

11

HOLMEJORDETVEIEN

8 flotte selveierleiligheter
på Holmejordet med
nydelig fjordutsikt



B
BRUNLANES
STRENDOM

aktiv.

HOLMEJORDETVEIEN 11

8 nye, prosjekterte selveierleiligheter med nydelig utsikt, kort avstand til sjø, strand og flotte rekreasjonsområder.



Om prosjektet: **4** | Beliggenhet: **6** | Prosjekt oversikt: **8** | Boligene: **10** | Visualiseringer: **14**
Leveransebeskrivelse: **20** | Salgsinformasjon: **26** | Situasjonsplan: **35** | Kontakt megler: **36**

Med meget flott beliggenhet og fantastisk utsikt er det på Holmejordet prosjektert 8 flotte, romslige selveierleiligheter.

Leilighetene vil være fordelt på to firemannsboliger. Leilighetene er på 92,5 og 94 kvm. med en god og effektiv planløsning.

Leilighetene i 1. etasje inneholder: entré/gang, bod, 2 bad, 2 soverom (hvor hovedsoverommet har god garderobeplass og adgang til eget bad samt utgang til terrasse), kjøkken og stue i åpen løsning. Det er terrasse på to sider og dermed mulighet til å flytte seg etter sol, vær og vind.

Leilighetene i 2. etasje inneholder: entré/gang, bod, 2 bad, 2 soverom (hvor hovedsoverommet har god garderobeplass og adgang til eget bad samt utgang til balkong), kjøkken og stue i åpen løsning. Det er balkong på to sider og dermed mulighet til å flytte seg etter sol, vær og vind. I tillegg får leilighetene i 2. etasje takterrasse over carporten.

Alle leilighetene har trappefri adgang ved at det monteres løfteheis i fellesgang.

Alle boligene får parkering i carport. I bakkant av carportene er det sportsboder.

Standard

Boligene vil leveres med god standard. Blant annet kan nevnes: fin eikeparkett, kvalitetskjøkken med integrerte hvitevarer, flislagte bad, vannbåren gulvarme mm.

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

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



gode varmeløsninger med vannbåren gulvarme og balansert ventilasjon med varmegjennvinning.

Beliggenhet:

Boligene får en flott beliggenhet på Holmejordet. Her får alle boligene flott utsikt til Larviksfjorden og både morgen og ettermiddagssol. Kort vei til fin badestrand og flotte turområder. Sykkellavstand til Stavern og Larvik.

Organisering

Boligene organiseres som et sameie med 8 selveierleiligheter.

Tomt

Tomten er på 2.470 kvm. Dette blir fellesareal i sameiet og opparbeidet med plen og beplantning, asfaltert gårds plass og adgang til parkering.

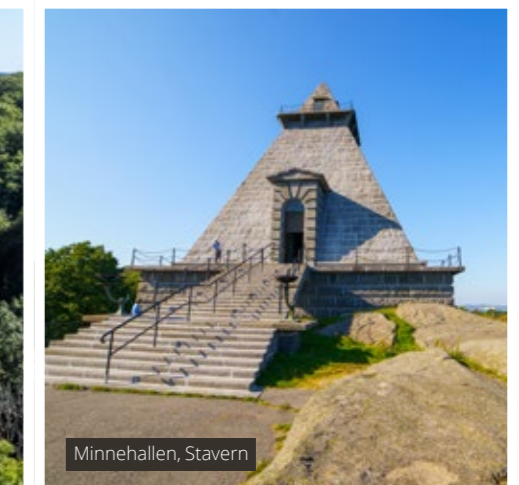
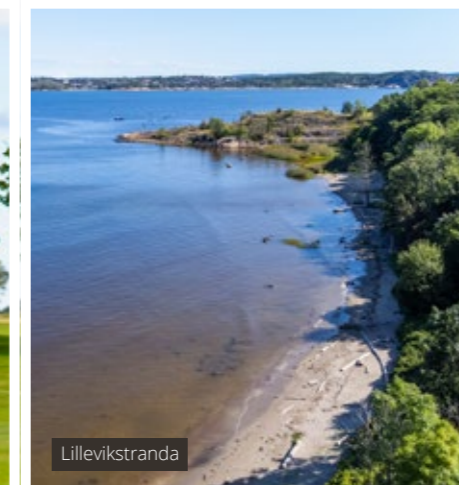
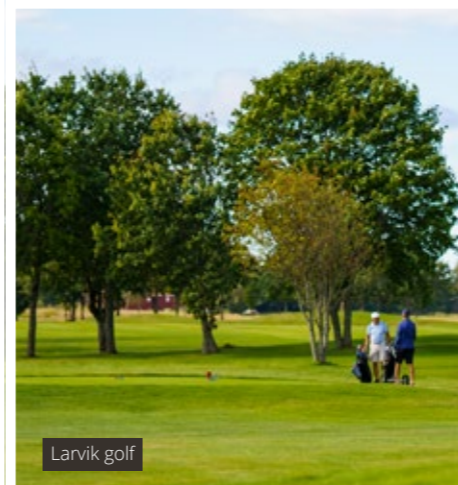
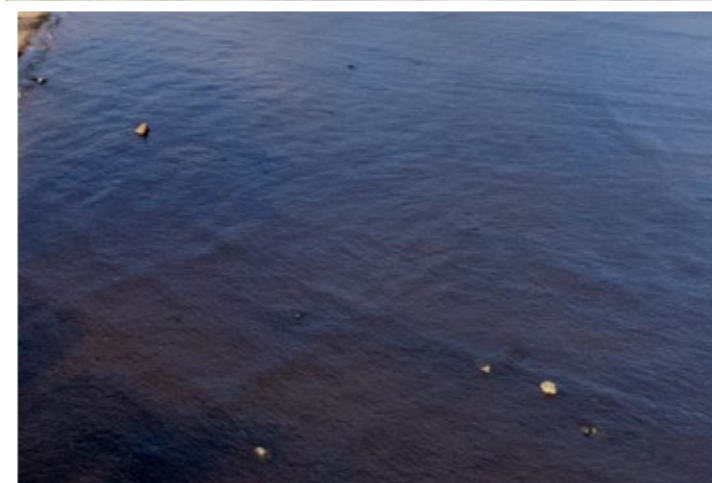
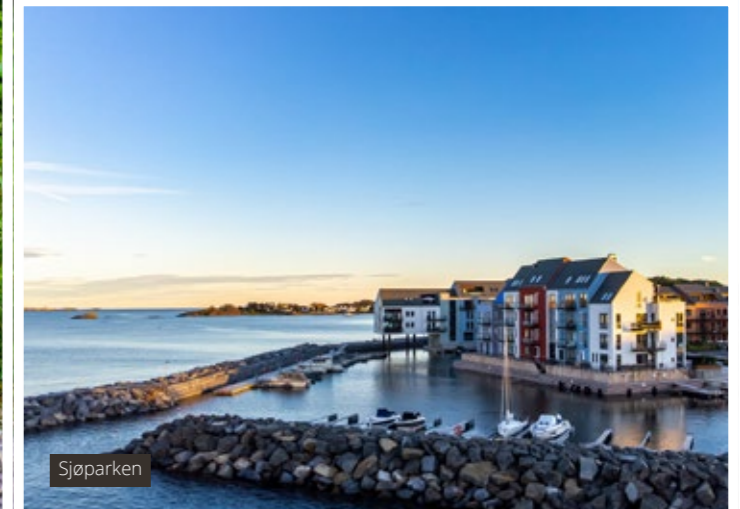
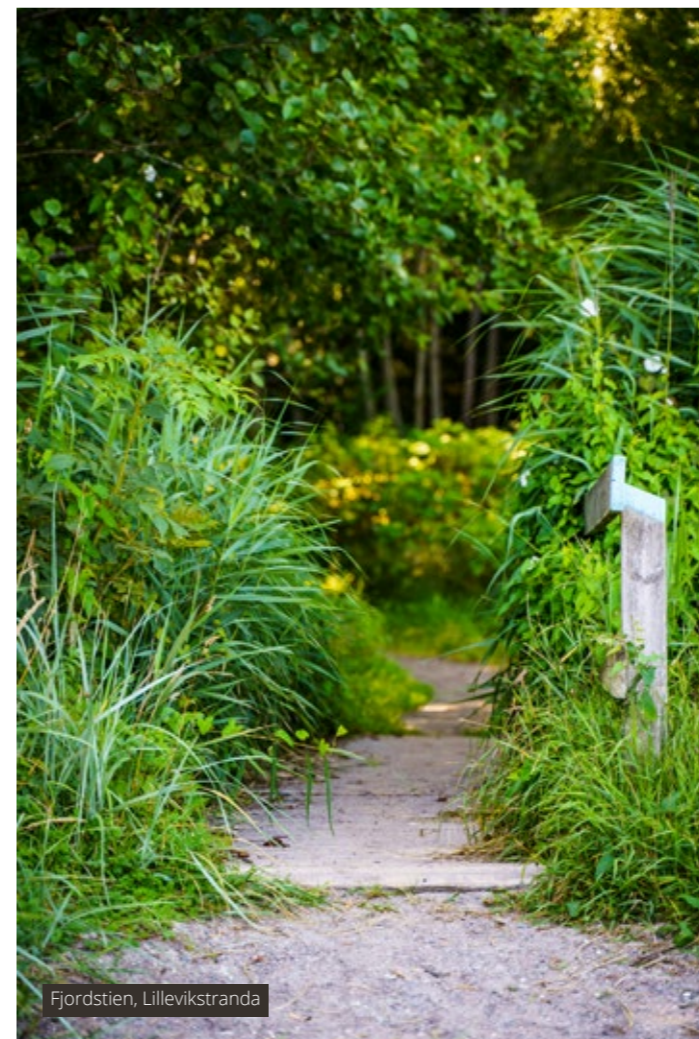
Fremdrift

