




Denja Hage
LARVIK

Nye leiligheter på Hovland

SALGSTRINN 1 - BYGG A



Innhold

Prosjektet	8-9
Området	10-17
Arkitektens visjon	20-21
Utomhusplan	26-27
Leilighetene/velkommen inn	28-51
Etasjeplaner	56-57
Underetasje	58
Plantegninger	62-77
Salgsoppgave	82-89
Byggebeskrivelse	94-98
Fordeler med nybolig	100-101
Nabolagsprofil	102-103
Utbygger	104-105
Megler	106

Denja Hage: Når det gode liv frister!



Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Prosjektet

Fra fabrikk til boliger

Der Denja Fabrikker tidligere laget sine velsmakende salater, skal det nå bli et nytt og spennende boligområde. Her blir det totalt fem boligbygg med tilsammen 73 leiligheter fra 78 til 98 kvm BRA når prosjektet er ferdigstilt. Av respekt for det som var har vi valgt å kalle det Denja Hage.

Boligbyggene blir på fire etasjer, hvor de øverste leilighetene får vid utsikt mot sør-vest. Leilighetene får store balkonger, noe som visker ut forskjellen mellom inne og ute i tillegg til å forlenge sommersesongen. Byggene orienteres langs Yttersøveien som gir rom til gode grøntområder mot øst. Her er også inngangene via svalgang, hvor midtleilighetene i tillegg får en uteplass. Det blir parkering i garasjeanlegg under byggene hvor hver enhet får en parkeringsplass i tillegg til en praktisk sportsbod.

Fasaden får avdempede fargetoner tilpasset omgivelsene, og hovedmateriale blir puss supplert med plate og trekledning.

Navnet Denja Hage forplikter, og arkitektene har lagt stor vekt på at boligene skal spille på lag med de varierte grøntområdene mellom byggene. Disse skal igjen knyttes sammen

med eksisterende offentlige grøntområder og lekeplasser nord og syd for prosjektet. Mellom bygg A og B kommer et orangeri, eller felles drivhus, som blir et hyggelig møtested.

I Denja Hage får du i tillegg til din egen private sportsbod tilgang til et felles hobbyrom/verksted som vi vet mange kommer til å sette pris på. Det er også tilrettelagt for de som trenger en ekstra bred p-plass mens de pakker bobilen før helgeturen.

Denja Hage er møte mellom det grønne og det nytenkende. Et godt sted å bo.

ORANGERI

Orangeriet blir liggende i fellesområdet mellom boligene. Her kan de som har grønne fingre prøve seg med egne grønnsaker, eller bare sette seg å nyte lukten av veksthus over en kopp kaffe.



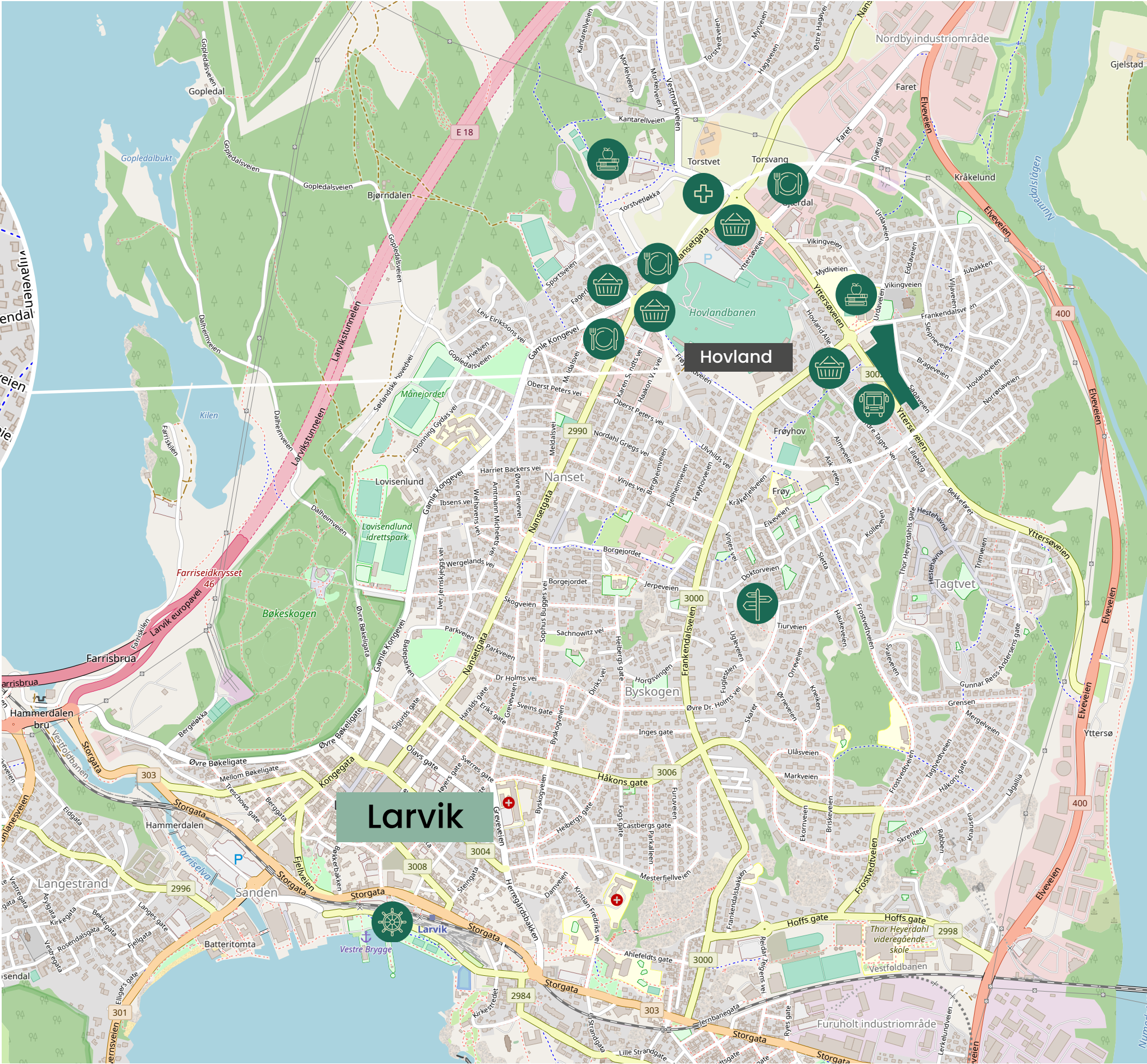


Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.





Vakre Larviksfjorden.



Hovland

Et hyggelig nærområde

VELETABLERT

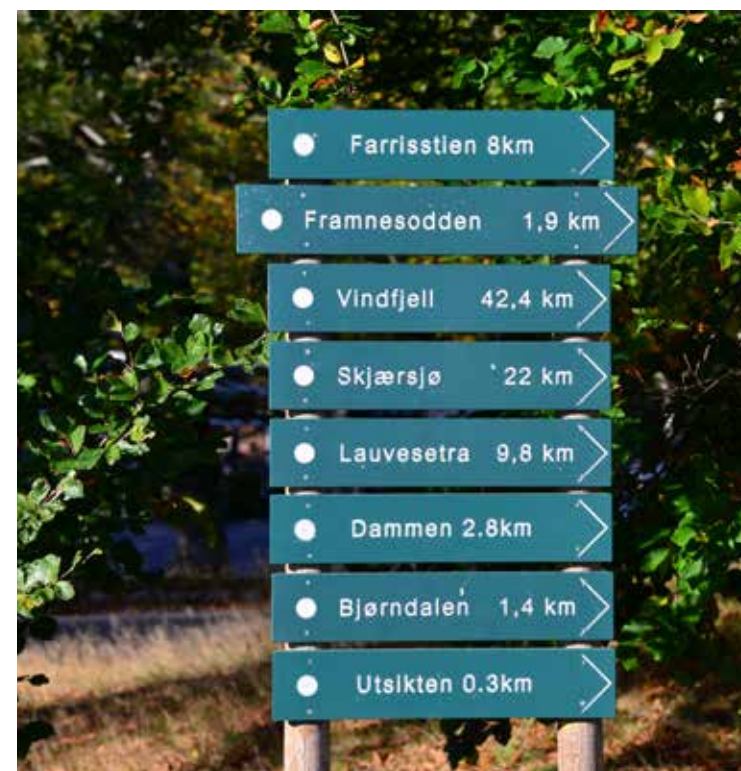
Hovland er et veletablert boligområde rett utenfor Larvik sentrum. Her er det kort vei til både skoler og barnehager. Til Hedrum Ungdomskole er knappe 200 meter, og til Fagerli skole er det rundt en kilometer. Fagerli er en helt ny barneskole, og dette går for å være en av Norges flotteste skoler. I nærområdet er det en lang rekke tilbud til både store og små. På Nanset er det et aktivt idrettsmiljø, og her er det aktivitet sent og tidlig. Det finnes et mangfold av lag og foreninger for den som vil være sosial.

ET ELDORADO

Området byr også på unike turmuligheter. Bøkeskogen er velkjent for de fleste, men det er flere perler. Vestmarka, som faktisk ligger rett nord for Denja Hage, et tureldorado sommer som vinter. Om vinteren er det milevis

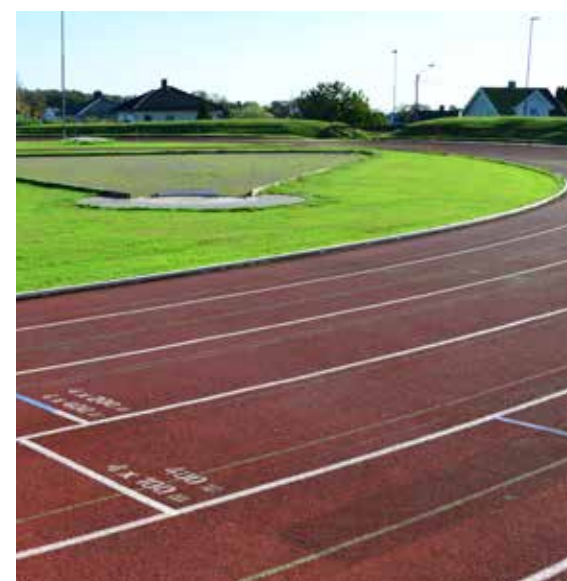
av velpreparerte løyper takket være Nanset IF sin innsats, og lysløypa er flittig brukt av ivrige barn og voksne til klisterfargen er mørkerød. Sommerstid er det populært å legge turen innom Padlehytta ved Farrisvannet, eller hele veien til Lauvesetra, og bli belønnet med rømmevafler og kaffe. Vestmarka og Farrisvannet er verdt mange besøk. Om du vil til byen, er det en fin sykkel tur til Larvik sentrum, eller om du hopper på buss nr 210 som stopper rett over gata.

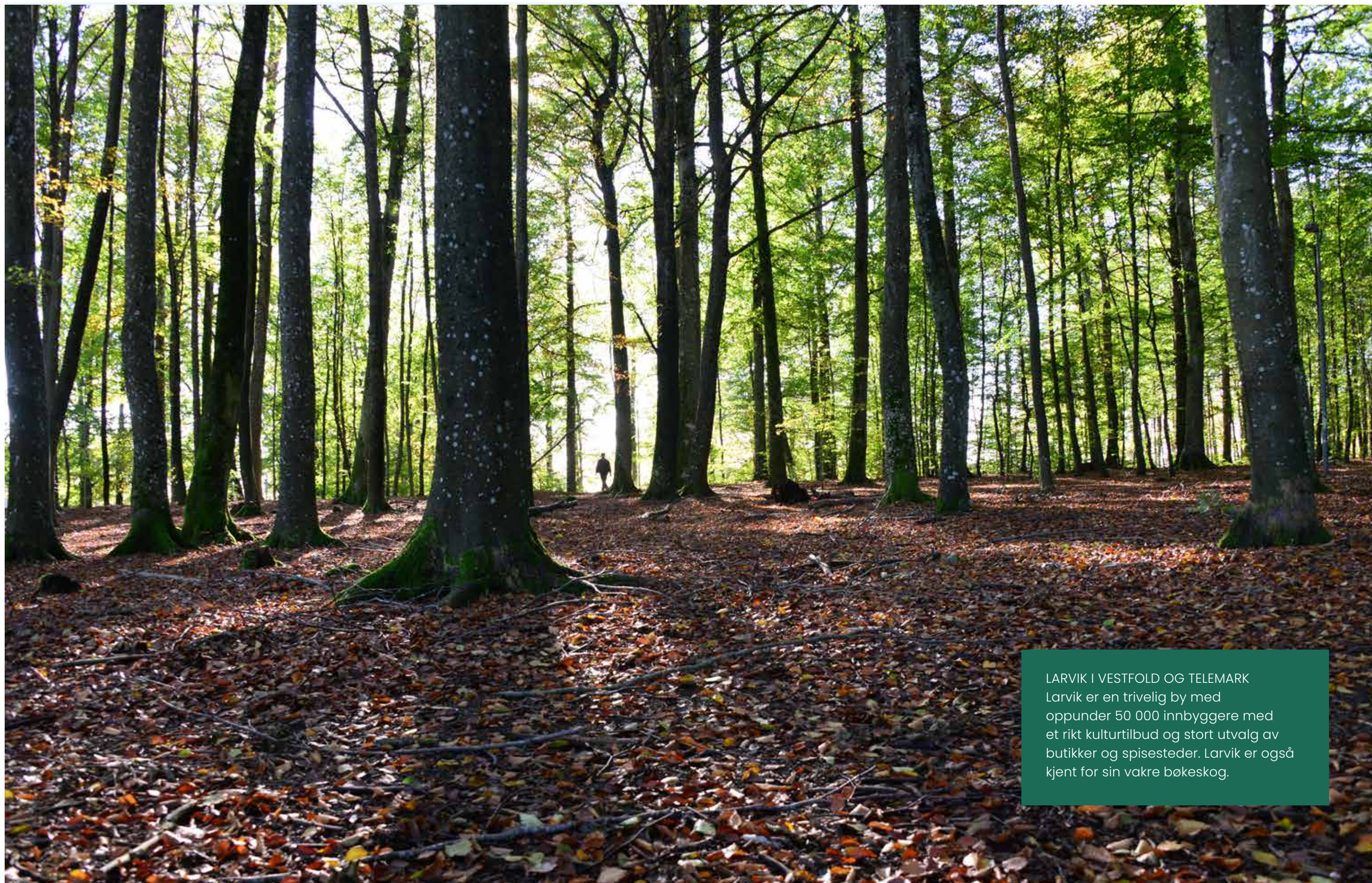
På Hovland finner du et trivelig bomiljø – midt mellom by og land.



HANDEL

Rett over gata for Denja Hage ligger Coop Extra, eller om man velger Nordbyen Kjøpesenter, rundt 600 meter lenger nede i gata. Dette er et stort og populært handelssenter med et rikt utvalg av butikker og serveringssteder. Her finner du alt du trenger og litt til.





