



ROSEHAGEN

- BORETTSLAG -



TORSTVET
- HAGEBY -

torstvethageby.no





Velkommen til Rosehagen

Rosehagen borettslag blir det første leilighetsbygget i Torstvet Hageby (området mellom Nansetgata og Fagerli skole ved Nordbyen). Leilighetsbygget får en fin intern beliggenhet i det nye boligområdet, godt tilbaketrukket fra Nansetgata og med gode solforhold. Sydvest for bygget er det opparbeidet en felles park for området og mange av leilighetene vil få fint utsyn til denne.

I Rosehagen skal det bygges 14 fine leiligheter i et moderne leilighetsbygg med parkering og boder i underetasjen og heis til alle etasjer. Leilighetene får størrelser fra 58 til 95 kvm (BRA) og ett-tre soverom. Leilighetene får god standard med bla. vannbåren gulvvarme, parkett, fine kjøkken og bad, samt store balkonger med gode solforhold.

Her kan man bo trygt og lettvint uten å bekymre seg for utvendig vedlikehold, snørydding eller hagestell. Beliggenheten er rolig og tilbaketrukket, men samtidig veldig sentral med nærhet til det meste av handel og service-tilbud, samt buss stopp like ved og med kort vei til flotte turområder i Vestmarka, Bøkeskogen og Farris.



Moderne og stilrent

Leilighetene i Rosehagen leveres med en tidsriktig og god standard hvor det er lagt vekt på å optimalisere plassutnyttelse med lyse og luftige flater. Det er valgt gode og varige materialer som er i tiden og som harmonerer godt med bygningens arkitektur.

Det blir moderne leiligheter bygget ihht. tidens krav til utførelse og kvalitet. Boligene blir godt isolert både for lyd og varme. Det blir lagt opp til varmeløsninger med vannbåren gulvvarme og ventilasjonssystem med varmegjenvinning. Det blir enstavsparkett på gulvene og malte gipsplater på vegger i boligene.

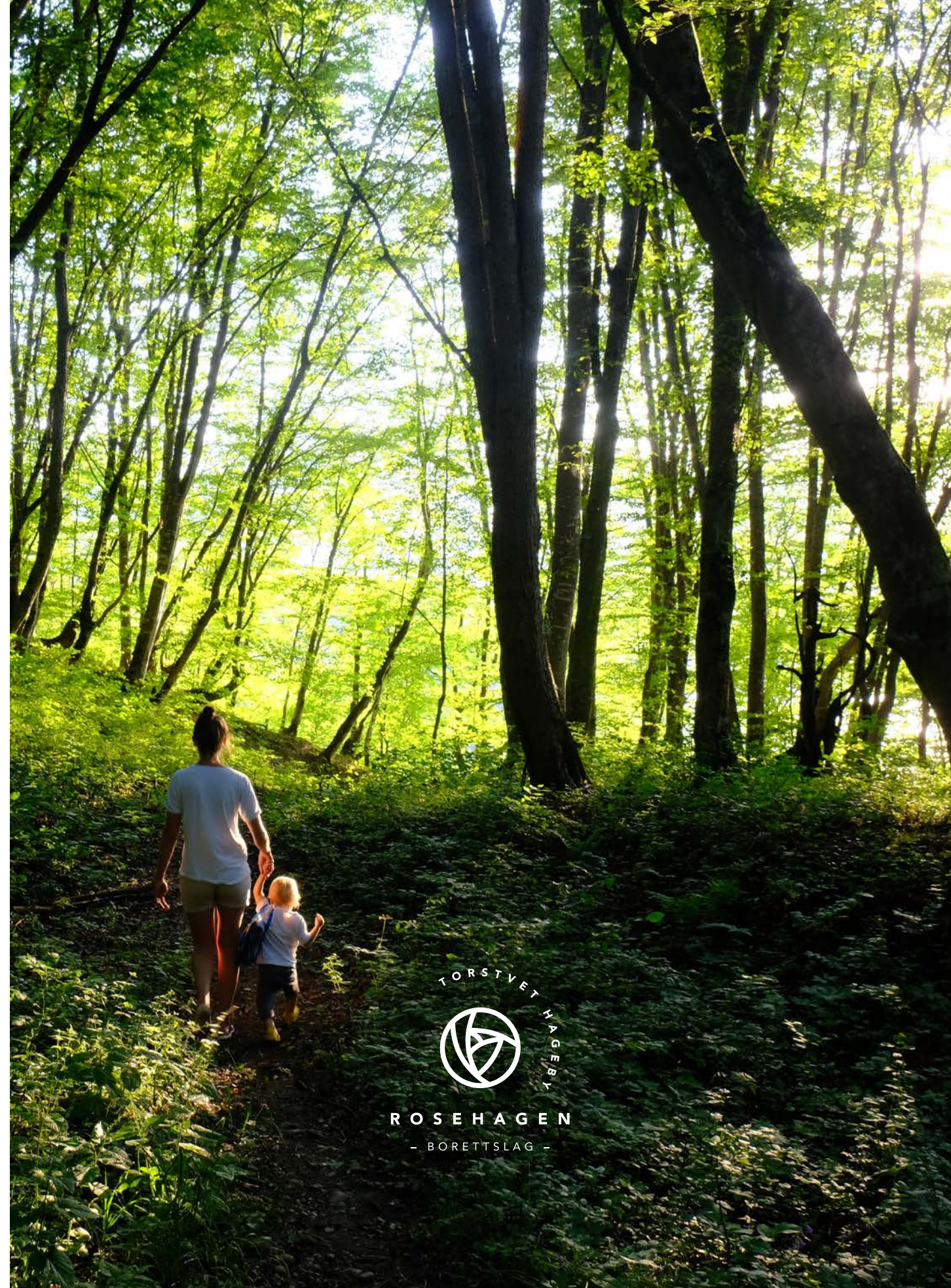
Det leveres kjøkkeninnredning av god kvalitet med integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt kokeplate. Baderom leveres med fliser på gulv og vegger, vegghengt toalett, dusjhjørne med garnityr og innredning/servant av god kvalitet. Plan- og innredningsløsningene er godt gjennomarbeidet, men vi er behjelpelige med å se på andre løsninger hvis det er ønskelig. Kjøperne vil, avhengig av kjøpstidspunkt, ha muligheter til å være med å påvirke noe av endelig leveranse. Tilvalg gir mulighet til å være med å skreddersy ditt nye hjem.



Like i nærheten...

Leilighetene i Rosehagen får 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.

Nordbyen Kjøpesenter ligger kun 200 meter unna med et godt utvalg av butikker. Kort vei til Larvik sentrum og alle de tjenestetilbud man har behov for i det daglige.