Byggestart vil være avhengig av tilstrekkelig salg, men forventes våren 2025. Forventet byggetid ca. 12 mnd.

Sentralt og landlig med utsikt over Larviksfjorden.

Boligene får en flott sjønær beliggenhet i underkant av 300 meter fra Jordestranda. Fra boligene får man flott utsikt over Larviksfjorden. Attraktiv beliggenhet på Holmejordet i et rolig område uten gjennomgangstrafikk. Umiddelbar nærhet til en av Norges beste golfbaner. Larvik golfklubb har både en 18 hulls bane og en 9 hulls bane. Det er kort vei til både Larvik og Stavern sentrum. Fine muligheter

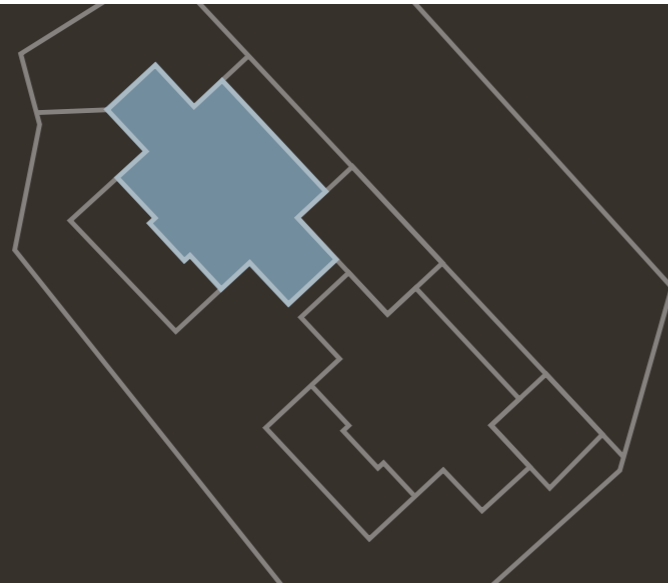
for både fotturer og sykkelturner. Flotte turområder langs sjøfronten, med Fjordstien som går fra Larvik til Stavern. Her bor man ca midt mellom Larvik og Stavern og går man fjordstien er det ca 4-5 km å gå til Stavern – og til Larvik. Nærmeste barneskole er Jordet skole. Nærmeste barnehage er Lysheim barnehage. Det er kort vei til matbutikker.