LARVIK I VESTFOLD OG TELEMARK
Larvik er en trivelig by med oppunder 50 000 innbyggere med et rikt kulturtilbud og stort utvalg av butikker og spisesteder. Larvik er også kjent for sin vakre bøkeskog.

Arkitektens visjon

Et attraktivt boligområde

GRUNNKONSEPT

Navnet Denja Hage har gitt oss som arkitekter og landskapsarkitekter klare føringer for retning og ambisjoner i prosjektet og er i stor grad sammenfallende med konseptet vi har lagt til grunn i vårt arbeid.

Bebyggelsen er ordnet forholdsvis lineært langs Yttersøveien, men for å oppnå visuell variasjon er to av bygningskroppene gitt en liten vridning i forhold til de øvrige, som er orientert parallelt med Yttersøveien. Eiendommen har et terrengfall på ca. 4 meter fra nord mot syd. For god terrengtilpasning er det lagt vekt på oppbrutte bygningsvolumer og trapping av bebyggelsen nord/syd. Dette gir også gode utomhusarealer for beboerne

både på balkonger og på terreng.

GODE UTEAREALER

En bærende ide har vært å knytte sammen grøntarealene nord og syd for Yttersøveien 21, med grøntarealene i prosjektet, slik at det skapes en større kontinuitet i grøntstrukturen i området. Delingen av bygningsmassen i fem bygningskropper åpner siktlinjer i øst-vest-retning gjennom området. På arealene mellom husene oppstår solrike og åpne utearealer med varierte romforløp. Her etableres grøntarealer, lekeplass og skjermede sittegrupper som inviterer til felles bruk. Utearealene etableres med mye beplantning, regnbed, lekeplasser og aktiviteter for alle aldersgrupper med blant

OM PV ARKITEKTER

PV arkitekter er et solid arkitektkontor med en stor prosjekt- og kundeportefølje. Kontoret ble etablert i 1993. I dag er vi 17 ansatte hvorav 15 er siv. arkitekter, eller tilsvarende. Tilsammen har kontoret høy kompetanse og lang erfaring.



Kjetil Lønnebakke Tennebo
Sivilarkitekt MNAL / partner



Kathrine Jensen
Master i landskapsarkitektur

annet felles orangeri/drivhus. Det er lagt vekt på god tilkomst for myke trafikanter med god dekning av sykkelparkering ved hvert hus.

VELOVERVEIDE DETALJER

Fargebruken er avdempet og tilpasset omgivelsene. Som hovedmateriale på fasader benyttes det puss som suppleres med platekledning og trekledning. Vindusomramming og andre detaljer får en mørk varmgrå farge. Fargene er valgt for å gi en ro og harmoni i prosjektet, samtidig som det får en tydelig identitet. Inngangsparti er derfor markert med en kontrastfarge, en for hvert bygg.

Leilighetene er utformet med tanke på utsikt og sol. Vindusflatene er generøse og de roms-

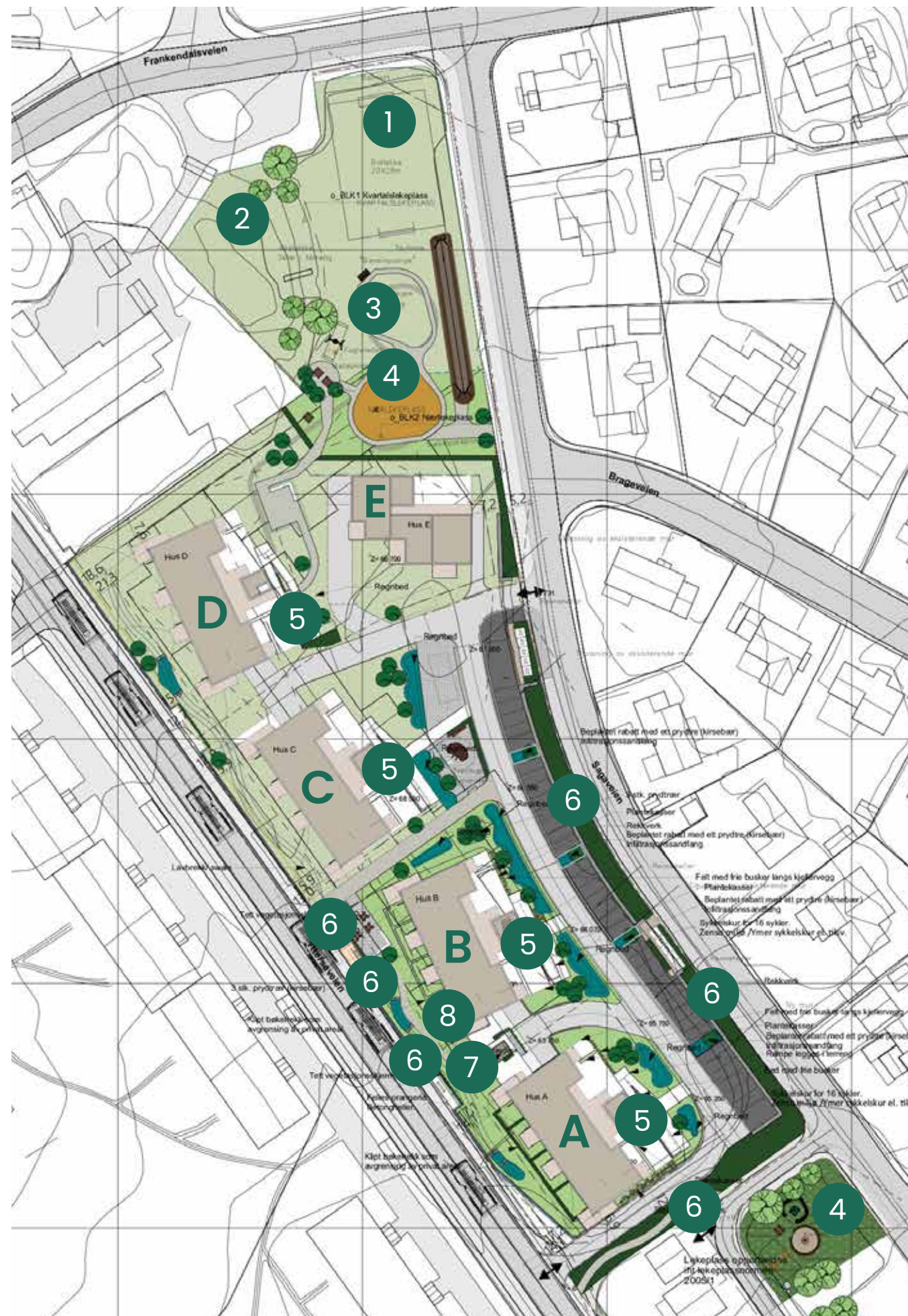
lige balkongene gir gode utearealer skjermet mot innsyn fra naboer. Med balkongrekkverk delvis i glass ivaretas solforhold og utsikt. Planløsningene er funksjonelle og rommene er godt dimensjonert.

Denja Hage er et prosjekt hvor man kan realisere drømmen om det gode liv.





Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



Utomhusplan

Varierte uteområder

Nord for tomten skal den kommunale ball-sletta oppgraderes samtidig med utbygging av Denja Hage. Her blir det boltreplass for små og store barn med balløkke og sykkelløype. De flotte eiketrærne bevares og på svabergene som stiger opp blir det sklie og en super akebakke om vinteren.

Langs Sagaveien beholdes den opprinnelige muren, som nå beplantes, og blir en grønn ramme rundt hagen. Det blir plantet frukt og prydrær sammen med andre grønne vekster. Helt i sør blir det også en liten lekeplass og sittebenker.

I Denja Hage har landskapsarkitektene fått boltre seg, noe vi er sikre på at beboerne vil ha glede av og bruke flittig. Velkommen ut!

- 1 - Balløkke
- 2 - Akebakke og sklie
- 3 - Sykkel-løype i terreng
- 4 - Nærlekeplass
- 5 - Sykkelparkering
- 6 - Beplantning, prydbusker, vegetasjonsskjerm eller prydtre
- 7 - Orangeri/drivhus
- 8 - Felles hobby-rom/verksted



Leilighetene

Lyse luftige leiligheter

VELKOMMEN INN

Lyse og luftige boliger med godt gjennomtenkte planløsninger har vært arkitektens hovedfokus i Denja Hage. Gode rom med mye lysinlipp, kombinert med det faktum at boligene er gjennomgående, gjør dette til boliger som det vil være enkelt å trives i.

Det er lagt vekt på at Denja Hage skal være et praktisk og innbydende sted å bo, med robuste og varige materialer som krever lite vedlikehold.

HVA DRØMMER DU OM I EN BOLIG?

Er det å følge solen med en balkong på hver side av bygget, eller skape hotell følelsen med ditt eget bad direkte fra soverommet? Får du endelig ditt walk in closet, eller er det å ha tilgang til et orangeri/drivhus eller hobbyverksted?

Mange vil sette pris på å kunne ha sin egen lille hage i tillegg til terrassen uten at man har ansvar for å klippe hekk eller plen.

Ta en god titt på våre 3,og 4-romsleiligheter, her finnes spennende muligheter!

Stig på, fra egen stue, og ut i din egne private oase. Her kan du nyte sommerkveldene, eller forlenge sesongen utover høsten.

I Denja Hage får du en helt ny bolig med det lille ekstra.

- BALKONGER I FLERE STØRRELSER**
- EGET BAD PÅ SOVEROMMET**
- VARIERTE PLANLØSNINGER**

TILVALG

I Denja Hage er det mange kostnadsfrie valgmuligheter, eks. beskrevet utvalg innen flis, parkett, vegg farger, kjøkken fronter og benkeplater. I tillegg kan man gjøre enkelte individuelle tilvalg mot pristillegg. Alt dette er nærmere beskrevet under byggebeskrivelse.



Bilder viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

H0104



Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

H0104



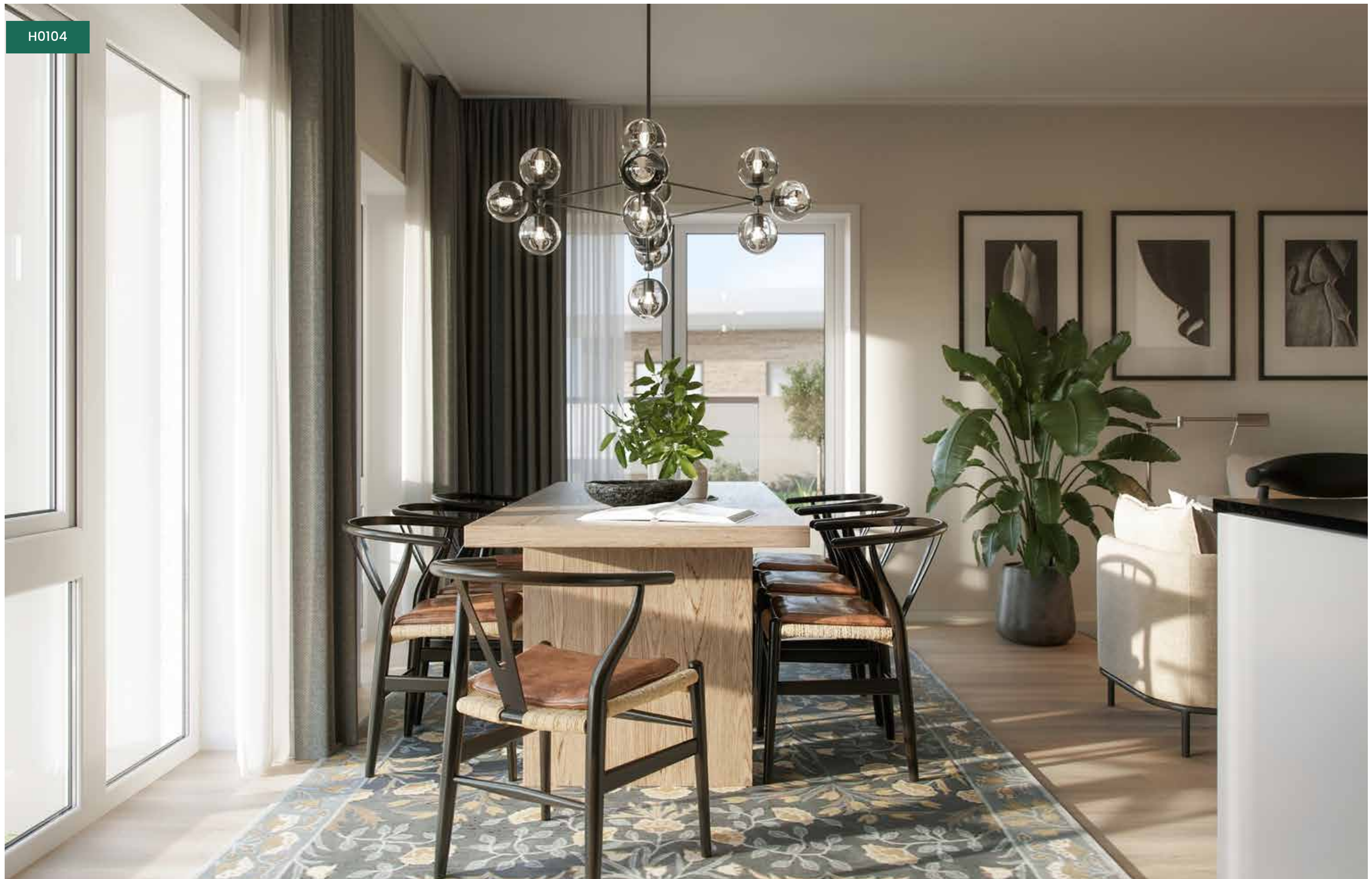
Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



Bilder viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.