TORSTVET
HAGERBY
ROSEHAGEN
- BORETTSLAG -

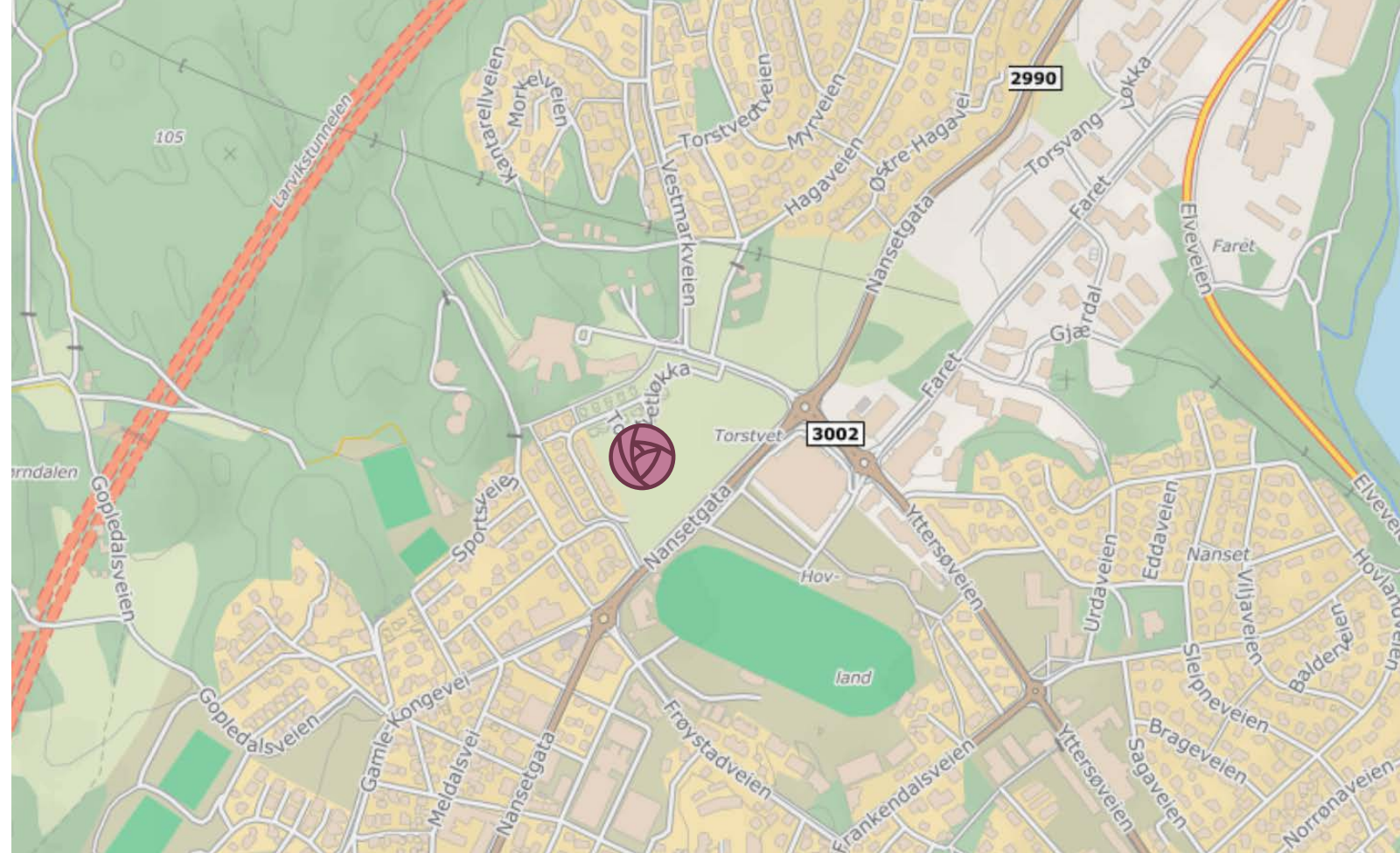




TORSTVET

- HAGEBY -

Sentralt, men rolig og tilbaketrukket



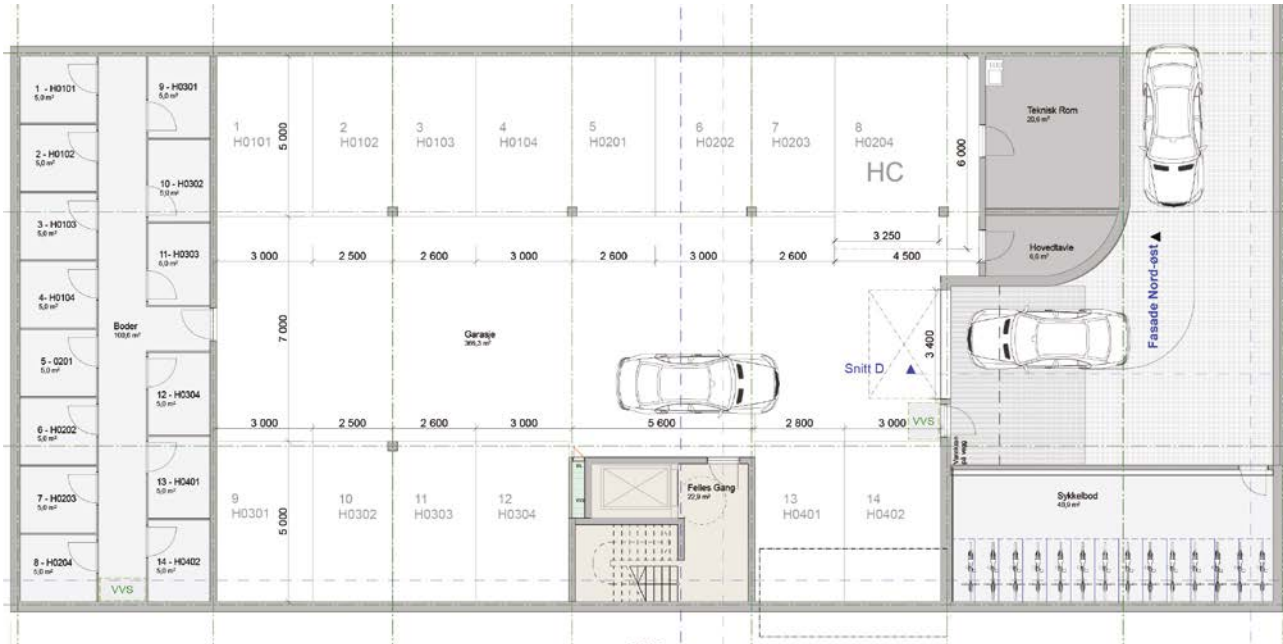
Det nye boligområdet Torstvet Hageby er under utvikling og området syd og vest for den tomten som nå skal bebygges med Rosehagen BRL vil være ferdig bebygget innen overtagelsen av leilighetene. Når området er ferdig utviklet vil det bestå av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og leilighetsbygg. Rosehagen BRL er det første leilighetsbygget som bygges på området og vil få en meget god intern beliggenhet på området med store grøntarealer syd for bygget hvor det opparbeides et parkområde. Tomten ligger tilbaketrukket fra trafikk og det vil bli lite gjennomgangstrafikk forbi bygget.

Områdene som ligger mot Nordbyen kjøpesenter er planlagt bebygd med leilighetsbygg. Området vil når det er ferdig utbygd ha over 200 boenheter og vil utgjøre en liten ny bydel i Larvik.