Bygg A

1. etasje



Bygg A

2. etasje

Arealer

Bolig A101: BRA: 97,5 m² | BRA-I: 92,5 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 20 m²

Bolig A102: BRA: 99 m² | BRA-I: 94 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 20 m²

Bolig A201: BRA: 97,5 m² | BRA-I: 92,5 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 40 m²

Bolig A202: BRA: 99 m² | BRA-I: 94 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 40 m²

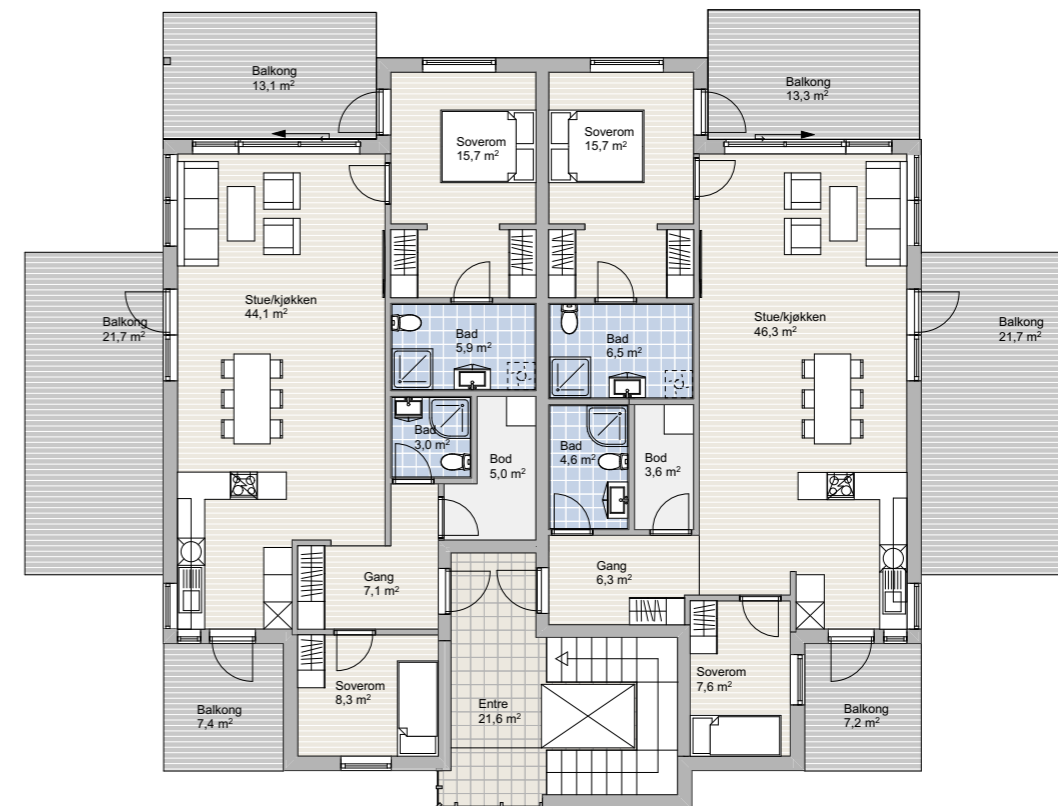
Leil. A101

Leil. A102



Leil. A201

Leil. A202



Bygg B

1. etasje



Bygg B

2. etasje

Arealer

Bolig B101: BRA: 97,5 m² | BRA-I: 92,5 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 20 m²

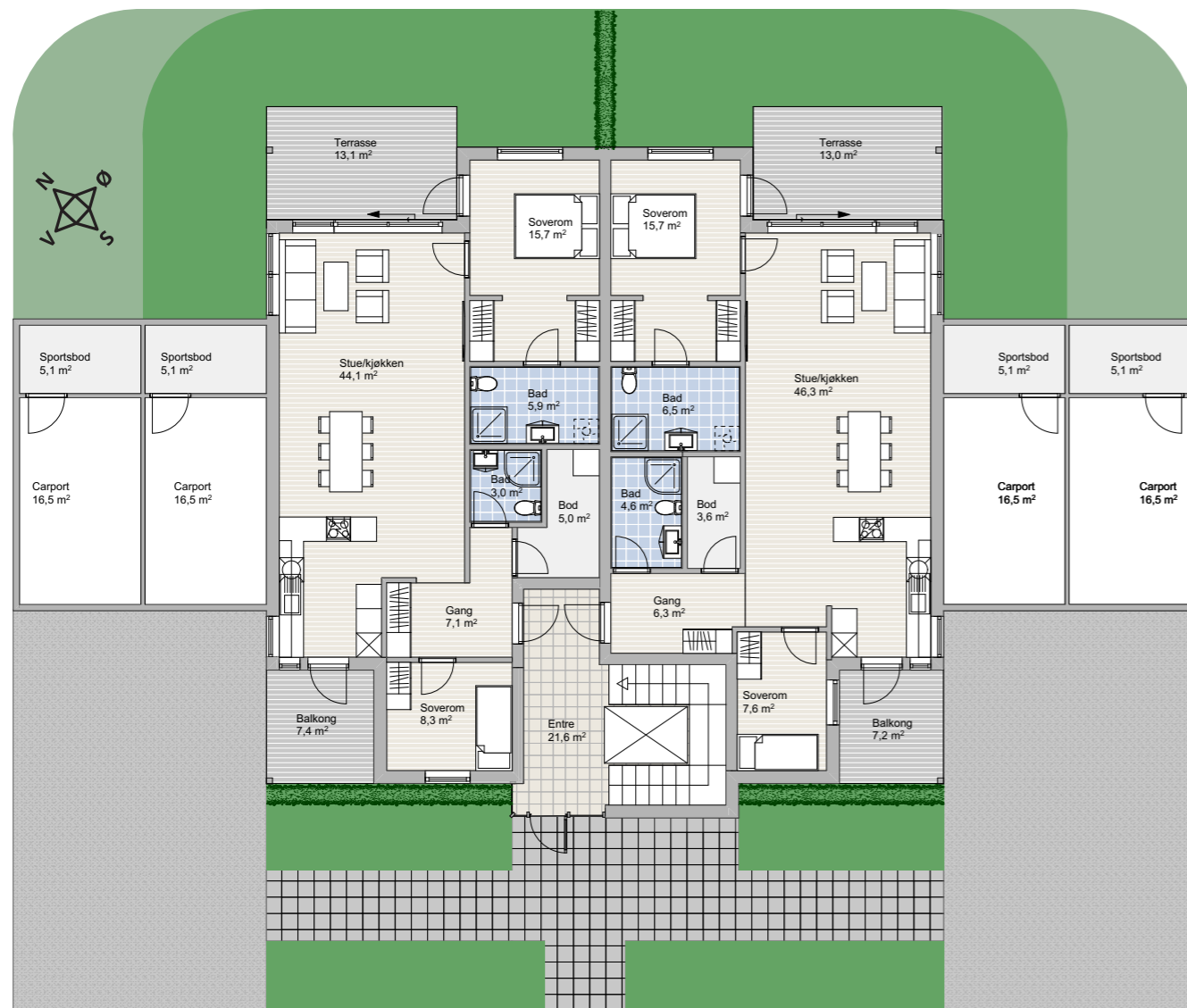
Bolig B102: BRA: 99 m² | BRA-I: 94 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 20 m²

Bolig B201: BRA: 97,5 m² | BRA-I: 92,5 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 40 m²

