

SKOLEGÅRDEN



aktiv.


LABO





SKOLEGÅRDEN



Nytt liv på gamle tomter

På tomten til tidligere Nanset skole skal LABO nå bygge prosjektet Skolegården. Et attraktivt boligprosjekt sentralt på Nanset med nye, moderne boliger. Prosjektet vil bestå av 67 leiligheter med varierte størrelser og plaløsninger 9 rekkehus og fine fellesområder både ute og inne. Det blir opparbeidet to store grønne parkområder samt bygget et felles samlingshus på utearelet. Inne får Skolegården en fellesleilighet med to gjesterom med tilgang til bad, uteplass stort kjøkken, selskapslokale/møterom, pick-up/delivery point mm.

Dette blir et godt sted å bo!

Boliger for de fleste behov

Boligprosjektet er planlagt å inneholde to forskjellige boligtyper:

- 67 leiligheter fordelt på 4 leilighetsbygg i 3 til 5 etasjer.
- 9 rekkehus over to plan. ca. 108 kvm.

Leilighetene får varierte planløsninger og størrelser fra 59 til 134 kvm. med ett til fire soverom. Alle leilighetene får parkeringsplass og sportsbod i p-kjeller. Heis til alle etasjeplan.

Rekkehusene vil inneholde bla: entré, innvendig bod, wc, bad, 3 soverom og stue/kjøkken.

To typer rekkehus med ulike planløsninger.

Type en inneholder: 1. etasje: gang, wc, bod, stue og kjøkken med utgang til markterrasse.

2. etasje: 3 soverom, bad og utgang til stor takterrasse.

Type to inneholder: 1. etasje: gang, 3 soverom, bad og bod samt terrasse utenfor hovedsoverom.

2. etasje: Stue, kjøkken og wc, balkong og stor takterrasse.

Rekkehusene får parkering i carport.

Arkitektur

Boligene er tegnet av anerkjente Spir arkitekter - moderne og tidsriktig arkitektur med fokus på gode planløsninger, attraktive fellesfunksjoner og bærekraftig løsninger.

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.

- Leiligheter i varierte størrelser med gode planløsninger
- Fine innholdsrike rekkehus med 3 soverom
- Nytt, moderne og lettstelt
- Komfortable boliger med god standard
- Energieffektive boliger
- Organisert som borettslag tilknyttet LABO
- IN-ordning - du kan velge å innfri hele eller deler av fellesgjelden
- Fin og sentral beliggenhet med gode solforhold
- Attraktive felles uteoppholdsarealer
- Attraktive fellesfunksjoner med to gjesterom, bad, fellesrom med kjøkken og stue, pick up/ delivery point mm.

Standard

Boligene leveres med god standard. Blant annet kan nevnes: flislagte bad, vannbåren gulvvarme, en-stavs parkett, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer.

Kjøpere som kommer inn tidlig i byggeprosessen vil få mulighet til å gjøre personlige endringer og justeringer/tilvalg.

Boligene er moderne i uttrykket både inne og ute og vil få god kvalitet - bygget etter dagens byggekrav. Godt isolerte og energieffektive boliger kombinert med gode varmeløsninger med vannbåren gulvvarme og balansert

ventilasjon med varmegjenvinning gir komfortable boliger.

Beliggenhet:

Boligene får en flott beliggenhet på Nanset. Her er det nærhet til det meste. Flotte turområder i Bøkeskogen, Farris og Vestmarka. Handel og servicefunksjoner i sentrum eller på Nordbyen, matbutikker, bussforbindelse mm.

Organisering/finansiering

Boligene organiseres som borettslag tilknyttet LABO.

Det legges opp til en gunstig finansiering hvor inntil 50% av kjøpesummen kan finansieres med fellesgjeld. Det er mulig å nedbetale fellesgjelden helt eller delvis etter eget ønske. (IN-ordning) Ved nedbetaling av fellesgjeld går felleskostnadene ned ved at rentekostnadene reduseres.

Tomt

Tomten er på 9.918 kvm. Dette blir fellesareal i prosjektet opparbeidet med store felles utearealer flott opparbeidet med hage og felles uteplasser.

Fremdrift

Salgstrinn 1 vil bestå av to leilighetsbygg lengst syd i prosjektet. Salgsstart høsten 2024.

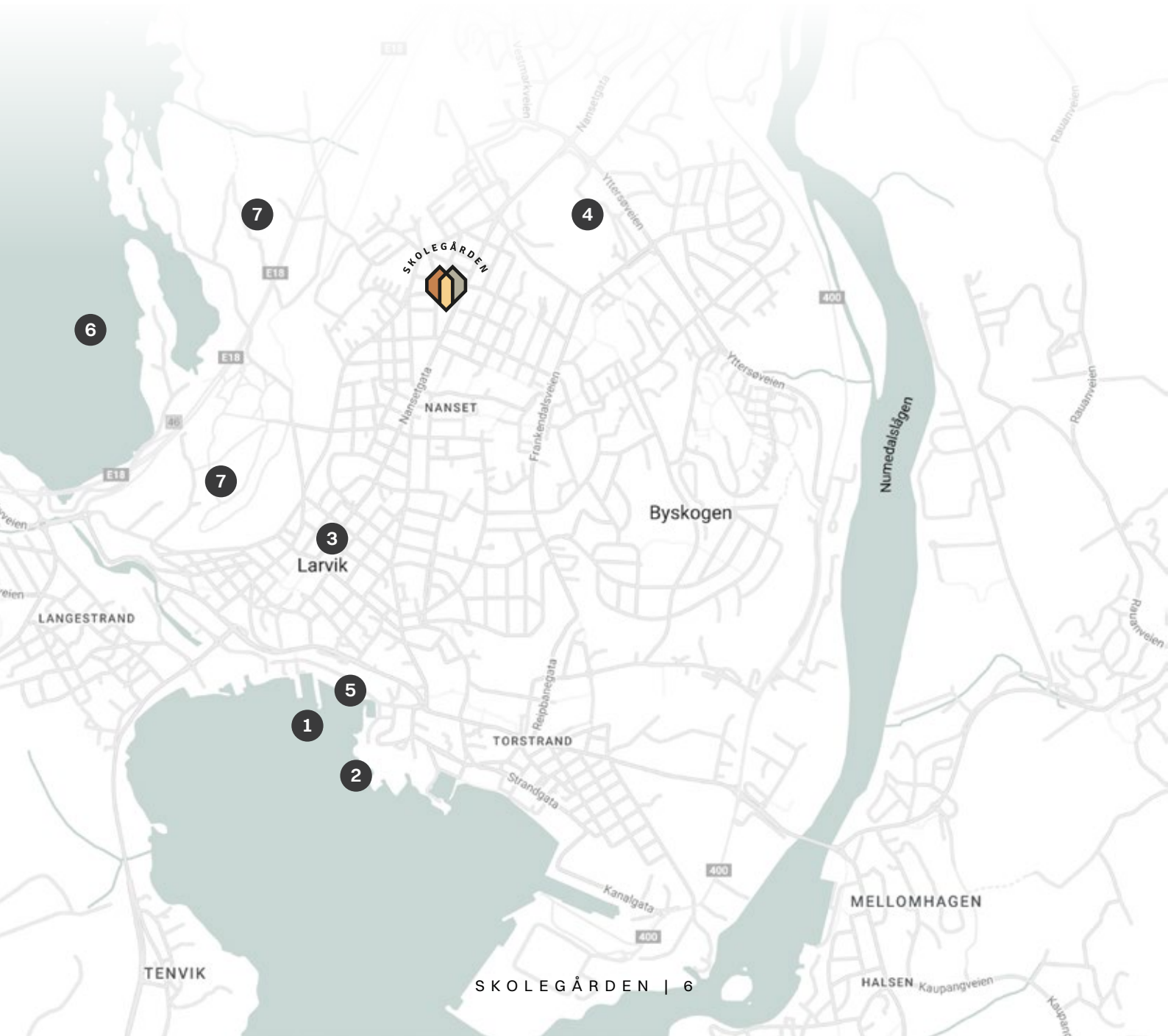
Ved salgsstart blir det en periode på ca. to uker hvor LABO-medlemmer kan benytte sin forkjøpsrett. Byggestart er avhengig av tilstrekkelig salg. Dersom alle forbehold er avklart planlegges oppstart februar 2025 med forventet innflytting høsten 2026.

Rekkehusene legges ut for salg når byggingen av de første leilighetsbyggene er i gang.

Salgsstart på de to siste leilighetsbyggene antas å bli i 2026.

Rett rundt hjørnet

Skolegården ligger sentralt plassert på Nanset, med gangavstand til sentrum, skogen og havet. Nordbyen kjøpesenter ligger kun 300 meter unna med et godt utvalg av butikker. Kort vei til Larvik sentrum og alle de tjenestetilbud man har behov for i det daglige.





1 Indre havn



5 Indre havn



2 Tollerodden



2 Tollerodden



4 Nordbyen kjøpesenter



3 Larvik sentrum



4 Nordbyen kjøpesenter

A photograph of a paved path winding through a dense forest with vibrant green foliage. In the foreground, a person in a purple shirt and dark shorts is walking away from the camera, leading a black dog. Further down the path, another person is standing with a light-colored dog. The scene is bright and sunny, with sunlight filtering through the trees.

Bynære friområder

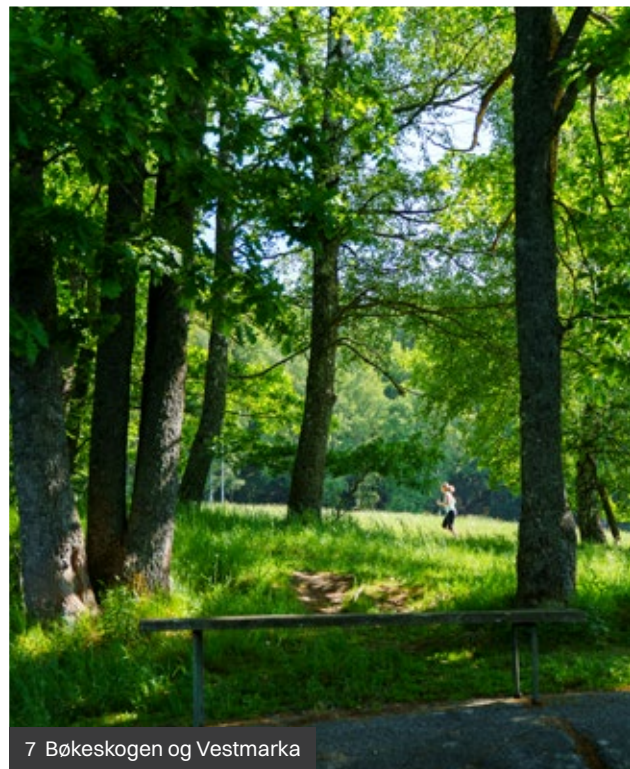
Skolegården har kort avstand til noen av de fineste turområdene Larvik har å by på. Like ved er Bøkeskogen som er et populært område for trening og rekreasjon, mat og hygge, samt konserter og arrangementer. Bøkeskogen er et fint utgangspunkt for mosjon eller treningsturer med turløyper langt innover i Vestmarka og oppkjørte skiløyper vinterstid. Farris er også nært med muligheter for bading og turmuligheter til vanns og langs land. Det er heller ikke lange avstanden til Batteristranda, Indre Havn eller Tollerodden hvis nærhet til sjøen frister.



6 Farris



7 Bøkeskogen og Vestmarka



7 Bøkeskogen og Vestmarka



7 Bøkeskogen



6 Farris

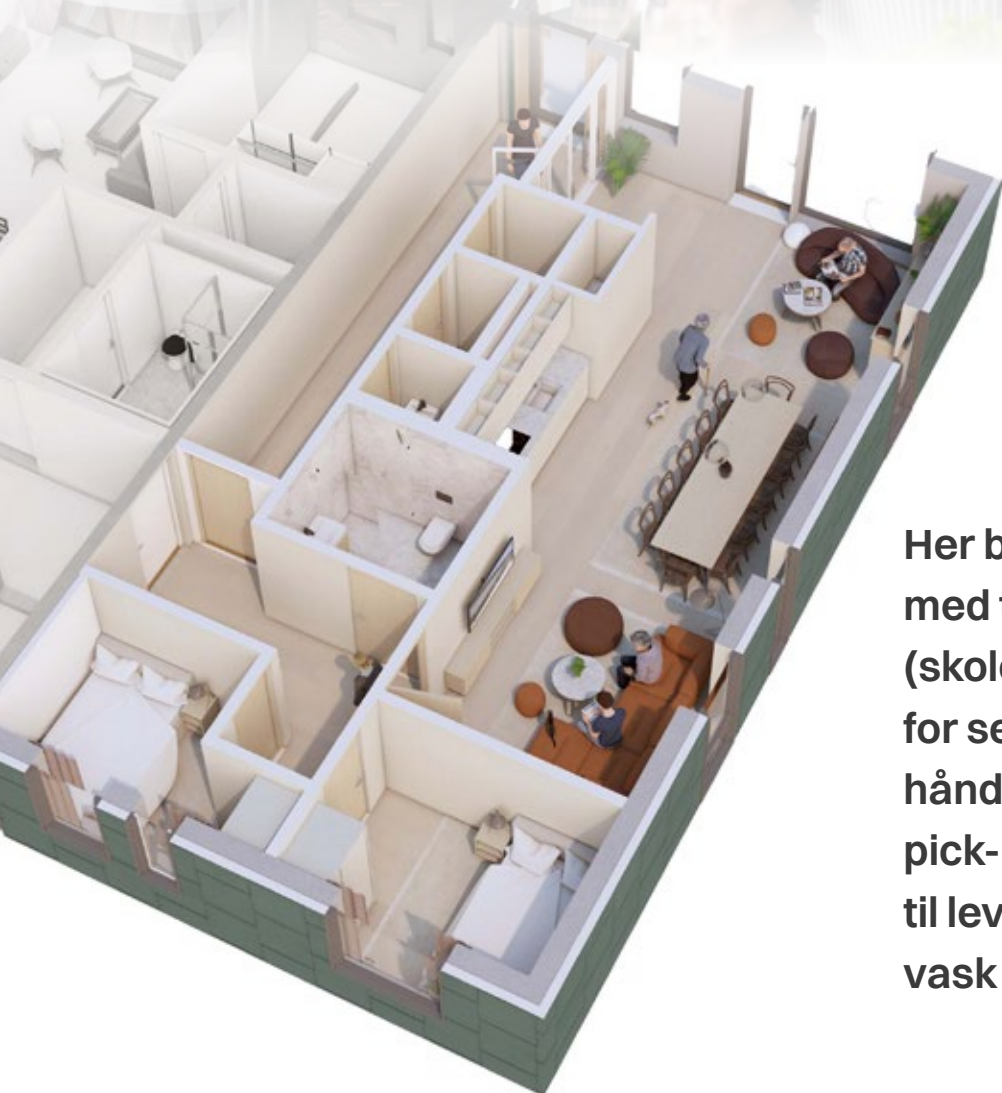
Å være ute sammen

Skolegården får flotte, store uteområder opparbeidet med plener, fin beplantning, aktivitetsmuligheter, lekeplass, felles samlingshus mm.



Sosiale møteplasser

I Skolegården vektlegges mulighetene for sosiale møteplasser og aktiviteter. En stor leilighet settes av til fellesrom. Fellesarealene blir opp til borettslagene i Skolegården å fylle med aktivitet og kan også leies for gjester på overnatting eller brukes til selskaper og feiringer. I sum er dette gode grep for sosialt fellesskap og gjør behovet for plass i egen bolig mindre.



Her blir det to gjesterom med tilgang til bad, kjøkken (skolekjøkken), allrom for selskap, møter eller håndarbeid/bibliotek samt et pick-up point som kan brukes til levering/henting av varer, vask og rens eller lignende.

Arkitektens redegjørelse



SPIR



Vi ønsker at Skolegården skal bli et positivt ledd i utviklingen av Larvik by. Prosjektet skal være bevisst sin rolle i den urbane konteksten, og vise hensyn til stedets historie, omgivelser og videre utvikling. De høye ambisjonene gjør seg gjeldene i den konkrete utformingen av fellesarealer, uteområder og byggene.

Forutsetninger

Skolegården er et transformasjonsprosjekt der tomten for gamle Nanset skole skal transformeres til et boligprosjekt. Det har vært stort fokus på miljø og bærekraft i utformingen av prosjektet.

Bebyggelsen i tomtens nærområde består i dag av en blanding av ulike boligtypologier med hovedvekt av eneboliger, men også lavblokker langs med Nansetgata. Spredt i boligbebyggelsen, spesielt langs Nansetgata, er ulike former for næringsbygg. Området langs Nansetgata er et transformasjonsområde og det er lagt vekt på at bebyggelsen, med den høyeste utnyttelsen, skal følge gateløpet.

På tomten lå tidligere Nanset Skole, med skolebygninger og uteområder. Skolen har hatt en viktig plass i nærområdet som det er knyttet mange minner og erfaringer til. Prosjektet legger opp til å videreføre og bygge på historien til stedet. Viktige særegne elementer og funksjoner ønskes bevart eller videreført i den nye bebyggelsen. I et bærekraftperspektiv er det positivt å bygge på eksisterende byggeområde fremfor en ubebygget tomt. Det er også viktig at

man erstatter eksisterende bygningsmasse med tilsvarende eller høyere utnyttelse. Med bakgrunn i dette er det fornuftig å bygge så høyt som mulig innenfor de rammer som stedet og tomten tillater.

Karakteristisk for tomten er Nansetgatas gateløp som er en markant hovedgate ned mot sentrum. Nord og syd for tomten, langs Nansetgata, er det en mer urban bebyggelse med en blanding av næringsbygg og flermannsboliger. Vest for tomten ligger Månejordet med et godt utbygd anlegg for fritidsaktivitet (fotballbaner m.m.), omgitt av et eneboligområde.

Det er lagt stor vekt på å tilpasse bebyggelsen til stedet og området. Den høyeste bebyggelsen er plassert langs Nansetgata med nedtrapping i nord og sør fra 5 til 3 etasjer. Utearealene med lekeplassen samt rekkehusene er plassert mot eneboligbebyggelsen vest for tomten. Boligblokken i nord trappes ned fra 4 etasjer i øst til 2 etasjer mot eneboligene i vest. På denne måten er høydene tilpasset området samtidig som gateløpet og den urbane strukturen langs Nansetgata er ivarett.