Foreløpig utomhusplan

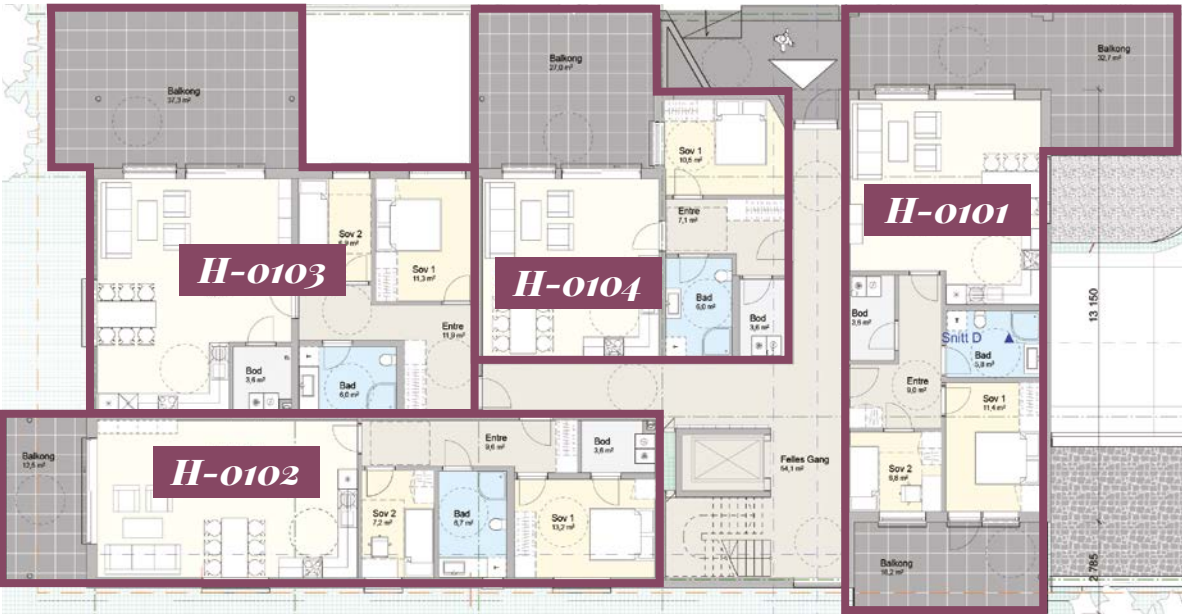


Parkeringskjeller



Plantegninger

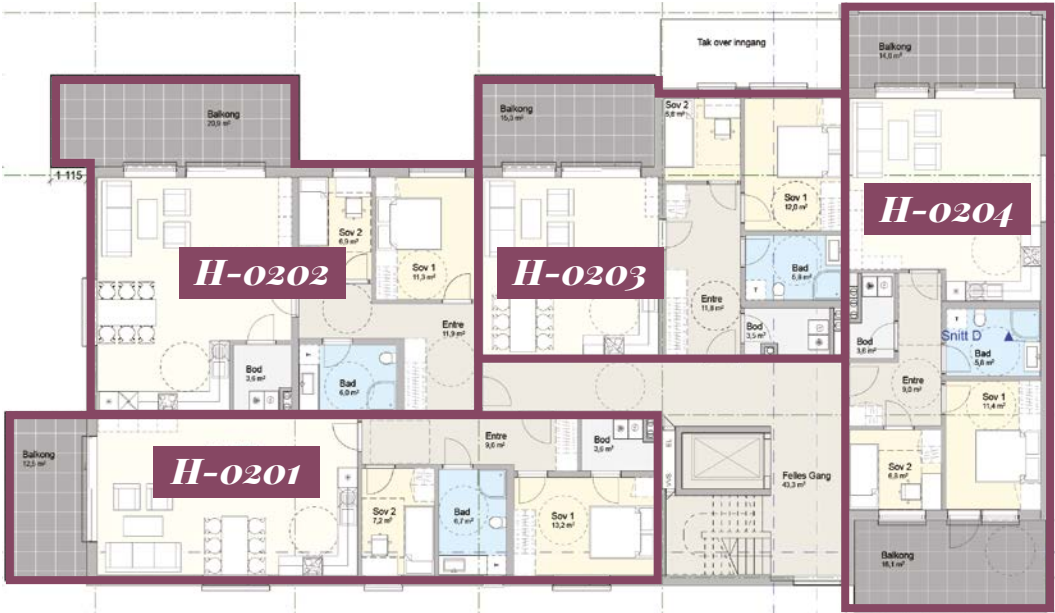
Plan 1



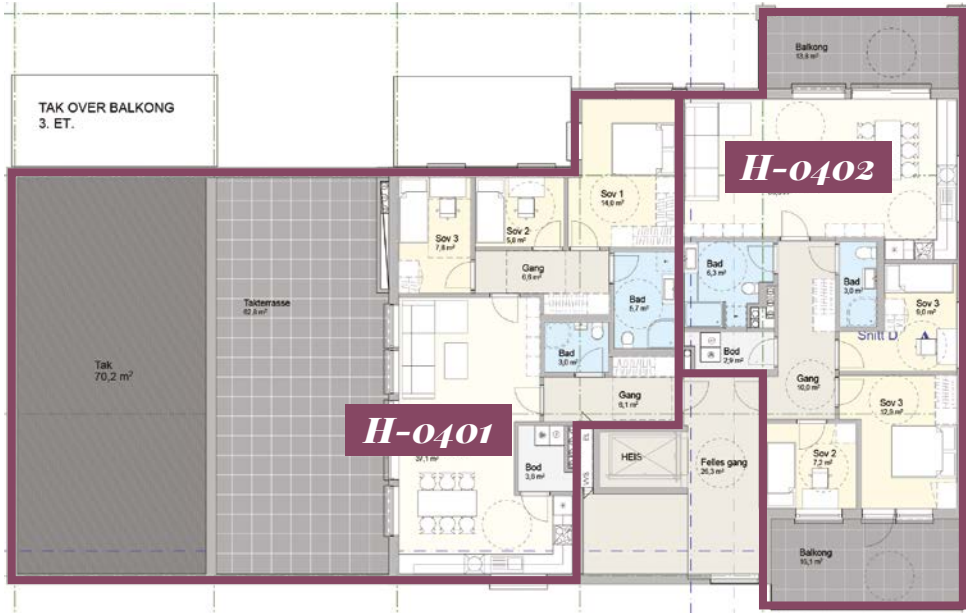
Plan 3



Plan 2



Plan 4



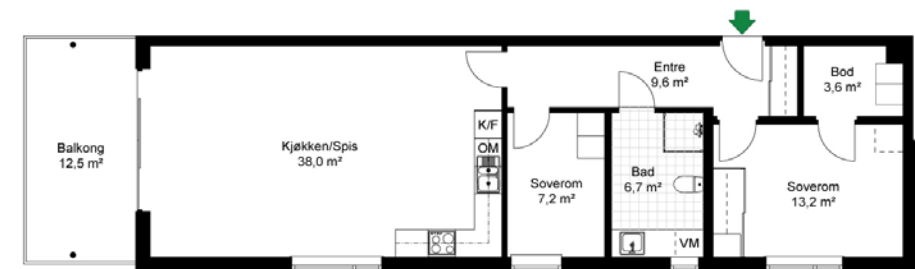
H0101

Antall rom:3
 BRA:.....73 m²
 P-rom:68 m²



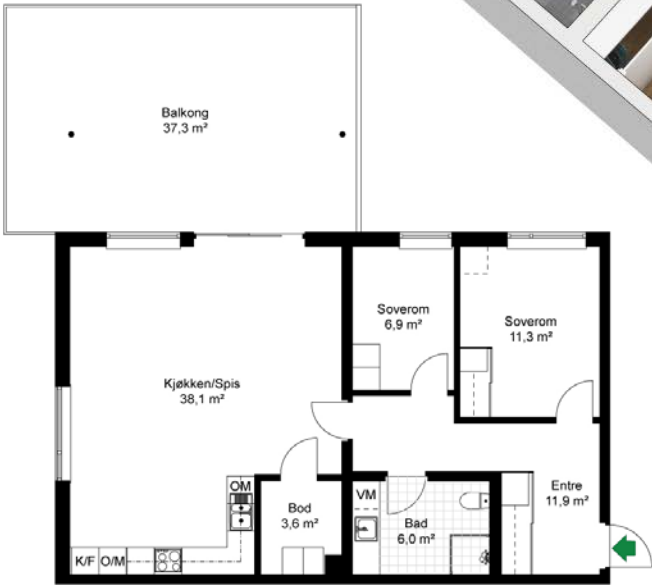