Bolig B202: BRA: 99 m² | BRA-I: 94 m² | BRA-E: 5 m² | TBA: 40 m²

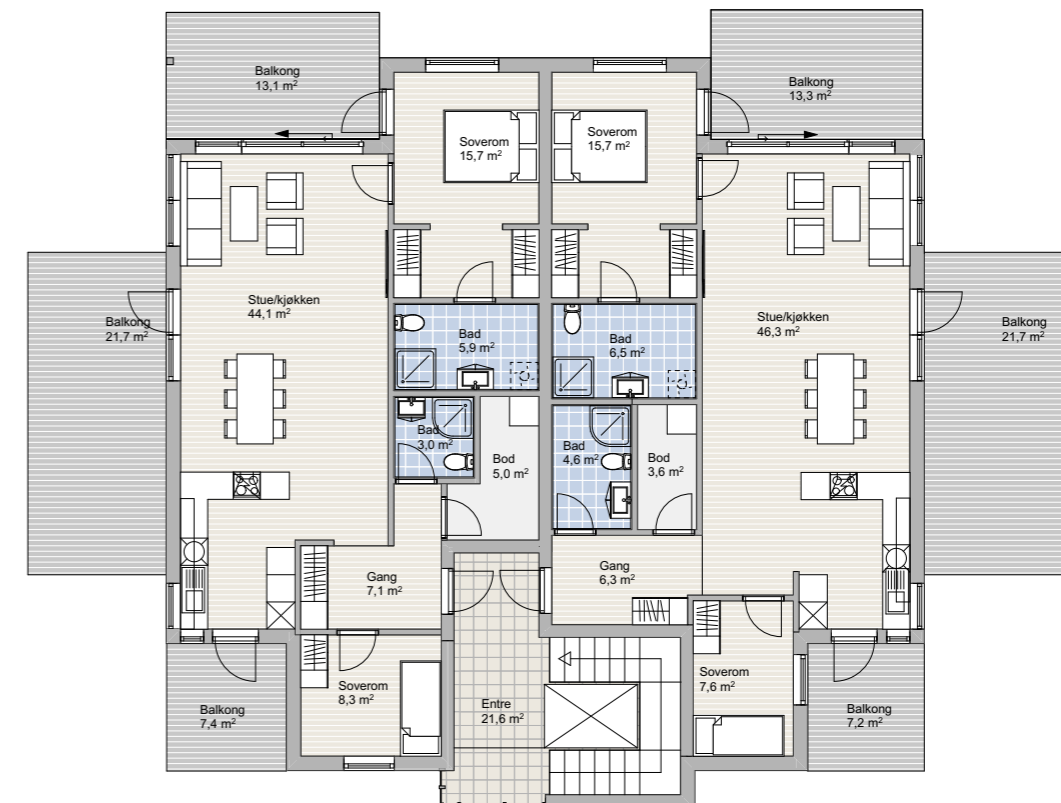
Leil. B101

Leil. B102



Leil. B201

Leil. B202



Moderne boliger med god standard

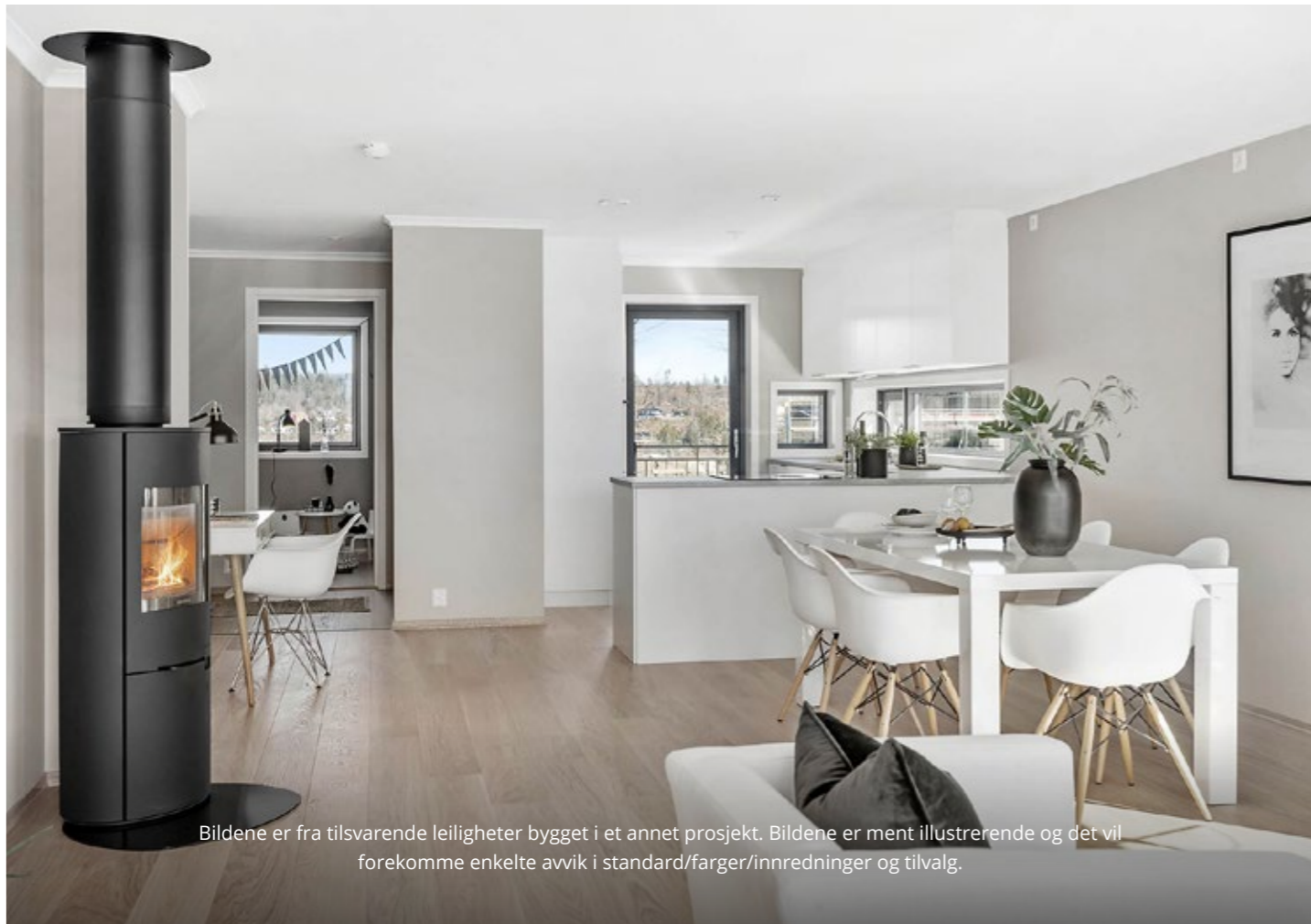
Boligene vil leveres med god standard. Blant annet kan nevnes: flotte flislagte bad, en-stavs eikeparkett, fine kjøkken fra Drømmekjøkkenet osv. Kjøpere som kommer inn tidlig i byggeprosessen vil få mulighet til å gjøre personlige endringer og justeringer. Boligene er moderne i uttrykket både inne og ute og vil få god kvalitet - bygget etter dagens byggekrav. Det blir god bo-comfort med godt isolerte og energieffektive boliger med bla. balansert ventilasjon med varmegjenvinning og gulvarme i gang, stue og kjøkken.