H0104

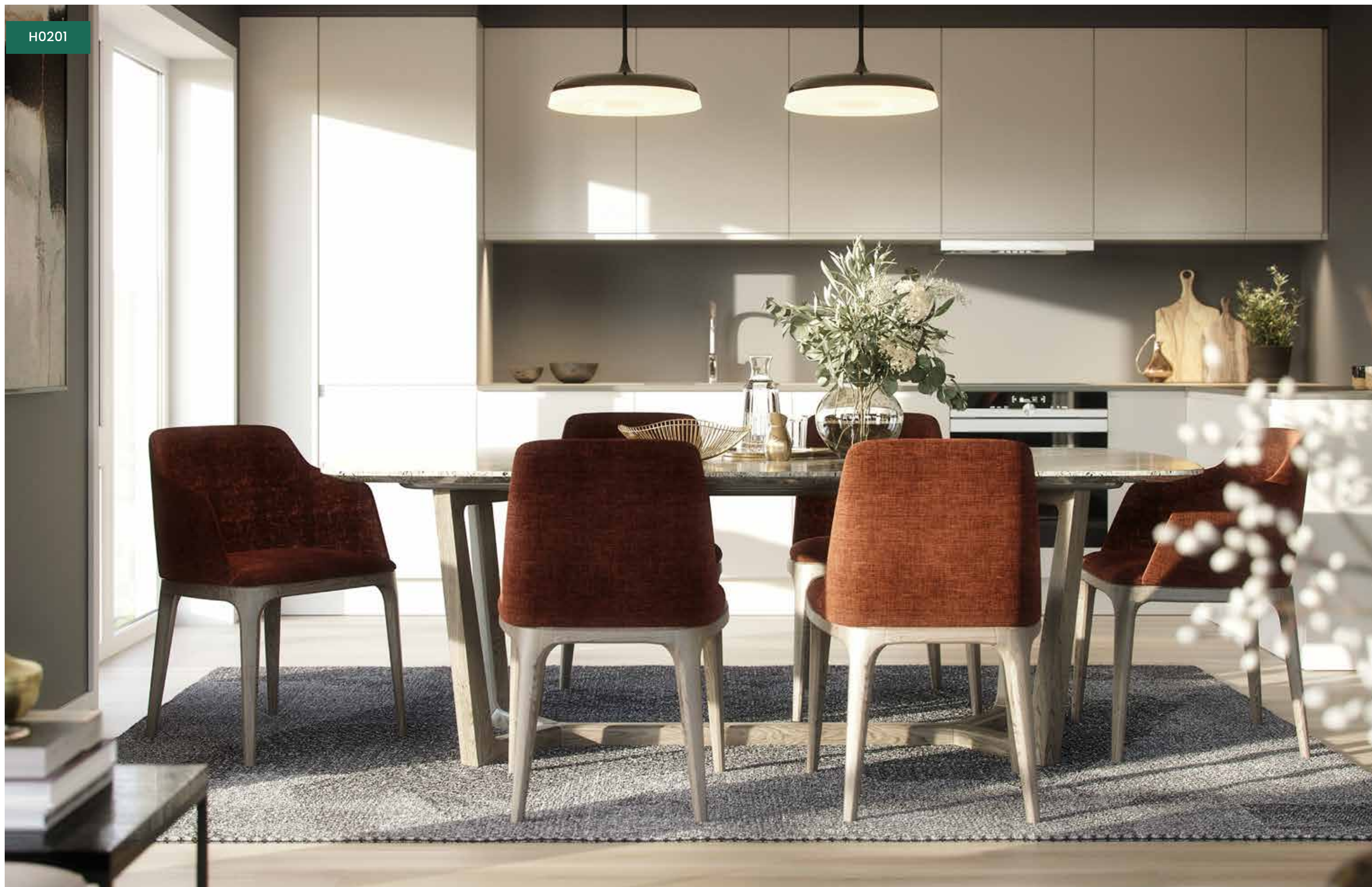


H0201



Lyse og luftige boliger
med gjennomtenkte
planløsninger











Helt nytt og fresht bad
med kjeramiske fliser i duse toner.

En god start på en ny dag.



H0102

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Denja Hage: Salgstrinn 1 – 16 leiligheter fra 78 til 98 kvm BRA



Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

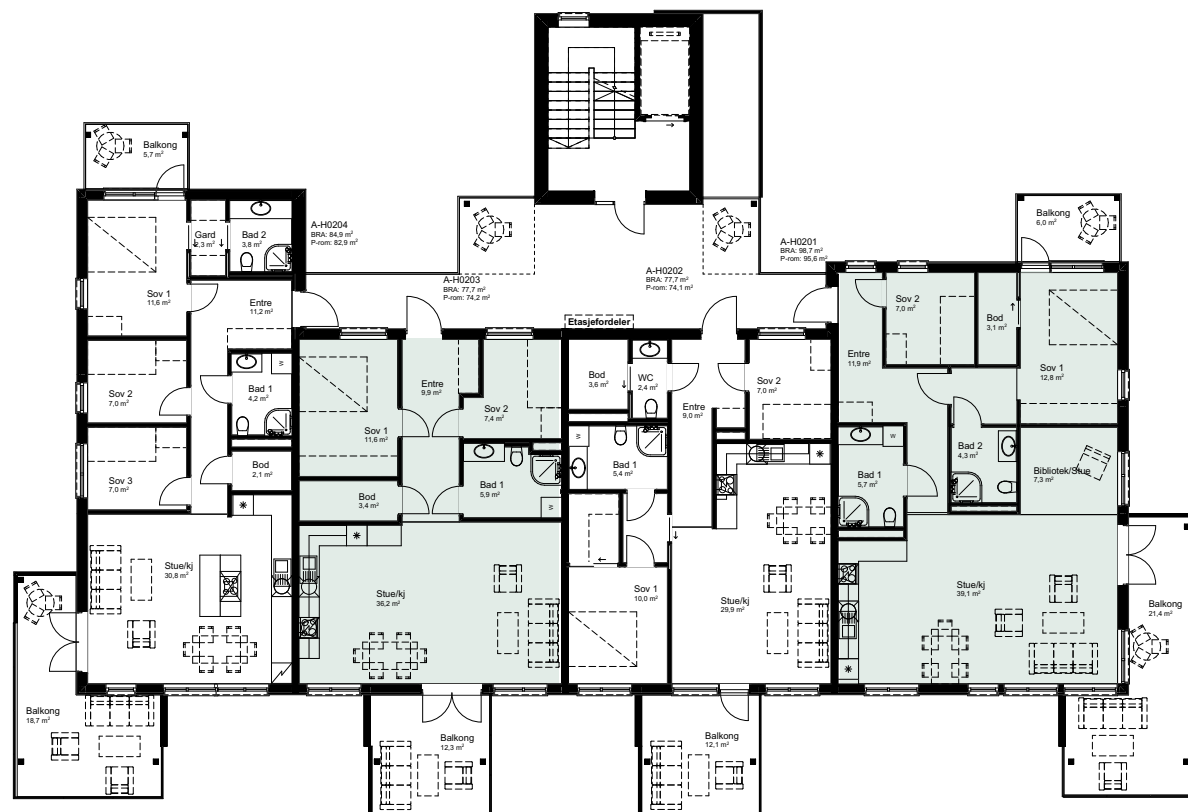


Etasjeplaner

Etasjeplaner bygg A

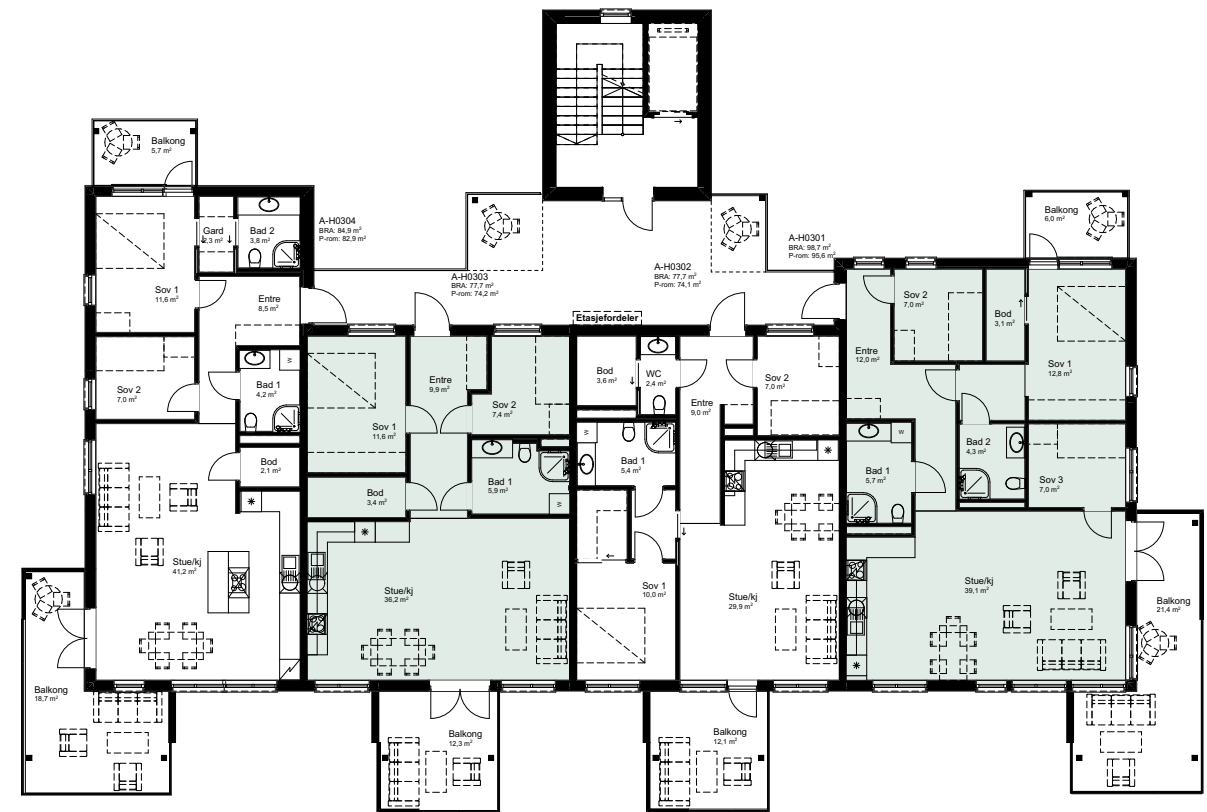


1. etasje

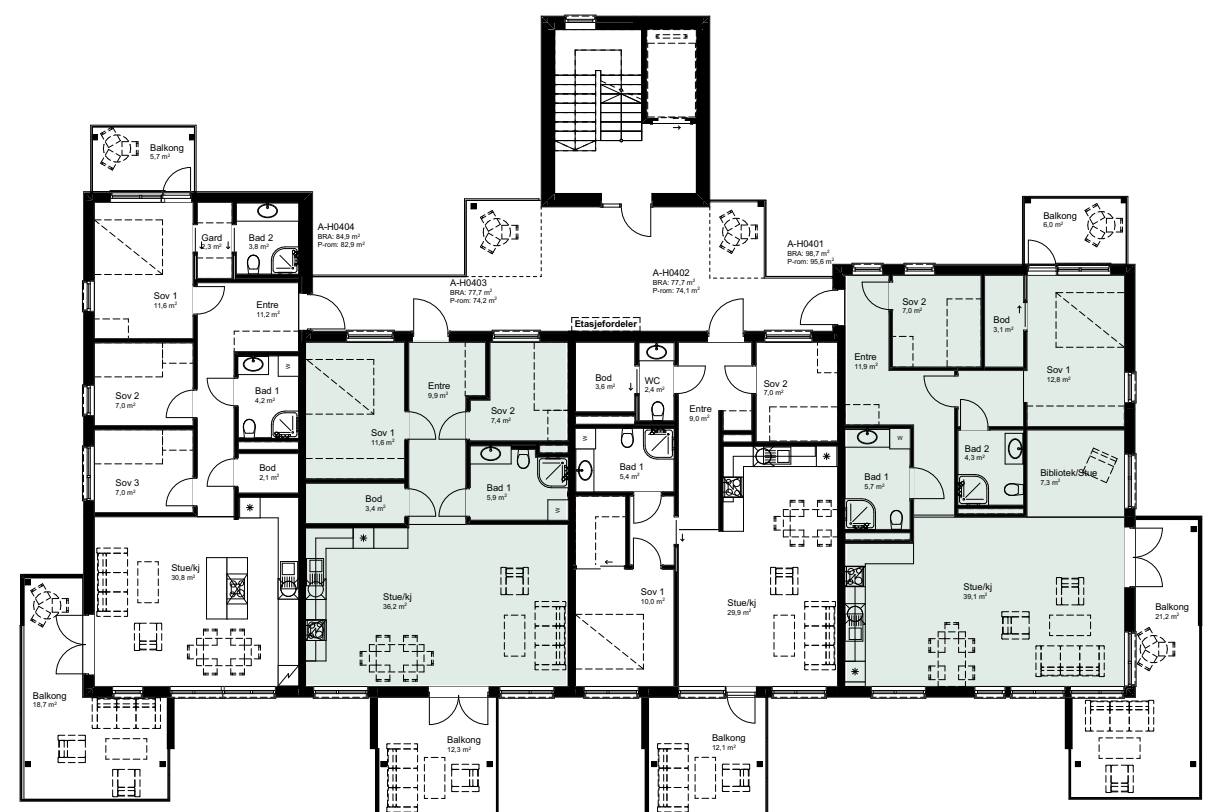


2. etasje

Etasjeplaner bygg A

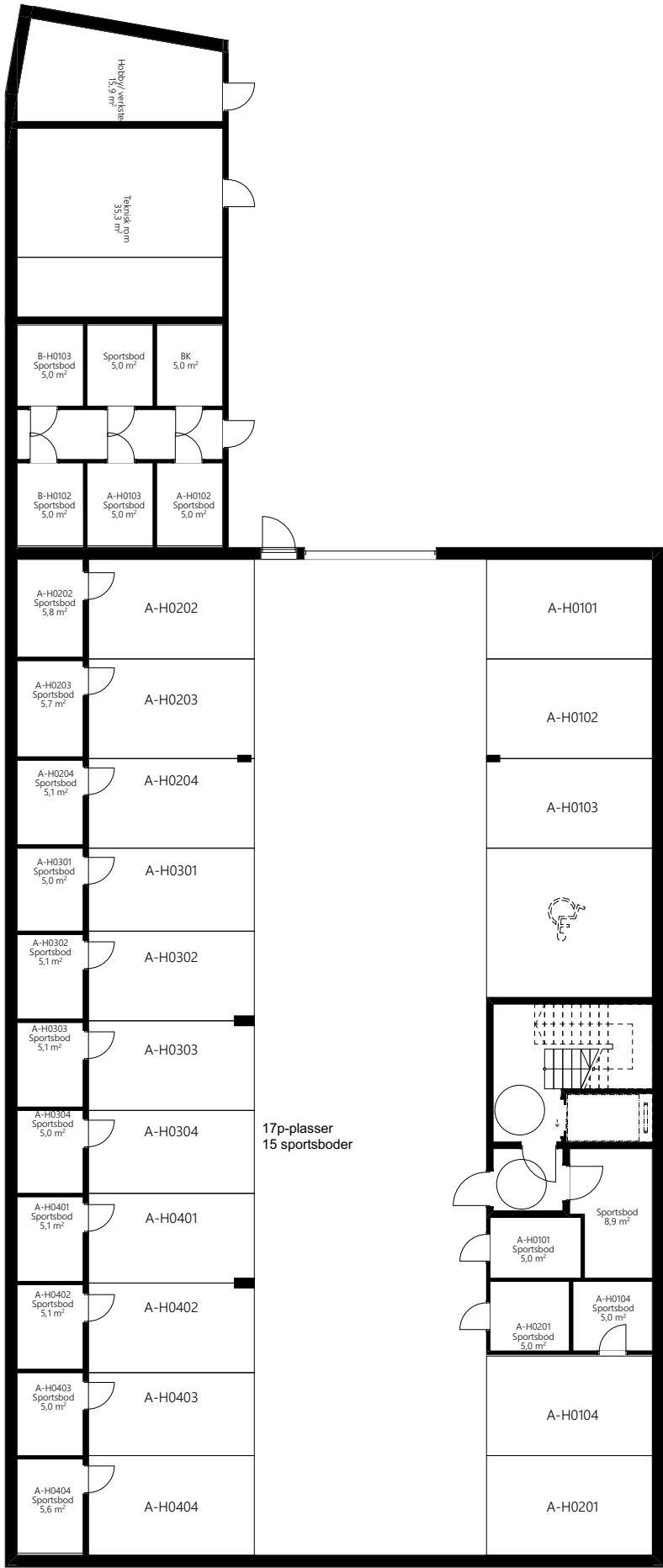


3. etasje



4. etasje

Underetasje bygg A



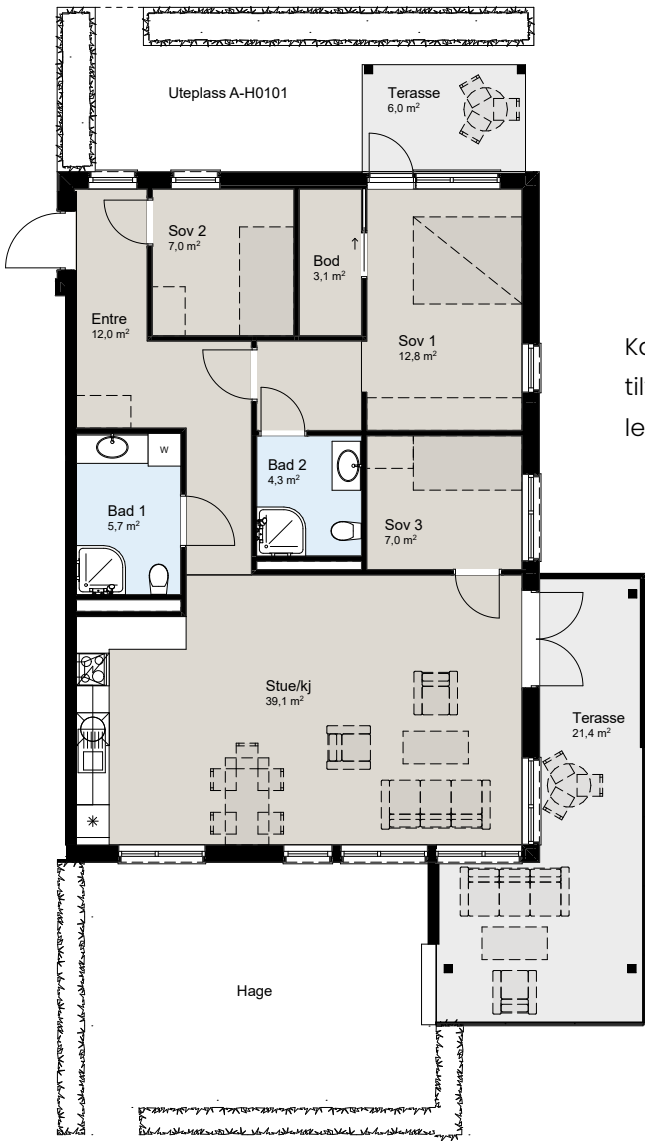
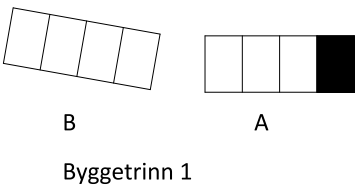
Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



Plantagevinger

Bygg A

Leilighet:
A-H0101
BRA: 98,7 m²
P-rom: 95,6 m²

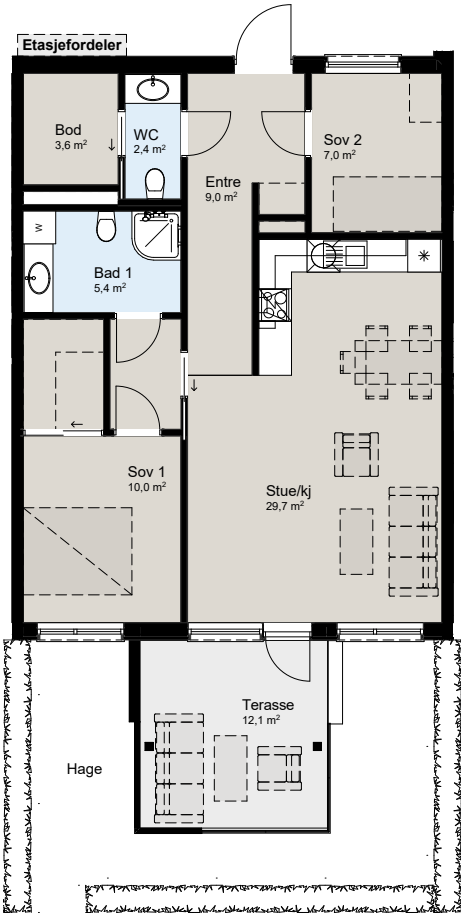
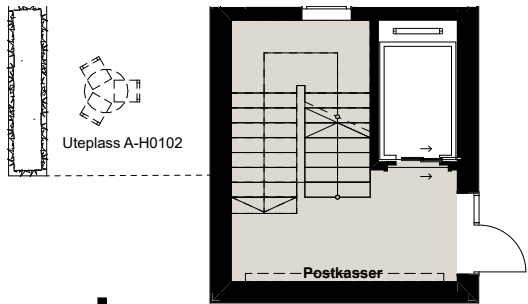
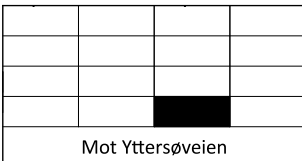
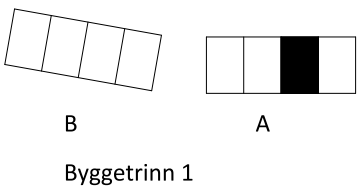


Kan leveres med 2 soverom i
tilvalgsperiode, se tilsvarende
leilighet : A-HO201



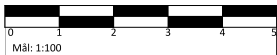
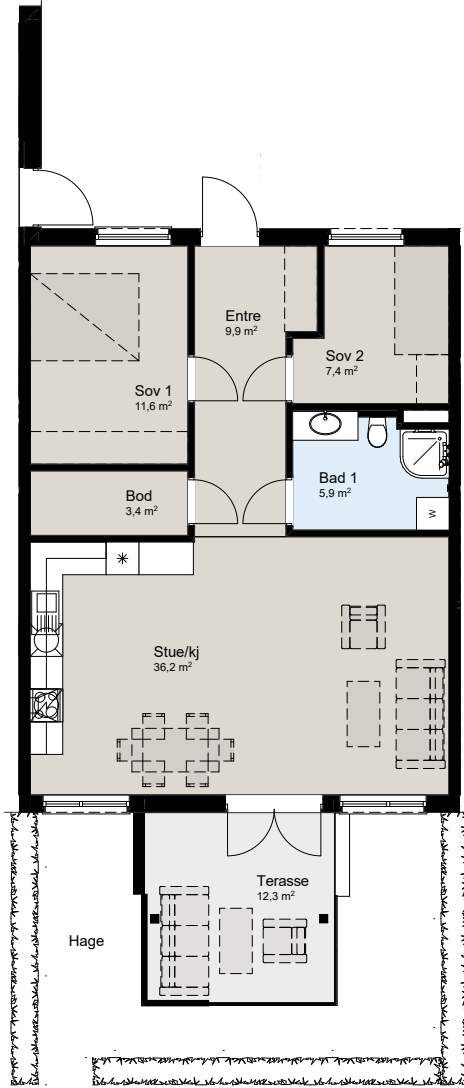
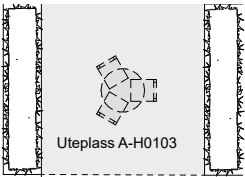
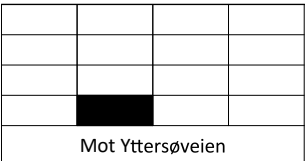
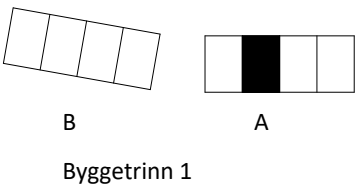
Bygg A

Leilighet:
A-H0102
BRA: 77,7 m²
P-rom: 74,1 m²



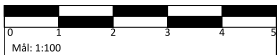
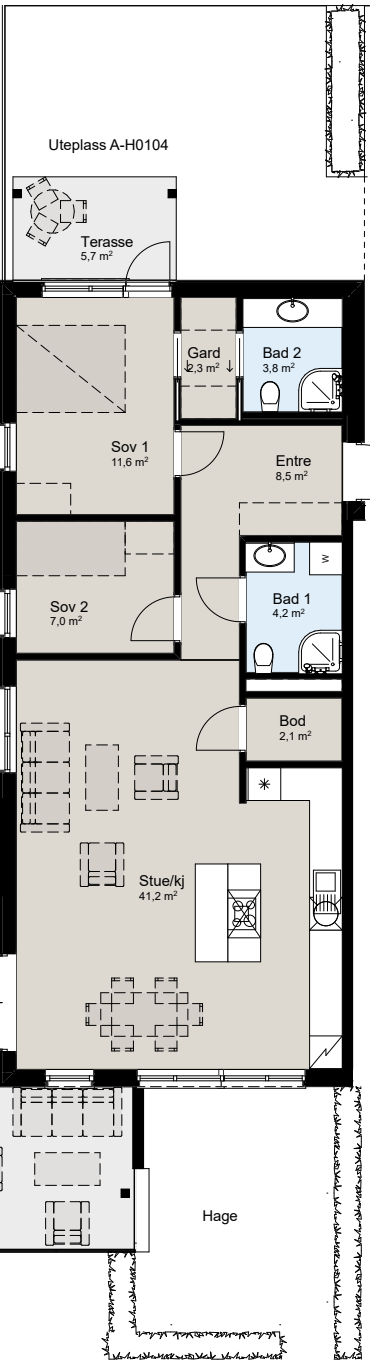
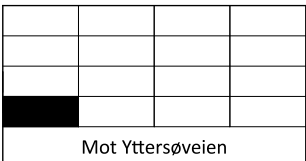
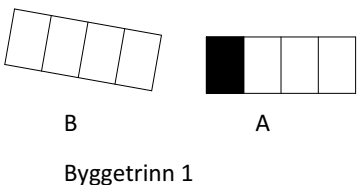
Bygg A

Leilighet:
A-H0103
BRA: 77,7 m²
P-rom: 74,2 m²



Bygg A

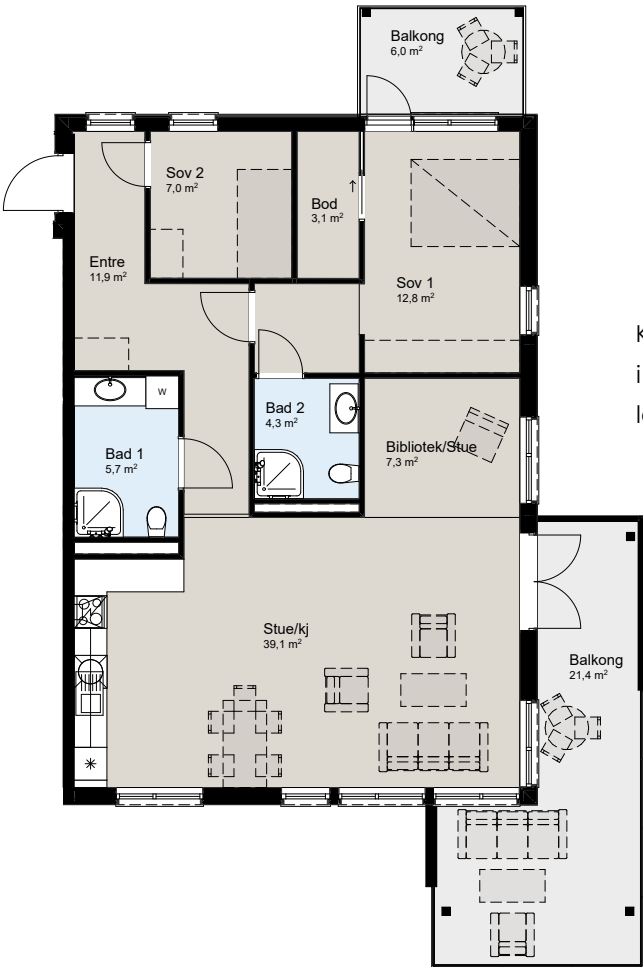
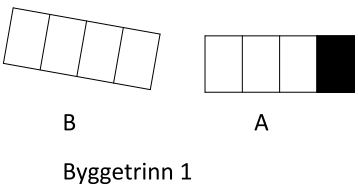
Leilighet:
A-H0104
BRA: 84,9 m²
P-rom: 82,9 m²



Kan leveres med 3 soverom i
tilvalsperiode , se tilsvarende
leilighet A- HO204.

