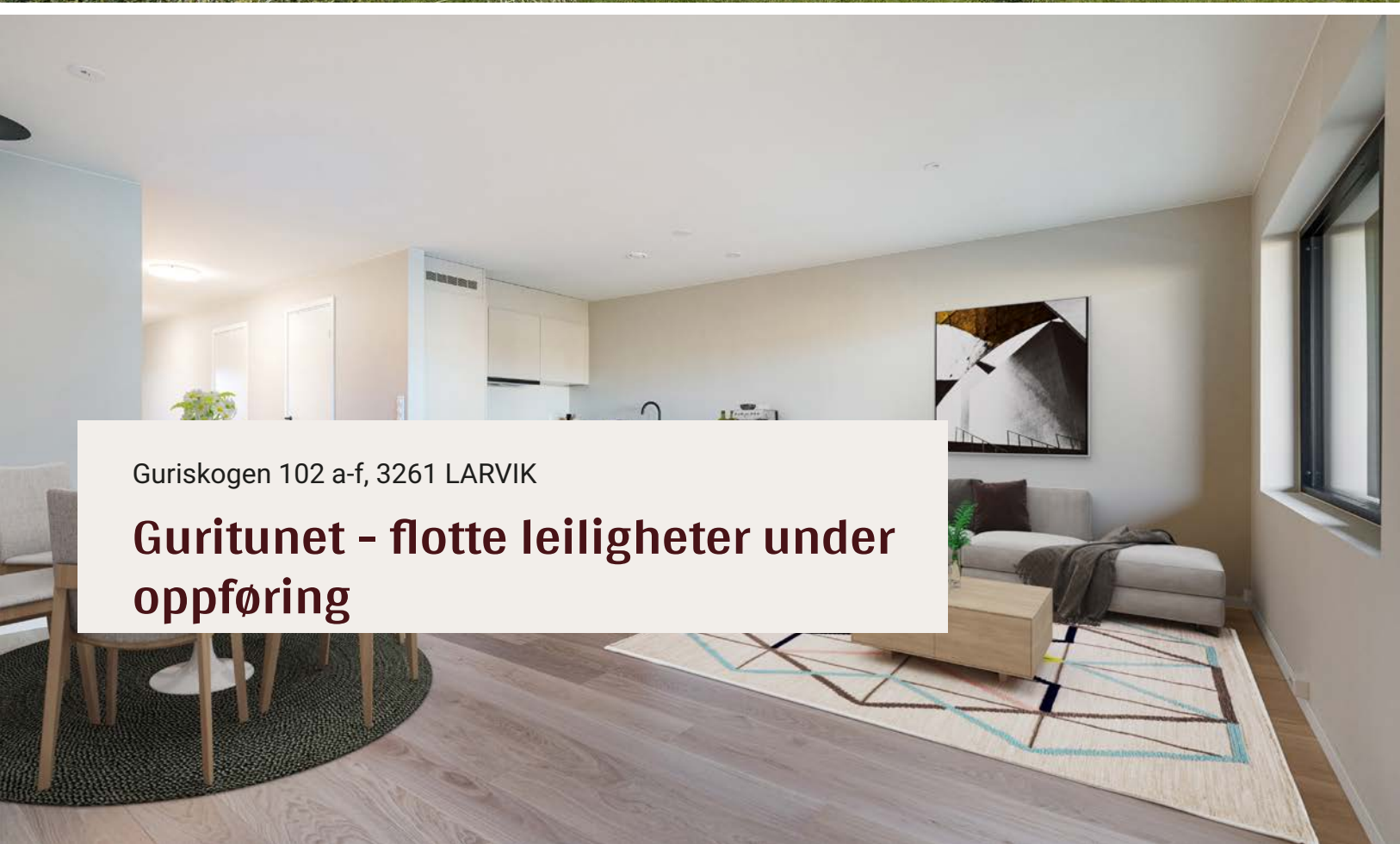




aktiv.



