninger innbetales meglers klientkonto innen overtagelse. Eventuelle tillegg/tilvalg avtalt med entreprenør faktureres med forfall lik overtagelsesdato. 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 avvise kjøpere som ikke er kredittverdige på kjøpstidspunktet.

SAMEIE/FORRETNINGSFØRER

Boligene blir overlevert som eierseksjoner. Sameienes navn er ikke bestemt. Larvik Boligbyggelag (LABO) vil sørge for etablering av sameiet, avholde generalforsamling slik at sameiet kommer i ordinær drift og senere være sameienes forretningsfører.

VEDTEKTER

Det er utarbeidet et utkast til vedtekter. Disse er bindende for kjøper, men selger kan endre disse før overtakelse. 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. Det er kun anledning til å eie en eller to seksjoner i samme sameie pr. person/juridisk person.

DYREHOLD

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

UTLEIE

Det er ingenting til hinder for at en kjøper kan leie ut sin bolig.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to

tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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 sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før selger avviker sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo og løseforsikring fra overtakelse.

FORKJØPSRETT

Ingen vil ha forkjøpsrett hverken ved salg som prosjekt eller senere salg.

OFFENTLIGE FORHOLD

EIENDOMMENS BETEGNELSE

Sameienes navn, seksjonering/seksjonsnummer samt boligenes adresser vil bli klart når prosjektet nærmer seg ferdigstilling/innflytting.

VEI/VANN/AVLØP

Leiligheten vil være tilknyttet kommunalt vann og avløp. Adkomst til prosjektet er via kommunal vei. Interne stik- kveier og parkering er private veier.

FORMUESVERDI

Ligningsverdien er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter ny beregningsmodell som hensyntar om boligen er såkalt primærbolig (der boli-

geieren 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 for Stavern by 2025-2037 med formål boligbebyggelse, parkering, vei, naturområde, park mm. Hensynssone ras- og skredfare, bevaring naturmiljø. Reguleringsplanen skal fortsatt gjelde.

Omfattes av reguleringsplan Bokeløkka vest vedtatt 24.05.2019, sist revidert 29.01.2024 med formål: konsentrert småhusbebyggelse, kjørevei, fortau og parkering, renovasjonsanlegg, lekeplass, frisiktsone, grøntareal, bevaring naturmiljø mm.

SERVITUTTER/HEFTELSE/RETTIGHETER

Boligene/eierseksjonene leveres fri for pengeheftelser med unntak av legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonslovens § 31 første ledd. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er ikke tinglyst servitutter av betydning. Kjøper aksepterer at det på eiendommen i tillegg til seksjoneringen 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 sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter og evt. ordensregler.

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 01.03.2026. Dersom overnevnte forbehold ikke er avklart innen fristen kan selger velge å ikke realisere prosjektet. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillingstidspunkt/ innflyttingstidspunkt tilsvarende. Kjøper kan innen en uke etter 01.03.2026 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 flekkskapes og males, ev. nyanseforskjell må aksepteres. Gulv kan repareres med parkett-reperasjonskit. Med dagens tette og miljøvennlige boliger kan det være fare for hekkesot 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. I salgsoppgaven er det benyttet bilder fra tilsvarende leiligheter bygget i et annet prosjekt. Disse bildene er ment illustrerende og er ikke nødvendigvis helt i samsvar med material/standardvalg i dette prosjektet.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill 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 presentasjonsmaterieallet 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 forringer prosjektets eller boligens kvalitet. 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 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 uten krav på prisavslag eller erstatning.

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, arealberegninger 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 utomhusplan slik den er presentert i vedlegg til salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektert. Styret i sameiet representerer alle seksjonseierne i forbindelse med overtagelse av 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.

Dette byggeprosjektet vil deles i flere byggetrinn. Gjennomføring med flere byggetrinn med forskjellig innflyttingstidspunkt vil medføre en viss ulempe kjøper må akseptere som følge av pågående byggeaktivitet. Selger forbeholder seg videre retten til å omprosjekttere usolgte boliger i prosjektet.

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 overtagelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtagelse. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, fellesarealer, utvendige arealer, herunder ferdigstillingen 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 byggarbeidene 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. 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 velger å ikke 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 følger som vedlegg til salgsoppgaven.

SKJØTET

Selger utsteder skjøtet til kjøper og dette tinglyses i forbindelse med overtagelse.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Selger forbeholder seg retten til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner iht. kjøpekontrakten før overtagelse 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.

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 sommeren 2027 under forutsetning av byggebeslutning tatt innen 01.03.2026. Det forventede tidspunktet for ferdigstilling 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 ferdigstilling 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. Sameiets 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://brunlaneseiendom.no/prosjekt/bokelokka/>

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 oppgjøret.

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. 55.000,- pr. enhet for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging med kr. 1.250,- pr. enhet, visninger med kr. 2.300,- pr. avholdte fellesvisning og oppgjør med kr. 4.875,- pr. enhet. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Oppgitte beløp er inkl. mva. 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.

SELGE BOLIG

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

SALGSOPPGAVE

Salgsoppgaven er opprettet 22.08.2025

INFORMASJON OM MEGLERFORETAKET

Larvikmeglern AS, Prinsegata 2, 3251 Larvik, Organisasjonsnummer: 879155622

EIENDOMSMEGLERE (SE SIDE 49)

Finansiering

Et nytt hjem handler også om trygghet i økonomien. I Bokeløkka har vi valgt BN Bank som samarbeidspartner – fordi de kan tilby fleksible løsninger, inkludert inntil 100 % finansiering, slik at flere får muligheten til å realisere boligdrømmen.