Bygg A

Leilighet:
A-H0201
BRA: 98,7 m²
P-rom: 95,6 m²

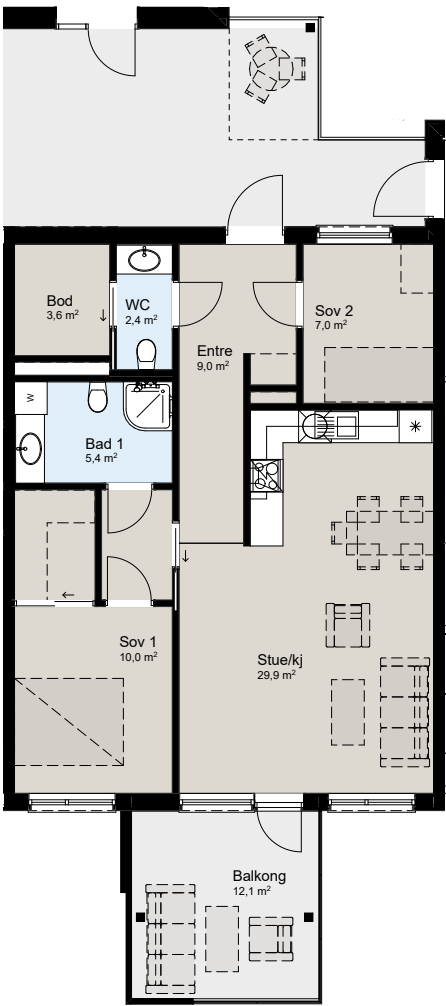
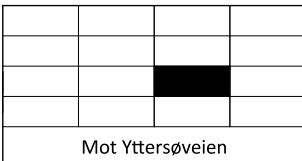
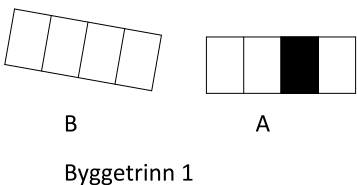


Kan levere med 3 sovererom
i tilvalgsperiode, se tilsvarende
leilighet A-H0301



Bygg A

Leilighet:
A-H0202
BRA: 77,7 m²
P-rom: 74,1 m²



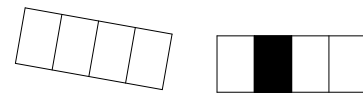
Bygg A

Leilighet:

A-H0203

BRA: 77,7 m²

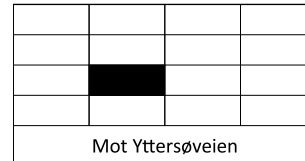
P-rom: 74,2 m²



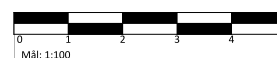
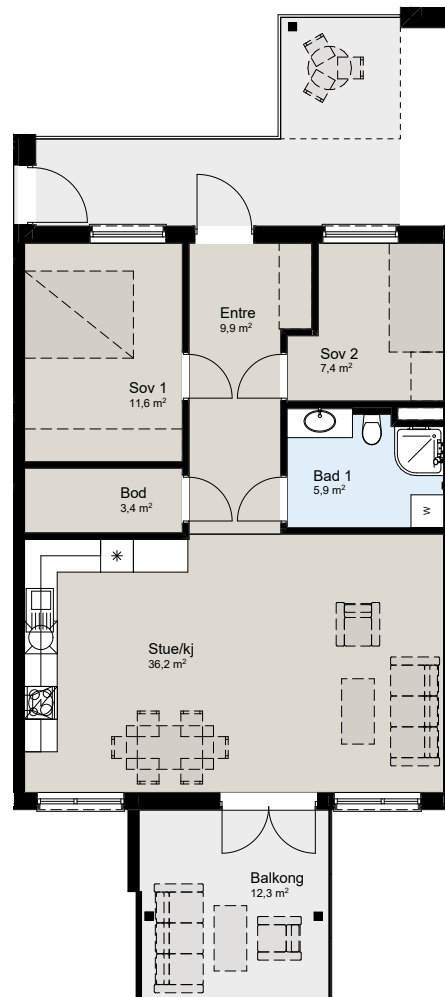
B

A

Byggetrinn 1



Mot Yttersøveien



Bygg A

Leilighet:

A-H0204

BRA: 84,9 m²

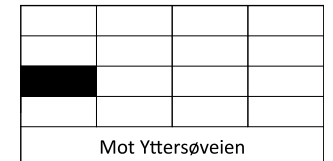
P-rom: 82,9 m²



B

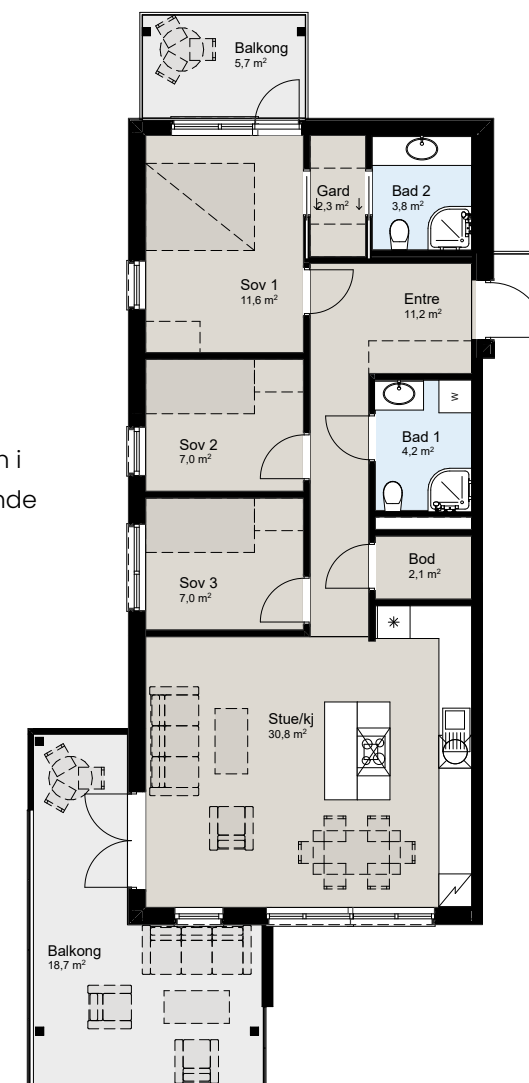
A

Byggetrinn 1



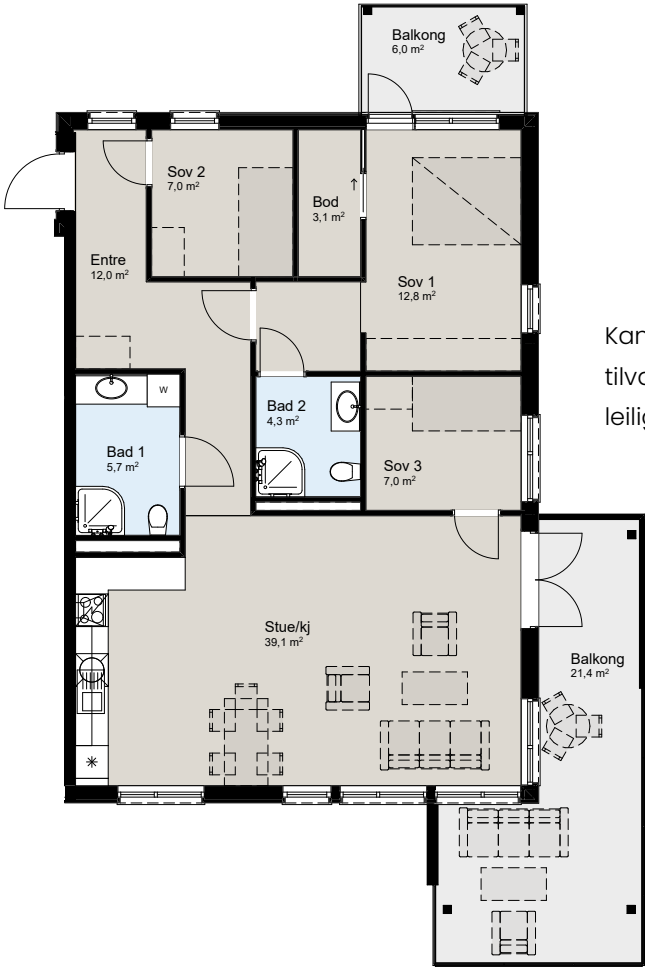
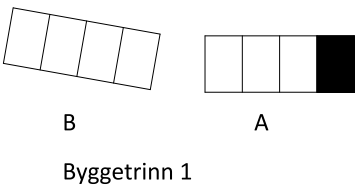
Mot Yttersøveien

Kan leveres med 2 soverom i tilvalgsperiode , se tilsvarende leilighet A-HOI04.



Bygg A

Leilighet:
A-H0301
BRA: 98,7 m²
P-rom: 95,6 m²



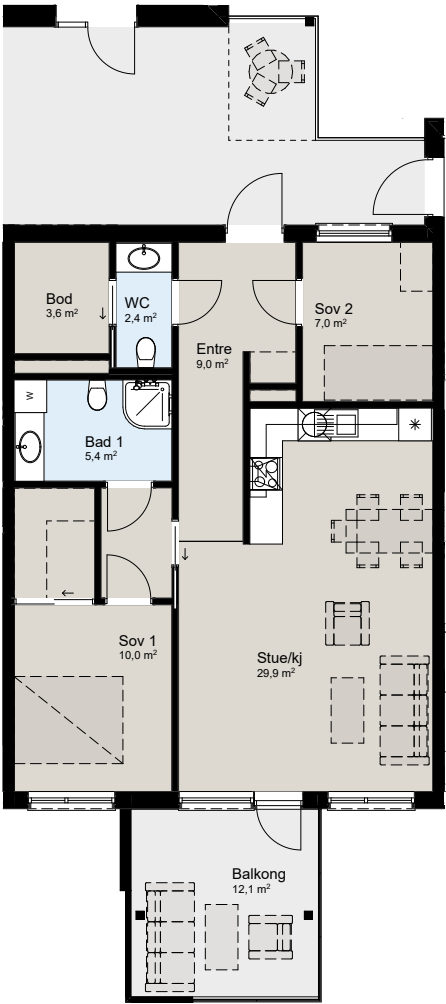
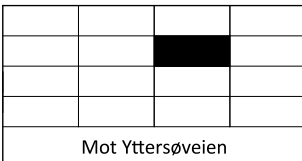
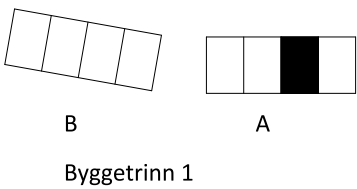
Kan leveres med 2 soverom i
tilvalgsperiode, se tilsvarende
leilighet A-HO201.



Mål: 1:100

Bygg A

Leilighet:
A-H0302
BRA: 77,7 m²
P-rom: 74,1 m²



Mål: 1:100

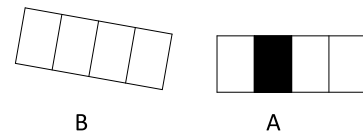
Bygg A

Leilighet:

A-H0303

BRA: 77,7 m²

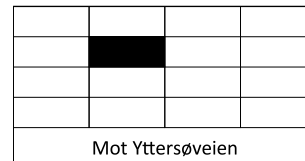
P-rom: 74,2 m²



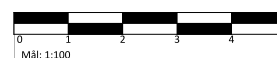
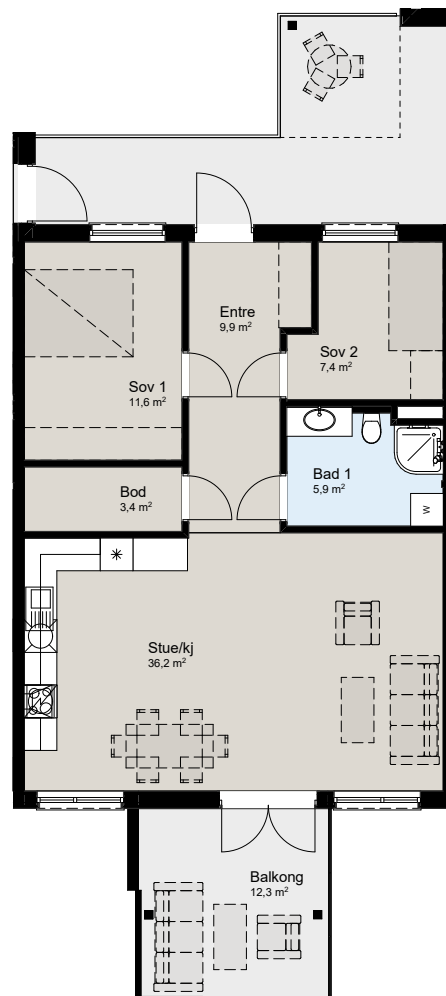
B

A

Byggetrinn 1



Mot Yttersøveien



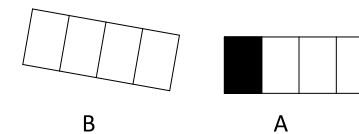
Bygg A

Leilighet:

A-H0304

BRA: 84,9 m²

P-rom: 82,9 m²



B

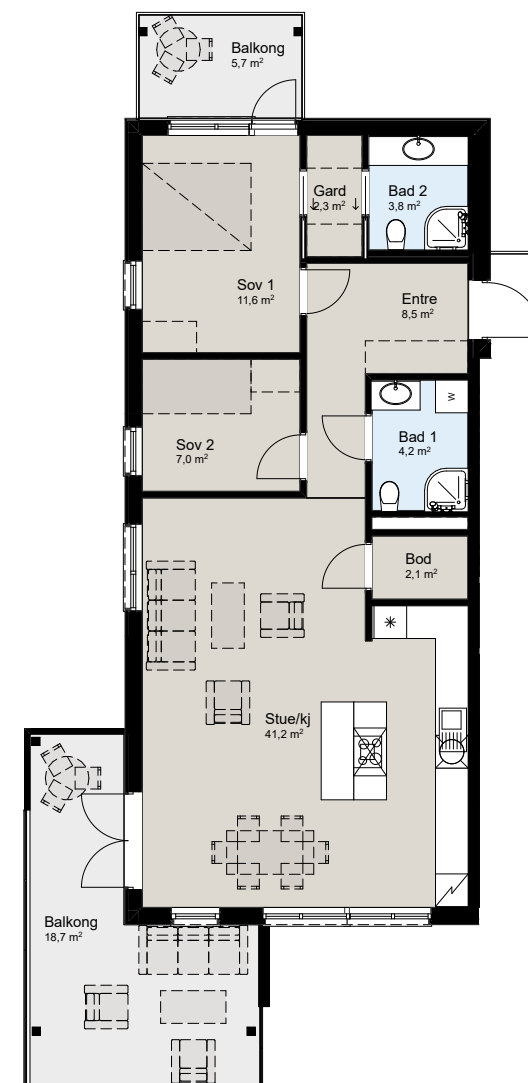
A

Byggetrinn 1



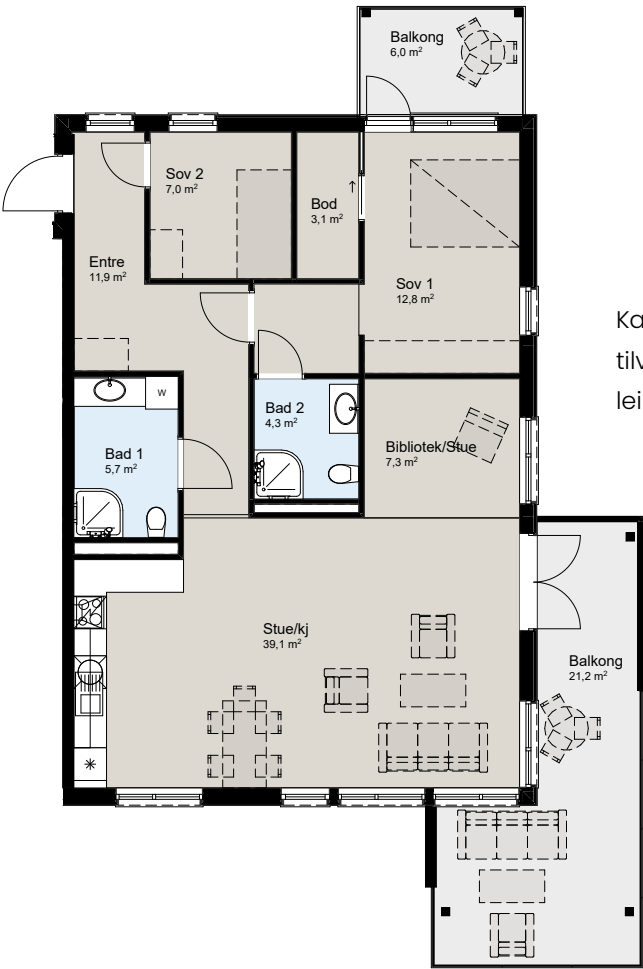
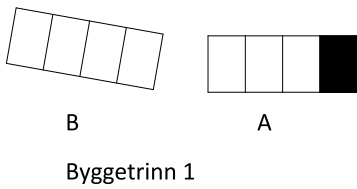
Mot Yttersøveien

Kan leveres med 3 soverom i
tilvalgsperiode, se tilsvarende
leilighet A-HO204.