H0102

Antall rom:3
 BRA:.....81 m²
 P-rom:77 m²



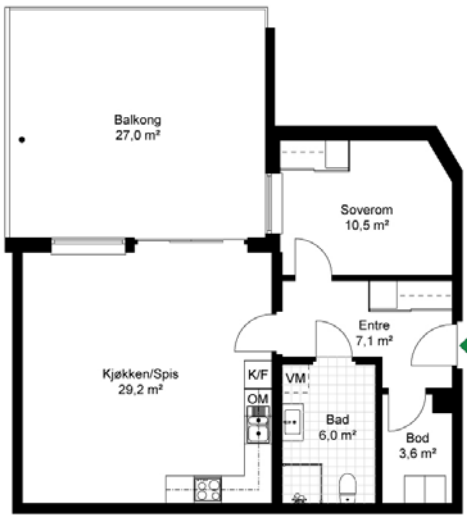
H0103

Antall rom:3
BRA:.....82 m²
P-rom:78 m²



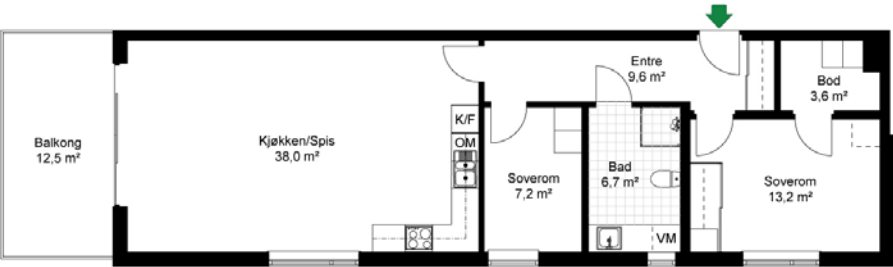
H0104

Antall rom:2
BRA:.....54 m²
P-rom:58 m²



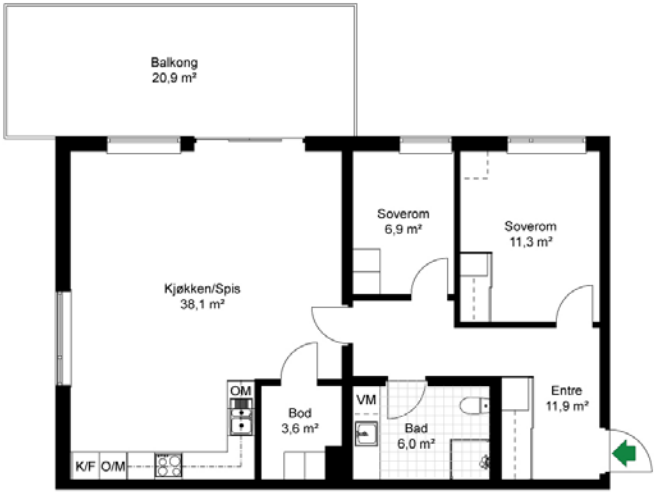
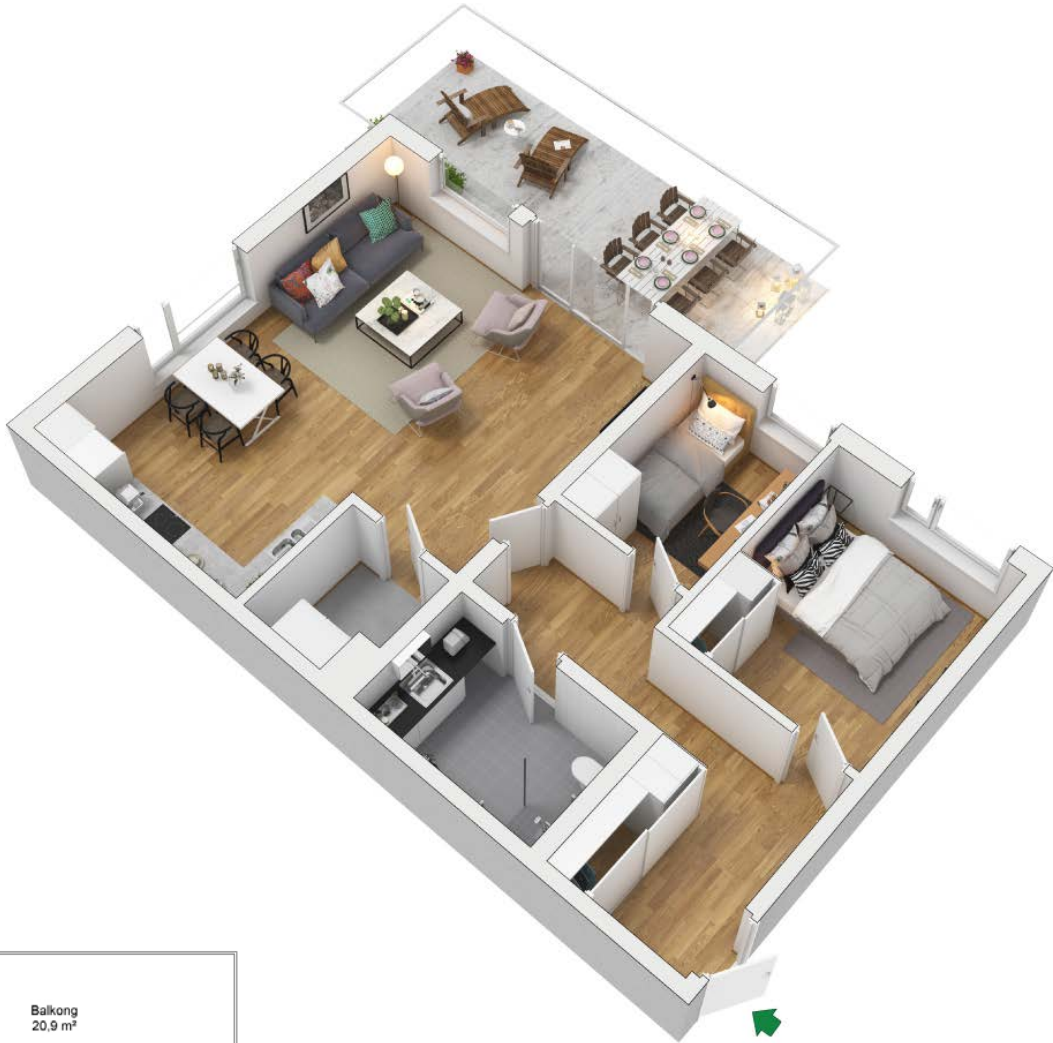
H0201