Guriskogen 102 a-f, 3261 LARVIK

Guritunet - flotte leiligheter under oppføring



Eiendomsmegler

Aleksander Berg

Mobil 975 92 250

E-post aleksander.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

Prinsegata 2C, 3251 Larvik. TLF. 33 13 85 00



Eiendomsmegler

Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756

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

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Prinsegata 2C

3256 Larvik

Guritunet - flotte boliger - ferdigstilte rekkehus og leiligheter under oppføring. 10 solgte.

Boligene er arkitekttegnet og har svært gode og arealeffektive planløsninger. I tillegg har utbygger/selger benyttet interiørarkitekt for å sikre et helhetlig uttrykk og funksjonalitet når det gjelder interiørdetaljer og fargevalg.

Boligene er moderne i uttrykket både inne og ute og har svært god kvalitet bygget etter dagens byggekrav. Det blir god bokomfort med godt isolerte og energieffektive boliger, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, gulvvarme i enkelte rom samt mulighet for å etablere vedfyring. På gulvene i alle våtrom samt entré er det fliser på gulv. Øvrige rom har en fin parkett på gulvene. Alle vegger i slett, malt gips i tidsriktige farger som gir helhetlig harmoni.

Leilighetene på 49 kvm. inneholder:

Gang, bod, bad, 2 soverom samt stue kjøkken i åpen løsning med utgang til terrasse/balkong.

For kjøpere tidlig i byggeprosessen vil det være mulig å velge alternativ planløsning med ett stort soverom som tilvalg.

Leilighetene på 66,5 kvm. inneholder:

Gang, vaskerom/teknisk, bad, 2 soverom samt stue kjøkken i åpen løsning med utgang til terrasse/balkong.

Carport med sportsbod til alle leiligheter.

Nøkkelinformasjon

Pris:	Se prisliste		
Andel fellesgjeld:	Se prisliste	Soverom:	3
Totalpris:	Se prisliste	Betegnelse:	Andeler i
Omkostninger:	6.240,-	Guritunet	
Selger:	LIH EIENDOM AS	borettslag	
Salgsobjekt:	Leiligheter	Oppdragsnr.:	1303235001
Eierform:	Andel		
Byggeår:	2024		
BRA/P-ROM:	Se prisliste		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	25
Nabolagsprofil	38
Budskjema	45

Om eiendommen

Om boligen

Denne salgsoppgaven gjelder følgende boliger i Guritunet borettslag:

C2 med adresse Guriskogen 102 B - andel 12 i Guritunet borettslag

C4 med adresse Guriskogen 102 F - andel 14 i Guritunet borettslag

C5 med adresse Guriskogen 102 E - andel 15 i Guritunet borettslag

C6 med adresse Guriskogen 102 D - andel 16 i Guritunet borettslag

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bildene i denne salgsoppgaven er tatt i ferdigstilte leiligheter i bygg B og at det forekommer tilvalg/endringer i alle disse bildene.

Arealer:

C2 og C5: BRA/P-ROM: 66,5 kvm.

C4 og C6: BRA/P-ROM: 49 kvm.

Alle rom i boligene er inkludert i de oppgitte arealene for primære rom (P-ROM). Det tas forbehold om at mindre areal avvik kan forekomme, da disse er basert på tegninger.

Tomtestørrelse

2896 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget blir eier av eiendommen gnr. 1028, bnr. 113, snr. 1-16 - samlet en selveiet tomt på 2.896 kvm. Tomten opparbeides iht. leveransebeskrivelsen og situasjonsplanen i salgsoppgaven er veiledende. Borettslagets eiendom er hovedsakelig fellesareal. Rekkehusene og leilighetene i 1. etasje får eksklusiv bruksrett til naturlig tilhørende uteoppholdsareal ved sine terrasser avgrenset med hekk.

Beliggenhet

Prosjektet har en flott beliggenhet på det nye boligfeltet Guriskogen. Feltet er tilrettelagt for bebyggelse med eneboliger og småhusbebyggelse og er godt tilrettelagt for barnefamilier med nærlekeplass og gangavstand til barnehager og barne- og ungdomsskole. Feltet ligger meget barnevennlig og rolig til i et attraktivt boligområde med umiddelbar nærhet til fine turområder. Kort vei til fine steder som Kaupang, Viksfjord og Gon. Ca. 12 minutter med bil til Larvik sentrum.