Blokkbebyggelsens hovedvolum er delt inn i mindre volumer ved å endre fasademateriale samt skifte i fasadelivet. Dette er med på å bryte ned volumene og senke skalaen på byggene. Blokkene har et sammensatt saltak, der hvert undervolum har et eget saltak som igjen understreker volumets oppdelte form. Rekkehusene er som blokkbebyggelsen delt inn i enkelt volumer med saltak i ulik høyde og skifte i fasademateriale.

Nærområdet og tomtens tidligere funksjoner har vært førende konsept for bebyggelsens høyde, materialbruk, takform og struktur – og på den måten knyttes prosjektet til stedets identitet.

Rekkehusene er plassert vest på tomten, mot eneboligbebyggelsen, omgitt av generøse utearealer. Typologien er godt egnet for barnefamilier og dette er ønskelig for å øke aldersspennet og mangfoldet blant beboerne. Hvert rekkehus har en egen privat hage samtidig som de er en integrert del

av strukturen på tomten og kan ta del i hele området utearealer. Dette vil føre til at man får en naturlig sosial arena og møteplass mellom beboerne i rekkehusene og den øvrige bebyggelsen. På samme måte vil det være fordelaktig om rekkehusbeboerne får tilgang til fellesfunksjonene i blokkene.

Materialbruk/uttrykk

Miljø, bærekraft og stedstilpasning har vært og vil være førende for materialvalg og arkitektonisk utforming. Bruk av robuste materialer og byggetekniske løsninger vil forlenge levetiden og gjøre reparasjoner og vedlikehold enklere. Materialene og fargepaletten har tatt utgangspunkt i området, samt den urbane konteksten. Det vektlegges bruk av farger både for å gi prosjektet en identitet, men også som et verktøy for å bryte opp volumene. Den arkitektoniske utformingen tar utgangspunkt i at de estetiske verdiene skal verdsettes høyt og at byggene skal oppleves som et positivt element i byrommet.



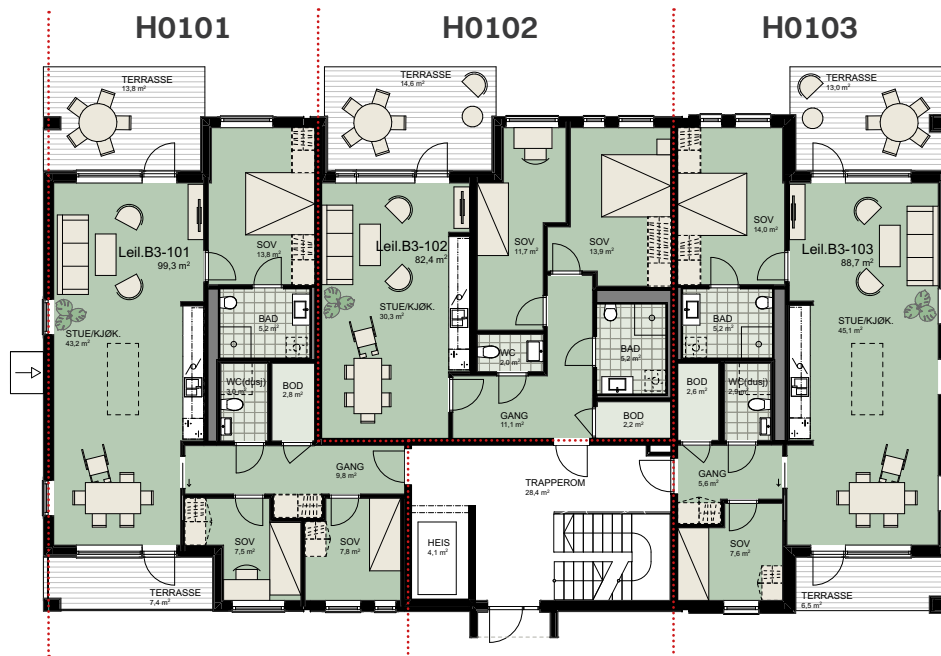
SKOLEGÅRDEN



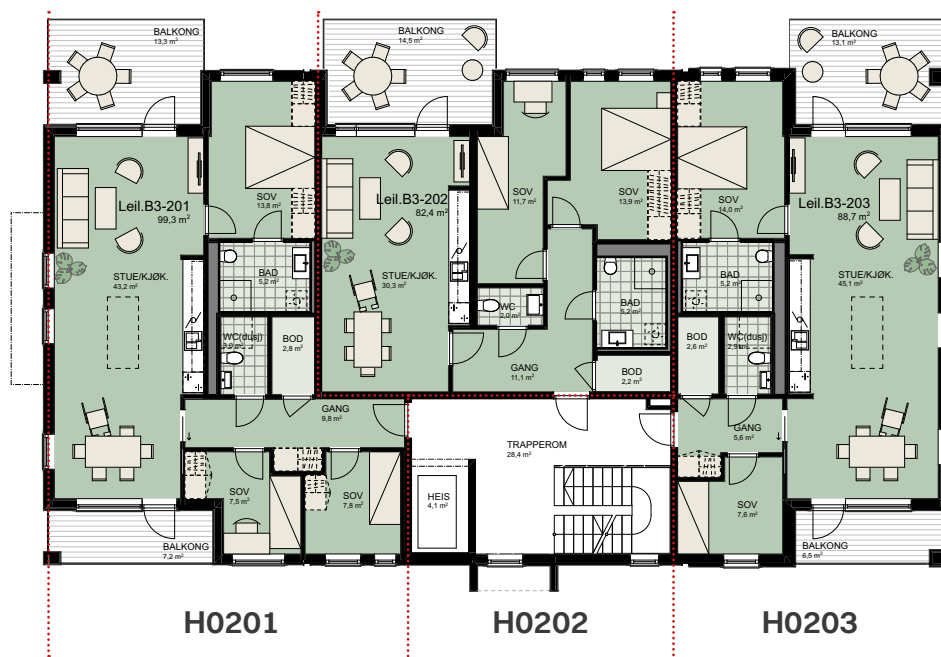
Skolegården

Oberst Peters vei 12

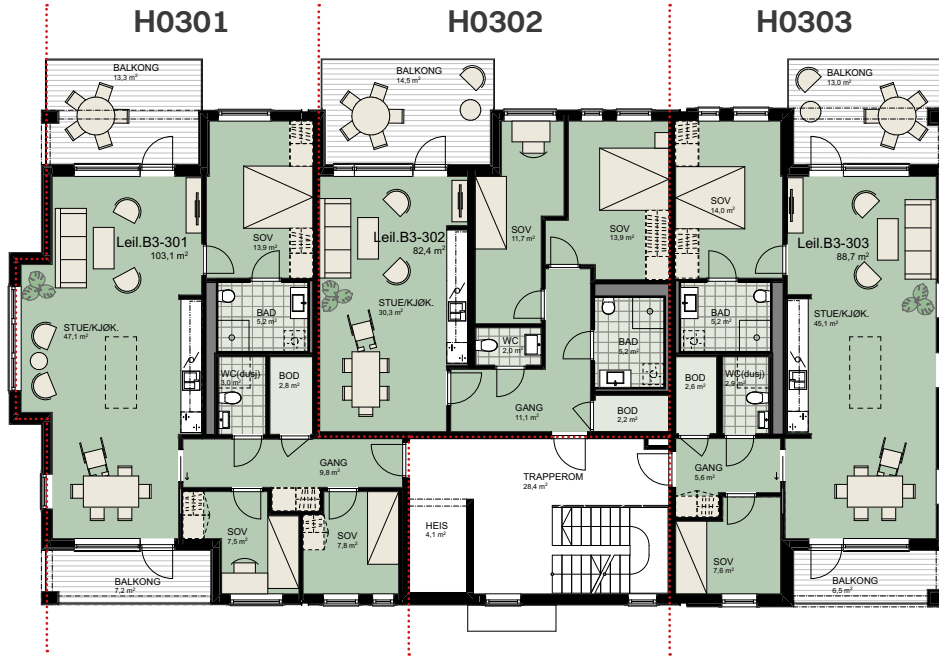
Plan 1



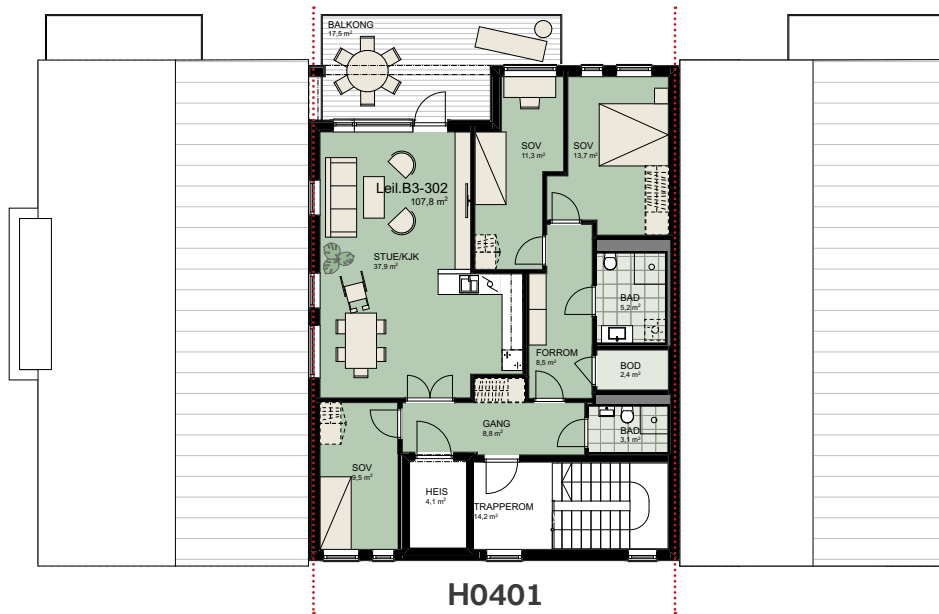
Plan 2



Plan 3



Plan 4



— Oberst Peters vei 12 —

H0101

Rom: 4 | BRA: 104,3 m² | BRA-i: 99,3 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 21,2 m²



— Oberst Peters vei 12 —

H0102

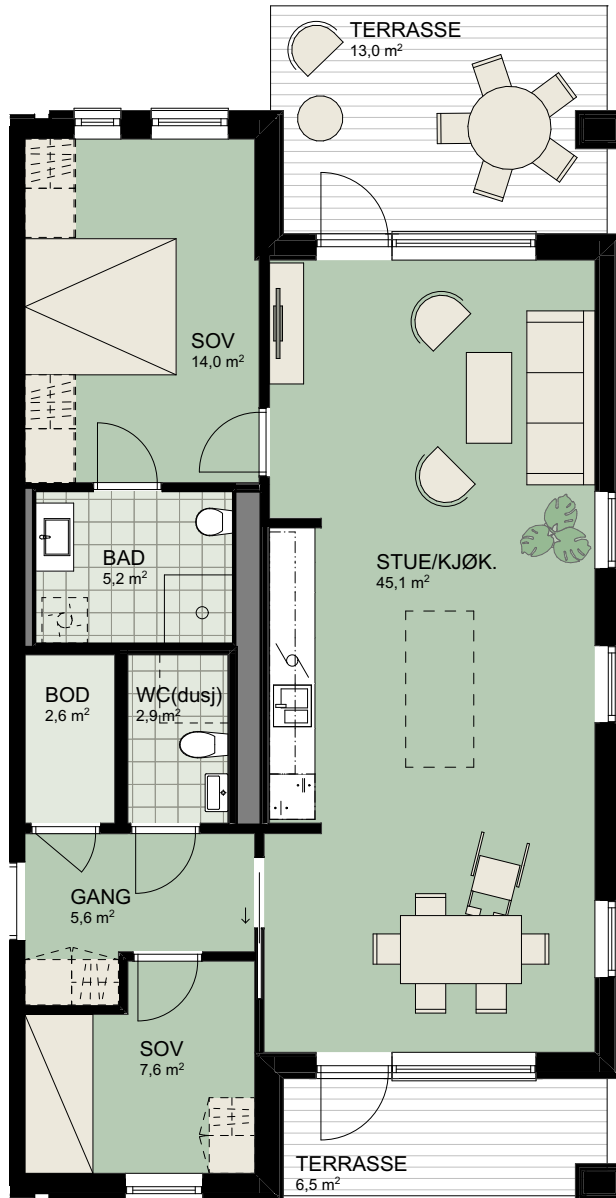
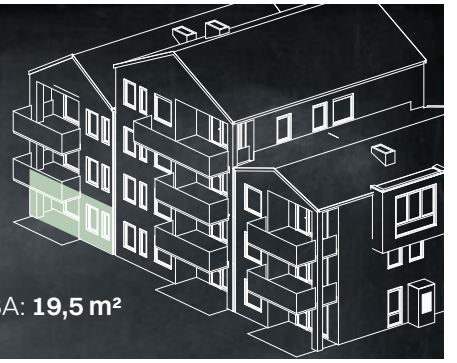
Rom: 3 | BRA: 87,4 m² | BRA-i: 82,4 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 14,6 m²



— Oberst Peters vei 12 —

H0103

Rom: 3 | BRA: 93,7 m² | BRA-i: 88,7 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 19,5 m²



— Oberst Peters vei 12 —

H0201

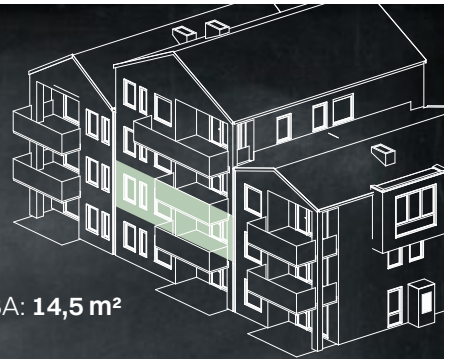
Rom: 4 | BRA: 104,3 m² | BRA-i: 99,3 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 20,5 m²



— Oberst Peters vei 12 —

H0202

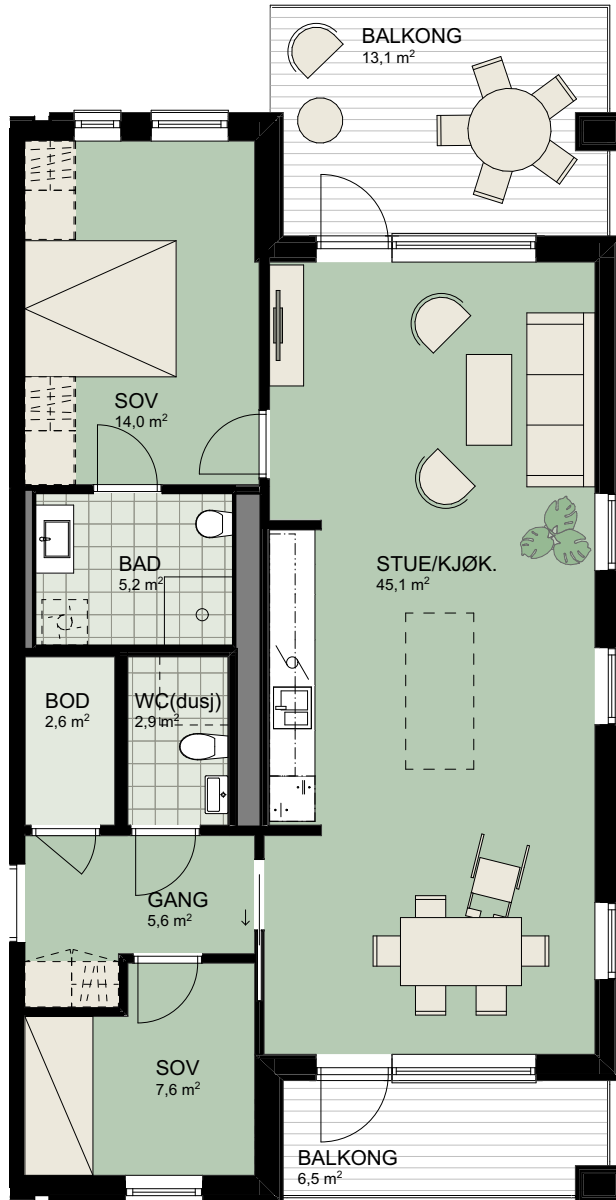
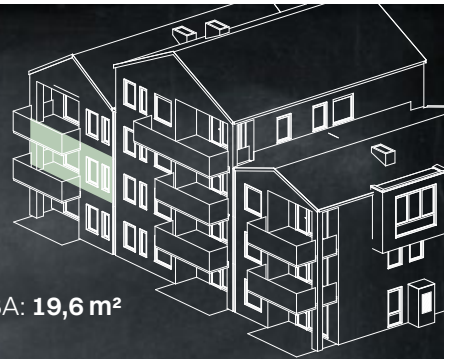
Rom: 3 | BRA: 87,4 m² | BRA-i: 82,4 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 14,5 m²



— Oberst Peters vei 12 —

H0203

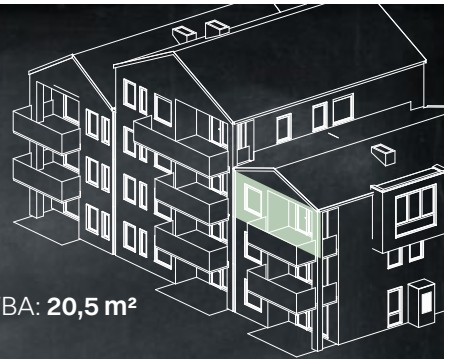
Rom: 3 | BRA: 93,7 m² | BRA-i: 88,7 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 19,6 m²



— Oberst Peters vei 12 —

H0301

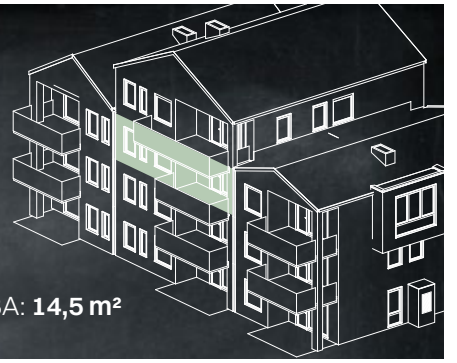
Rom: 4 | BRA: 108,1 m² | BRA-i: 103,1 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 20,5 m²