Bildene er fra tilsvarende leiligheter bygget i et annet prosjekt. Bildene er ment illustrerende og det vil forekomme enkelte avvik i standard/farger/innredninger og tilvalg.



Bildene er fra tilsvarende leiligheter bygget i et annet prosjekt. Bildene er ment illustrerende og det vil forekomme enkelte avvik i standard/farger/innredninger og tilvalg.





Bildene er fra tilsvarende leiligheter bygget i et annet prosjekt. Bildene er ment illustrerende og det vil forekomme enkelte avvik i standard/farger/innredninger og tilvalg.

Leveransebeskrivelse

Presiseringer

Leveransebeskrivelsen orienterer om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegningene. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer av konstruksjon, planer, detaljer og beskrivelse der dette kreves som følge av forhold som måtte oppstå under detaljprosjekteringen og/eller som følge av offentlige krav.

Der produktnavn/materialvalg er nevnt i leveransebeskrivelsen tas det forbehold om tilgjengelighet ved utførelsestidspunkt. Dersom produktet ikke er tilgjengelig, kan selger bytte dette ut med tilsvarende produkt.

Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, trappeutførelser, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Stiplet innredning, garderobeskap og andre installasjoner medfølger ikke i standardleveranse.

Sjakter og/eller nedforinger utover det som fremkommer på tegning vil kunne

forekomme som følge av tekniske installasjoner. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte bolig avvike noe fra opprinnelige planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og så videre.

Selger forbeholder seg retten til å heve/senke boligen dersom dette er nødvendig for å tilpasse boligen til terrenget. Terrenglinjer og plassering på tomt vil fremgå av byggemeldingstegninger.

Boligen leveres i henhold til byggteknisk forskrift (TEK 17).

Elektriske installasjoner: Boligen leveres iht. NEK 400:2022.

Kjøper kan ikke før overtagelse tilføre boligen eget utstyr og produkter, eller selv utøve egeninnsats. Det presiseres at kjøper kun har adgang til prosjektet etter avtale med Selger.

Boligen byggrensjøres før overtagelse. Noe byggestøv må påregnes.

Utendørs utrustning

- Det leveres felles postkassestativ på egnet plass.
- Det leveres felles avfallsbeholdere på egnet

plass iht. kommunale krav. • Boligen levers med husnummerskilt i enkel utførelse.

Boligen

Bærende konstruksjoner leveres i all hovedsak i tre. Innslag av ståldragere og søyler kan forekomme. Boligen leveres som elementer. Utvendig kledning leveres ferdig beiset fra fabrikk med synlige spikerhoder etter montering. Kappflater overflatebehandles.

Utvendig kledning og belistning må beises innen 5 år. Bygningen leveres med stående kledning med skjøtebeslag i etasjeskille.

Tak iht. tegning. Saltak med takstein.

Balkonger, terrasser og eventuelle plattinger leveres i impregnert materiale der dette er en del av leveransen og vist på tegning. Det samme gjelder utvendige bærende søyler/dragere. Utvendig rekkverk leveres som standard i smijern der dette er spesifisert. Balkongdekker er som utvendig konstruksjon å anse, mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på overflaten.

Standard innvendig behandling

Innvendige vegger av tre- eller stålstendere, isolert med mineralull. Leveres med sparklet og malte gipsplater. Fliser på bad.

Himling leveres med helsparklet og malte gipsplater. Takhøyde ca 2,45 m. Nedforet himling

i våtrom, gang og bod. Andre lokale nedforinger kan forekomme.

Gulv leveres med 1-stavs eikeparkett i alle rom, med unntak av våtrom og bod. På våtrom leveres flis på gulv iht. romskjema. Bod leveres med gulvbelegg i fargen grå. Kjøkken – Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet eller tilsvarende standard. Benkeplate i laminat.

Kjøkken leveres i den utstrekning som er vist på plantegninger. Det presiseres spesielt at illustrasjoner i salgsoppgaven ikke gir et riktig bilde av standard kjøkkeninnredning. Eksakt leveranse vil bli utarbeidet senere i samarbeide med utførende entreprenør. Følgende hvitevarer inngår i standard leveransen: Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kombiskap, platetopp med kjøkkenventilator til kullfilter. Hvitevarer leveres fra Bosch, Siemens eller tilsvarende.

Garderobeskap leveres ikke som standard. Heller ikke der dette måtte være vist på tegninger eller illustrasjoner.

Innvendige dører leveres som slette hvite dører og karmen. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Dørvidere av stål.

Listverk og foringer levers hvitfarget fabrikkmalt. Gerikter sparkles og overmales. Gulvlister i eik leveres med synlige spikerhoder etter montering. Taklister leveres i enkel utførelse.

Vinduer og ytterdører leveres ferdigbehandlet fra fabrikk i fargen grå (RAL 7016 eller tilsvarende). Plassering og slagretning iht. tegning.

Våtrom leveres med fliser på gulv og vegger i dusjsone iht. romskjema. Det leveres baderomsinnredning iht. romskjema.

På badet leveres nedfelt servant, speil og opplegg for vaskemaskin (hovedbadet). Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse. Vegghengt WC. Dusjarmatur leveres montert på vegg. Det monteres dusjvegger eller dusjhjørne.

Teknisk anlegg og annet utstyr

Ventilasjon og VVS

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning og 200 liters varmtvannsbereder. Plassering iht. tegning.

Elektriske installasjoner

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligen, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder, samt eventuelt andre nødvendige synlige kabelføringer langs lydvegger. Antall elektriske punkt iht. NEK400:2022. Alle elektriske punkter er plassert på vegg. Sikringsskap og fordelingsboks for svakstrøm (tv/internett) plasseres fortrinnsvis i bod eller entre hvis ikke annet fremkommer av tegning. Strømmåler plasseres i utvendig strømskap.