Adkomst

Adkomst til Guritunet borettslag er direkte fra Guriskogen (kommunal vei).

Bebyggelse

Området består av eneboliger og småhusbebyggelse.

Byggemåte:

Boligen er oppført i bindingsverkskonstruksjoner kledd med trekledning over støpt plate. Taket er tekket med takstein. Se forøvrig leveransebeskrivelse.

Boligen inneholder:**C2 og C5:**

Gang, vaskerom/teknisk, bad, 2 soverom samt stue kjøkken i åpen løsning med utgang til terrasse/balkong.

C4 og C6:

Gang, bod, bad, 2 soverom samt stue kjøkken i åpen løsning med utgang til terrasse/balkong.

Carport med sportsbod til alle leiligheter.

Standard:

Boligene er arkitekttegnet og har svært gode og arealeffektive planløsninger. I tillegg har utbygger/selger benyttet interiørarkitekt for å sikre et helhetlig uttrykk og funksjonalitet når det gjelder interiørdetaljer og fargevalg.

Boligene er moderne i uttrykket både inne og ute og har svært god kvalitet bygget etter dagens byggekrav. Det blir god bokomfort med godt isolerte og energieffektive boliger, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, gulvvarme i enkelte rom samt mulighet for å etablere vedfyring. På gulvene i alle våtrom samt entré er det fliser på gulv. Øvrige rom har en fin parkett på gulvene. Alle vegger i slett, malt gips i tidsriktige farger som gir helhetlig harmoni.

Fra overbygget inngangsparti kommer man inn i boligens entré/gang her er garderobeplass. Flislagt gulv med stor, moderne 60x60 flis i entré med overgang til parkett i gang. Våtrom vil få fine 60x60 fliser på gulvet samt på veggene i dusjnisen (mindre fliser på gulvet i dusjnisen). Utenfor dusjnisen blir det malt i delikat farge - dette vil gi et eksklusivt uttrykk. Baderom innredes med delikate innredninger samt tidsriktige sorte armaturer og detaljer. Åpne kjøkkenløsninger med kvalitetskjøkken i farge ton-i-ton med veggfargen. Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer.

Forsikringsselskap

Selger utbygger holder byggeprosjektet forsikret frem til overtagelse. Etter overtagelse vil borettslaget holde borettslagets eiendom forsikret. Innboforsikring må kjøper sørge for selv.

Tilvalg:

Boligene er nå under oppføring. Leveransebeskrivelsen er styrende for leveransen i prosjektet. Det er allikevel fremdeles mulig å gjøre enkelte personlige tilpasninger/endringer/tilvalg. Ta kontakt for status.

Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endringer/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 for å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift eller arbeider som berører rammetillatelsen eller kommer i konflikt med gjeldende forskrifter.

Tilvalgsprosessen håndteres av prosjektets entreprenør i samarbeid med dennes underleverandører.

Eventuelle tilleggs bestillinger og endringer skal avtales skriftlig og faktureres direkte av entreprenøren med forfall lik overtagelsesdatoen.

Forventet fremdrift

Byggingen er godt i gang og forventet ferdigstillelse er 3. kvartal 2024.

Energi

Oppvarming

Boligene leveres med balansert ventilasjon og varmegjennvinning.

Det er varmekabel i våtrom.

Det er montert stålpiper og dermed mulighet til å etablere mulighet for vedfyring

Info energiklasse

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Borettslaget/Økonomi

Priser

Boligens totalpris er innskuddet du betaler i tillegg til din andel av borettslagets fellesgjeld. Du må selv ordne finansiering av innskuddet ved å bruke egenkapital og/eller ved å ta opp lån. Din del av fellesgjelden overtar du automatisk når du blir eier av boligen. Du står helt fritt til å nedbetale på fellesgjelden på boligen din dersom du

ønsker dette. Renter og gjeld er fradragsberettiget på selvangivelsen. Mer om dette kan leses på <https://www.labo.no/for-deg/beboerinfo/spoersmaalogsvar/>)

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:

Tinglysningsgebyr for overføring av hjemmel: kr. 500,-

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

Grunnboksutskrift: kr. 240,-

Kjøper innbetaler også andelskapital kr. 5 000,- før overtagelse.