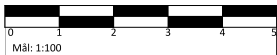


Bygg A

Leilighet:
A-H0401
BRA: 98,7 m²
P-rom: 95,6 m²

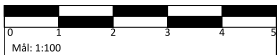
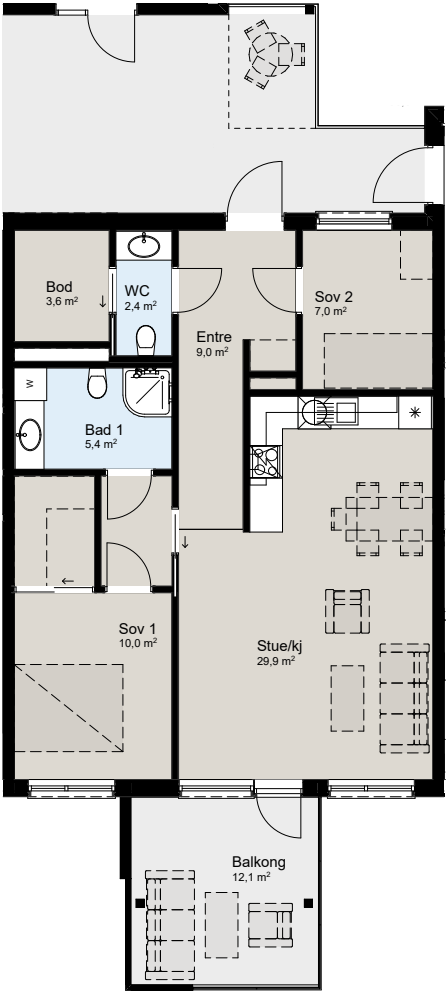
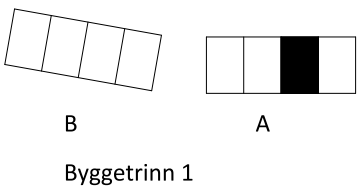


Kan levere med 3 sovererom i
tilvalgsperiode, se tilsvarende
leilighet A-H0101.



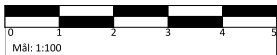
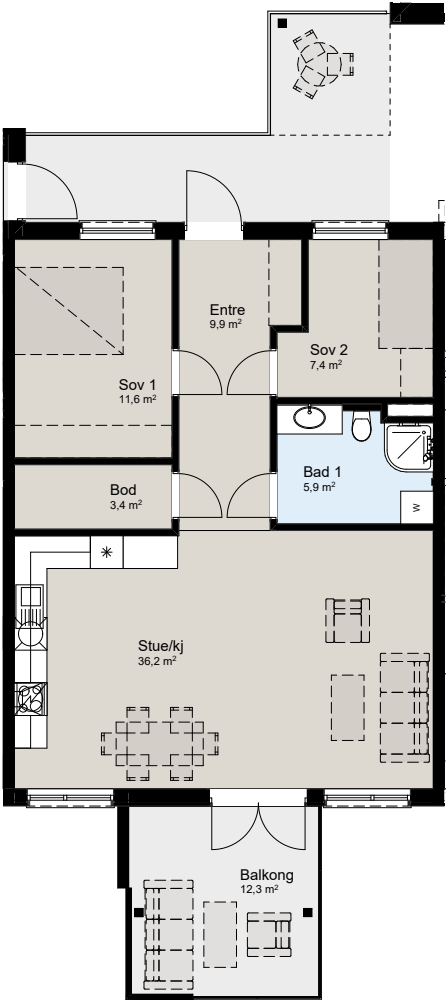
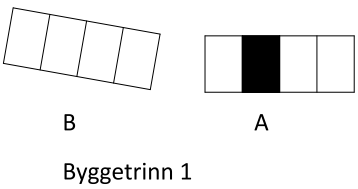
Bygg A

Leilighet:
A-H0402
BRA: 77,7 m²
P-rom: 74,1 m²



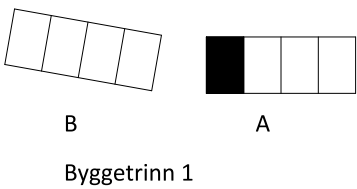
Bygg A

Leilighet:
A-H0403
BRA: 77,7 m²
P-rom: 74,2 m²

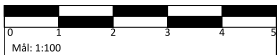
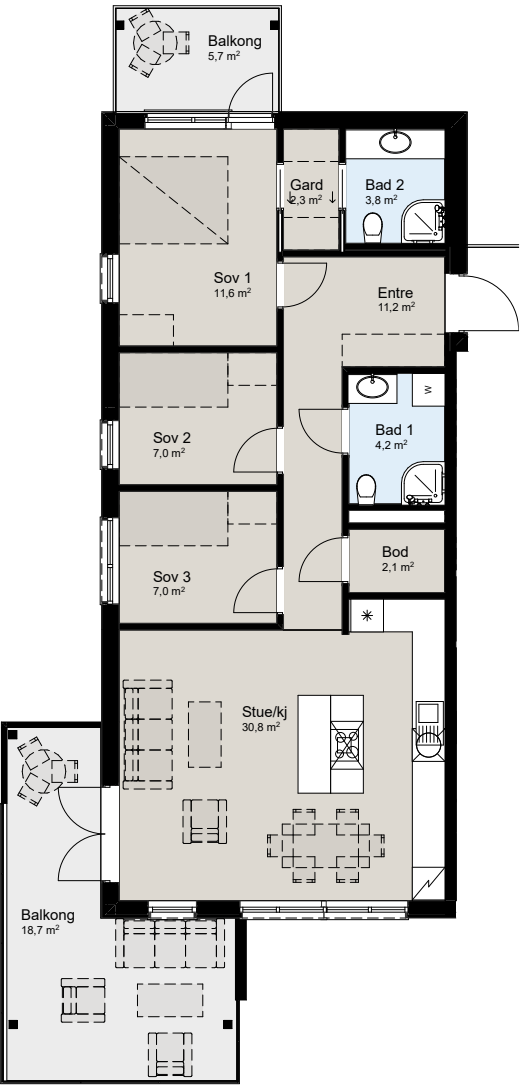


Bygg A

Leilighet:
A-H0404
BRA: 84,9 m²
P-rom: 82,9 m²



Kan leveres med 2 soverom i
tilvalgperiode, se tilsvarende
leilighet A-H0104.





Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



Salgs- oppgave

Salgsoppgave

PROSJEKTET/SELKAPET/EIENDOMMEN

Denja Hage er et utbyggingsprosjekt som skal bygges i flere trinn – totalt er det planlagt 73 leiligheter fordelt på 5 bygg. 1. salgstrinn består av prosjektets bygg A som inneholder 16 leiligheter fordelt på 4 etasjer samt parkeringskjeller. Boligene vil bli solgt som andels-leiligheter tilknyttet Denja Hage bygg A og B boretts-lag, som blir stiftet før innflytting. Borettslaget blir eier av eiendommer som skilles ut fra gnr. 2005, bnr. 761 Borettslagets organisasjonsnummer, andelsnummer samt endelig adresse vil bli tildelt før innflytting. 2. salgstrinn vil bestå av bygg B som er tilsvarende bygg A. Dette vil bli lagt ut for salg og ferdigstilt noe senere enn bygg A.

SELGER/UTBYGGER

Selger er Yttersøveien 21 AS, org. nr 929 140 238, et ut-byggingsselskap som er eiet av Orkla Eiendom AS med 60% og Finansgruppen Eiendom AS med 40 %.

FORVENTET FREMDRIFT

Ved salgsstart i dette prosjektet vil det være forkjøps-rett 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 søknads-fristen vil LABO innkalle til et tildelingsmøte hvor de som har levert søknad får velge leilighet etter ansiennitet – den med lengst medlemskap får velge først osv. Etter tildelingsmøtet gjelder «førstemann til mølla» prinsip-pet. Byggestart vil være avhengig av salg. Ved tilfreds-stillende salg er forventet oppstart høsten 2021 – det er beregnet ca. 18 måneder byggetid.

ADKOMST

Adkomst til Denja Hage vil være direkte fra Yttersøvei-en. Ved ferdigstillelse av hele Denja Hage vil det også være etablert adkomst fra Sagaveien.

BYGGEMÅTE/STANDARD

Bygg A vil bestå av 16 andelsleiligheter, organisert i et borettslag. Alle leilighetene får en garasje plass og en sportsbod på ca. 5 kvm. på kjellerplan/ under bakke-nivå og med heis til etasjene. Se for øvrig bygge-beskrivelsen.

TILVALG

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre individuelle tilpas-ninger i egen bolig for kjøpere som kjøper på et tidlig tidspunkt. Kjøper har under ingen omstendigheter rett til å kreve utført endring/tilleggsarbeid, herunder av-bestillinger, 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 arbei-der som berører rammetillatelsen. Det vises til bu-stadoppføringslovas §9 og 42. Alle kjøpere vil bli invitert til å delta på et møte hvor nærmere informasjon om mulighetene for tilvalg blir gitt. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkom-mer av gjeldende teknisk forskrift. Ev. tilleggs bestillin-ger og endringer skal avtales skriftlig og faktureres av utbygger når arbeidet er utført og innbetales meglers klientkonto innen overtagelse.

AREAL

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling. Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA), som er boligens areal innvendig målt ved bo-ligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Summen av de oppgitte romstørrelser på planteg-ningene samsvarer ikke med boligens totale BRA som følge av at innvendige vegger og for eksempel innkas-sing av ventilasjon ikke er medtatt i denne sammen-heng. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme, da det oppgitte beregnede areal er basert på tegninger.

TOMT/TOMTEAREAL

Borettslagets fremtidige eiendommer fradeles gnr. 2005, bnr. 761, tomtenes størrelse er dermed ikke kjent på nåværende tidspunkt. Denja Hage bygg A og B borettslag blir hjemmelshaver av disse eiendommene før innflytting. Tomten opparbeides i henhold til de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av veier, parkering, gangstier, lekeplas-ser, grøntareal og felles uteområder. Utomhusplan slik den er presentert i salgsoppgaven er veiledende, men det må forventes endringer i denne da detaljprosjek-tering ikke er fullført. Borettslagets eiendom er hoved-sakelig fellesareal. Leilighetene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til uteoppholdsarealer ved terrasser, benevnt hage i salgstegningene, samt avgrenset uteplass til hver leilighet på svalgang. Midtleilighetene i 2.-4. etasje får eksklusiv bruksrett til uteplasser på svalganger som vist på salgstegningene.

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakel-sesforretning på disse arealene avholdt, etter overta-kelse av leiligheten. Dersom de utvendige arealene i tilknytning til bygg A ikke er ferdigstilt ved overtagelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake 3 % av kjøpe-summen 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 frem-skaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt. Når borettslaget er etablert og overtagelse av fellesarealer skal fore-tas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for borettslagets fellesarealer. Straks ev. gjenstående arbeider i tilknytning til bygg A er gjennomført skal ev. tilbakeholdt beløp utbetales selger. Det må forventes at det gjenstår arbeider på fellesarealer i tilknytning til bygg B og øvrig del av prosjektet.

ØKONOMI/BETALINGSBETINGELSER

PRISER, FELLESGJELD, LÅNEVILKÅR OG OMKOSTNINGER:

Boligens totalpris er innskuddet du betaler i tillegg til din andel av borettslagets fellesgjeld. Du må selv ordne finansiering av kjøpesummen ved å bruke egenkapi-tal og/ eller ved å ta opp lån. Din del av fellesgjelden

overtar du automatisk når du blir eier av boligen. Du står helt fritt til å nedbetale på fellesgjelden på boligen din dersom du ønsker dette. Renter og gjeld er fra-dragsberettiget på selvangivelsen, og LABO sørger for at dette ivaretas. For priser – se prisliste hvor innskudd, andel fellesgjeld, stipulerte lånekostnader, stipulerte felleskostnader, stipulerte avdrag etter endt avdrags-fri periode, lånebetingelser, IN-ordning og finansier-ingseksempler er beskrevet. Mer om dette kan leses på <https://www.labo.no/for-deg/beboerinfo/spoer-smaal-og-svar/>)

I tillegg betaler kjøper følgende omkostninger: Tinglys-ningsgebyr for overføring av hjemmel: kr. 480,- Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument: kr. 480,- Grunn-boksutskrift: kr. 172,- Kjøper innbetaler også andelska-pital kr. 5 000,- før overtagelse. Samlet andelskapital vil utgjøre borettslagets formelle egenkapital når boretts-laget tar over drift av eiendommen.

STIPULERTE FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi og fordeles iht. vedtektene. I prislisten er felleskostnadene stipulert. Felleskostnadene er tenkt å inkludere bla.: kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV/internett, løpende drift og vedlikehold av bygningen, fellesarealer og utearea-ler mm. Kostnadene er beregnet på gjeldende prisnivå i 2021. Således må det påregnes en justering av disse ved innflyttingstidspunktet.

OPPGJØR

10% av den totale kjøpesummen innbetales meglers klientkonto ved signering av kjøpekontrakt etter at vedtak om byggestart er -gjort og selger/utbygger har stilt nødvendige garantier. Forskuddet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i den kjøpte leilig-heten for forskuddsbeløpet. Resterende innskudd, samt omkostninger, andelskapital og ev. regning for tilleggs-arbeider innbetales meglers klientkonto innen over-tagelse. 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 ihht. 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 kontraktsinn-gåelse må kjøper fremlegge finansieringsbevis. Selger forbeholder seg rett til å foreta kredittvurdering av kjø-pere og kan avvise kjøpere som ikke er kredittverdige på kjøpstidspunktet.

BORETTSLAGET/FORRETNINGSFØRER

BORETTSLAGET

Boligene vil bli en del av Denja Hage bygg A og B borettslag. Larvik Boligbyggelag (LABO) vil sørge for stiftelse av borettslaget, sørge for tinglysning av felles-obligasjon for innskudd og fellesgjeld, avholde gene-ralforsamling slik at borettslaget kommer i ordinær drift og senere være borettslagets forretningsfører.

VEDTEKTER

Det er utarbeidet et utkast til vedtekter for borettsla-get. 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 Borettslags-loven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

FORSIKRING

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtagelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført leiligheten, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstat-

ningssummen selger som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden. Etter overtagelse vil borettslaget tegne egen forsikring for bygningene som inngår i bo-rettslaget. Selger skal se til at borettslaget har tegnet slik forsikring før selger avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring fra over-takelse.