Oppvarming

Boligene leveres med vannbåren varme i gulv i gang, stue og kjøkken. Varmekabel på bad. Kjøper må påregne å montere panelovner på soverom etter eget ønske.

Belysning

Det levers LED downlights med dimmer i tak på våtrom. Det levers 1 stk. lysarmatur med kuppel i innvendig og utvendig bod. Det leveres veggmontert lysarmatur utvendig ved inngangsdør og terrassedør.

Leiligheter i 1.etg leveres med downlights med dimmer i stue og kjøkken

Fiber

Det vil bli tilrettelagt for tilknytning til TV/internett i boligene.

Sikkerhetsutstyr

Brannslukkingsutstyr og røykvarslere leveres i henhold til forskriftskrav. Vannstopper med trådløse sensorer i rom med vanninstallasjon uten sluk.

Carport/sportsbod

Det leveres enkel carport med tilhørende sportsbod i bakkant. Det blir tilrettelagt for ladepunkt for el-bil i carport.

Fellesarealer

Hovedinngangen til leilighetene ligger i 1. etasje med innvendig trapp og heis/løfteplattform. Glassareal i inngangsparti solavskjermes med screens ned til overkant inngangsdør.

Entre leveres med flis på gulv i 1. etg. og teppeflis 2.etg. Vegger med sparklet og malt gips.

Innvendig trapp leveres plassbygd med teppeflis i trinn. Håndløper iht. krav. Rekkverk i 2.etg leveres i smijern.

Heis/løfteplattform

Det leveres en løfteplattform av typen Motala MC 2000 eller tilsvarende.

Porttelefon

Det monteres ringetablå ved hovedinngang. Ved inngangsdør til leilighet monteres porttelefon med monitor for kommunikasjon og fjernåpner av ytterdør.

Belysning

Det leveres utvendig lysarmatur i forbindelse med hovedinngangsdør og grunnbelysning i fellesarealer.

Parkering

Utover tildelt p-plass i carport er det en biloppstillingsplass foran carport.

Utomhusarbeider

Tomten leveres med ferdigplen, asfaltert gårds plass og betongheller ved inngangspartiet.

Det leveres 2 stk. utvendig tappekraner pr bygg for kaldt vann. Disse plasseres i tilknytning til carport/parkering.

Fordeler ved å kjøpe ny bolig

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

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

Du får boligen til fastpris og slipper hektiske budrunder.

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

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

Romskjema, standard leveranse

Rom	Gulv	Vegg	Tak	Innredning/Installasjon
Gang	1-stavs eikeparkett. Gulvlister i eik.	Sparklet og malt gips. Farge «Sommersne»	Sparklet og malt gips Farge «Klassisk hvit»	Vannbåren varme i gulv
Stue	1-stavs eikeparkett. Gulvlister i eik.	Sparklet og malt gips. Farge «Sommersne»	Sparklet og malt gips Farge «Klassisk hvit»	Vannbåren varme i gulv
Kjøkken	1-stavs eikeparkett. Gulvlister i eik.	Sparklet og malt gips. Farge «Sommersne»	Sparklet og malt gips Farge «Klassisk hvit»	Drømmekjøkkenet, type Bistro hvit. Hvitevarer fra Bosch, Siemens eller tilsvarende. Vannbåren varme i gulv.
Bad 1 (Våtrom)	Flis 30x60cm type Glade Cinza eller tilsvarende. Flis 5x5cm på dusjgulv	Flis 30x60cm type Glade Cinza eller tilsvarende.	Sparklet og malt gips Farge «Klassisk hvit»	Vikingbad type Eli eller tilsvarende standard. Bredde 90 cm med heldekkende servant. Speil på vegg uten lys. Varmekabel i gulv. Dusj med armatur og vegger. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Bad 2 (Våtrom)	Flis 30x60cm type Glade Cinza eller tilsvarende. Flis 5x5cm på dusjgulv	Flis 30x60cm type Glade Cinza eller tilsvarende.	Sparklet og malt gips Farge «Klassisk hvit»	Vikingbad type Eli eller tilsvarende standard. Bredde 60 cm med heldekkende servant. Speil på vegg uten lys. Varmekabel i gulv. Dusj med armatur og vegger.
Soverom 1 og 2	1-stavs eikeparkett. Gulvlister i eik.	Sparklet og malt gips. Farge «Sommersne»	Sparklet og malt gips Farge «Klassisk hvit»	
Bod	Gulvbelegg i farge grå med oppkant.	Sparklet og malt gips. Farge «Sommersne»	Sparklet og malt gips Farge «Klassisk hvit»	Bereder og ventilasjonsaggregat (energisentral).
Sportsbod	Ubehandlet betong	Synlige stendere	Synlige sperrer	Uisolert
Carport	Asfalttert	Synlige stendere/søyler	Synlige sperrer	Uisolert

Dørskjema, standard leveranse

Inngangsdør leilighet	Slett hvit lyd- og branndør	Slett i standardfarge hvit.
Utvendig boddør	Drammen Dørfabrikk V1, eller tilsvarende.	Slett/sporfrest i standardfarge grå (RAL 7016 eller tilsvarende)
Terrassedør	Utadslående dør med glass fra soverom og kjøkken. Skyvedør i stue	Farge grå (RAL 7016 eller tilsvarende)
Innvendige dører	Drammen Dørfabrikk, Type P1, eller tilsvarende.	Slett i standardfarge hvit.

Fasader, standard leveranse

Fasademateriell	Type	Behandling	Farge	Kommentar
Kledning	Stående dobbelfalset kledning av tre	Beiset fra fabrikk	Sotgrå Trebitt	Sjøtebeslag i kledning i etasjeskiller
Belistning/staffasje	Rektangulære kledningsbord av tre	Beiset fra fabrikk	Sotgrå Trebitt	
Beslag	Dør- og vindusbeslag	Behandlet fra fabrikk	Grå (RAL 7016 eller tilsvarende)	



LABO - Din trygghet



LABO som boligforvalter og forretningfører

LABO har nærmere 80 år med erfaring som boligforvalter og forretningsfører for alle typer boligselskap. Vi tilbyr administrative tjenester slik som regnskapsførsel, budsjettering, innkreving av felleskostnader, kurs og opplæring, tilrettelegging av årsmøter og generalforsamlinger. Vi bistår også med juridisk rådgivning, vedlikeholdsplanlegging, gjennomføring av vedlikehold og rehabilitering. Utover dette så tilbyr LABO Boservice praktiske tjenester i driften av eiendommen, slik som plenklipping, stell av utearealer, renhold, snekker- og tømrertjenester m.m. Hos LABO får du alt på ett sted.