— Oberst Peters vei 12 —

H0302

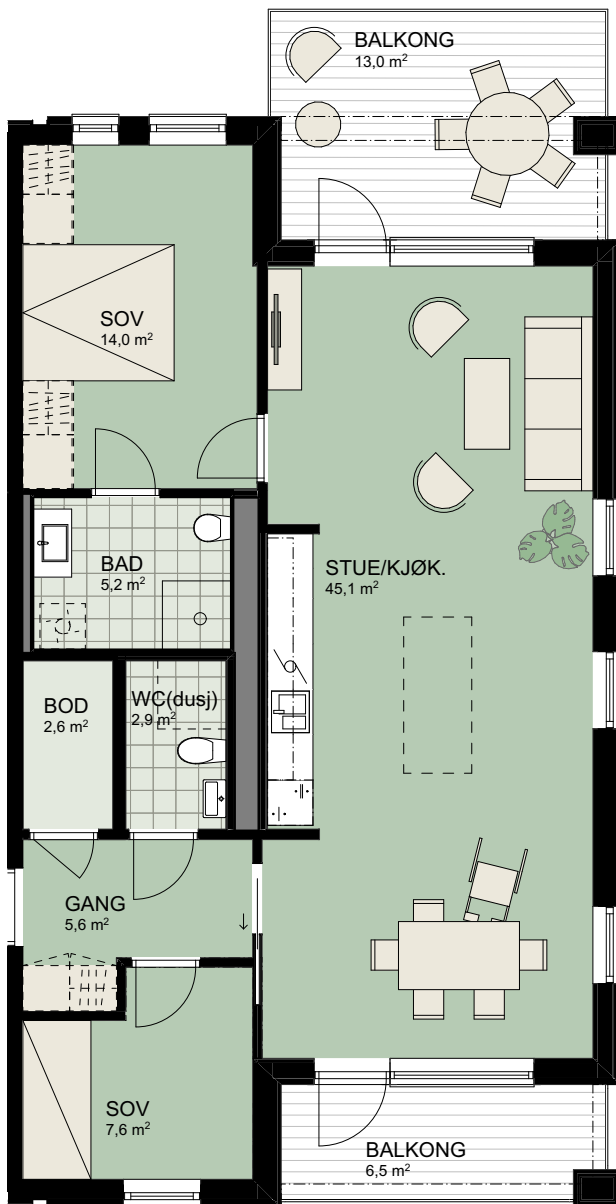
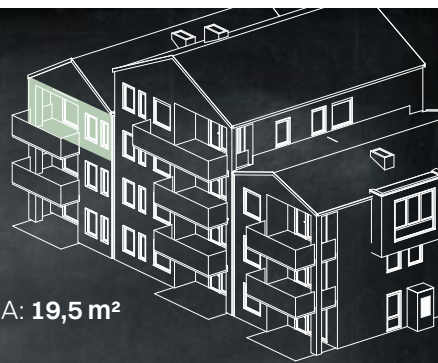
Rom: 3 | BRA: 87,4 m² | BRA-i: 82,4 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 14,5 m²



— Oberst Peters vei 12 —

H0303

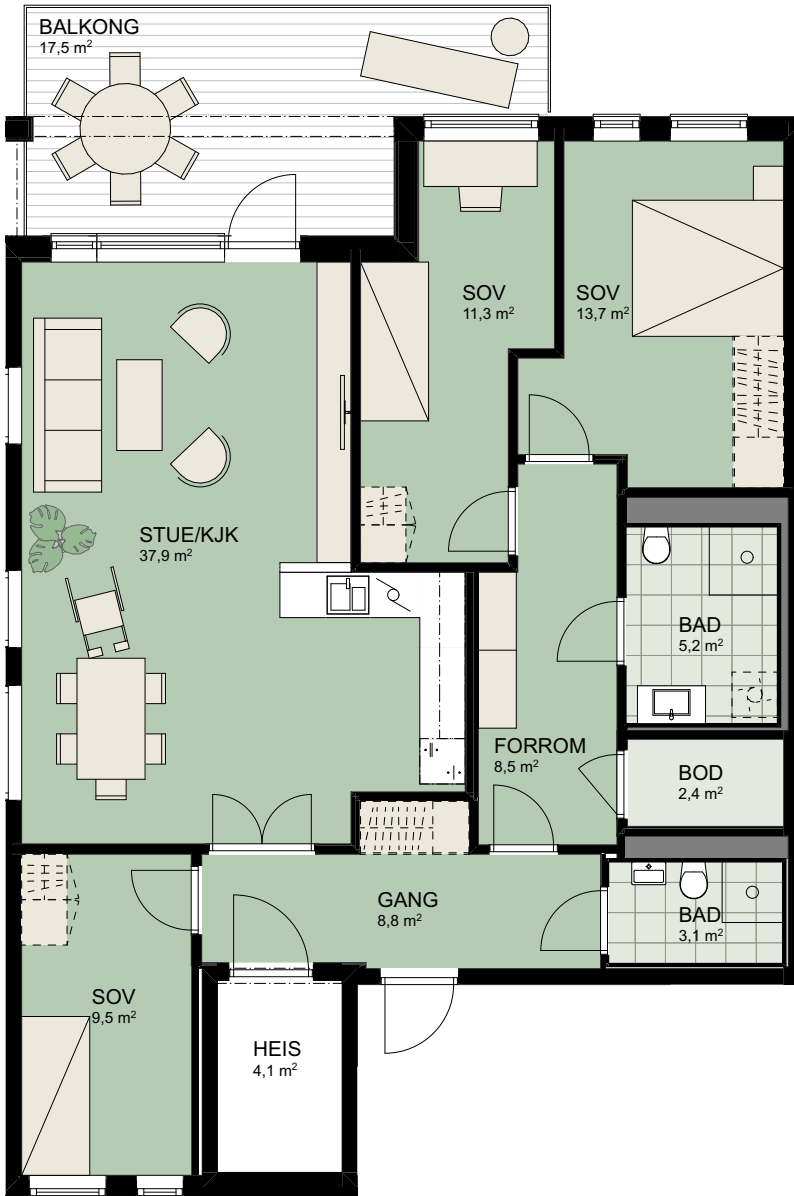
Rom: 3 | BRA: 93,7 m² | BRA-i: 88,7 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 19,5 m²



— Oberst Peters vei 12 —

H0401

Rom: 4 | BRA: 112,8 m² | BRA-i: 107,8 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 17,5 m²



SKOLEGÅRDEN

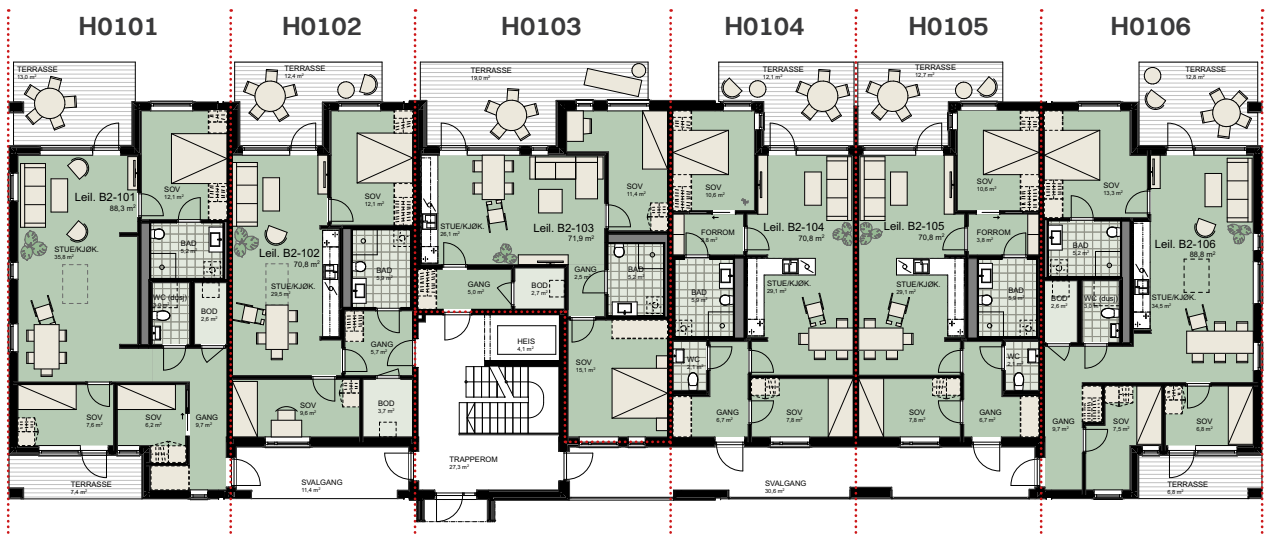




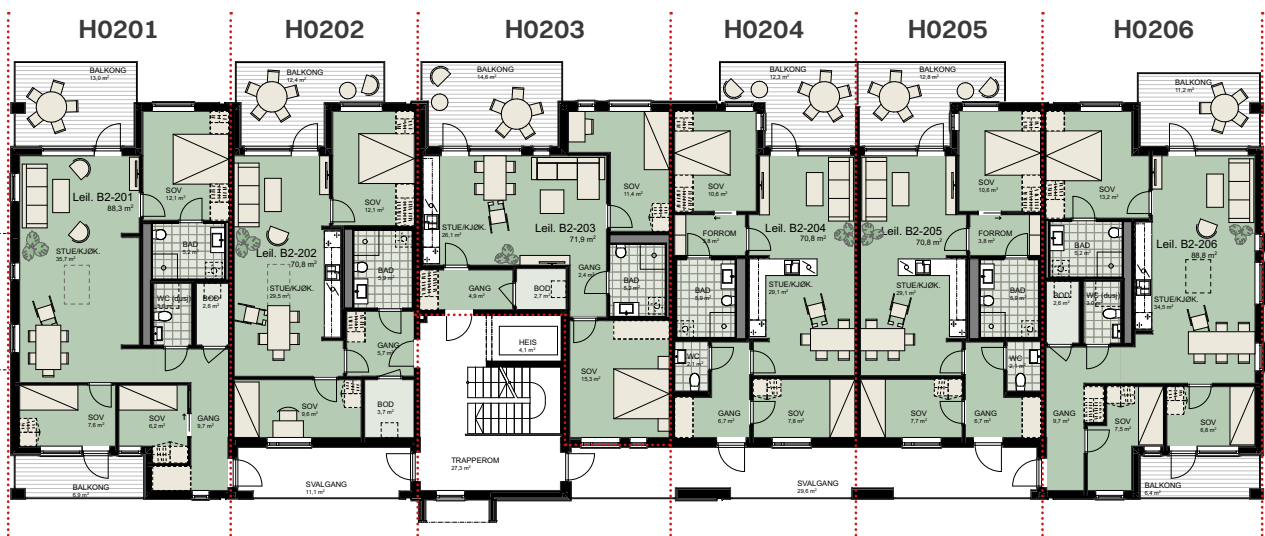
Skolegården

Oberst Peters vei 14

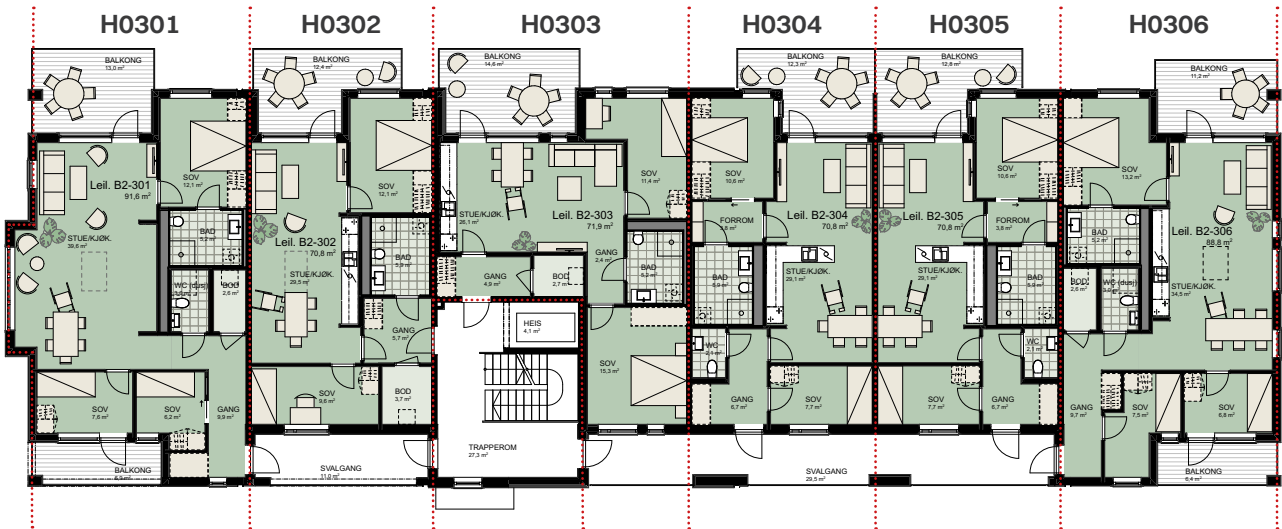
Plan 1



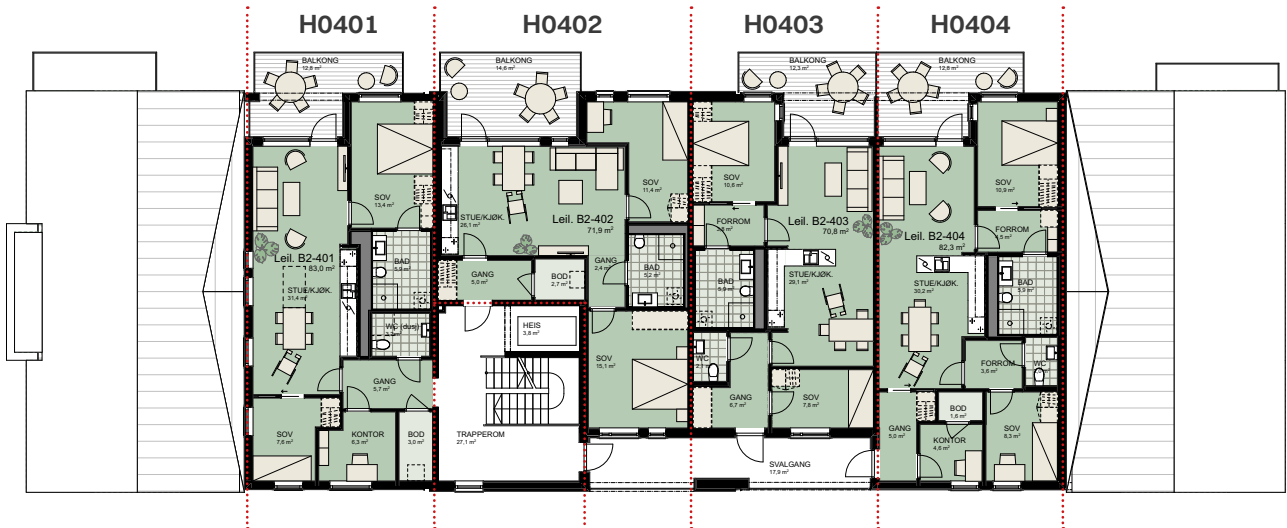
Plan 2



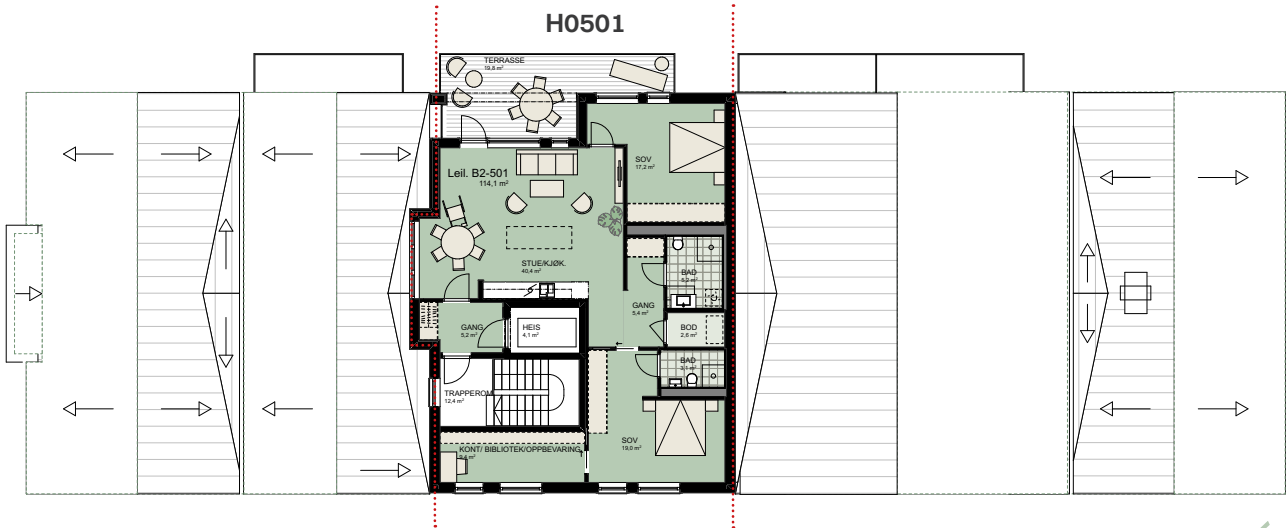
Plan 3



Plan 4



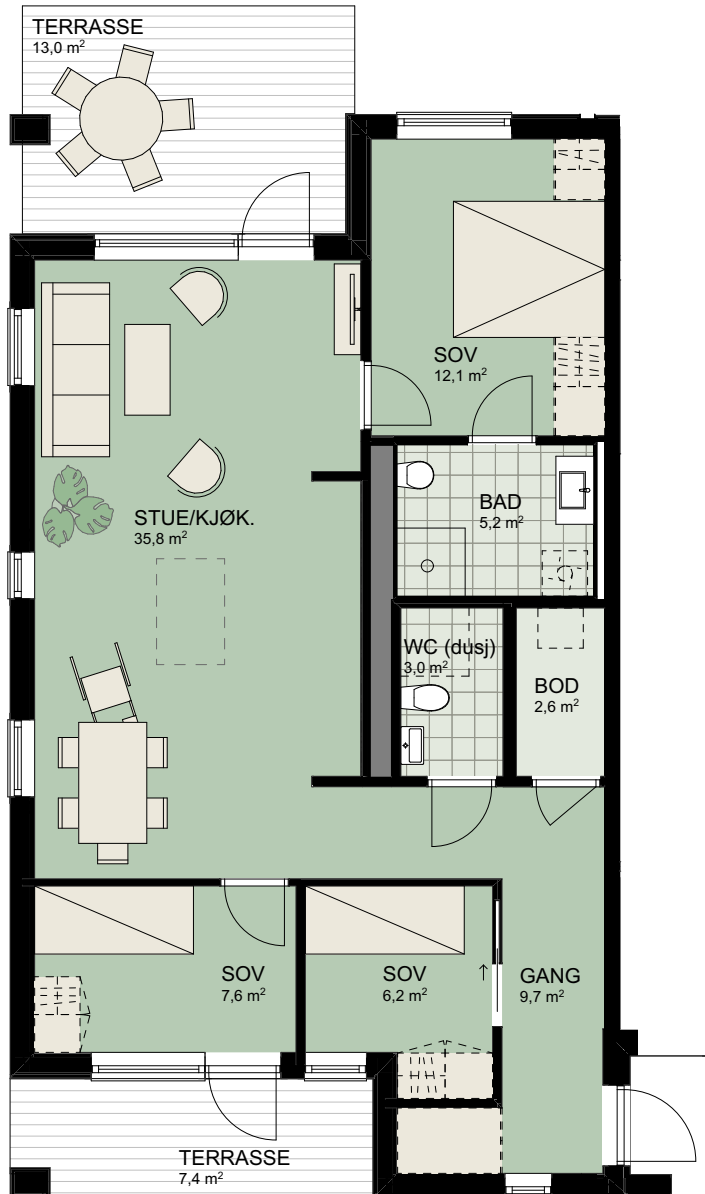
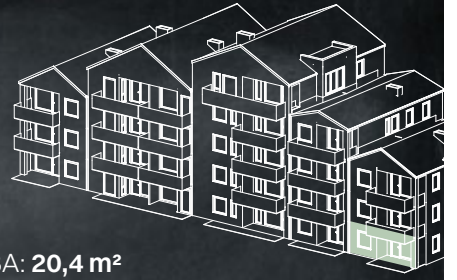
Plan 5