FORSIKRING MOT TAP AV FELLESKOSTNADER

Borettslaget vil være forsikret mot tap av felleskostna-der gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette betyr at du er sikret mot å betale for naboens felles-kostnader dersom vedkommende ikke overholder sine økonomiske forpliktelser. Selger er ansvarlig for å dekke felleskostnadene for ev. leiligheter som ikke er solgt ved ferdigstillelse.

FORKJØPSRETT

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

OFFENTLIGE FORHOLD

EIENDOMMENS BETEGNELSE

De prosjekterte boligene vil bli organisert i Denja Hage bygg A og B borettslag. Andelsnummer vil bli tildelt når prosjektet nærmer seg ferdigstillelse/innflytting og borettslaget blir etablert. Borettslaget vil bli eier av eiendommer som fradeles fra gnr. 2005, bnr. 761 i Larvik kommune – det vil bli en eiendom pr. bygg samt en eiendom for fellesarealer i borettslaget. Videre vil det opprettes en eiendom for felles intern vei, gjestepar-kering og avfallsanlegg – dette som realsameie med øvrige borettslag i Denja Hage

VEI/VANN/AVLØP

Leiligheten vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Intern vei i Denja Hage er privat. Alle arbeider og kostnader forbundet med etablering er inkludert i kjøpesummen.

FORMUESVERDI

Ligningsverdien er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter ny beregningsmo-dell som hensyntar om boligen er såkalt primærbo-lig (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

Eiendommen er regulert til boligområde ref. regu-leringsplan med bestemmelser for Yttersøveien 21, vedtatt 13.05.2020. Omfattes også av kommunedel-plan for Larvik by 2015–2027. Det pågår arbeid med kommunedelplan for Larvik by 2020–2032 samt regu-leringsplan for Hovlandbanen.

SERVITUTTER/HEFTELSE/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 ser-vitutter/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 Boligbyg-gelag ved innflytting.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstil-latelse ved overtagelse.

KONSESJON

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

AVTALEMESSIGE FORHOLD

SALGSBETINGELSER

Leilighetene selges iht. bestemmelsene i bustadoppfø-ringslova. Etter ferdigstillelse kan boligene selges etter bestemmelsene i Avhendingslova.

FORBEHOLD OM REALISERING

Selger tar forbehold om at det må selges 10 av 32 en-heter (i bygg A og/eller B) før byggestart kan beslutes, samt at tilfredsstillende finansiering oppnås. Videre tar selger forbehold om at det oppnås nødvendige offent-lige godkjenninger for prosjektet slik det er presentert og i tråd med selgers planer. Forbeholdene skal være avklart eller slettet innen 30.11.2021.

Dersom overnevnte forbehold ikke er avklart innen fristen kan selger velge å ikke realisere prosjektet. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillel-sestidspunkt/innflyttingstidspunkt tilsvarende. Kjøper kan innen en uke etter 30.11.2021 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 forskuddsbeløpet inklu-sive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre.

ØVRIGE FORBEHOLD

Selgeren skal levere arbeidet med normal håndverks-messig kvalitet.

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

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 ventile-res 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 skjøggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

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

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.

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

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

Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene.

Det kan dermed være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett

til prisavslag eller erstatning.

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

Tegningene i prospektet 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.

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

Det tas forbehold om nivåforskjell mellom terrasse og uteareal tilknyttet leiligheter i 1 etasje. Dette vil bli løst med trapp.

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

Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstilling 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 disponere/selge/leie ut ekstra p-plasser på borettslagets grunn. Bestemmelser vedrørende dette vil bli vedtektsfestet. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte enheter uten forutgående varsel til øvrige kjøpere. Videre tas forbehold om å leie ut usolgte enheter.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

Prosjektet Denja Hage er planlagt med 5 bygg. Selger planlegger for at Bygg A (1. salgstrinn) og bygg B (2. salgstrinn) dannes som ett samlet borettslag, men kan også velge å etablere et borettslag for hvert bygg.

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

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

GARANTIER

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom selger har tatt forbehold skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt. Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstillelsen av disse. Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt. Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at

forbeholdene er bortfalt, eller 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 inntre ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntre 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 KONTRAKTSPOSIJON

Selger forbeholder seg retten til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner iht. kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjenning av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr. 30.000,- inkl. mva. til selger. Påkrevde garantier ved et ev. videresalg/transport betekostes 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 i bygg A planlegges ferdigstilt 2./3. kvartal 2023 under forutsetning av at byggebeslutning blir tatt innen 30.11.2021. 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 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 varsel kjøper om dette minst to måneder før det nye overtagelsestidspunktet og eksakt overtagelsesdato skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Borettslagets styre representerer alle eierne ved overtagelse av fellesarealene.

GENERELL INFORMASJON

VEDLEGG

Prisliste, utkast til vedtekter og kjøpekontrakt, grunnboksutskrift og innhentede opplysninger fra Larvik kommune vedr. bla. reguleringsforhold er å anse som vedlegg til denne salgsoppgaven. Disse dokumentene er nedlastbare fra www.denjahage.no 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 utarbeides senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

VEDERLAG OG RETT TIL DEKNING AV UTLEGG

Det er avtalt en fast pris på kr. 43.750,- inkl. mva for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke visninger med kr. 1.600,- inkl. mva per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Vederlag og utlegg betales av selger.

FINANSIERING

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

SELGE BOLIG

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

SALGSOPPGAVE

Salgsoppgaven er opprettet 03.03.2021 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

INFORMASJON OM MEGLERFORETAKET

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

EIENDOMSMEGLERE:

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

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



Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.





Bygge- beskrivelse

Byggebeskrivelse

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen og tegningene. I slike tilfeller er det alltid denne byggebeskrivelsen som er gjeldende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som møblering, fargevalg, dør-og vindusform, bygningsmessige detaljer, materialvalg, blomsterkasser, levegger, beplantning, fargesetting etc. Videre kan for eksempel vindusplassering- og utforming i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget. Gjennomføring av prosjektet skal skje iht. gjeldende lover, forskrifter og krav.

BYGGETRINN

Utbygging av bygg A, B, C, D og E vil bli bygget trinnvis. Utbygger står fritt til å velge hvilken rekkefølge som utbyggingen vil skje.

KONSTRUKSJON

Bygningene oppføres med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskillere utføres i betong. Fasadene bygges opp som isolerte bindingsverkvegger/betong, utvendig kledd med STO-fargepusset overflate og platekledning. Ved inntrukne balkonger mot vest vil utvendig kledning være overflatebehandlet bordkledning eller tilsvarende. Innvendig kledning 13 mm gipsplater. Netto høyde i leilighetene skal være minimum 2.5m. I bad og ganger kan himlingshøyde bli redusert til 2,2/2,3 dersom påkrevd pga tekniske installasjoner.

BALKONGER OG TERRASSER (PRIVATE)

Balkong er å anse som utvendig konstruksjon. Balkong/ terrassedekke skal ha styrt avrenning med sluk/ nedløp. Balkong/terrassedekke leveres som brett-skurt betongoverflate.

REKKVERK

Rekkverk i herdet og laminert glass (klarglass) på balkonger, håndløper og stendere i lakkert aluminium alternativt rustfritt stål. Noe tette felt kledd med plater. Svalganger galvanisert og pulverlakkert rekkverk. Innvendig trapper: Pulverlakkert rekkverk i stål.

GULV

Alle rom, unntatt bad, WC og vaskerom, leveres med lakkert 13 mm 2 stavs lys eik, matt eik. Det skal i tillegg kunne velges mellom fire utvalgte typer parkett, uten tillegg i pris, forutsatt at dette valget gjøres for hele leiligheten. Gulv i innvendige boder leveres med samme type parkett.

Det leveres keramiske fliser på bad, WC og vaskerom. Som standard leveres mørke fliser på gulv og hvite fliser på vegg. Det vil bli anledning til å velge fire alternative farger på flis, uten pristillegg. (se beskrivelse på bad). Dusjssone skal nedsenkes ca. 5 mm med mindre flis (50x50) for å hindre vann inn på badegulv. Sportsbod leveres med støvbundet betonggulv.

VEGGER

Boligens leilighetsskillevegger er utført i betong sparklet og malt eller bindingsverk kledd med gips, sparklet og malt. Innvendige lettvegger består av isolert bindingsverk kledd med 13 mm gipsplater, sparklet og malt. Vegger leveres som glatte, malte vegger i lys farge. Det kan velges mellom 4 utvalgte standardfarger, begrenset til én farge per rom. Bad leveres i hht beskrivelse på bad (se under bad). Dette gjelder også ekstra WC med dusj. I leiligheter med separate rom for WC/vaskerom uten dusj leveres flis på gulv med sokkelflis og malte vegger. Flis ut over dette som tilvalg. Sportsboder leveres med tette vegger. Hver bod leveres som tette vegger opp til ca. 2m, netting i øverste felt til tak tilpasset sprinkling. Fukt/kondensering skal ivaretas.

HIMLINGER

Slette malte betong himlinger i stue, kjøkken og på soverom ,nedforet gipshimling malt hvit i gang, entré og på baderom, listfritt. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult, men det kan bli innkassinger som helt eller delvis nedforede platehimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkken. Nevnte overflater vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Det blir boligsprinkling i alle leiligheter. Sprinklerføringer legges i vegger/himlinger, innkasses ved behov. Sprinklerhodene blir synlige

KJØKKEN

Type HTH Mono eller tilsvarende Innenfor oppgitt tidsfrist, vil kjøper kunne velge kostnadsfritt mellom 3 overflater/farge på kjøkken.

- Kjøkken høyde fra gulv, 228,7cm (Takhøyt, oppforet med foring malt i samme farge som vegg)
- Demping på alle dører og skuffer er standard.
- Skrog, synlige sider, sokler: 16mm hvit MFC
- Kjøkken fronter: Aspekt Hvit, 16 mm MDF, overflate, hvitmalt
- Benkeplate tykkelse: 40mm laminat, med MFI+ Gjennomfarget forkant.
- Benkeplate mønster: Mørk Drivved 579 (Kan velge mellom 35 typer)
- Håndtak/Grep: Tema Stål, stål bøyle, c/c 192 mm
- Vask: 1+1/2 kum i stål for nedfelling i benkeplate (ikke underlimt)
- Belysning: Under overskap med innfelt LED lister, dimbar
- Rygg på Bardisk: Hvitmalt MDF
- Integrerte hvitevarer fra Siemens, kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og induksjonstopp. Synlige hvitevarer i børstet stål.

I tillegg til denne felles spesifikasjon kan leilighetskjøper velge to andre frontalternativer, Kvadrat Lys Alm og Pluss Mørk Grå, samt 35 forskjellige mønstre på benkeplater, uten priskonsekvens. Andre kjøkkenløsninger kan leveres som tilvalg.

Egen kjøkkentegning for den enkelte bolig vil bli utarbeidet og overlevert på tilvalgsmøte med hver enkelt boligkjøper. Standardleveranse i henhold til plantegninger vedlagt salgsoppgave. Det er ikke anledning

til å flytte på elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Kjøkkenventilator er koblet mot bypass i ventilasjonsaggregat. Kunde kan velge mellom 4 stk. ventilatorer/farger uten kostnad.

BAD

- Bad l leveres i moderne stil: Baderomsinnredning i hvit høyglanslakkert utførelse med skuffer. 1200 cm bredde speil med integrert lys.
- Bad nr. 2 60 cm bredde og speil med integrert lys
- Benkeplate helstøpt benkeplate servant.
- Grå fliser 20 x 20 på gulv og med 5 x 5 i dusj sone.
- Hvite fliser 40 x 20 på veggene. Innredning iht. plantegning. Ettgreps servantbatteri.

Videre leveres dusjhjørne fra Ifö Space rett (90 x 90) eller tilsvarende og ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr. Vegghengt klosett (innbyggingssisterne) i hvit porselen med dempet hardplastsete. Det er avsatt plass, og levert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskesøyle skal skjules med skyvedører der det fremkommer på tegning. Klassisk stil på innredning, blandebatteri, høyskap, fliser, fronter og farger mm. kan velges som tilvalg.

GARDEROBE

Som standard leveres hengslet garderobeskap med hvite glatte dører. Det leveres 1m garderobeskap pr. sengeplass på soverom iht. plantegning. Skap som er illustrert på plantegninger ut over soverom, leveres ikke. Andre garderobeskapsløsninger kan leveres som tilvalg.

INNVENDIGE DØRER I LEILIGHET

Hvitmalte dører med ett speil. (ramtredør). Innvendige dører av god kvalitet type Swedoor Purity 1L, hvitmalt med hvite karmner. Dørvidere i børstet stål utførelse. Alle dører leveres med dørstoppere.

HOVEDINNGANGSDØR LEILIGHET

Det leveres ytterdør i solid utførelse med oppfyllelse av krav lyd/brann/klima/etc. Type massivdør med Formica laminat. Det leveres “kikkert” i dørbladet.

HOVEDINNGANGSDØRER

Det leveres dørpartier i lakkert aluminium m/glass

utførelse, med oppfyllelse av krav lyd/brann/klima/etc. Utførelse iht. arkitekttegninger. Dørene skal ha dør-åpnerautomatikk frem til heis. Ringetablåfelt i eller ved dørfelt ved alle inngangspartier.

ØVRIGE DØRER I FELLESAREALER

Utvendige dører til tekniske rom etc. leveres i minimum galvanisert og lakkert utførelse. Innvendige dører i fellesareal leveres i solid utførelse.

VINDUER/VINDUSDØRER

Det leveres vinduer med 2 eller 3-lags energiglass. Utførelse i tre med alu.kledning. Balkongdører leveres også i tre med alu. kledning.

LISTVERK

Gulvlister leveres i hvitmalt furu lister på alle rom med parkett og de festes med synlige skruer/spikerhoder. For øvrig leveres hvitmalte furulister med synlig innfesting. Foringer på vindu og dører leveres hvitmalt treverk. Lister på betongvegg skrues. Listfrie overganger mellom tak/vegg.

OPPVARMING

Felles luft til vann varmpumpe for varmt tappevann og varme.

Individuell måling pr. leilighet og av fellesareal (trådløs fjernavlesning) av varmt-tappevann og oppvarming. Leverandør av måleverdinnsamling som Ista Norge AS eller tilsvarende. Individuell måling el. energi forbruk pr. leilighet og separat for fellesarealer. Vannbåren gulvvarme gang, stue og kjøkken som hoved oppvarming av leilighet. El. varmekabel i badegulv, regulert av termostat med gulvføler. El. panelovn med termostat på soverom.

Parkeringsanlegget (u-etg.) leveres ventilert og temperert, min +5C. Bod areal i parkeringsetasje er temperert, sprinklet og ventilert.

ENERGI

Leilighetene skal leveres med energimerke C eller bedre. Energiattest leveres for hver enkelt leilighet ved overlevering.

LÅSSYSTEM

Det leveres systemlåser med 3 stk. nøkler til alle inngangsdører pr. leilighet, inkl. sportsbod, postkasser. For hoved tilkomst leveres 3 stk brikker pr. leilighet som også benyttes til åpning av garasjeport i parkeringsanlegg Ul. Port har automatisk lukking og automatisk åpning for utkjøring.