Samlet andelskapital vil utgjøre borettslagets formelle egenkapital når borettslaget tar over drift av eiendommen.

Det vil være mulig å helt eller delvis nedbetale sin andel fellesgjeld og med det også redusere de månedlige felleskostnadene.

Stipulerte felleskostnader

Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi og fordeles iht. vedtektene og stiftelsesdokumentene for borettslaget. I prislisten er felleskostnadene stipulert.

Felleskostnadene er tenkt å inkludere bla.: Renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, medlemskap i velforening, bygningsforsikring, TV/internett, løpende drift og vedlikehold av bygningene, fellesarealer og utearealer mm. Felleskostnadene er beregnet på gjeldende rente- og prisnivå i 2022. Således må det påregnes en justering av disse ved innflyttingstidspunktet.

Oppgjør

Som forskudd innbetales kr. 250.000,- til meglers klientkonto ved signering av kjøpekontrakt etter at vedtak om byggestart er -gjort og selger/utbygger har frafalt sine forbehold knyttet til igangsetting og stilt nødvendige garantier. Forskuddet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i den kjøpte boligen for forskuddsbeløpet. Resterende innskudd, samt omkostninger og andelskapital 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 fremlegge dokumentasjon på finansiering. Selger forbeholder seg rett til å foreta kredittvurdering av kjøpere og kan avvise kjøpere som ikke er kredittverdige på kjøpstidspunktet.

Pengeheftelser

Leiligheten leveres fri for pengeheftelser med unntak av at borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det pt. er eiendomsskatt i Larvik kommune. Eiendomsskatten vil beregnes av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre endring i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på skatteetatens boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Tilbud lånefinansiering

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.

BORETTSLAGET/FORRETNINGSFØRER

Borettslaget

Boligene vil bli en del av Guritunet borettslag. Borettslaget blir tilknyttet Larvik Boligbyggelag (LABO) og LABO vil sørge for stiftelse av borettslaget, sørge

for tinglysning av felles obligasjon for innskudd og fellesgjeld, avholde generalforsamling slik at borettslaget kommer i ordinær drift og senere være borettslagets forretningsfører.

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Velforening

Det er tinglyst erklæring vedr. pliktig medlemskap i områdets velforening. Kostnadene ved forvaltningen av velforeningen vil bli fordelt på medlemmene/boligene i området.

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.

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.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Guritunet borettslag

Organisasjonsnummer

929993942

Lånebetingelser fellesgjeld

Se prisliste.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Vedtekter/husordensregler

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.

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.

Frem til ferdigstillelse er borettslagets styre bestående av representanter fra selger og forretningsfører. Etter ferdigstillelse av prosjektet vil det holdes en generalforsamling hvor det velges ett nytt styre bestående av beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Borettslaget blir eier av Gårdsnummer 1028, bruksnummer 113 seksjonsnummer 1-16 i Larvik kommune.

Guritunet borettslag, org.nr. 929141105.

Andel 12 - C2 - Guriskogen 102 B

Andel 14 - C4 - Guriskogen 102 F

Andel 15 - C5 - Guriskogen 102 E

Andel 16 - C6 - Guriskogen 102 D

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel (borettslagets eiendom):

- Bestemmelse iflg. skjøte tinglyst 06.10.1971 - ang. skog.
- Bestemmelse om veg tinglyst 30.05.2018
- Bestemmelse om vann/kloakk tinglyst 30.05.2018
- Bestemmelse om veg tinglyst 25.01.2019
- Bestemmelse om vann/kloakk tinglyst 25.01.2019
- Erklæring/avtale tinglyst 25.01.2019 - midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av vei, vann og avløp
- Bestemmelse om medlemsskap i velforening tinglyst 20.10.2021
- Seksjonering tinglyst 09.03.2023

Ferdigattest/brukstillatelse

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Konsesjon

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

Vei, vann og avløp

Leilighetene er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Adkomst til borettslagets eiendom er direkte fra kommunal vei.