— Oberst Peters vei 14 —

H0101

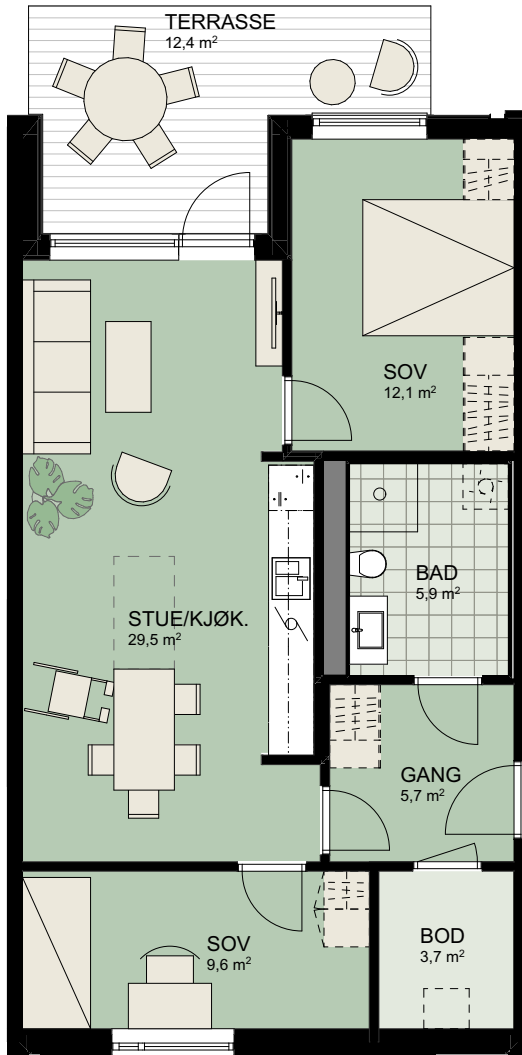
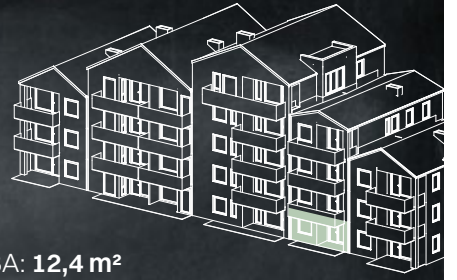
Rom: 4 | BRA: 93,3 m² | BRA-i: 88,3 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 20,4 m²



— Oberst Peters vei 14 —

H0102

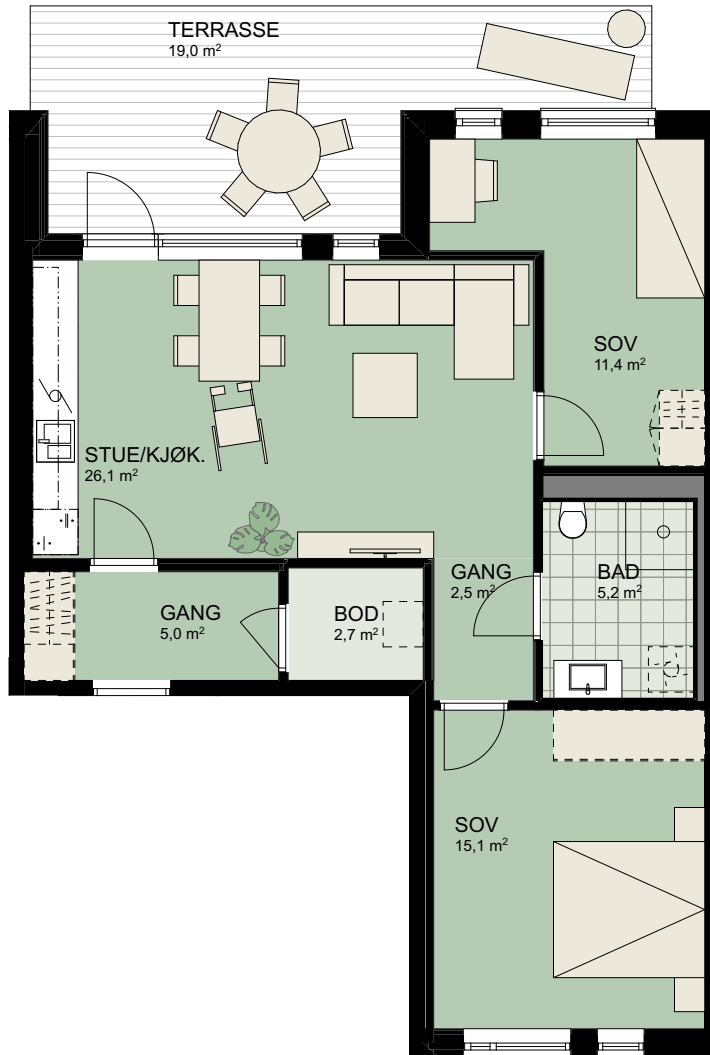
Rom: 3 | BRA: 75,8 m² | BRA-i: 70,8 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 12,4 m²



— Oberst Peters vei 14 —

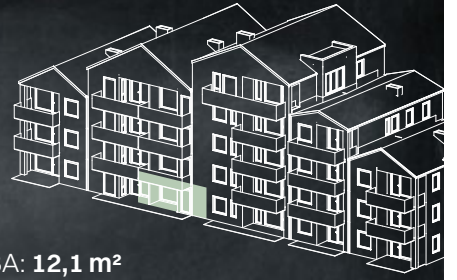
H0103

Rom: 3 | BRA: 76,9 m² | BRA-i: 71,9 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 19 m²

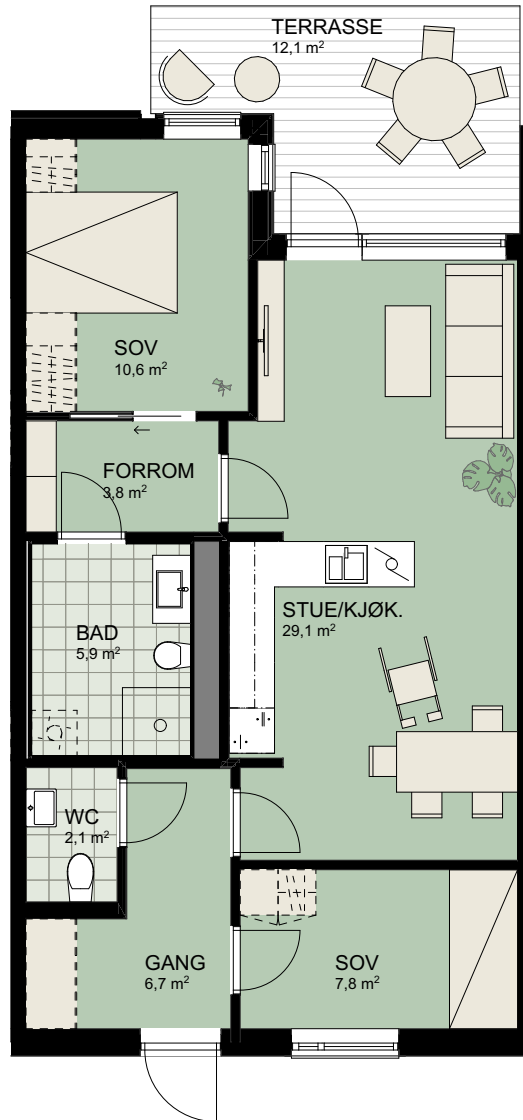


— Oberst Peters vei 14 —

H0104



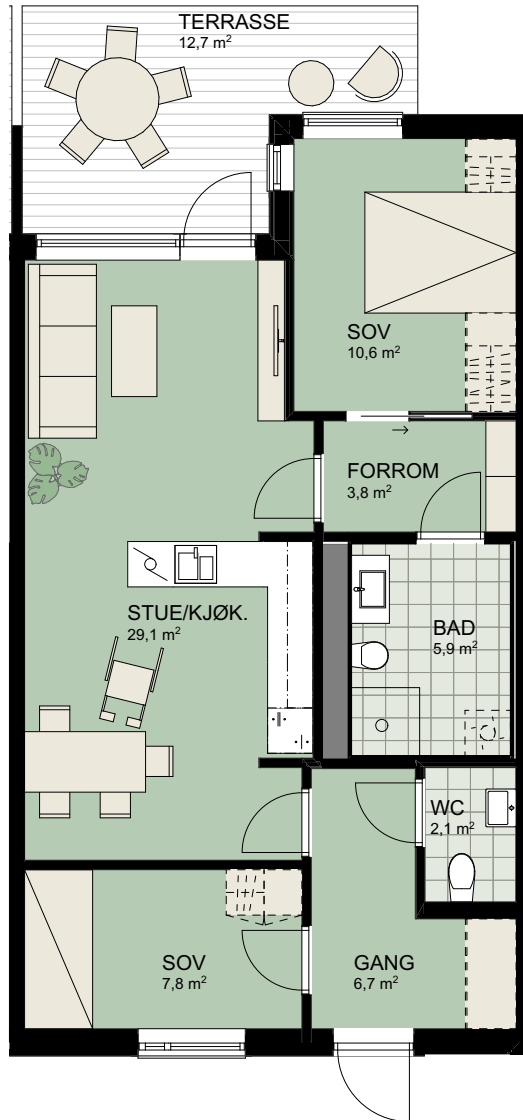
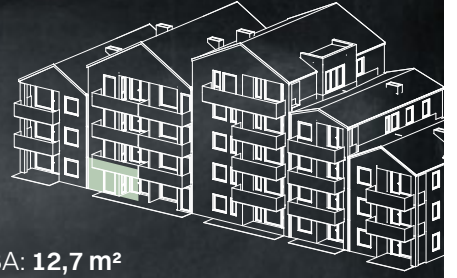
Rom: 3 | BRA: 75,8 m² | BRA-i: 70,8 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 12,1 m²



— Oberst Peters vei 14 —

H0105

Rom: 3 | BRA: 75,8 m² | BRA-i: 70,8 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 12,7 m²

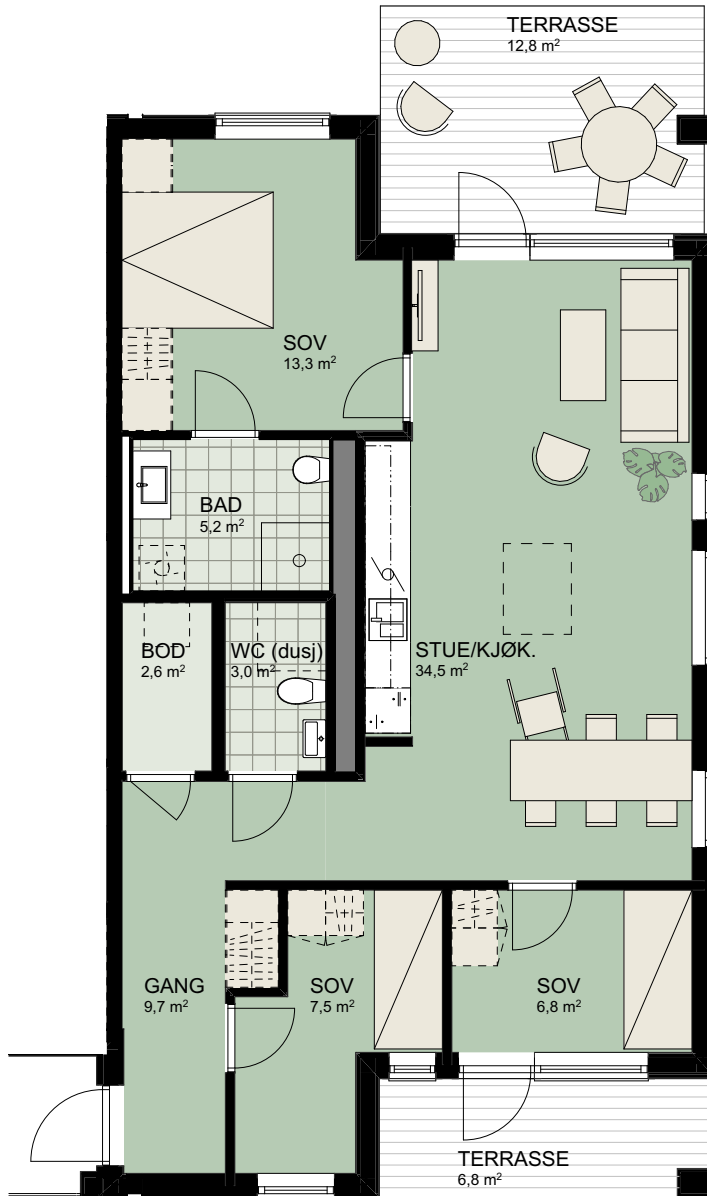


— Oberst Peters vei 14 —

H0106



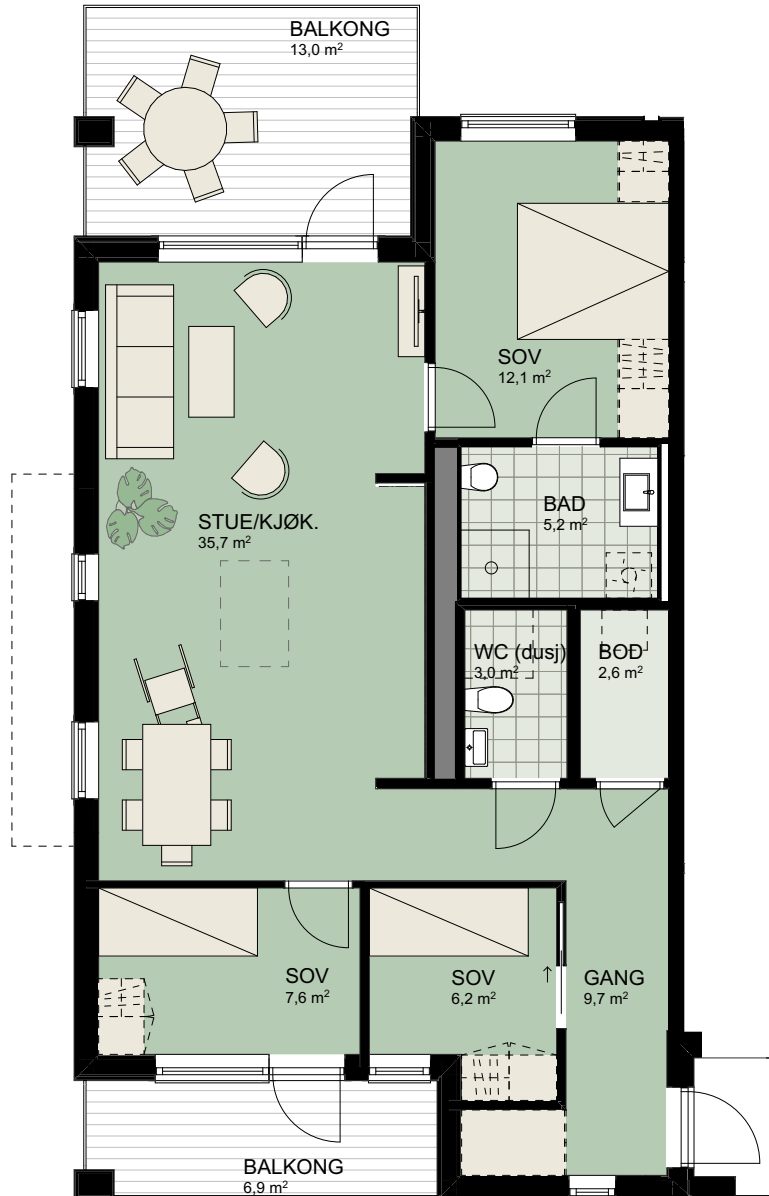
Rom: 4 | BRA: 93,8 m² | BRA-i: 88,8 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 19,6 m²