Nøkkelbryter for postvesenet monteres for åpning av ytterdøren hvor postkassene er plassert. Nøkkelbryter tilpasset systemlås for garasjeport leveres på utsiden av garasjeport. Innebygget nøkkelsafe for oppbevaring av hovednøkler iht. krav fra det lokale brannvesen.

BRANNTEKNISK

Brannvarslingsanlegg leveres iht. brannrapport (Direktevarsling til brannvesen). Det leveres egen avstillingsknapp pr. etasje. Det leveres boligsprinkling iht. gjeldene regelverk. For parkeringsanlegg og fellesarealer sprinkles arealene iht. brannrapport. Brannslukningsutstyr og røykdetektorer leveres i henhold til gjeldende forskrifter. Brannslukningsapparat er av type skum.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger skjult. På betongvegger og leilighetskillevegger leveres åpent anlegg. Sikringsskap med svakstrømdel i plast, strømmåler til hver leilighet med fjernavlesning. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter iht. gjeldene forskrifter. Det leveres LED belysning i tak i sportsbod, bod og vaskerom styrt via bevegelse sensor. (Alle mørke rom skal leveres med lysarmatur) 4 stk. LED spott i tak kjøkken og LED spotter under overskap styrt med dimmer. Det vil bli montert 2 stk stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel i vaskerom, med separate kurser. (2x16 amp) Det leveres 1 stk. dobbel stikk i tilknytning til servant. På bad leveres 6 stk. LED downlights i tak og belysning integrert i speil. På øvrige rom leveres stikkontakt i/ved tak (1 stk. pr. soverom m av-/påbryter, 2 stk. stue m/ dimmer). På balkong leveres 1 stk. dobbel stikkontakt og utelampe type Rigel Vegg 6 x 1w LED Sort fra El-produkter eller tilsvarende på vegg med astrour eller fotocelle. Som tilvalg kan det velges ekstra punkt. Det monteres stikkontakter for støvsuging etc. i fellesarealer.

LADING EL-BIL

Opsjonspris på ladestasjon for el-biler i garasjeanlegg Ul.

MULTIMEDIA/BREDBÅND

I hver leilighet leveres bredbåndsnett via ruter i svakstrømskap. Multimediauttak plasseres 1 stk. i stuen og 1 stk. i hovedsoverom, samt trådløst bredbånd. Leveransen omfatter fremføring og installasjon av bredbånd/kabeltv inkl. standard kollektiv grunnpakke TV/internett fra Canal Digital/eller tilsvarende. Kjøper bestiller selv eventuelt oppgradering av abonnement fra leverandør. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for TV og bredbånd.

PORTTELEFON

Porttelefon med fjernåpning, toveiskommunikasjon med lyd og fargebilde pr. bygg/trapperom, fra utvendig hovedinngang fra 1 lokasjon pr. bygg. Det leveres ringeknapp ved hver inngangsdør samt ved hoveddører.

SANITÆR

Det leveres integrert oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og det monteres opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom som vist på tegning. Varmtvann fra fjernvarmeveksler i teknisk rom. I leiligheter med vaskerom leveres vaskekar med ettgreps servantbatteri. I fellesareal skal det være bod med vaskekar/utslagsvask for renhold av fellesarealer, tilknyttet varmt og kaldt vann. Det vi bli etablert 2 vannutkaster pr. bygg

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg plassert i bod, med høy varmegjenvinning. Avkast ventilasjon over tak /parkering. Eget ventilasjonsanlegg for bodareal/tekniske rom med avkast til garasje. Eksosventilasjon etableres i parkeringsarealet etter behov/krav. Serviceavtaler inngås for første 5 år, med opsjon på 5 år for anleggene, inkl. årlig filterskifte i alle leiligheter. (Binding på 2 år).

INNGANGSAREAL

Det leveres flis/sokkelflis på gulv i innvendige felles adkomstareal frem til trapp og heis. Felles korridor

knyttet til flere leiligheter leveres med flis/sokkelflis. Vegger leveres sparklet og malt. Postkasser leveres med systemlås og plasseres i hht. Postens krav. Utvendig LED belysning ved hovedatkomster og bi innganger.

Utvendig utelys ved inngangsdører og svalganger styrt av astrour. Lys ved private balkongdører til leilighet skal plasseres på vegg og skal være styrt av egen bryter og astrour.

Inngangspartiene skal ha ringetablå, fotskraperist utvendig, fotskrapematte innvendig samt takoverbygg med belysning. Alle ytterdører skal være skjermet av et tak eller tilsvarende. Vannutkaster i kjeller og plan 1, ved inngangsparti.

Svalgang leveres med børstet betongoverflater, sklisikret. Styrt avrenning med avløp tilknyttet overvannsanlegg.

GARASJE

Det er parkeringsplasser i kjeller, en parkeringsplass pr. leilighet. Vegger og tak i betong er støvbundet hvit. Søylar(markeres i tillegg med oppmerksomhetsfarge) Dekke skal utføres med fall til renne (ikke sluk/avløp i garasje).

Automatisk garasjeport i stål/aluminium. Behovsstyrt eksosventilering av parkeringsareal i fall beregninger/krav tilsier behov for det.

SYKKELPARKERING

Det er avsatt plass til sykkelparkering i sykkelbod ved inngangspartiet/. Det skal leveres tilstrekkelig sykkelstativ innvendig og utvendig som tegninger/reg.bestemmelser viser til. To etasjes sykkelstativ kan benyttes for å få inn tilstrekkelig antall sykler.

HEIS

Heis fra parkeringskjeller til alle boligetasjer. Heisstol leveres med børstet stålplater/speil og sort gulvbelegg, LED Belysning. Hastighet 1.0 m/s. Entreprenør leverer heisstol emballert for innflytning ved overtagelse.

TRAPPER/TRAPPEROM

Prefabrikkerte eller plastøpte trapper i betong/stål.

Hovedtrapperom leveres i betong med keramiske fliser/sokkelflis på gulv, inntrinn, opptrinn og repos. Vegger og underside trappeløp og repo samt vanger i sparklet og malt utførelse.

BODER

I tillegg til bod i leiligheten får hver leilighet 1 stk. sportsbod på 5 m². Sportsboden plasseres i kjeller plan U1 og i felles bygg mellom hus A og B.

RENOVASJON

Avfallsløsning i prosjektet er nedgravde søppelkontainere på uteområdet. Dimensjonering iht. kommunale retningslinjer og krav. Låssystemet tilpasses tilpasset leilighetenes adgangsrikker.

UTOMHUSARBEIDER

Fellesarealer vil bli beplantet og tilsådd iht. utomhusplan/ beplantningsplan. Adkomst til hovedinnganger vil ha fast dekke som asfalt, betong eller belegningsstein. Det blir etablert felles og private uteplasser i henhold til tegninger. Det leveres utemøbler, sandkasser og lekeutstyr i henhold til tegninger. Utstyr kan avvike fra illustrasjoner. Krav i henhold til universell utforming. Orangeri/drivhus på ca. 3x4 meter plassert mellom bygg A og bygg B.

MERKESYSTEM

Parkeringsplasser for bil og sykler merkes innvendig og utvendig på dekke og vegg. Det leveres ett felles merkesystem for alle bygg i prosjektet. (Leiligheter, boder, tekniske rom, postkasser, ringetablå, fellesarealer, etasjer, adresseskilt for eiendommen, prosjektnavn/ logo, etc.) Alle tekniske skap/luker skal merkes. Det leveres rømningsplaner på vegg for hver etg/utgang, samt ved brannalarmsentral.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, med unntak av el-punkter, sikringsskap, rør i rør skap, gulvvarme og plassering av ventilasjonsaggregat. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for ventilasjonsanlegg og elektriske føringer i den videre

detaljprosjekteringen. Tekniske anlegg vil være synlig, montert på vegg i tekniske rom/ boder. Det må derfor påregnes at mye veggarealer opptas av tekniske installasjoner i disse rommene.

TILVALGSMULIGHETER

Utover de kostnadsfrie valgalternativer som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger mot pristillegg. Selger og entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny/ brosjyre hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Det vil også bli etablert et visningsrom hvor std. leveranse og alle tilvalg vil bli presentert.

FDV – HUSEIERBOK

FDV for prosjektet totalt og leilighetene skal leveres som digitalt system, Viscenario eller tilsvarende.



Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Fordeler med å kjøpe nytt

Følelsen ved å flytte inn i din egen, splitter nye bolig er trolig langt mer verdt enn du tror. Ingen skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene – du og din nye leilighet starter med blanke ark, sammen!

FORUTSIGBARHET OG GARANTI

Ved å kjøpe nytt eller ved kjøp av bolig under oppføring, må budstadoppføringsloven følges. Kjøper har med dette en lovfestet garanti på 5 år og dermed bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

BEDRE STANDARD OG MINDRE VEDLIKEHOLD

Ved kjøp av ny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Gjennom forskriften TEK17 bygges det med bedre isolasjon, balansert ventilasjon, vannbåren varme, flere el-uttak,

større heisrom og høyere krav til brannssikkerhet m.m. Det er også krav til tilgjengelighet for rullestol.

Ved kjøp av helt nytt får du betydelig lavere vedlikeholdskostnader enn ved kjøp av brukt-bolig. Med god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer før overtagelse, ved overtagelse og ett år etter overtagelse. Eventuelle feil som avdekkes vil bli rettet. Dette gir også en ekstra trygghet som du ikke vil ha ved kjøp av en brukt bolig.

Nabolagsprofil –Yttersøveien 21

Nabolaget Hovland –vurdert av 31 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hovlandsentret Linje 210	0 min 0 km
Larvik stasjon Linje R11, R11x	6 min 3.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min

Skoler

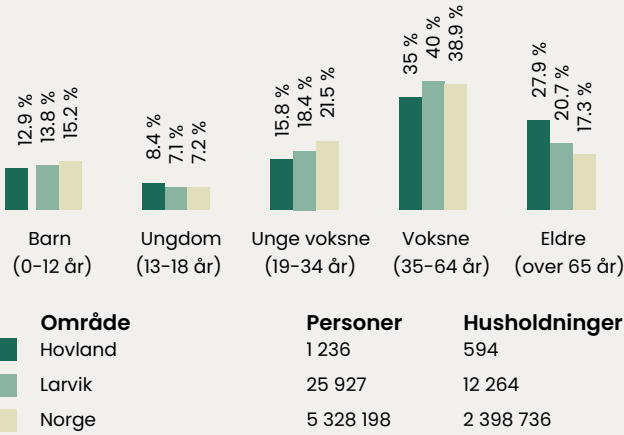
Fagerli skole (1-7 kl.) 580 elever	14 min 1.1 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 367 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Thor Heyerdahl videregående skol... 1620 elever	4 min 2.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	15 min 13.5 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gapatrusten barnehage (0-5 år) 45 barn, 3 avdelinger	10 min 0.9 km
Nanset barnehage (0-6 år) 54 barn, 4 avdelinger	15 min 1.2 km
Byskogen barnehage (0-6 år) 140 barn, 8 avdelinger	15 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Hovland Post i butikk, PostNord	0 min 0.1 km
Coop Prix Frankendalsveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

3. Gående

Gateparkering
Lett 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

Hedrum ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	3 min 0.3 km
Den-ja ballplass Ballspill	4 min 0.3 km
EVO Larvik	8 min
Spent Larvik Nanset	14 min

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	34%
Ikke gift	43%	53%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Varer/Tjenester

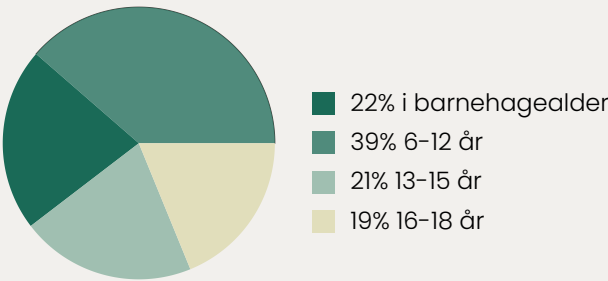
Nordbyen

9 min

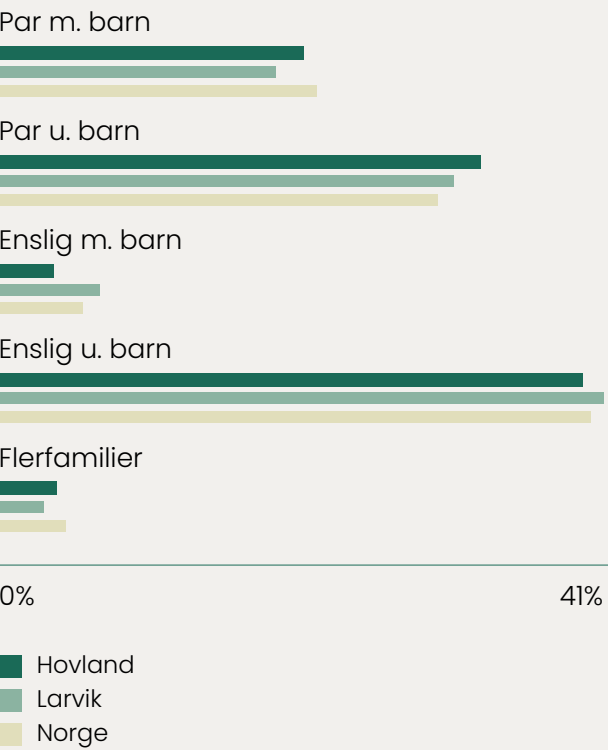
Apotek 1 Nordbyen

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Om utbygger

SIKKERHET FOR GJENNOMFØRING

Når man kjøper en ny leilighet under oppføring, er det viktig å være trygg på at leiligheten blir som planlagt og at man har tillit til utbygger og utbyggers gjennomføringsevne. Bak prosjektet Denja Hage står Orkla Eiendom og FinansGruppen Eiendom AS som gjennom sitt utbyggingselskap Yttersøveien 21 AS har utviklet prosjektet.

Eiendomsvirksomheten til Orkla er konsentrert om investering, utvikling og salg eiendommer primært fra Orklas virksomhet. Orkla Eiendom ivaretar i tillegg konsernets behov for spesialkompetanse innenfor eiendom.

FinansGruppen Eiendom AS er en utbygger som gjennom de 15 siste årene har deltatt i utbygging av mer en 1000 boliger i hele Norge, da med hovedtyngde på leilighetsprosjekter. Prosjektene kjennetegnes av høy fokus på brukervennlighet, gjennomtenkte planløsninger og god boligstandard. FinansGruppen Eiendom AS ble etablert i 1988.



Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



www.orklaeiendom.no



www.fgeiendom.no



Kontakt megler

Aleksander Berg

E-post: aleksander.berg@aktiv.no

M: 97 59 22 50

Ruth Iren Jacobsen

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

M: 99 25 77 56

Drift og forvaltning



www.labo.no



www.denjahage.no