Regulerings og arealplaner

Regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse ref. reguleringsplan med bestemmelser for Guriskogen vest, vedtatt 17.06.2015. Omfattes også av kommunedelplan for Larvik by 2021-2032 med formål boligbebyggelse - reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringsloven). Bustadoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3. samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Organisering og strukturering av prosjektet

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

felleskostnadene og øvrige borettslagsforpliktelser, herunder andel fellesgjeld.

Borettslaget etableres av LIH Eiendom AS. Tomten som borettslaget er/blir eier av, eies i dag av LIH Eiendom AS sitt heleide datterselskap Guriskogen Prosjekt AS. Guritunet borettslag overtar eiendomsrett til tomten ved gjennomføring av den såkalte borettslagsmodellen. Eiendomsretten til tomten vil bli overført til borettslaget ved overdragelse av alle aksjene i Guriskogen Prosjekt AS, hvorefter dette selskapet fusjoneres med borettslaget. Inntil ferdigstillelse av bebyggelsen disponerer selger tomten på grunnlag av avtale med grunneier. Etter at bygget er ferdigstilt, vil bebyggelsen bli overdratt til borettslaget og avtalen som gir utbygger rett til å disponere tomten blir avviklet. LIH Eiendom AS innestår for eventuelle krav eller uoppgjorte gjeldsforpliktelser på overtagelsestidspunktet.

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.

Selger tar forbehold om rett til endringer av form og utførelse i forhold til leveransebeskrivelsen forutsatt at den generelle standarden ikke forringes. Det tas forbehold om feil i beskrivelsen.

I nye bygg vil det oppstå sprekker (svinnriss) ved skjøter og sammenføyninger. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold så lenge ikke dette innebærer avvik fra normal god håndverksmessig standard. Det kan oppstå lyd i trapper og gulv over tid. Treverk er et "levende" materiale. Det forutsettes at gulv kan utvide og krympe med årstidene. Lyd og knirk er ingen reklamasjonssak om det ikke kan påvises montering eller produktfeil. Ved bygging av boligen kan det oppstå små merker i gulv, vinduer, dører og trapp og må aksepteres. Merker på dører, vinduer og trapp kan flekksparkles og males, nyanse forskjell på farge må aksepteres. Gulv kan repareres med parkettreparasjonsskit.

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.

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 til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig

bygningssmasse m.m. før avtale om kjøp inngås.

Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun av illustrativ art og ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. Det kan dermed ikke anses som en nøyaktig fremstilling av endelig leveranse, innredning eller eksakt plassering i terreng.

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

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

Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det kan dermed være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap og

lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.
Det tas forbehold om nivåforskjell mellom terrasse og uteareal tilknyttet leiligheter i 1 etasje.

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

Gjennomføring av et byggeprosjekt vil blant annet på grunn av løpende byggevirkosomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstilling av hele byggeprosjektet.

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 tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Oppdragsansvarlig