— Oberst Peters vei 14 —

H0201

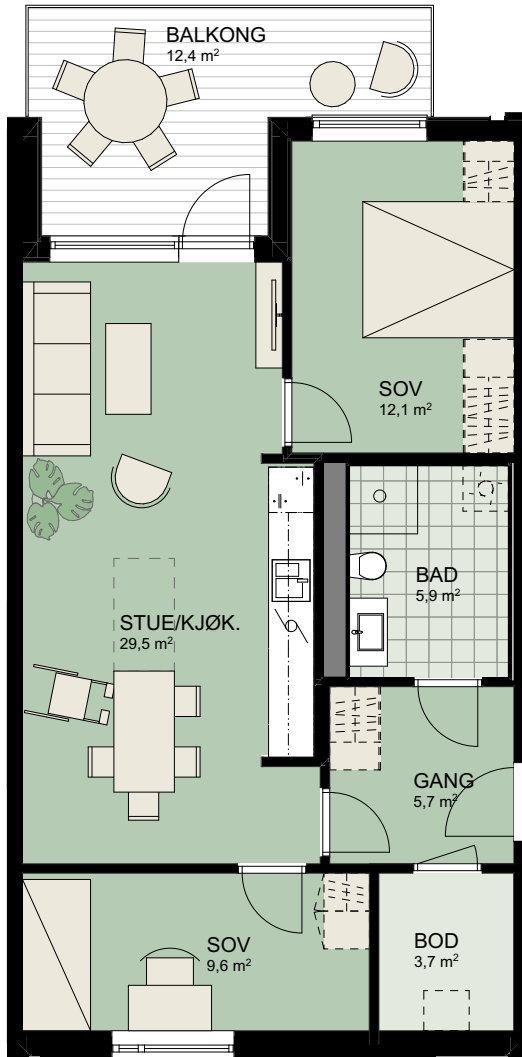
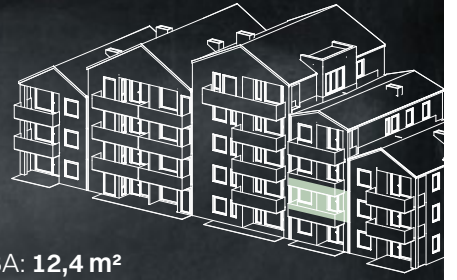
Rom: 4 | BRA: 93,3 m² | BRA-i: 88,3 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 19,9 m²



— Oberst Peters vei 14 —

H0202

Rom: 3 | BRA: 75,8 m² | BRA-i: 70,8 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 12,4 m²

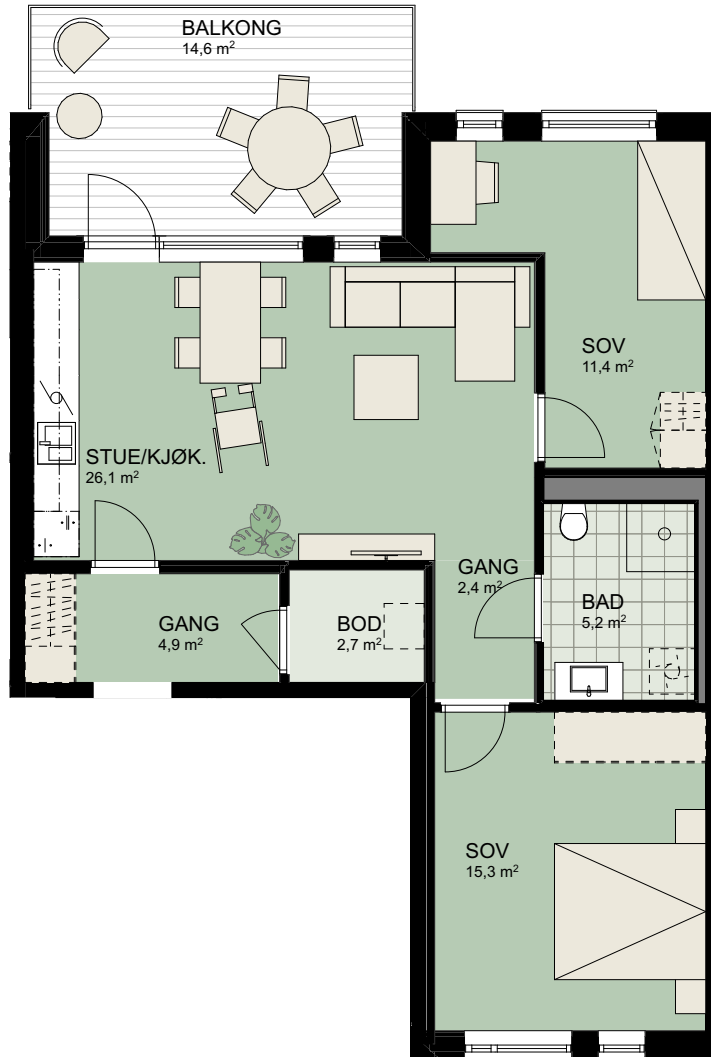


— Oberst Peters vei 14 —

H0203



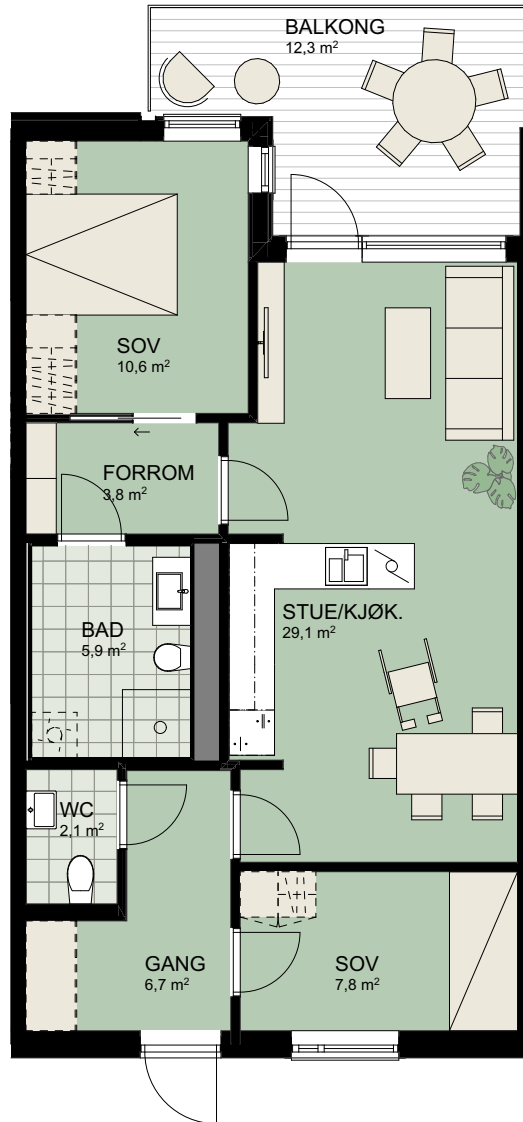
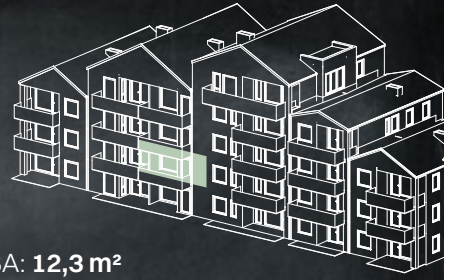
Rom: 3 | BRA: 76,9 m² | BRA-i: 71,9 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 14,6 m²



— Oberst Peters vei 14 —

H0204

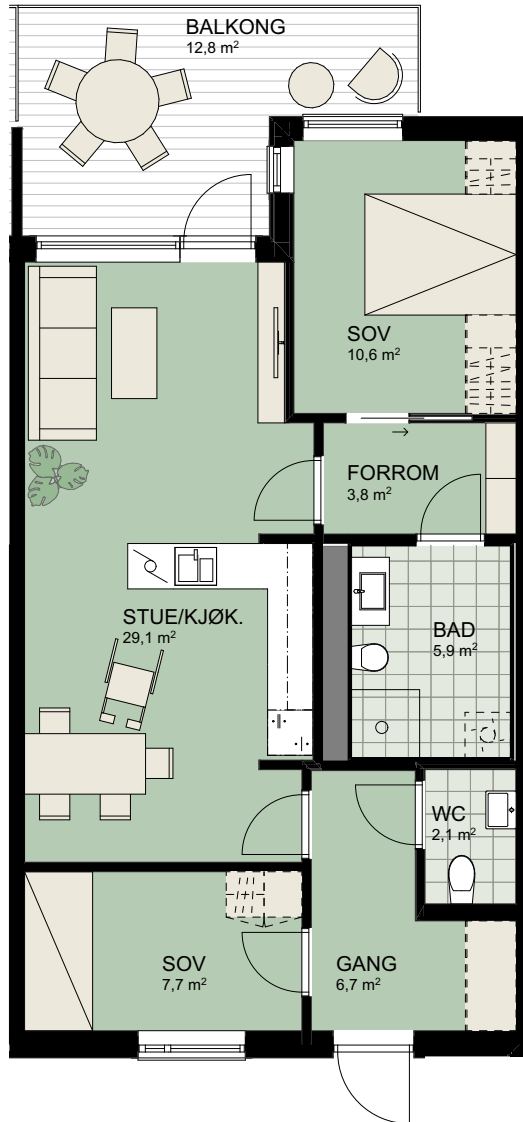
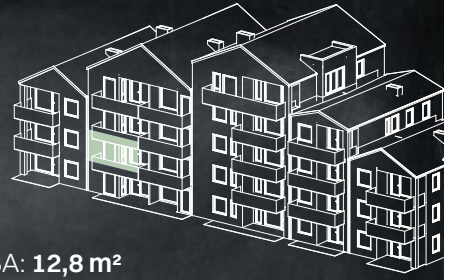
Rom: 3 | BRA: 75,8 m² | BRA-i: 70,8 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 12,3 m²



— Oberst Peters vei 14 —

H0205

Rom: 3 | BRA: 75,8 m² | BRA-i: 70,8 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 12,8 m²

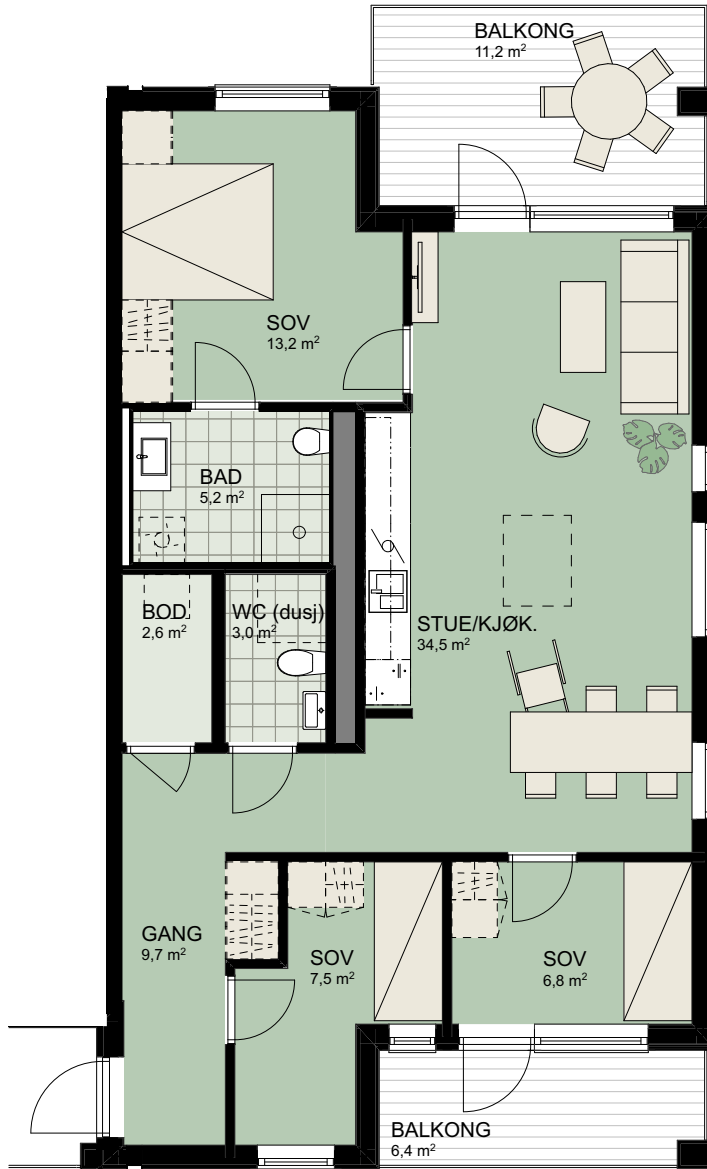


— Oberst Peters vei 14 —

H0206



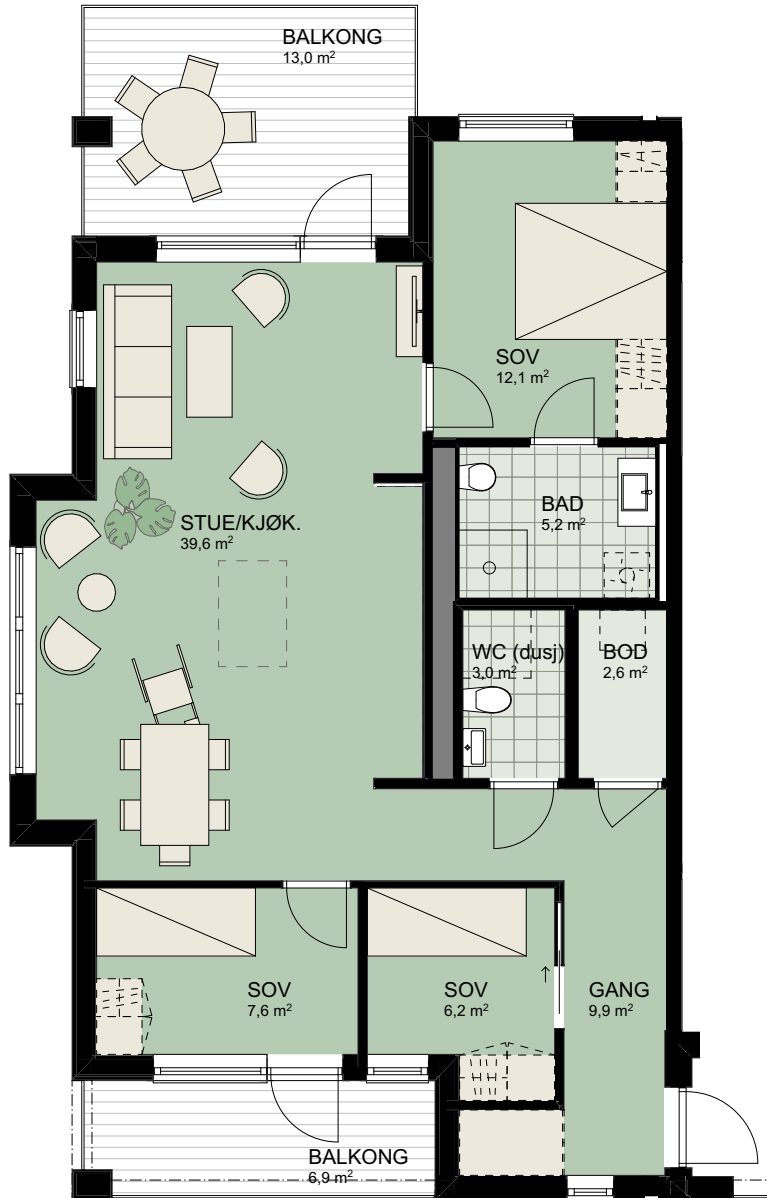
Rom: 4 | BRA: 93,8 m² | BRA-i: 88,8 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 17,6 m²



— Oberst Peters vei 14 —

H0301

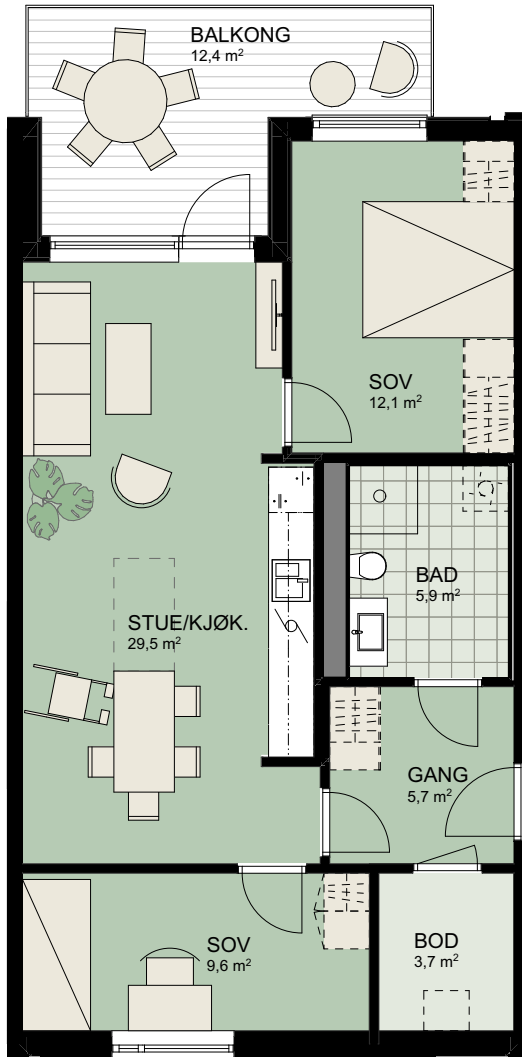
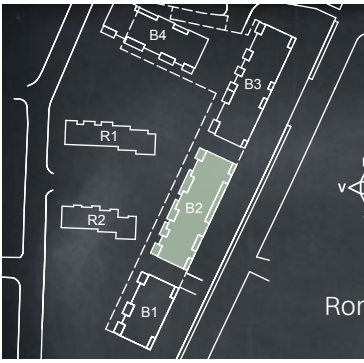
Rom: 4 | BRA: 96,6 m² | BRA-i: 91,6 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 19,9 m²