Det er styret som er ansvarlig for boligselskapets drift. Vi vet at dette ansvaret kan være krevende. Derfor kan våre rådgivere og regnskapsførere hjelpe med å ivareta alle oppgavene styret i et boligselskap har i løpet av året, alt fra budsjettering, regnskapsføring, innkreving av felleskostnader, rutiner rundt generalforsamlinger/årsmøter til konferanser. LABO bistår boligselskapene i utarbeidelse av årsmelding og deltar i årsmøter og generalforsamlinger. Gjennom året tilbys det kurs og konferanser. Vår målsetting er at opplæringen skal gjøre arbeidet som tillitsvalgt enklere og bedre. Økt kompetanse gir styret bedre forutsetninger for å ta riktige beslutninger.

Salgsinformasjon

Prosjektet/selskapet/eiendommen

Prosjektet Holmejordetveien 11 er planlagt bebygd med 8 nye selveierleiligheter fordelt på to firemannsboliger. Alle boliger får carport med sportsbod i bakkant. Boligene vil bli etablert som selveierleiligheter. Boligene oppføres på gnr. 4047, bnr. 78 og vil bli seksjonert før overtagelse utearealer vil bli fellesarealer i sameiet. Adresser samt endelig betegnelse vil være klart innen overtagelse.

Selger/utbygger

Selger er Holmejordetveien 11 AS, org. nr. 921 352 204. Ett heleiet datterselskap av Brunlanes Eiendom AS.

Forventet fremdrift

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

Adkomst

Adkomst til prosjektet direkte fra Holmejordetveien.

Byggemåte/standard

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

Tilvalg

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre individuelle tilpasninger i egen bolig for kjøpere som kjøper på et tidlig tidspunkt. Kjøper har under ingen omstendigheter rett til å kreve utført endring/tilleggsarbeid, herunder avbestillinger, som endrer selgers vederlag med mer enn 15%, arbeider som vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører rammetillatelsen. Det vises til bustadoppføringslovas §9 og 42. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift el. Prosjektets entreprenør gjennomfører tilvalgsprosessen sammen med sine underleverandører hvor muligheter for endring av standard leveranse presenteres. Ev. tilleggsbestillinger og endringer skal avtales skriftlig og faktureres av entreprenøren når arbeidet er utført med forfall lik overtagelse av boligen.

Areal

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling. Arealene er beskrevet på salgstegningene. BRA-i er boligens areal innvendig målt ved boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Summen av de oppgitte romstørrelser på

plantegningene vil være mindre enn oppgitt BRA som følge av at innvendige vegger og for eksempel innkassing av ventilasjon/sjakter mm. medregnes i beregningen av totalt BRA mens oppgitt areal pr. rom ikke inkluderer omsluttende vegger. BRA-e er ekstern bod i bakkant av carport. Boligens totale bruksareal er BRA-i + BRA-e. TBA er balkong og terrasse. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme, da det oppgitte beregnede areal er basert på tegninger.

Tomt/tomteareal

Prosjektet oppføres på gnr. 4047, bnr. 78 i Larvik kommune. Eiendommen seksjoneres før overtagelse og hjemmel til seksjonene overdras til kjøperne straks etter overtagelse. Alt av uteoppholdsareal vil være fellesareal i sameiet. Utomhusplan slik den er presentert i salgsopgaven er veiledende for opparbeidelse, men det må forventes endringer i denne da detaljprosjektering ikke er fullført. Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av leiligheten. Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake 3% av kjøpesummen på meglers klientkonto dersom annet beløp ikke er avtalt. Ev. gjenstående arbeid skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt. Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret i sameiet til overtakelsesforretning for fellesarealene. Straks

ev. gjenstående arbeid er gjennomført skal ev. tilbakeholdt beløp utbetales selger.

Økonomi/betalingsbetingelser

Priser og omkostninger

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

Det blir ingen fellesgjeld.

I tillegg betaler kjøper følgende omkostninger:

Tinglysningsgebyr for skjøte: kr. 500,-

Ev. tinglysningsgebyr pr. pantedokument: kr. 500,-

Grunnboksutskrift: kr. 240,-

Dokumentavgift: kr. 18.750,-

(2,5% av andel tomteverdi)

Stipulerte felleskostnader

Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi og fordeles iht. vedtektene. I prislisten er felleskostnadene stipulert. Felleskostnadene er tenkt å inkludere bla.: bygningsforsikring, TV/internett, løpende drift og vedlikehold av bygningen, fellesarealer og utearealer mm. Kostnadene er beregnet på gjeldende prisnivå i 2024. Således må det påregnes en justering av disse ved innflyttingstidspunktet. I tillegg til felleskostnadene kommer for eksempel kommunale avgifter med ca. 17.200,- pr. år, ev. eiendomsskatt, innboforsikring, eget strømforbruk, mm.

Oppgjør

Det vli ikke kreves forskuddsbetaling i dette prosjektet. Kjøpesummen, samt omkostninger innbetales meglers klientkonto innen overtagelse. Eventuelle tillegg/tilvalg avtalt med entreprenør faktureres med forfall lik overtagelsesdato. Alle innbetalinger fra kjøper blir stående på meglers klientkonto inntil overtagelse, alternativt kan selger kreve beløpet utbetalt fra megler mot å stille garanti iht. bustadoppføringslovas §47. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Budgivning

Leilighetene selges til faste priser (uten budgivning) iht. gjeldende prislister. I forbindelse med kontraktsinngåelse må kjøper dokumentere sin finansieringsplan. Selger forbeholder seg rett til å foreta kredittvurdering av kjøpere og kan avise kjøpere som ikke er kredittverdige på kjøpstidspunktet.

Sameie/Forretningsfører

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

Vedtekter

Det er utarbeidet et utkast til vedtekter for sameiet. 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. Det er kun anledning til å eie en eller to seksjoner i samme sameie pr. person/juridisk person.

Dyrehold

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

Utleie

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

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført leiligheten, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden. Etter overtakelse vil sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før selger avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo og løsøreforsikring fra overtakelse.

Forkjøpsrett

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Sameiets navn, seksjonering/seksjonsnummer samt boligens adresser vil bli klart når prosjektet nærmer seg ferdigstilling/innflytting. Leilighetene får trolig følgende betegnelse: gnr. 4047, bnr. 78, snr. 1-8.

Vei/vann/avløp

Leiligheten vil være tilknyttet kommunalt vann og avløp. Adkomst til eiendommen er direkte fra Holmejordetveien som er en kommunal vei.