Antall rom:3
BRA:.....81 m²
P-rom:77 m²



H0202

Antall rom:3
BRA:.....82 m²
P-rom:78 m²



H0203

Antall rom:3
BRA:.....72 m²
P-rom:68 m²



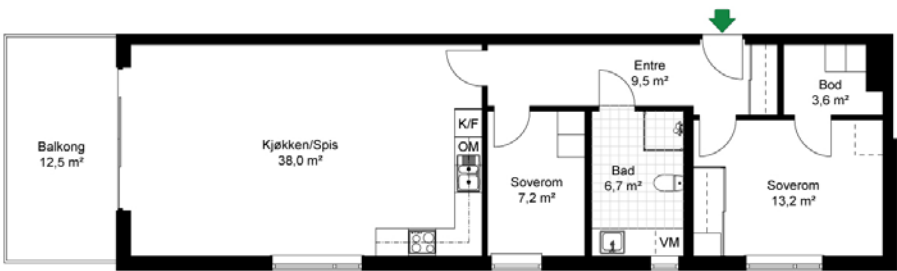
H0204

Antall rom:3
BRA:.....73 m²
P-rom:68 m²



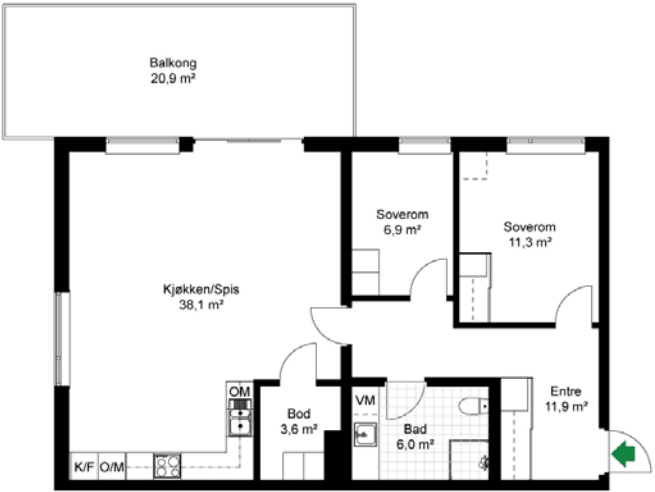
H0301

Antall rom:3
BRA:.....81 m²
P-rom:77 m²



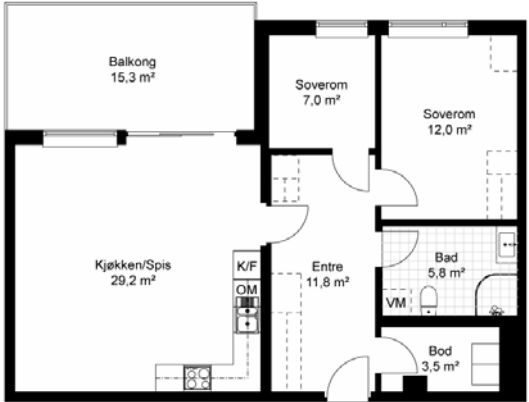
H0302

Antall rom:3
BRA:.....82 m²
P-rom:78 m²



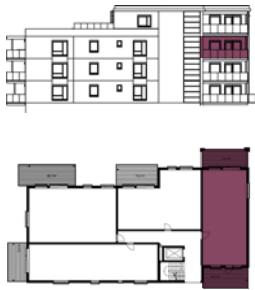
No303

Antall rom:3
BRA:.....72 m²
P-rom:68 m²



No304

Antall rom:3
BRA:.....73 m²
P-rom:68 m²



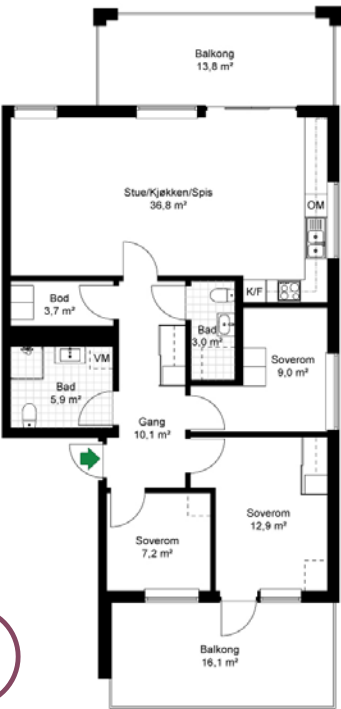
Ho401

Antall rom:4
BRA:.....95 m²
P-rom:92 m²



Ho402

Antall rom:4
BRA:.....94 m²
P-rom:88 m²







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 med dette en del av et godt organisert fellesskap, som representerer en stor trygghet for deg som boligkøper. LABO har over 70 års erfaring, og forvalter mer enn 4 000 boliger 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 lettvin og trygg hverdag, du skal ha tid til å leve. LABO sørger for innkreving av månedlige felleskostnader, regnskapsførsel/årsoppgjør og utarbeidelse av budsjett, tilrettelegging av generalforsamlinger, oppfølging av forsikringssaker, råd og veiledning m.m. LABO Boservice kan i tillegg yte vaktmester- og håndverkstjenester, renhold og stell av utearealer, og LABOs tekniske avdeling kan hjelpe borettslaget med å planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene. LABO tilbyr også borettslaget bistand til å skreddersy systemer for ivaretagelse av HMS/internkontroll. Borettslag tilknyttet LABO får gjennom LABOs avtaler en rekke gode tilbud på for eksempel telefon, TV og internett, forsikringer og lån. I tillegg får du som LABO-medlem rabatter og bonusopptjening i flere butikker i Larvik.

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 møte i generalforsamlingen, der alle andelseierne har lik stemmerett. Generalforsamlingen velger et styre som har ansvar for den daglige driften av borettslaget og for å ivareta andelseiernes interesser. Felleskostnader Du betaler felleskostnader til borettslaget hver måned. Felleskostnadene skal dekke borettslagets samlede felles utgifter, som renter og eventuelt avdrag på borettslagets fellesgjeld, forsikring, forretningsførsel og administrasjon, revisjon, kommunale avgifter, utvendig vedlikehold og løpende driftskostnader for eiendommen 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. Regler om vedlikehold og andre forhold i borettslaget finner du i borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

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 fremtidsrettede energiløsninger - som gir lavere utgifter til strøm/oppvarming og med ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner som skaper et godt innneklima



– Teknisk beskrivelse –

TORSTVEDT BB2, «Rosehagen» TEKNISK BESKRIVELSE, BOLIGBLOKK mars 2021

Boligene utføres ihht gjeldende byggeregler, krav og TEK 17

Boligene og fellesarealer skal utformes med livsløpsstandard og med universell utforming ihht NS. Leilighetsskiller utføres i kombinasjon av støpte betongkonstruksjoner og betongelementer med synlige v-fuger.

Gjennomføringer i gulv på grunn, yttervegger og tak skal tettes med egnede mansjetter.

FDV dokumentasjon skal foreligge ved overlevering.

Prosjektering og utførelser ihht. Sintef Byggforsk standard løsninger eller bedre

Garantistillelse: 3 % i byggetiden, deretter 5 % i 5 år ihht. bustadsoppføringsloven.

GRUNNMUR

Grunnmur utføres i betong delvis isolert utvendig.

P KJELLER

Kjellergulv i vanntett støpt betong med pusset overflate.