— Oberst Peters vei 14 —

H0302

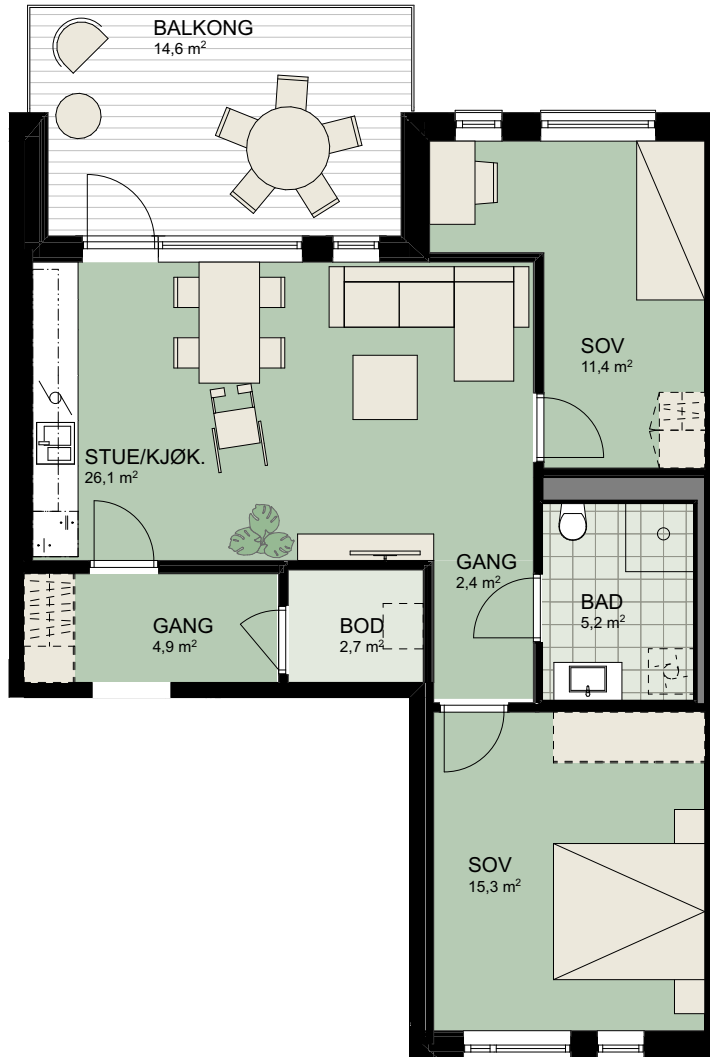
Rom: 3 | BRA: 75,8 m² | BRA-i: 70,8 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 12,4 m²



— Oberst Peters vei 14 —

H0303

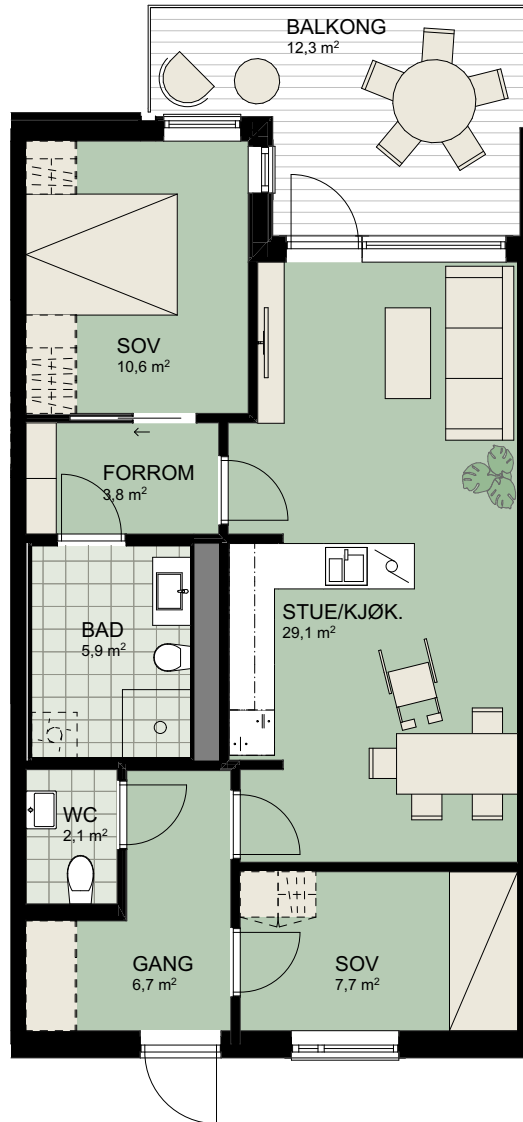
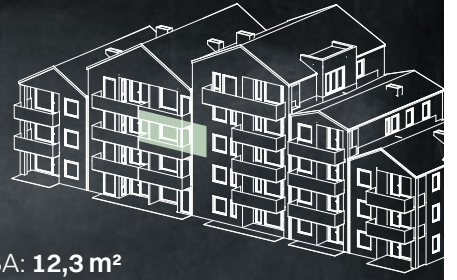
Rom: 3 | BRA: 76,9 m² | BRA-i: 71,9 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 14,6 m²



— Oberst Peters vei 14 —

H0304

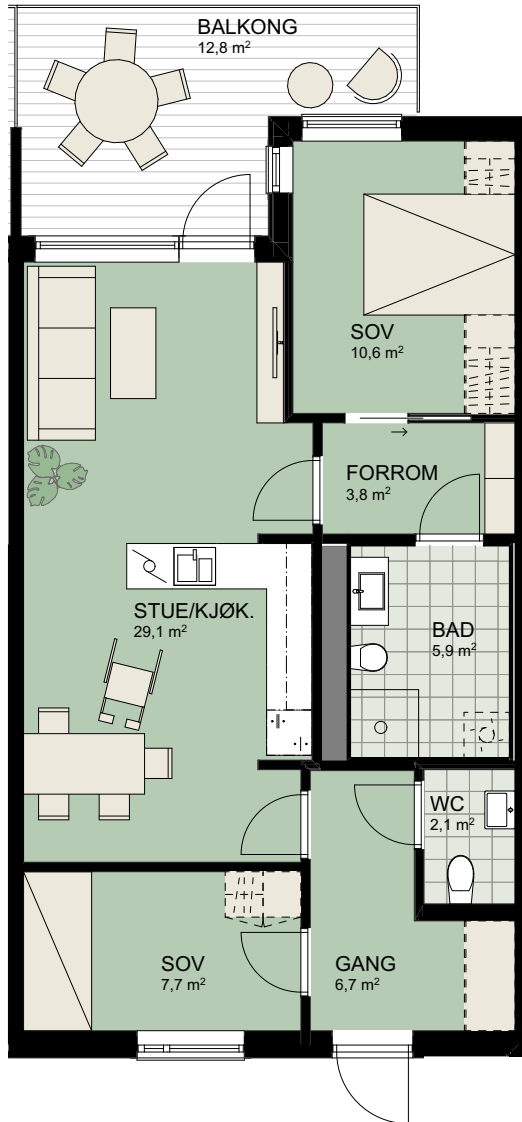
Rom: 3 | BRA: 75,8 m² | BRA-i: 70,8 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 12,3 m²



— Oberst Peters vei 14 —

H0305

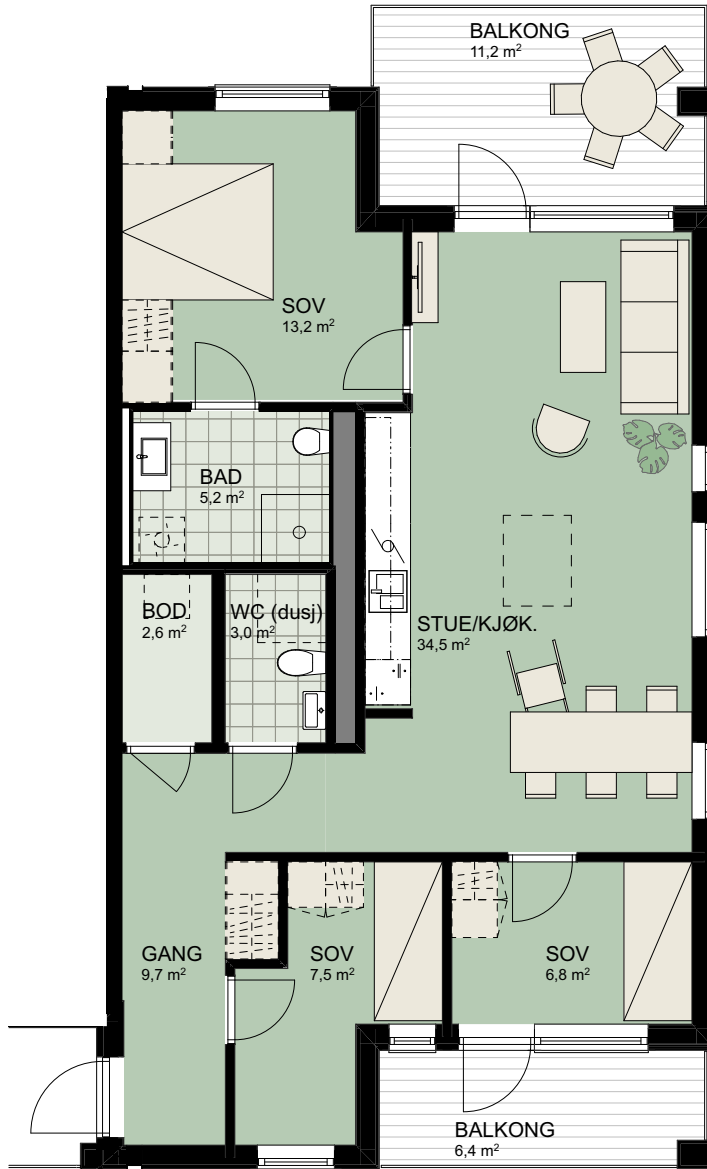
Rom: 3 | BRA: 75,8 m² | BRA-i: 70,8 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 12,8 m²



— Oberst Peters vei 14 —

H0306

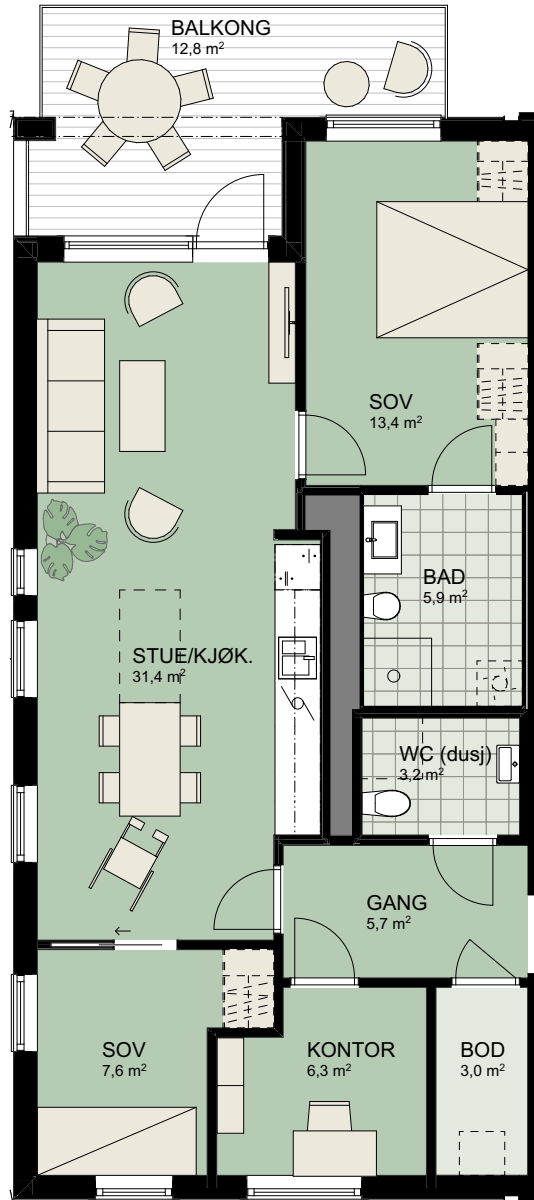
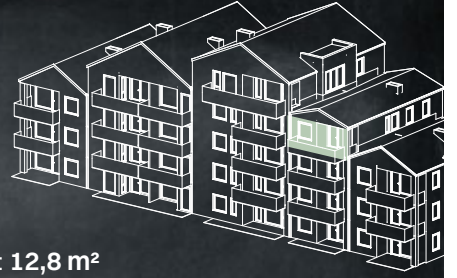
Rom: 4 | BRA: 93,8 m² | BRA-i: 88,8 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 17,6 m²



— Oberst Peters vei 14 —

H0401

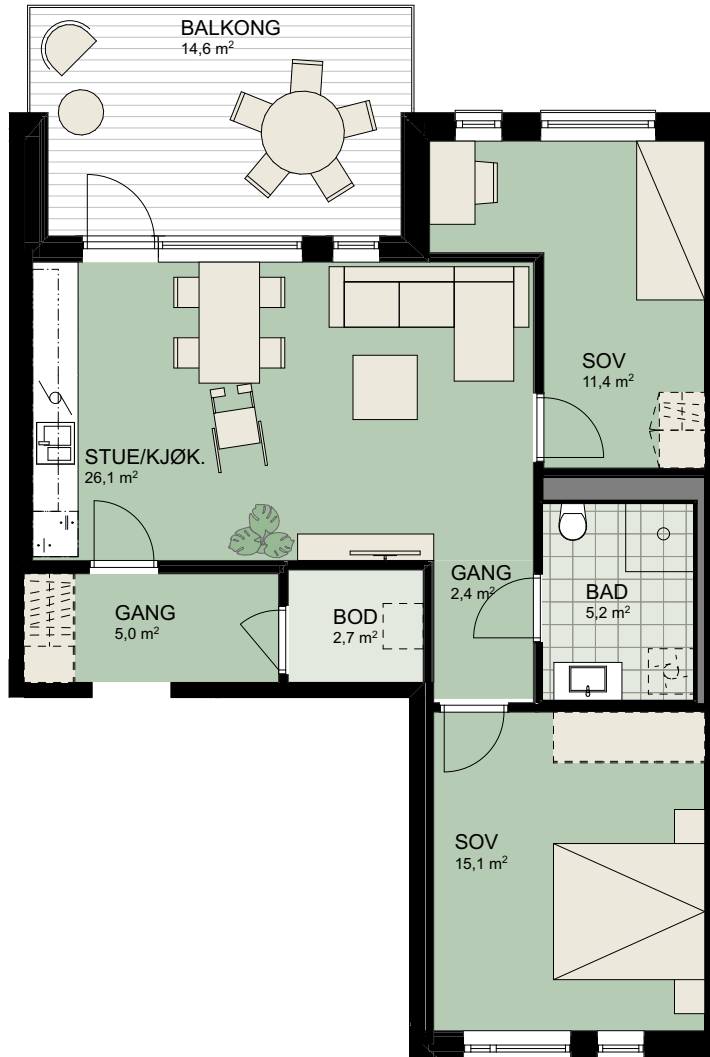
Rom: 4 | BRA: 88 m² | BRA-i: 83 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 12,8 m²



— Oberst Peters vei 14 —

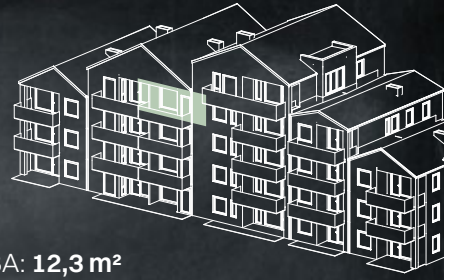
H0402

Rom: 3 | BRA: 76,9 m² | BRA-i: 71,9 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 14,6 m²

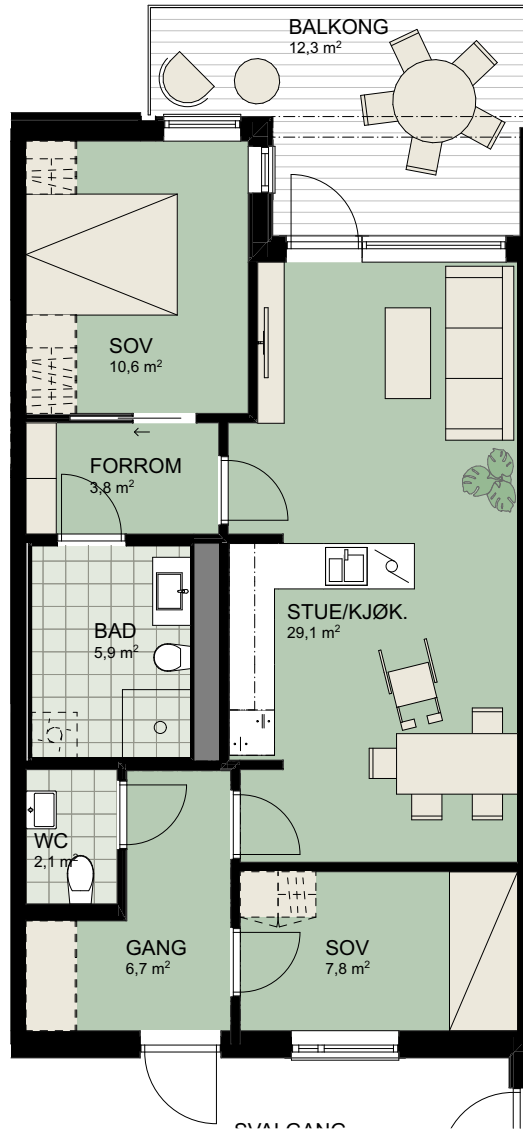


— Oberst Peters vei 14 —

H0403

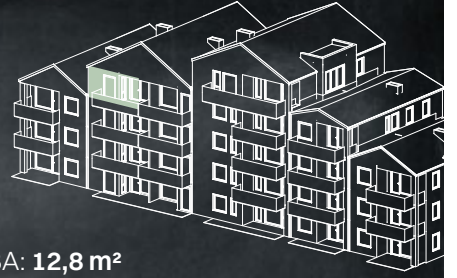


Rom: 3 | BRA: 75,8 m² | BRA-i: 70,8 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 12,3 m²