Formuesverdi

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

Reguleringsmessige forhold

Omfattes av kommuneplanens arealdel 2021-2033 med formål boligbebyggelse. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Omfattes av reguleringsplan Holmejordetveien 11 vedtatt 15.11.2023 med formål: konsentrert småhusbebyggelse 2435 kvm., renovasjonsanlegg 35 kvm. – faresone, vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg, samt rekkefølgekrav.

Servitutter/heftelser/rettigheter

Boligene/eierseksjonene leveres fri for pengeheftelser med unntak av legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonslovens § 31 første ledd. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp). Det er ikke tinglyst servitutter av betydning. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m. Kjøper plikter å rette seg etter sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter og evt. ordensregler.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse.

Konsesjon

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

Avtalemessige forhold

Salgsbetingelser

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

Forbehold om realisering

Selger tar forbehold om tilfredsstillende salg før byggestart kan besluttes, samt at tilfredsstillende finansiering oppnås. Videre tar selger forbehold om at det oppnås nødvendige

offentlige godkjenninger for prosjektet slik det er presentert og i tråd med selgers planer. Forbeholdene skal være avklart eller slettet innen 01.09.2025. Dersom overnevnte forbehold ikke er avklart innen fristen kan selger velge å ikke realisere prosjektet. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt/innflytningstidspunkt tilsvarende. Kjøper kan innen en uke etter 01.09.2025 skriftlig trekke seg fra avtalen dersom ikke selger har avklart/ slettet sine forbehold. Dersom selger gjør forbehold gjeldende eller forbehold ikke er slettet innen fristen slik at kjøper velger å trekke seg, skal selger tilbakebetale ev. innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar eller rettigheter/forpliktelser overfor hverandre.

Øvrige forbehold

Selgeren skal levere arbeidet med normal håndverksmessig kvalitet. Selger er ikke ansvarlig for mangler som har sin årsak i normal krymping av betong, treverk eller plater og derav påfølgende sprekkdannelser og riss i tapet, maling, parkett eller lignende så lenge ikke dette innebærer avvik fra normal god håndverksmessig standard. Det kan oppstå lyd i gulv eller trapper over tid. Treverk er et «levende materiale» og det forutsettes at gulv kan utvide seg og krympe med årstidene. Lyd og knirk er ikke en reklamasjonssak så lenge det ikke påvises monterings- og produktfeil. Ved bygging av boligene kan det oppstå små merker på overflater. Merker på vegger, dører, vinduer, gjeriker og innredninger kan flekksparkles og males, ev. nyanseforskjell må aksepteres. Gulv kan repareres med parkett-reperasjonskit.

Med dagens tette og miljøvennlige boliger kan det være fare for heksesot inne i leilighetene. Dette kan ikke selger holdes ansvarlig for. Alle leilighetene bør ventileres godt særlig høst og vinter de første årene man bør i tillegg være forsiktig med bruk av gass og levende lys. Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, «møblerte» plantegninger m.m. er kun av illustrativ art og ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. Det kan dermed ikke anses som en nøyaktig fremstilling av endelig leveranse, innredning eller eksakt plassering i terreng. I salgsoppgaven er det benyttet bilder fra tilsvarende leiligheter bygget i et annet prosjekt. Disse bildene er ment illustrerende og er ikke nødvendigvis helt i samsvar med material/standardvalg i dette prosjektet.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse m.m. før avtale om kjøp inngås. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke utover hva som er beskrevet i leveransebeskrivelsen. Det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at

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

Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/ føringer som ikke er vist på tegningene. Det kan dermed være avvik mellom de planskisser, planløsninger, arealberegninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / internettside og byggebeskrivelsen vil byggebeskrivelsen ha forrett og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det vises for øvrig til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet. Styret i samiet representerer alle seksjonseierne i forbindelse med overtagelse av fellesarealer.

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

Selger planlegger å gjennomføre prosjektet i ett trinn, men forbeholder seg retten til å dele opp i to byggetrinn. Gjennomføring med to byggetrinn med forskjellig innflytningstidspunkt vil medføre en viss ulempe kjøper må akseptere som følge av pågående byggeaktivitet.

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, fellesarealer, utvendige arealer, herunder ferdigstillelsen av disse. Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt. Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt, eller byggearbeidene igangsettes, gis kjøper en særskilt hevingsadgang. Kjøper kan da varsle selger skriftlig om at de ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Selger må gis en frist på minimum ti virkedager for å bringe forholdet i orden. Kjøpers betalingsplikt inntreer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova. Dersom selger har tatt forbehold inntreer betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt. Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Skjøtet

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

Salg av kontraktsposisjon

Selger forbeholder seg retten til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner iht. kjøpekontrakten før overtakelse har funnet

sted. Ved selgers eventuelle godkjennelse av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr. 30.000,- inkl. mva. til selger. Påkrevde garantier ved et ev. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger.

Avbestilling

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

Overtagelse

Boligene planlegges ferdigstilt i våren 2026 under forutsetning av at byggebeslutning blir tatt våren 2025. Det forventede tidspunktet for ferdigstillelse gjelder ikke som en bindende frist for endelig overtagelse. Når byggebeslutning er tatt vil selger fastsette en overtagelsesperiode på inntil 3 måneder. Senest 10 uker før ferdigstillelse skal selger varsle om overtagelsesdato.

Selger forbeholder seg retten til å kunne overlevere tidligere enn anslaget over dersom fremdriften tillater det og dette synes hensiktsmessig. Selger skal i et slikt tilfelle varsle kjøper om dette minst to måneder før det nye overtagelsestidspunktet og eksakt overtagelsesdato skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Sameiets styre representerer alle eierne ved overtagelse av fellesarealene.

Generell informasjon

Vedlegg

Prisliste, utkast til vedtekter og kjøpekontrakt, grunnboksutskrift og innhentede opplysninger fra Larvik kommune vedr. bla. reguleringsforhold er å anse som vedlegg til denne salgsoppgaven. Disse dokumentene utleveres ved henvendelse til megler, eller kan lastes ned på prosjektets hjemmeside: <https://brunlaneseiendom.no/prosjekt/holmejordetveien/>.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Boligen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse. Boligen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Tilsvarende gjelder dersom leiligheten ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg, reguleringsplaner, øvrig beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel

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

Lov om hvitvasking

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Energimerking

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt en fast pris på kr. 55.000,- inkl. mva pr. enhet for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal

dekke visninger med kr. 15.000,- inkl. mva.
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 produkselskaper 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 30.08.2024 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Informasjon om meglerforetaket
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

Situasjonsplan





B

BRUNLANES
EIENDOM

aktiv.

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