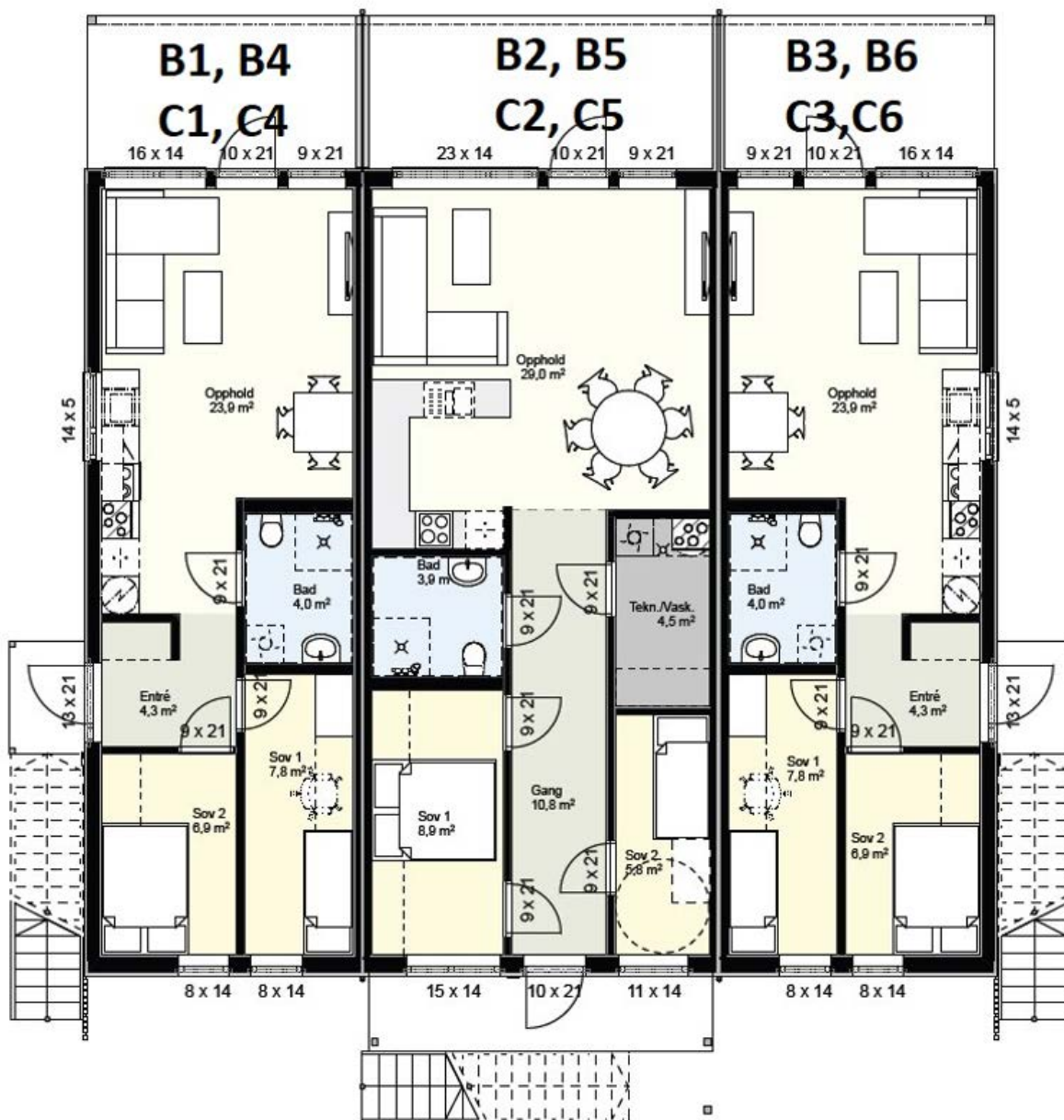
Aleksander Berg
Eiendomsmegler
aleksander.berg@aktiv.no
Tlf: 975 92 250

Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 992 57 756

Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C
3256 Larvik
Tlf: 331 38 500

Salgsoppgavedato

19.02.2024



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Flott lys stue/kjøkken. Digitalt stylet bilde fra leilighetstypen på 49 kvm. Det kan forekomme tilvalg i bildet.



Flott lys stue/kjøkken. Digitalt stylet bilde fra leilighetstypen på 49 kvm. Det kan forekomme tilvalg i bildet.



Flott lys stue/kjøkken. Digitalt stylet bilde fra leilighetstypen på 49 kvm.



Detaljbilde kjøkken - Bilde fra leilighetstypen på 49 kvm. Det kan forekomme tilvalg i bildet.



Lekkert bad - Bilde fra leilighetstypen på 49 kvm. Det kan forekomme tilvalg i bildet.



Lekker bad - Bilde fra leilighetstypen på 49 kvm. Det kan forekomme tilvalg i bildet.