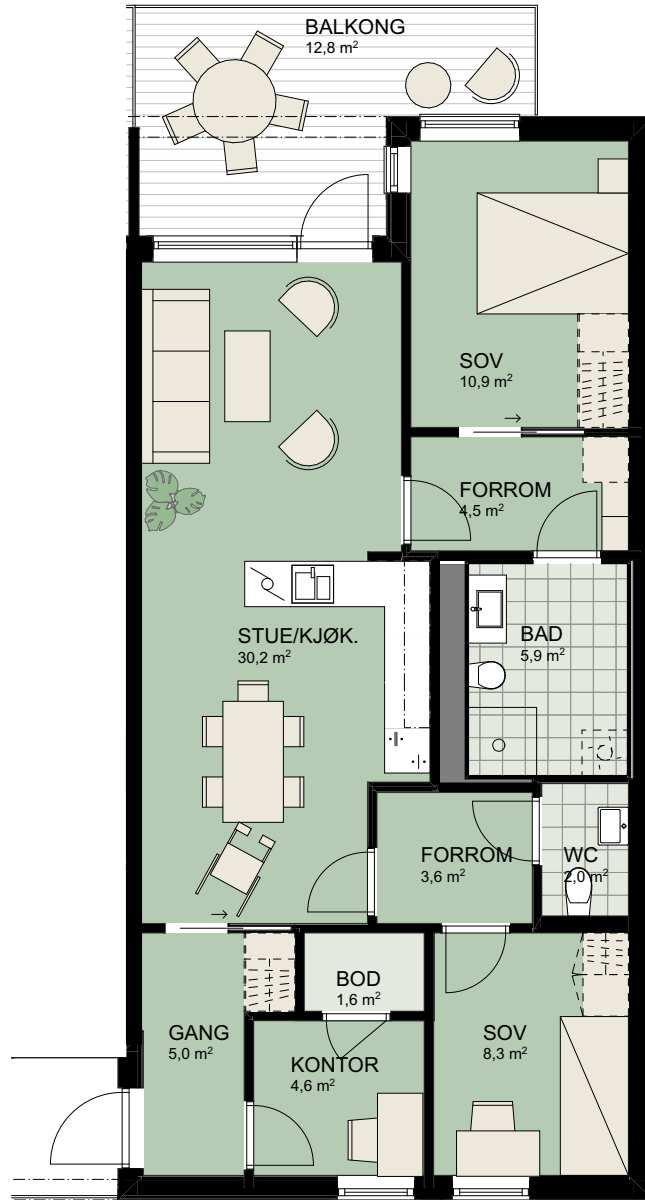


— Oberst Peters vei 14 —

H0404

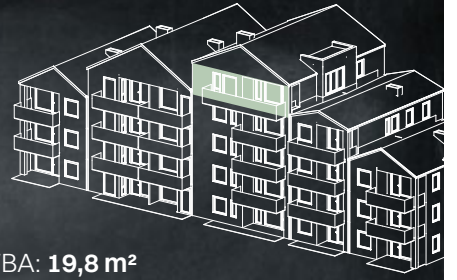


Rom: 3 | BRA: 87,3 m² | BRA-i: 82,3 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 12,8 m²

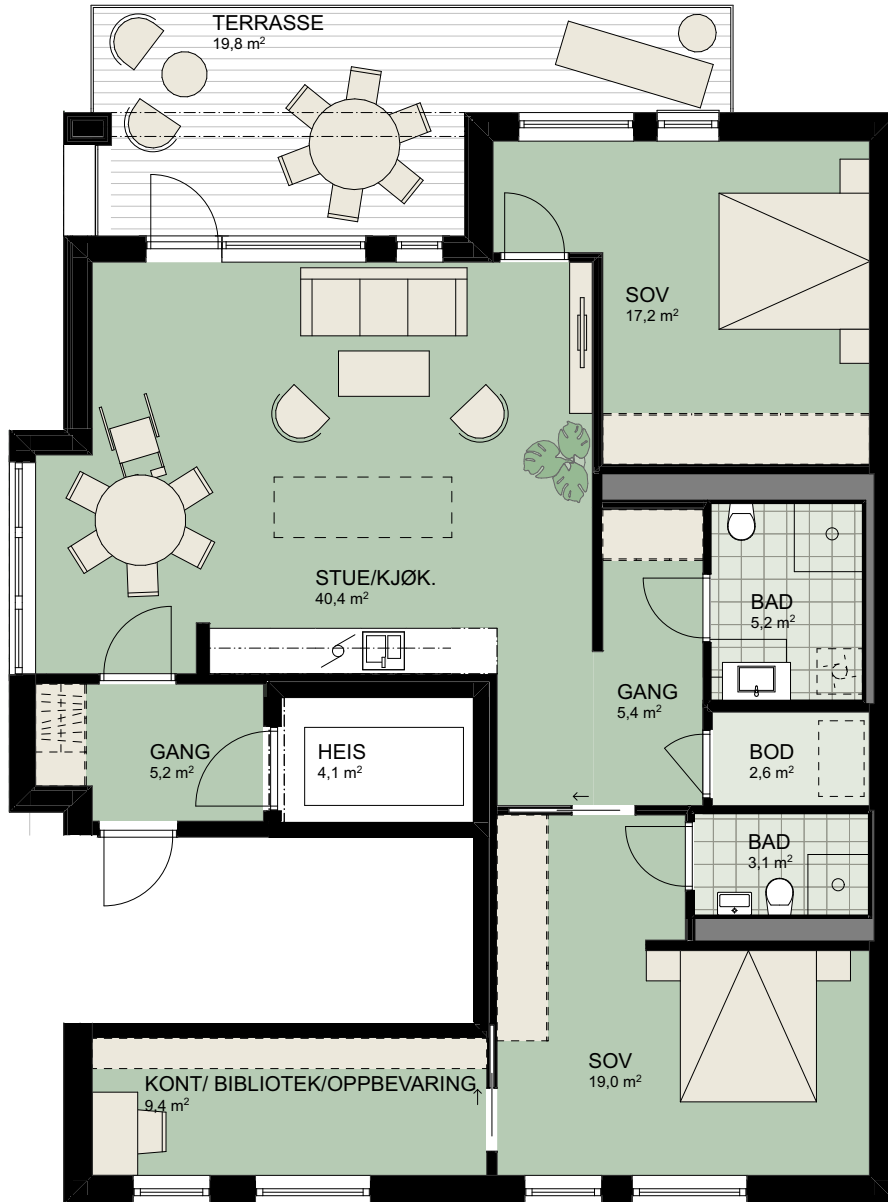


— Oberst Peters vei 14 —

H0501



Rom: 3 | BRA: 119,1 m² | BRA-i: 114,1 m² | BRA-e: 5 m² | TBA: 19,8 m²



SKOLEGÅRDEN



Landskapsplan



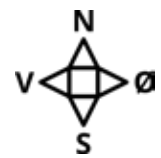
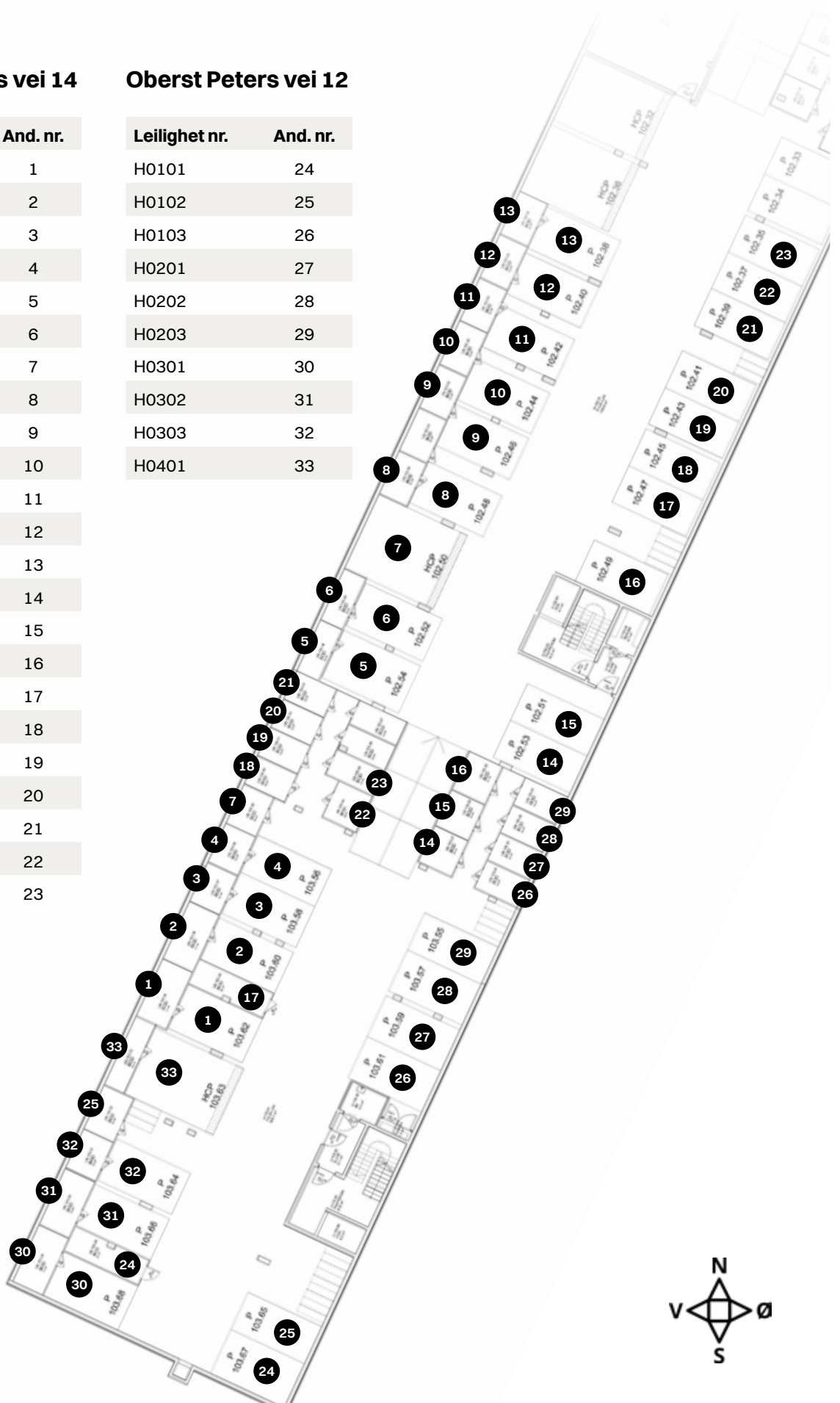
Parkeringsplan

Oberst Peters vei 14

Leilighet nr.	And. nr.
H0101	1
H0102	2
H0103	3
H0104	4
H0105	5
H0106	6
H0201	7
H0202	8
H0203	9
H0204	10
H0205	11
H0206	12
H0301	13
H0302	14
H0303	15
H0304	16
H0305	17
H0306	18
H0401	19
H0402	20
H0403	21
H0404	22
H0501	23

Oberst Peters vei 12

Leilighet nr.	And. nr.
H0101	24
H0102	25
H0103	26
H0201	27
H0202	28
H0203	29
H0301	30
H0302	31
H0303	32
H0401	33







Moderne boliger med god standard

Boligene vil leveres med god standard. Blant annet kan nevnes: Flislagte bad, vannbåren gulvvarme, en-stavs parkett, fine kjøkken med integrerte hvitevarer. Kjøpere som kommer inn tidlig i byggeprosessen vil få mulighet til å gjøre personlige endringer og justeringer. Boligene er moderne i uttrykket både inne og ute og vil få god kvalitet - bygget etter dagens byggekrav. Godt isolerte og energieffektive boliger kombinert med gode varmeløsninger med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning gir god bokomfort.



Leveranse- beskrivelse

ENTRÉ

Gulv: 14 mm 1-stavs eikeparkett, lamellparkett type Boen el. tilsvarende.

Med fotlister i tilsvarende hvitpigmentert lakk.

Eventuelt fliser som tilvalg.

Vegg: Sparklet og malt - klasse K3.

Farge: tre alternative farger tilbys.

Himling: Farge hvit, sparklet og malt.

Elektro: 1 stk. takpunkt med egen bryter.

1 stk. ringeknapp utvendig v/inngangsdør.

Stikk iht. NEK

Porttelefon m/ calling og kamera. (alternativ plassering kan velges.)

Det skal legges 2x20mm rør til dørkarm

Sanitær/rør: Vannbåren gulvvarme

Annet: FG - godkjent sylinderlås m/ innbruddsforsterket sluttstykke. 3 stk. nøkler og 3 stk. brikker for adgangskontroll medfølger.

I enkelte tilfeller kan ventilasjonsaggregat plasseres i himling..

GANG

Gulv: 14 mm 1-stavs eikeparkett, lamellparkett type Boen el. Tilsvarende. Med fotlister i tilsvarende hvitpigmentert lakk

Vegg: Sparklet og malt - klasse K3. Farge: tre alternative farger tilbys.

Himling: Eventuelle nedforinger er sparklet og malt gipsplate.

Farge: hvit

Elektro: 1 stk. takpunkt m/egen bryter (2 stk v/ større gang)

Stikk iht. NEK

1 stk. røykvarsler/brannklokke.

Sanitær/Rør: Vannbåren gulvvarme

KJØKKEN

Gulv: 14 mm 1-stavs eikeparkett, lamellparkett type Boen el. Tilsvarende. Med fotlister i tilsvarende hvitpigmentert lakk

Vegg: Sparklet og malt - klasse K3.

Farge: tre alternative farger tilbys.

Våtromsmaling under overskap mot benk.

Himling: Farge hvit, sparklet

og malt Synlig fuger kan forekomme..

Elektro: 1 stk. stikkontakt/kurs 25A for induksjon platetopp. 1 stk. stikkontakt/kurs 15A for komfyr.

1 stk. enkel stikkontakt for avtrekksvifte. 1 stk.

stikkontakt for oppvaskmaskin + water guard.

1 stk. dobbel stikkontakt for kjøleskap/fryser.

Stikk iht. NEK

1 stk. takpunkt v/kjøkkenbenk m/bryter.

Tilkobling av belysning under overskap.

Stikk ved kjøkkenbenk iht til NEK, hvorav 1 stykk med timer funksjon.

1 stk. enkel stikkontakt ved tak m/bryter.

Alle hvitevarer skal ha dedikert uttak.

Sanitær/rør: Ettgreps blandebatteri, type Oras el tilsv, normal kvalitet. Avløp for oppvaskmaskin.

Vannbåren gulvvarme.

Annet: Kjøkkeninnredning fra anerkjent leverandør. Benkeplate i 30 mm. laminat med rettkant, 1-kums vask, det tilbys 4 farger på fronter (hvit, grå, lysgrå og beige)

Håndtak i stål. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp. Uttrekkbar ventilator.

Det medfølger 1m ledlystlist pr kjøkken.

Oppvaskmaskin med lavt støynivå (44db).

I kjøkken må det påregnes innkassing av ventilasjonskanaler, Takhøy innredning (228 cm), overskap 86cm og takforing ca30-38cm.

STUE

Gulv: 14 mm 1-stavs eikeparkett, lamellparkett type Boen el. Tilsvarende. Med fotlister i tilsvarende hvitpigmentert lakk

Sparklet og malt - klasse K3.

Vegg: Malt betong vegg

Farge: tre alternative farger tilbys.

Himling: Farge hvit, sparklet og malt. Synlig fuger kan forekomme.

Elektro: Stikkontakter iht. forskriftskrav

2 stk. enkel stikk v/tak på hver sin egen bryter.

Stikk iht. NEK 400. Uttak data i tilknytting til TV

Sanitær/rør: Vannbåren gulvvarme

SOVEROM

Gulv: 14 mm 1-stavs eikeparkett, lamellparkett type Boen el.Tilsvarende.Med fotlister i tilsvarende hvitpigmentert lakk

Vegg: Sparklet og malt.

Farge: tre alternative fager tilbys.

Himling: Farge hvit, sparklet og malt. Synlig fuger kan forekomme.

Elektro: 1 stk. takpunkt m/bryter v/dør. Stikk iht. NEK

1 boks (med lokk) med trekkør for data i tilknytning til en av stikkontaktene i rommet. Tillegg i hovedsoverom: 1 stk dobbel stikkontakt ved boks for data

BAD

Gulv: Fliser gulv 30x30cm, Dusjsone 10x10cm eller 5x5cm i dusjsonen, 3 valgfrie flistyper innen samme priskategori.

Vegg: Fliser 30x60cm, 3 valgfrie flistyper innen samme priskategori.

Himling: Nedforet himling, 13 mm gips eller sparklet og malt betong, farge hvit.

Elektro: 1 stk. kurs for tørketrommel og 1 stk. kurs for vaskemaskin

1 stk. LED belysning på vegg over speil.
3 stk. downlights i nedforet himling på egen dimmer.

Sanitær/rør: Ettgreps blandebatteri, type Oras el tilsv., normal kvalitet, forniklet. Ettgreps termostatbatteri for sparedusj. Dusj på stang. Vannbesparende hvitt klosett, vegghengt. Tilkobling og avløp for vaskemaskin. Vannbåren gulvvarme.

Annet: Baderomsinnredning fra anerkjent leverandør, speil med tilhørende lys. Heldekkende porselens servant med underskap med skuffer. 90 cm innredning. Dusjhjørne i glass med innadslående dører (88,5cm).

WC

Gulv: Fliser gulv 30x60cm. 3 valgfrie flistyper innefor samme priskategori.fotlister i samme

utførelse som leiligheten forøvrig.

Vegg: Sparklet og malt - klasse K3.

Farge: 3 alternative farger tilbys.

Himling: Nedforet himling, 13 mm. gips. Farge: hvit

Elektro: 1-2 downlights i nedforet himling på egen dimmer.

Waterguard lekkeasjesikring

Sanitær/rør: Ettgreps blandebatteri, type Oras el tilsv, normal kvalitet.

Vannbesparende hvitt klosett - vegghengt. Vannbåren gulvvarme.

Annet: Underskap med 50-60 cm, heldekkende porselensservant. (Størrelse servant avhenger av størrelse og utforming på rom.)

Speil på vegg

WC ROM FORBEREDT FOR DUSJ

Gulv: Fliser gulv 30x60cm. 3 valgfrie flistyper innefor samme priskategori.

Sokkelflis

Vegg: Sparklet og malt - klasse K3.

Farge: 3 alternative farger tilbys.

Himling: Nedforet himling, 13 mm. gips. Farge: hvit

Elektro: 1-2 downlights i nedforet himling på egen dimmer.

Waterguard lekkeasjesikring

Sanitær/rør: Ettgreps blandebatteri, type Oras el tilsv, normal kvalitet.

Vannbesparende hvitt klosett - vegghengt. Vannbåren gulvvarme.

Annet: Underskap med 50-60 cm, heldekkende porselensservant. (Størrelse servant avhenger av størrelse og utforming på rom.)

Speil på vegg

BOD I LEILIGHET

Gulv: Våtromsbelegg og eventuelt sluk om nødvendig pga tekniske behov (rørskap)

Vegg: Sparklet og malt - klasse K3./

Malt betong vegg

Himling: Farge hvit, sparklet og malt. Synlig fuger kan forekomme.

Elektro: Sikringsskap m/automatsikringer
1 stk. lysarmatur og bryter v/dør. Stikk iht. NEK
Skap for svakstrøm, bredbånd, wifi.

Sanitær/rør: Evt. tekniske skap iht. behov.
Sannsynlig plassering av fordelerskap for
gulvvarme

Annet: Sannsynlig plassering av
ventilasjonsaggregat, evt plassering over
himling

BALKONG

Gulv: Alle balkonger og takterrasser og
terrasser på bakkeplan skal tekkes med
trykkimpregnert tredekke av type Møre royal el.
tilsvarende.

Elektro: 1 stk. vegglampe for lys med bryter.
Belysning iht. belysningskonsept gitt i
elektrobeskrivelsen.
1 stk. dobbel stikkontakt.