YTTERVEGGER

Byggets fasade leveres med en blanding av teglstein, trekledning og fasadeplater. Enkelte mindre felter vil bli beslått med metall. Farger bestemmes av arkitekt. Veggene bygges opp av bindingsverk, isolasjon og utvendig vindsperre. Diffusjonssperre og gipsplater innvendig.

INNERVEGGER

Reisverk av stål eller trestendere med tykkelse ca 70mm. Veggene kles med gipsplater. Alle innervegger utføres som isolerte vegger. Vegger i våtrom får egne våtromsplater som underlag for fliser. Kjøkkenvegger med innredning skal ha rupanel under gipsen.

Lydskillevegger mellom leilighetene leveres i hht. gjeldende forskrifter. Lydklasse C.

ETASJESKILLER

Godkjent lydisolerende og branncellebegrensende etasjeskiller i prefabrikkerte elementer med synlige V fuger eller plasstøpt betong. Oppforet gulv m/isolasjon på betongdekke over kjeller.

I rom med gulvvarme benyttes eget gulvsystem tilpasset varmerørene.

For overflater, se romskjema.

TAK

Tak med isolering ihht TEK 17. Takhatter i plastbelagt metall.

VINDUER

Leveres ferdig malte innvendig med metallkledning utvendig. Hvitmalte foringer i veggtykkelse. U- verdi 0,8 eller bedre. Glidehengslet toppsving åpningsvinduer. Store balkongvinduer og enkelte andre vindusfelt vil leveres som fastfelt.

BLIKKENSLAGER ARBEIDER

Renner og nedløp, takhatter og andre beslag leveres i plastbelagt stål. Farger bestemmes av arkitekt.

YTTERDØR

Hovedinngangsdør leveres i aluminium med åpningsautomatikk og porttelefon.

REKKVERK/BALKONG

Rekkverk rundt terrasser utføres i glass med stendere, farge bestemmes av arkitekt. Balkong gulv av betong med pusset overflate. Balkonger i 1. etg vil få betongheller på mark.

MALERARBEIDER UTVENDIG

Trepanel utvendig påføres ett strøk grunning og 2 strøk maling.

VENTILASJON LEILIGHETER

Leilighetene ventileres forskriftsmessig med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning ihht gjeldende krav. Individuelle aggregat plasseres inne i hver leilighet, med egen tilkobling for kjøkken avtrekk. Aggregatene plasseres fortrinnsvis i bod .

Kanaler skal føre frisk luft fra yttervegg til aggregatet og videre rundt i leiligheten. Egne kanaler skal sende avtrekksluft til aggregatet og opp over tak. Tilluftventiler monteres i vegger eller i himling. Nødvendig innkassing og nedforing av tak i enkelte rom som følge av føring av ventilasjonskanaler og andre tekniske føringer må påregnes (spesielt gjelder dette våtrom og entre).

RØRLEGGAR ARBEIDER

Inkluderer komplett leveranse av vann og avløp tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett samt overvannsnett. Skap for vannfordeling ”rør i rør” skap monteres i leiligheten. Innvendig stoppekran for hver leilighet monteres også i ”rør i rør” skap eller ved varmtvannsbereder.

SPRINKELANLEGG

Boligsprinkleranlegg ihht. forskrifter og brannrapport leveres. Sprinkelsentral/stoppekran plasseres i teknisk rom/ bøttekott eller annet egnet rom. Sprinkleranlegget legges skjult der det er mulig, men enkelte synlige rør må regnes med.

PIPER OG ILDSTED

Bygget leveres uten pipe.

UTVENDIG OPPARBEIDELSE

Det opparbeides ferdig utomhusanlegg med plen og noe beplantning ihht. utomhusplan. Terrasser på terreng utføres med betongheller. Areal ved hovedinngang er asfaltert / hellebelagt. Universell utforming av tilkomster. All opparbeidelse av beplantning på tomten vil inngå som fellesareal i borettslaget.

RENOVASJONSSTASJON

Det leveres nedgravd renovasjonsløsning rett over gaten for hovedinngangen til blokk.

HEIS

Bygget vil få heis med plass for bære til alle etasjer. Alle nødvendige bygningsmessige, elektro og ventilasjonsarbeider vedr. heis medregnes.

PARKERING

Det medfølger en parkeringsplass pr. leilighet i byggets kjeller. Parkeringsplassene markeres og merkes med leilighetsnummer.

SPORTSBOD

Alle leilighetene får sportsbod i kjeller med nettingvegger.

Fellesarealer

ROM	GULV	VEGG	TAK	INNREDNING	DIVERSE
Hoved-inngangsparti	Fliser : Fliskompaniet 863030110 – FK PRO S.P. GREY MATT str. 300x300mm eller tilsvarende	Malt	Systemhimling opphengt i synlige T- profiler Farge: Hvit	Postkasser. Lamper i tak.	Ringetablå / dørcall- ing ved hovedinngangsdør. Utebelysning mon- tert på vegg.
Trapper	Fliser : Fliskompaniet 863030110 – FK PRO S.P. GREY MATT eller tilsvarende	Malt	Systemhimling opphengt i synlige T- profiler Farge: Hvit	Lamper i tak eller på vegg.	Malt underside og vanger på trappeløpene og repos Belysning i tak og/ eller på vegg.
Innvendig korridor, inkl. felles Gang i kjeller	Fliser : Fliskompaniet 863030110 – FK PRO S.P. GREY MATT str. 300x300mm eller tilsvarende	Malt	Systemhimling opphengt i synlige T- profiler Farge: Hvit		Belysning i i tak og/ eller på vegg.
Tekniske rom	Pusset betong	Malt betong/plater	Malt betong, dersom betongelementer brukes er det synlig v-fuge Farge hvit	Utslagsvask. Sluk i gulv	Belysning og stik- kontakt etter behov
Andre fellesrom	Pusset betong	Malt betong/plater	Malt betong, dersom betongelementer brukes er det synlig v-fuge. Farge hvit		Belysning i tak
Boder i kjeller	Pusset betong	Mot garasje fast skillevegg som males Nettingskille- vegger for øvrig med låsbar dør	Malt betong, dersom betongelementer brukes er det synlig v-fuge. Farge Hvit	Ingen innredning	Belysning i tak
Garasje	Stålglattet betong	Malte betongvegger	Malt betong, dersom betongelementer brukes er det synlig v-fuge. Farge hvit	Belysning i tak Stikk fordelt rundt i lokale tilkoblet på fellesanlegget Mulighet for el bil lader på	Nøkkelpbryter utvendig og snor- trekk innvendig eller tilsvarende Fjernkontroll eller styring via mobiltelefon