Soverom 1 - Bilde fra leilighetstypen på 49 kvm. Det kan forekomme tilvalg i bildet.



Soverom 2 - Bilde fra leilighetstypen på 49 kvm. Det kan forekomme tilvalg i bildet.



Flott lys stue/kjøkken - Bilde fra leilighetstypen på 66 kvm. Det kan forekomme tilvalg i bildet.



Flott lys stue/kjøkken - Bilde fra leilighetstypen på 66 kvm. Det kan forekomme tilvalg i bildet.



Flott lys stue/kjøkken - Bilde fra leilighetstypen på 66 kvm. Det kan forekomme tilvalg i bildet.



Pent kjøkken - Bilde fra leilighetstypen på 66 kvm. Det kan forekomme tilvalg i bildet.



Lekkert bad - Bilde fra leilighetstypen på 66 kvm. Det kan forekomme tilvalg i bildet. Det er tegnet dobbeltboligforsikring på usolgte boliger.



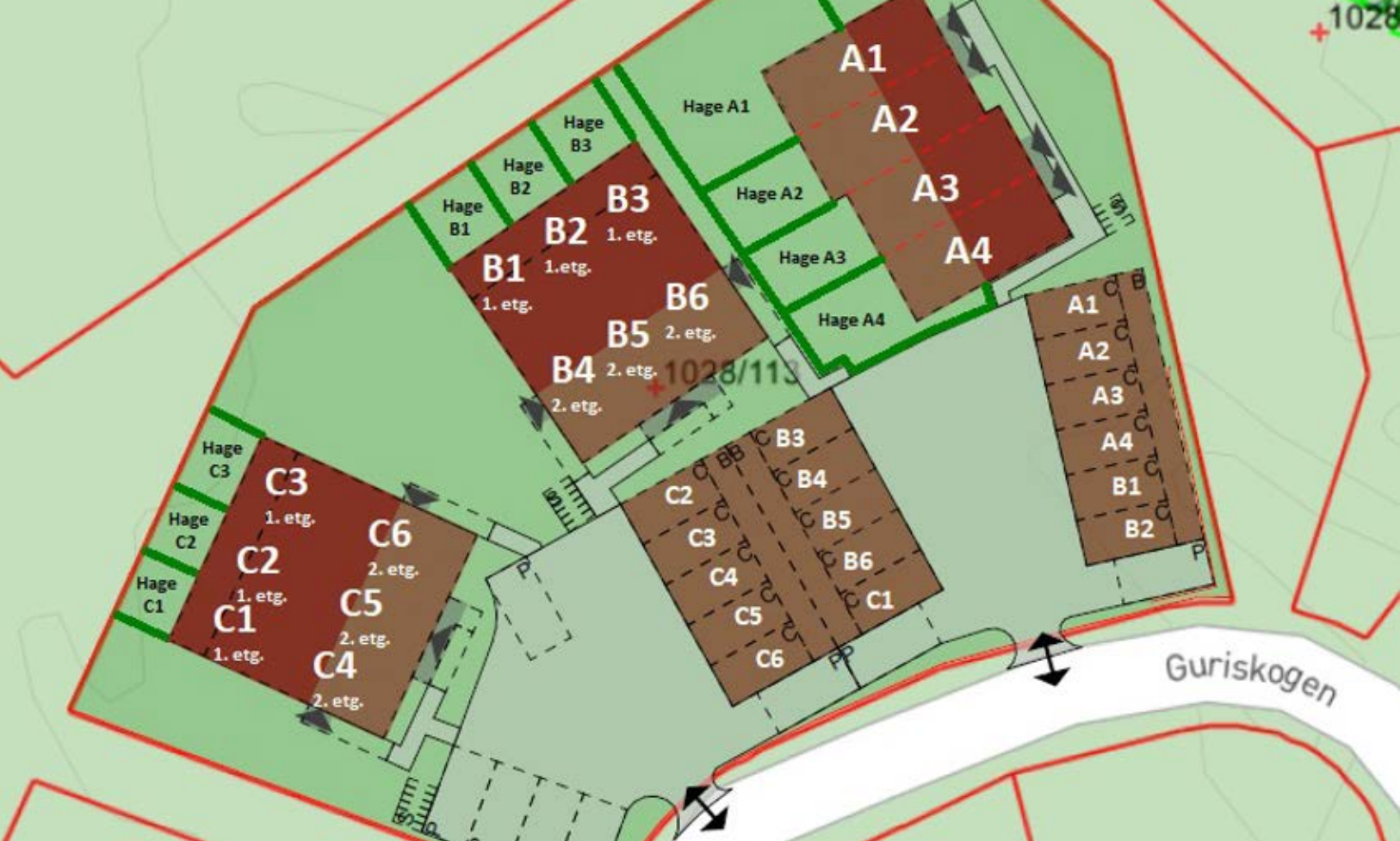
Detaljbilde bad - Bilde fra leilighetstypen på 49 kvm. Det kan forekomme tilvalg i bildet.