TRYGG ØKONOMI

Når du investerer i et nytt hjem, er det viktig å ha en bank som gir oversikt og ro i prosessen. BN Bank sørger for at finansieringen er på plass fra dag én. For deg som boligkjøper betyr det færre bekymringer og større trygghet i en av livets viktigste investeringer.

INNTIL 100 % FINANSIERING

En unik fordel med BN Bank er muligheten for inntil full finansiering. Har du tilleggssikkerhet, kan banken tilby lån som dekker hele kjøpesummen. Dette gjør boligkjøpet mer tilgjengelig, og senker terskelen for å realisere drømmen om et nytt hjem i Bokeløkka. For mange betyr dette at drømmen kan bli virkelighet tidligere enn man ellers hadde trodd.

EN ERFAREN SAMARBEIDSPARTNER

BN Bank har lang erfaring med bolig- og prosjektfinan-

siering, og kjenner godt til prosessen fra første samtale til ferdig innflytting. Banken legger vekt på personlig oppfølging og forutsigbare rammer, slik at du kan føle deg trygg hele veien. For deg som kjøper bolig i Bokeløkka betyr det at finansieringen blir enkel, ryddig og tilpasset dine behov – både i dag og i fremtiden.

EN GOD LØSNING FOR UNGE KJØPERE

For mange yngre som nylig har fullført studier og fått sin første faste jobb, kan veien inn på boligmarkedet være krevende. De har ofte solid inntekt og gode framtidsutsikter, men ikke rukket å spare opp nødvendig egenkapital. Med BN Bank sin mulighet for inntil 100 % finansiering, blir det enklere å ta steget inn i egen bolig tidligere – uten å måtte vente i flere år på å spare opp.





Forretningsfører

Å bo godt handler ikke bare om hvor du bor, men også om hvem som tar hånd om det praktiske. I Bokeløkka har vi valgt LABO som forretningsfører – for en enklere og tryggere hverdag.

TRYGGHET I HVERDAGEN

Å bo godt handler ikke bare om hvor du bor, men også om hvem som tar hånd om det praktiske. Bokeløkka i Stavern er tuftet på ideen om det enkle livet – et sted der du kan senke skuldrene, kjenne på roen og nyte nærheten til sjøen uten å bekymre deg for driften av sameiet. For å sikre dette har vi valgt LABO som forretningsfører.

EN SOLID SAMARBEIDSPARTNER

LABO har i mange tiår forvaltet borettslag og sameier i vårt nærområde, og har opparbeidet seg en unik kombinasjon av lokal tilstedeværelse og profesjonell tyngde. De vet hva som skal til for at et bomiljø skal fungere godt – både økonomisk, administrativt og menneskelig. Med LABO på laget får styret en trygg samarbeidspartner som håndterer regnskap, budsjettering, innkreving av felleskostnader og teknisk rådgivning. I tillegg tilbyr LABO praktisk bistand med oppfølging av forsikringsaker, innhenting av finansieringstilbud og

tilrettelegging for årsmøter. Alt koordineres gjennom en fast kontaktperson som følger prosjektet over tid og kjenner det fra innsiden.

ENKLERE FOR BEBOERNE

I Bokeløkka skal det være enkelt å engasjere seg – men aldri nødvendig. LABO sørger for at driften går som den skal, samtidig som både styret og beboerne får forutsigbarhet og ryddighet i hverdagen. For mange handler det om trygghet – å vite at man slipper å bruke tid og energi på detaljer som noen andre håndterer bedre. LABOs styrke er kombinasjonen av personlig oppfølging og systematisk kvalitet. For deg som beboer betyr det færre bekymringer, og mer rom til å leve det livet du ser for deg i Stavern.

KLARE RAMMER – FOR I DAG OG I MORGEN

Felleskostnadene i Bokeløkka dekker nødvendige utgifter til drift og vedlikehold av fellesarealer og bygninger.

Dette inkluderer blant annet snøbrøyting, utvendig vedlikehold, bygningsforsikring, TV/internett (grunnpakke), forretningsførsel og revisjon. Samtidig settes det av midler til fremtidig vedlikehold, slik at sameiet står godt rustet – også på lang sikt.

ET HJEM MED ROM FOR MER

Bokeløkka er mer enn et boligprosjekt – det er et hjem som skal være godt å bo i, både i dag og i årene som kommer. Når LABO tar ansvar for det praktiske, kan du som beboer konsentrere deg om det som virkelig betyr noe: å skape gode dager i en ny hverdag. Med trygghet i bunn og frihet på toppen.



Megler

Aktiv Larvik har solid kunnskap om nybyggmarkedet, og vårt team har lang erfaring innen eiendomsmegling. Ta kontakt med oss dersom du ønsker mer informasjon om Bokeløkka i Stavern – enten du ønsker en privatvisning, vil kjøpe bolig, eller har spørsmål om prosjektet.



Ruth Iren Jacobsen

ruth.iren.jacobsen@aktiv.no | 922 57 756



Aleksander Berg

aleksander.berg@aktiv.no | 975 92 250

aktiv.

Boliger for livets beste øyeblikk

Brunlanes Eiendom

Boliger fra Brunlanes Eiendom er mer enn bare et sted å bo – det er en ramme for livets beste øyeblikk. Vi utvikler boliger med omtanke for både det store bildet og de små detaljene – fra gjennomtenkte planløsninger og solide materialvalg til god arkitektur og naturlige uterom.

Alt vi gjør, tar utgangspunkt i menneskene som skal leve sine liv her. Vi bygger for generasjoner, og vi bygger med stolthet. Hver bolig skal oppleves som et godt sted å komme hjem til – uansett hvor i livet man er.



Knut Inge Anvik Johansen

Daglig leder | Brunlanes Eiendom



Et godt sted å bo, i alle livets faser

bokelokka.no