Leiligheter

ROM	GULV	VEGG	TAK	INNREDNING	DIVERSE
Stue	Matt lakkert en stavs eikeparkett. Fotlist i eik	Vegger sparklet og malt.	Synlig betongover- flate som event. sparkles og males, dersom betong- elementer brukes vil det være synlig v-fuge i tak. Farge hvit, glans 3 Malt hvit taklist	Massiv innerdør i farge Bomull fra Swedoor eller tilsvarende, med matt krom vrider.	Et data/tv-uttak. Vannbåren gulvarme.
Hovedsoverom	Matt lakkert en stavs eikeparkett. Fotlist i eik	Vegger sparklet og malt.	Synlig betongover- flate som event. sparkles og males. Dersom betong- elementer brukes er det synlig v-fuge i tak. Farge hvit, glans 3 Malt hvit taklist	2 m garderobeskap fra Aubo. Skapene leveres med hyller og stang, høyde ca 2,1 m. Massiv innerdør i farge Bomull fra Swedoor eller tilsvarende, med matt krom vrider.	
Soverom	Matt lakkert en stavs eikeparkett. Fotlist i eik	Vegger sparklet og malt.	Synlig betongover- flate som event. sparkles og males, dersom betong- elementer brukes vil det være synlig v-fuge i tak. Farge hvit, glans 3 Malt hvit taklist	1 m garderobeskap fra Aubo. Skapene leveres med hyller og stang, høyde ca 2,1 m. Massiv innerdør i farge Bomull fra Swedoor eller tilsvarende, med matt krom vrider.	
Bod / teknisk rom	Vinylbelegg	Vegger sparklet og malt.	Synlig betongover- flate som event. sparkles og males, dersom betong- elementer brukes vil det være synlig v-fuge i tak. Farge hvit, glans 3 Malt hvit taklist	Massiv innerdør i farge Bomull fra Swedoor eller tilsvarende, med matt krom vrider. Ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon blir plas- sert i bod.	Belysning i i tak.

ROM	GULV	VEGG	TAK	INNREDNING	DIVERSE
Entré/gang	Matt lakkert en stavs eikeparkett. Fotlist i eik	Vegger, sparklet og malt	Nedforet platetak som sparkles og males hvit. Malt Hvit taklist	Ytterdør med FG godkjent sikkerhetslås i farge RAL 7043 (mørk grå). Hvitmalt massiv innerdør i farge RAL 7043 fra Swedoor eller tilsvarende, med matt krom vrider.	Automatisk døråpner/calling. Vannbåren gulvarme
Kjøkken	Matt lakkert en stavs eikeparkett. Fotlist i eik	Vegger, sparklet og malt.	Sparklet og i malt betong, der betongelementer brukes vil det være synlig v-fuge. Hvitmalt glans 3. Malt hvit taklist	Kjøkken Unik hvit fra Aubo. Lys over benkeplate. Leveranse iht. endelig kjøkkentegning for den enkelte leilighet. 29 mm laminat benkeplate i mørk grå farge. Rett forkant i laminat. Håndtak i stål utførelse. Integrert vask i stål utførelse fra Franke eller tilsvarende. Innebygd stekeovn og separat koketopp. Avtrekk over platetopp i overskap Type Slim-line eller tilsvarende. Kjøkkenkran i krom, type Oras Saga eller tilsvarende i krom, med avstenging for oppvaskmaskin. Hvitevarepakke fra Electrolux eller tilsvarende bestående av induksjonstopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Hvitmalt massiv innerdør i farge Bomull fra Swedoor eller tilsvarende, med matt krom vrider.	Komfyrvakt integrert i avtrekkshette. Led list over underskap på kjøkken Vannbåren gulvarme.

ROM	GULV	VEGG	TAK	INNREDNING	DIVERSE
Bad	Termostatstyrt gulvvarme. Fliskompaniet TYPE: 962020430 – FK PRO SHADOW IVORY 20X20cm	Fliskompaniet TYPE: 252020810 – FK PRO UNI WHITE GLOSSY 19,8X19,8 cm	Nedforet platetak under betongtak, som sparkles og males. Farge hvit, glans 3 Malt Hvit taklist	Servantinnredning hvit med to skuffer, med heldekkende hvit servantplate i 80 cm bredde, fra Aubo eller tilsvarende Servant; armatur type Oras Saga eller tilsvarende. Takdusj type Alterna Viscus krom, med fleksibel slange eller tilsvarende. Speil, bredde 80 cm, fra Aubo eller tilsvarende. Innadslående dusjvegger i 90 cm i herdet klart glass, krom, type Alterna Picto eller tilsvarende Hvitt vegghengt toalett type Alterna Nika eller tilvarende m/sete med soft close . Hvitmalt massiv innerdør i farge Bomull fra Swedoor eller tilsvarende, med matt krom vrider.	Det leveres downlights i børstet stål, 4 stk. Leveres med dimmer. Dobbelt stikkontakt Opplegg for vaske-maskin og tørketrommel der hvor dette er tegnet inn på plantegning.
Bod/teknisk rom/ vaskerom	Vinylbelegg	Vegger, sparklet og malt.	Sparklet og i malt betong, der betongelementer brukes er det synlig v-fuge. Farge hvit, glans 3 Malt hvit taklist	Ingen innredning. Massiv innerdør i farge Bomull fra Swedoor eller tilsvarende, med matt krom vrider. Ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon blir plassert i rommet.	Belysning i itak Dobbel stikkontakt
Terrasse/balkong	Pusset betong Markterrasse vil ha betongheller	Rekkverk ihht. fasadedetaljer i leveransebeskrivelse.	Pusset betong der det er balkong og eller tak over.		En stk. utelampe 1 stk. dobbelt stikk på alle balkonger og terrasser.

Heis	Heis fra parkeringskjeller
Vinduer	Trevinduer med aluminiumsbeslag utvendig Vindu leveres i farge Bomull innvendig og i h.t leverandørs standard farge utvendig. Gerikter og foringer i farge bomull.
Innerdører	Massiv innerdør i farge Bomull fra Swedoor eller tilsvarende, med matt krom vrider. Alle innerdører får gerikter og foringer i farge bomull
Ytterdør gang leilighet	Leveres i RAL 7043 (mørk grå) Gerikter og foringer leveres i farge bomull
Terrassedør	Terrassedør leveres i samme farge som vindu Gerikter og foringer leveres i farge bomull
Ventilasjon/Nedsenket himling	Det er nedsenket himling der det er nødvendig for fremføring av ventilasjon og tekniske installasjoner, eksempelvis bad og entre.
Oppvarming	Termostatstyrt el. gulvvarme på bad. Vannbåren gulvvarme i entre, stue og kjøkken
Belysning	Stikk for takpunkt plasseres generelt på vegg oppe ved taklist med bryter ved dør.

Tilvalgsmuligheter

Utbygger vil gi kjøperne mulighet for å gjøre individuelle tilpasninger i egen bolig. Det vil bl.a. bli gitt mulighet for alternative fargevalg på vegger og parkett typer på gulv, samt endring av kjøkkenleveranse i henhold til leverandørens sortiment.

Det kan gjøres endring av baderomsinnredning, armatur og fliser på våtrom i henhold til flisleverandørens sortiment.

Flere elektropunkter kan velges, det gjelder både stikkontakter, lampepunkter, TV-punkter og data-punkter. I tillegg kan det være mulig med begrensede tilvalg på sanitær og ventilasjon og varme.

Det er ikke anledning til å flytte på plassering av hvitevarer i kjøkken, eller gjøre tilvalg som krever endring i bærende konstruksjoner/tekniske

installasjoner i boligen som fasader og vegger. Det tillates ikke å bytte leverandør innenfor de ulike fagene, Det er fast avtale med disse inntil leiligheten er overlevert.

Gulvarme på soverom kan velges som tilvalg Evt. tilvalg avtales direkte med Totalentreprenøren.

Tilvalgmulighetene vil være avhengig av hvor langt i byggeprosessen prosjektet har kommet. Beslutningsplan for kjøper utarbeides.