INNVENDING TRAPPEROM

Gulv: Gulv i trapperom, trapper (innetrinn og
opptrinn med sokkelflis) og felles korridorer skal
ha koksgrå gjennomfarget keramiske flis
30x60 cm

Vegg: Betong
Sparklet og malt.
Farge: iht. skjema fra arkitekt.

Spilevegg ved postkasser

Himling: Systemhimling med himlingshøyde
min. 2,40 m. Ved behov for skjørt i himling,
så skal dette utføres med sparklet og malt
gipsoverflate.

Elektro: Belysning LED striper, spilevegg ved
postkasser
Porttelefon med video, calling v/hovedinngang.
Energibesparende styring av lys med
trykk/bevegelse eller tidsbryter. Belysning iht.
belysningskonsept gitt i elektrobeskrivelsen.
1stk stikkontakt på hvert hovedrepos i

trapperom/gang. 1stk Bryter for avstilling og
tilbakestilling av brannalarm pr. plan pr. oppgang.

Annet: Postkasser i system med systemnøkkel,
monteres innfelt i spilevegg av eik.

Postsonesylinger.

Postkasseskilt. Dørskilt til hver
leilighet.

Rekkverk med spiler og håndløper i eik eller
rustfri utførelse

FELLESLEILIGHET I B1

Gulv: (kj, spis og opphold)

Belegg/laminat

Sparklet og malt - klasse K3.

Vegg: Malt betong vegg

Farge: tre alternative farger tilbys.

Himling: Systemhimling 600x1200mm, grå/sort,
E-kant

Elektro: Lys i tak, bevegelsesensor i felles
oppholdsrom .

Sanitær/rør: Ettgreps blandebatteri, type Oras
el tilsv, normal kvalitet. Avløp for oppvaskmaskin.
Vannbåren gulvvarme.

Annet: Kjøkkeninnredning fra anerkjent
leverandør. Benkeplate i 30 mm. laminat med
rettkant, 1-kums vask, det tilbys 4 farger på
fronter (hvit, grå, lysgrå og beige)
Håndtak i stål. Integreerte hvitevarer med
induksjonstopp. Uttrekkbar ventilator.
Det medfølger 1m ledlystlist pr kjøkken.
Oppvaskmaskin med lavt støynivå (44db).
I kjøkken må det påregnes innkassing av
ventilasjonskanaler, Takhøy innredning (228
cm), overskap 86cm og takforing ca30-38cm.

BØTTEKOTT

Elektro: Lys i tak, bevegelsesensor. 1stk stikk på
vegg + 1000mm ferdig gulv for serviceutstyr
Sanitær/rør: Utslagsvask, bl. batteri
og sluk.

Annet: Ikke tegnet, skal ligge ved hver
trappesjakt i p-kjeller.

BODER OG GANGAREAL I BODREKKE

Gulv: Betongdekke behandles med transparent støvbinding

Vegg: 1 strøk hvit støvbinding

Troax nettingvegger/dører med innsynsskjerming mot parkeringsarealer.

Himling: 1 strøk hvit støvbinding

Lyd- og varmeisolert himling under bygningskropper ellers betong

Elektro: Takmontert belysning i bod-og fellesarealene.

1 stk. lyspunkt i tak med bevegelse + 1.stk dobbelstikk på bod

1 stk. stikkontakt per 15 m gangareal.

Energibesparende styring av lys med trykk/bevegelse eller tidsbryter.

Annet: Låsbar dør med systemlås.

Merking av bod.

Rørføringer og kanaler i bodareal kan forekomme. Fordeling av boder utføres av utbygger.

FASADE

Elektro: Dobbelstikk ved alle veggmonterte utekraner

Belysning iht. belysningkonsept (RIE + LARK)

Legges til rette for Solavskjerming ved vinduer på solutsatte fasader.

Sanitær/rør: Utekran ved hvert inngangsparti

UTOMHUS

Elektro: Orangeri: Veggmontert fordeling til fremtidig el.utstyr

El.sykkel ladning for 10stk.sykler

Belysning iht. belysningskonsept (RIE) og LARK plan

1. Det leveres balansert ventilasjonsanlegg i hver leilighet. Lufttilførsel i oppholdsrom og soverom, samt avtrekk fra kjøkken, bad og evt. bod. Kanalanlegg for ventilasjon legges skjult.

2. Der det er nødvendig for fremføring av tekniske anlegg kan det bli aktuelt å fore ned hele eller deler av himlingen i rom. Eventuelle nedføringer er sparklet og malte gipsplater. Farge hvit.

3. Det leveres trekkerør for internanlegg til TV (data) (20 mm trekkør). Uttak i rom som fremkommer over.

4. Sikringsskap og fordelingsskap for svakstrøm (tv og internett) plasseres i bod (eller i entre). I fordelingsskap for svakstrøm monteres 220V stikk.

5. Taklister leveres ikke der dette ikke er nødvendig av konstruksjonshensyn.

6. Hovedvarmekilden for leilighetene er vannbåren gulvvarme.

7. Gerikter rundt dører; hvitmalt (s0502-Y Bomull) uten synlig spikerhull. Eventuelt tillates pålimte Deco XPS lister eller tilsvarende (hardere type for å unngå hakk). Vinduer levers uten gerikt.

8. Rør-i-rør skap for gulvvarme plasseres i bod i innervegg mot bad. Der bod ikke er tilgjengelig, tillates annen plassering (primært korridor, gang eller bad). Rør-i-rør skap for sanitæranlegg plasseres på bad.

9. Rekkverk på balkonger, takterrasser og svalganger, leveres av type spilerekkverk i stål.

10. TEK17 og siste versjon av NEK 400 er gjeldende for prosjektet.

11. Strøm til innvendige og utvendige fellesarealer, samtfelles tekniske installasjoner, går på egen felles strømmåler.

12. Felles energisentral i kjeller.

13. Fasadene opparbeides iht fasadetegninger og illustrasjoner. Fasadene opparbeides i utgangspunktet med en fordeling mellom følgende fasadematerialer: Platekledning, trekledning og skjermtegl.

14. Adgangskontroll for alle hoveddører og garasjeporter med nøkkelbrikke. Felles nøkkel til leilighet, postkasse og kjellerbod. 3 stk. Nøkler og brikker medfølger.

15. Bryter for avstilling og tilbakestilling av brannalarm internt i hver etasje, plasseres i trapperom.

16. Utvendige fellesarealer vil bli opparbeidet med sittegrupper, belysning og planter for å skape et trivelig utemiljø.

17. Bad leveres i hovedsak som prefabrikkerte baderomskabiner, men hvor noen bad er plassbygde, komplett med fliser på gulv og vegg. Veggmonterte toaletter og dusjvegger av laminert glass. Det er avsatt plass, og røranlegg for vaskemaskin i bad.

18. Vinduer i leiligheter i vedlikeholdsvennlige materialer, som aluminiumsbeslått tre.

Balkong/terrassedører leveres som slagdører iht. leilighetstegning. Dører leveres ferdig behandlet fra fabrikk og med utvendig aluminiumsbekledning som for vinduene.

19. Innvendige dører typemassiv hvit glatt eller som 1-speildør med flat terskel. Hvite karmen (s0502-Y Bomull) og dørvidere i blank eller børstet utførelse. Fra entré til gang evt. gang mot stue leveres det glassdør. Der hvor det er tegnet skyvedør leveres denne med standard glatt dørblad. Hovedinngangsdør til leilighet leveres i malt utførelse og med dørkikkert.

20. Det vil bli tilrettelagt for utvendig solavskjerming med screens på fasader som er ekstra eksponert for sol. Levering og montering av solavskjerming blir tilvalg for enkelte kjøpere. Der det blir aktuelt å innløse tilvalg skal screens/solskjerming være i farge bestemt av arkitekt..

21. Hoveddører/fellesytterdører i aluminium.

22. Det leveres infrastruktur til lading av elbil i parkeringskjeller

Det tas forbehold om rett til endringer i leveransebeskrivelsen så lenge dette ikke forringer prosjektets eller boligens kvalitet i vesentlig grad.







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 lettvinnt 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 inneklima.

Salgsinformasjon

Skolegården

borettslag

Prosjektet/selskapet/eiendommen

Utbyggingen av prosjektet skolegården vil bli i tre salgs- og byggetrinn. Ved ferdigstilling vil prosjektet inneholde 67 leiligheter fordelt på 4 boligblokker og 9 rekkehus. Første salgs- og byggetrinn vil bestå av de to leilighetsbyggene lengst syd. Deretter kommer rekkehusene og til sist de to leilighetsbyggene lengst nord på tomta. Under alle leilighetsbyggene blir det en sammenhengende parkeringskjeller som også vil inneholde boder for alle leilighetene. Rekkehusene får carporter og boder i tilknytning til boligene. Hvert salgs-/ byggetrinn vil bli etablert som eget borettslag og få eget gårds- og bruksnummer utskilt fra gnr. 2005, bnr. 18/33. Parkeringskjelleren vil bli etablert som anleggseiendom. Alle borettslag i Skolegården vil ha rett til bruk av fellesarealer på eiendommen inkludert fellesleilighet med bla. gjestrom. Adresser, organisasjonsnummer, borettslagenes navn og andelsnummer vil være klart innen overtagelse.

Denne salgsoppgaven omhandler første salgs- og byggetrinn - leilighetsbyggene Oberst Peters vei 12 og 14.

Selger/utbygger

Selger er LABO Prosjekt AS, org. nr 988 891 932, et heleid datterselskap av Larvik Boligbyggelag.

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. Dersom alle forbehold er avklart planlegges oppstart i februar 2025.

Forventet innflytting høsten 2026.

Adkomst

Adkomst til prosjektet Skolegården vil være direkte fra Oberst Peters vei via Meldalsvei.

Byggemåte/standard

Første byggetrinn i prosjektet Skolegården vil bestå av 33 andelsleiligheter, organisert i ett borettslag. Alle leilighetene får en garasje plass og en sportsbod på kjellerplan/ under bakkenivå og med heis til etasjeplan. 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. tilleggsbestillinger og endringer skal avtales skriftlig og faktureres av entreprenøren når arbeidet er utført med forfall til 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 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

Prosjektet Skolegården vil bestå av eiendommer som skilles ut fra gnr. 2005, bnr. 18 og 33 disse tomtene har et totalt areal på ca. 9.918 kvm. Det blir utskilt en tomt pr. byggetrinn som borettslagene blir eier av før overtagelse. Alt av uteoppholdsareal vil være fellesareal for alle boliger i Skolegården med unntak av mindre arealer naturlig tilhørende rekkehus. Utomhusplan slik den er presentert i salgsoppgaven er veiledende for opparbeidelse, men det må forventes endringer i denne da detaljprosjektering ikke er fullført. Parkeringsanlegg etableres som anleggseiendom.

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtagelse av leiligheten. Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtagelse 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 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 Skolegården 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 avtale om individuelle nedbetaling (IN) gjøres med LABO i god tid før overtagelse. Renter og gjeld er fradragsberettiget på selvangivelsen, og LABO sørger for at dette ivaretas.

For priser - se prislister 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,-

Alle kjøperne skal også før overtagelse innbetale andelskapital til borettslaget kr. 10 000 samt andel dokumentavgift kr. 10 000,-

Stipulerte felleskostnader

Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi og fordeles iht. vedtektene. I prislister 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

10% av innskuddet/kontraktssummen 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 avvise 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 løsøreforsikring 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 iht. borettslagets foreslåtte vedtekter.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Borettslagets navn samt andelsnummer vil bli klart når prosjektet nærmer seg

ferdigstillelse/innflytting og borettslaget blir etablert. Borettslaget vil bli eier av en eiendom som fradeles fra gnr 2005, bnr 18/33 i Larvik kommune.

Vei/vann/avløp

Leiligheten vil være tilknyttet vann og avløp. Adkomst til borettslagets eiendom er direkte fra Oberst Petersvei 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 fremtidig boligbebyggelse. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Omfattes av reguleringsplan for gamle Nanset Skole, vedtatt 2023.

Servitutter/heftelser/rettigheter

Leiligheten 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

Leilighetene selges iht. bestemmelsene i bustadoppføringslova. Etter ferdigstillelse 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 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.

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, med unntak av hvitevarer på kjøkken, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at dette ikke i vesentlig grad forringer 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 detaljprosjektet.

Fellesleiligheten samt utendørs samlingshus møbleres slik borettslagene i Skolegården bestemmer etter vurdering av felles ønsker og behov. Møbleringen bekostes av borettslagene.

Hver andel får bruksrett til en biloppstillingsplass i garasjekjelleren (se plan over garasje med fordeling av plasser). Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Kjøper må akseptere at borettslagets styre skal representere alle andelseierne ved overtakelse av fellesarealene. Kjøperne må akseptere at utbygger forbeholder seg retten til å bestemme styret i borettslaget inntil hele prosjektet Skolegården er ferdigstilt.

Gjennomføring av et stort byggeprosjekt, som Skolegården, i flere trinn vil blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn, samt kunne medføre endringer i fremtidige byggetrinn. Selger tar forbehold om å foreta endringer/ omreguleringer av omkringliggende bebyggelse.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte enheter uten forutgående varsel til øvrige kjøpere. Videre tas forbehold om å leie ut usolgte enheter.

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

Prosjektet Skolegården er planlagt å omfatte 76 boenheter, som bygges i flere byggetrinn. Boligene planlegges organisert i ett borettslag pr. salgs-/byggetrinn. Borettslagene kan da etter ferdigstillelse av alle byggetrinn slås sammen

til ett borettslag for alle leilighetene mens rekkehusene er et eget borettslag. Alle boliger vil ha lik rett til bruk av fellesarealer. Det planlegges at borettslagene i Skolegården overtar eiendomsrett til tomten ved gjennomføring av den såkalte borettslagsmodellen. Eiendomsretten til tomten vil bli overført til et selskap som deretter fusjonerer med borettslaget. Inntil ferdigstilling av bebyggelsen disponerer selger tomten på grunnlag av avtale med grunneier. Etter at bygget er ferdigstilt, vil bebyggelsen bli overdratt til borettslaget og avtalen som gir utbygger rett til å disponere tomten blir avvirket. Selger innestår for eventuelle krav eller uoppgjorte gjeldsforpliktelser på overtagelsestidspunktet. Som følge av at utbyggingen skjer i flere byggetrinn, tar selger forbehold om at det kan skje endringer i planlagt utbygging og struktur, for å sikre en helhetlig og hensiktsmessig gjennomføring av prosjektet. Inntil utbyggingen på eiendommen er ferdig, forbeholder selger rett til å gjøre slike endringer i prosjektet og dets struktur som selger finner hensiktsmessig. I tillegg til det som er nevnt foran, kan aktuelle endringer bl.a. gjelde oppdeling eller seksjonering av tomten, organisering av utomhusareal og parkering (hvis flere borettslag), antall boenheter i borettslaget, endret utforming av usolgte boenheter, endring av vedtektene mm. Selgers rett til endringer i henhold til foregående avsnitt gjelder ikke utformingen av boenheter det er inngått salgssavtale for. Selger kan velge å dele opp eller seksjonere eiendommen, men den enkelte leilighet skal uansett eies av et borettslag som kjøper blir andelseier i. Kjøper plikter å medvirke til endringer nevnt i de to foregående avsnittene, så langt slik medvirkning er nødvendig.

Borettslagsmodellen innebærer at overlevering av tomt og bygninger til borettslaget, gjennomføres ved kjøp/salg av aksjer

samt fusjon. Som følge av dette viderefører borettslaget den skattemessige verdien på tomten og latent skatt skjermes. Ved en eventuell overdragelse av hele eller deler av tomten fra borettslaget på et fremtidig tidspunkt, vil borettslaget bli ansvarlig for skatt av eventuell gevinst.

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, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, 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 byggearbeidene igangsettes, gis kjøper en særskilt hevingsadgang. Kjøper kan da varsle selger skriftlig om at de ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Selger må gis en frist på minimum ti virkedager for å bringe forholdet i orden. Kjøpers betalingsplikt inntreffer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntreffer betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt. Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem

til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt 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 høsten 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.

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 er nedlastbare fra prosjektets nettside eller utleveres ved henvendelse til megler.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Leiligheten skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse. Leiligheten 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. Boligene i Skolegården vil få energimerke C eller bedre.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt en fast pris på kr. 62.500,- 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.

Selge bolig

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

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 24.06.2024 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Informasjon om meglerforetaket

Larvikmeglern AS Prinsegata 2, 3251 Larvik -
Organisasjonsnummer: 879155622

EIENDOMSMEGLERE:

Aleksander Berg Tlf: 97 59 22 50

E-post: aleksander.berg@aktiv.no

Ruth Iren Jacobsen Tlf: 99 25 77 56

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

Innfri eller nedbetale på fellesgjeld - lavere månedlige felleskostnader

I Skolegården 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 individuelle nedbetaling (IN) gjøres med LABO i god tid før overtagelse. Senere vil det være mulig å nedbetale andel fellesgjeld hvert år før 31.12 eller 01.07.

Regneeksempel basert på en av boligene i prosjektet:

Oberst Petersvei 14 - H0303 har en totalpris på 5.490.000,- Dette er fordelt med innskudd kr. 2.745.000,- og andel fellesgjeld 2.745.000,-

1. Dersom man beholder denne fordelingen vil felleskostnadene de første 5 årene være kr. 16.394,- pr. mnd. Fordelt med 3.927,- i driftskostnader og 12.467,- i lånekostnader/rentekostnader.
2. Dersom man betaler ned andel fellesgjeld slik at innskudd utgjør 80% av totalprisen blir innskuddet 4 392 000,- og andel fellesgjeld 1 098 000,- på andel fellesgjeld vil de månedlige felleskostnadene reduseres til 8.913,- Fordelt med 3.927,- i driftskostnader og 4.987,- i lånekostnader/rentekostnader

3. Dersom man betaler ned andel fellesgjeld slik at innskuddet utgjør 90% av totalprisen blir innskuddet 4 941 000,- og andel fellesgjeld 549 000,- vil de månedlige felleskostnadene reduseres til 6.420,- Fordelt med 3.927,- i driftskostnader og 2.493,- i lånekostnader/rentekostnader.
4. Dersom hele fellesgjelden innfris vil de månedlige felleskostnadene reduseres til 3 927,- 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: 1 695,- **2:** 678,- **3:** 339,- **4:** 0,-





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

aktiv.


LABO