Tilvalg prises separat pr. kjøper.



– Salgsinformasjon –

Prosjektet/selskapet/eiendommen

Utbyggingen av Torstvet Hageby – det nye boligområdet mellom Fagerli skole og Nansetgata – er allerede godt i gang. Området skal utbygges med totalt over 200 leiligheter i flere blokker, samt ca. 40 boliger i småhusbebyggelse. JM har opplevd god interesse for småhusbebyggelsen hvor en del er bygd og overtatt av nye eiere og en del er under salg og bygging nå. Rosehagen borettslag vil bli det første leilighetsprosjektet i Torstvet Hageby. Her er det planlagt 14 leiligheter i en leilighetsblokk over 4 etasjer med parkering og boder i underetasjen. Boligene vil bli solgt som andelsleiligheter tilknyttet Rosehagen borettslag som vil bli stiftet før innflytting. Borettslaget blir eier av eiendom som fradeles gnr. 2009, bnr. 32. Borettslagets organisasjonsnummer og andelsnummer vil bli klart innen overtagelse. Adressen vil bli Torstvetløkka 21.

Selger/utbygger

Selger er Torstvedtbakken AS, org. nr 994 922 041, 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 salg. Ved tilfredsstillende salg er forventet oppstart forsommeren 2021 – det er beregnet ca. 18 måneder byggetid.

Adkomst

Adkomst til Rosehagen borettslag vil være direkte fra Torstvetløkka.

Byggemåte/standard

Rosehagen vil bestå av 14 andelsleiligheter, organisert i ett borettslag. Alle leilighetene får en garasjeplass og en sportsbod på ca. 5 kvm. på kjellerplan/ under bakkenivå og med heis til etasjene. Se for øvrig prosjektbeskrivelsen

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. 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 fremkommer av gjeldende teknisk forskrift. Ev. tilleggs bestillinger 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 boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Summen av de oppgitte romstørrelser på plantegningene samsvarer

ikke med boligens totale BRA som følge av at innvendige vegger og for eksempel innkassing av ventilasjon ikke er medtatt i denne sammenheng. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme, da det oppgitte beregnede areal er basert på tegninger.

Tomt/tomteareal

Borettslagets fremtidige eiendom fradeles gnr. 2009, bnr. 32, tomtens eksakte størrelse er dermed ikke kjent på nåværende tidspunkt, men antas å være ca. 1.300 kvm. Rosehagen borettslag blir hjemmelshaver av denne eiendommen før innflytting. Utomhusplan slik den er presentert i salgsoppgaven er veiledende for opparbeidelse, men det må forventes endringer i denne da detaljprosjektering ikke er fullført.

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtagelse av leiligheten. Dersom de utvendige arealene i tilknytning til bygg A 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 overtagelse 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. Du må selv ordne finansiering av kjøpesummen ved å bruke egenkapital og/ eller ved å ta opp lån. Din del av fellesgjelden overtar du automatisk når du blir eier av boligen. Du står helt fritt

til å nedbetale på fellesgjelden på boligen din dersom du ønsker dette. Renter og gjeld er fradragsberettiget på selvangivelsen, og LABO sørger for at dette ivaretas.

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

I tillegg betaler kjøper følgende omkostninger: Tinglysingsgebyr for overføring av hjemmel: kr. 480,- Evt. tinglysingsgebyr pr. pantedokument: kr. 480,- Grunnboksutskrift: kr. 202,- Kjøper innbetaler også andelskapital kr. 5 000,- før overtagelse.

Stipulerte felleskostnader

Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi og fordeles iht. vedtektene. I prislisten er felleskostnadene stipulert. Felleskostnadene er tenkt å inkludere bla.: kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV/internett, løpende drift og vedlikehold av bygningen, fellesarealer og utearealer mm. Kostnadene er beregnet på gjeldende prisnivå i 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 leiligheten for forskuddsbeløpet. Resterende innskudd, samt omkostninger, andelskapital og ev. regning for tilleggsarbeider innbetales meglers klientkonto innen overtagelse. Ved overtagelse overtas andelens fellesgjeld. Alle innbetalinger fra kjøper blir stående på meglers klientkonto inntil overtagelse, alternativt kan selger kreve beløpet utbetalt fra megler mot å stille garanti 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 kontraktsinngåelse må kjøper dokumentere finansiering med finansierungsbevis. Selger forbeholder seg rett til å foreta kredittvurdering av kjøpere og kan avvise kjøpere som ikke er kredittverdige på kjøpstidspunktet. Borettslaget/Forretningsfører

Borettslaget

Boligene vil bli en del av Rosehagen borettslag. 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 overtagelse. 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 overtagelse 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 overtagelse.

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 naboens felleskostnader dersom vedkommende ikke overholder sine økonomiske forpliktelser.

Selger har tegnet NBBL fulltegningsforsikring. Dette reduserer selgers risiko for usolgte enheter. Felleskostnadene for ev. usolgte enheter ved innflytting i prosjektet vil bli ivaretatt.

Forkjøpsrett

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

De prosjekterte boligene vil bli organisert i Rosehagen borettslag. Andelsnummer vil bli tildelt når prosjektet nærmer seg ferdigstilling/innflytting og borettslaget

blir etablert. Borettslaget vil bli eier av en eiendom som fradeles fra gnr. 2009, bnr. 32 i Larvik kommune.

Vei/vann/avløp

Leiligheten vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

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

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Torstvedt syd fra 2015. Eiendommen er regulert til boligformål. Det er varslet endring i del av reguleringsplan, hvor oppstart av behandling var i 2020. Se vedlegg til prospekt.

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 overtagelse.

Konsesjon

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

Avtalemessige forhold

Salgsbetingelser

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

Forbehold om realisering

Selger tar forbehold om at det må selges 5 leiligheter 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 01.11.2021

Dersom overnevnte forbehold ikke er avklart innen fristen kan selger velge å ikke realisere prosjektet. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillingstidspunkt/ innflyttingstidspunkt tilsvarende. Kjøper kan innen en uke etter 01.11.2021 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 inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar 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.

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

Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, 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 vil byggebeskrivelsen ha forrett og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det vises for øvrig til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg.

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

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

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

Hver andel har 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.

Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil blant annet på grunn av løpende byggevirkomhet, 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 borettslagets styre uten å overføre andelen jf. Borettslagslovens § 2-13 andre ledd. Boretten skal registreres i grunnboka. Dersom borettslagets styre overtas etter nevnte bestemmelse skal andelen overføres senest to år etter at første borettslag i borettslaget er overtatt. Borettslag 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 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 godkjenning av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr. 30.000,- inkl. mva. til selger. Påkrevde garantier ved et ev. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger.

Avbestilling

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

Overtagelse

Boligene planlegges ferdigstilt 4. kvartal 2022 under forutsetning av at byggebeslutning blir tatt og byggearbeidene kommer i gang innen 01.06.2021. 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 ferdigstilling skal selger varsle om overtagelsesdato. Selger forbeholder seg retten til å kunne overlevere tidligere enn anslaget over dersom fremdriften tillater det og dette synes hensiktsmessig. Selger skal i et slikt tilfelle 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.torstvethageby.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 kjenner 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 kjenner 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 kjenner 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 eiendommersom selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt en fast pris på kr. 50.000,- inkl. mva for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke visninger med kr. 1.600,- 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 01.03.2021 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







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

torstvethageby.no