Soverom 1 - Bilde fra leilighetstypen på 66 kvm. Det kan forekomme tilvalg i bildet.



Soverom 2 - Bilde fra leilighetstypen på 66 kvm. Det kan forekomme tilvalg i bildet.





Illustrasjon - Ett flott boligprosjekt med varierte boligtyper. Det er tegnet dobbeltboligforsikring på usolgte boliger.



Illustrasjon - Ett flott boligprosjekt med varierte boligtyper. Det er tegnet dobbeltboligforsikring på usolgte boliger.



LIH EIENDOM

Interiør

Guritunet





Kun illustrasjonsfoto.



1. Lind Bellevue baderomsmøbel med servant.

2. Flis: Minos Ash.

3. Takduspakke Azur sort med termostat, a-collection. Ahlsell

4. Servantbatteri a-collection Azur I eco black med pop-up ventil. Ahlsell

5. Lind speilskap. Leveres i samme str. som innredning.

6. Toalett: O.Novo compact DF med SC/QR sete. Villeroy & Boch

6. Betjeningspanel; Tece now betjeningsplate sort. Tece el. tilsvarende

7. Glassvegg/dusjhørne Imber black, a-collection Ahlsell

DØRER, GULV, TRAPP



1. Trapp Fauna med trinn i eik og hvitmalt vange, balluster og håndløper.
Stryn trappa
(kun for 4-mannsbolig)

1. Parkett Shade eik Sisa.
Bilde kun til inspirasjon, ikke korrekt dimensjon på gulv vist.

2. Dørbladtype: Easy GW hvit.
Swedoor.

3. Dørvidere Miami
inkl. nøkkelskilt
Overflate: sort
Habo (standard)

Kjøkken



Med 10cm sokkel og mulighet for 55cm skuffer har Drømmekjøkkenet 10% mer lagring i skrogene.



hverdagsglede

DRØMME™
KJØKKENET

Drømmekjøkkenet

Bisto Østersbeige

Bisto er en glatt kjøkkenfront med lett avrundet kant. Fronten kommer i flere malte farger. Bisto kan kompletteres med andre materialer,

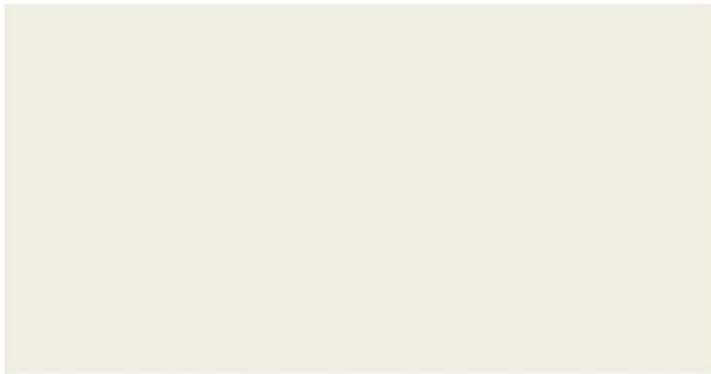


Hvitevarer fra
Electrolux



liheiendom.no

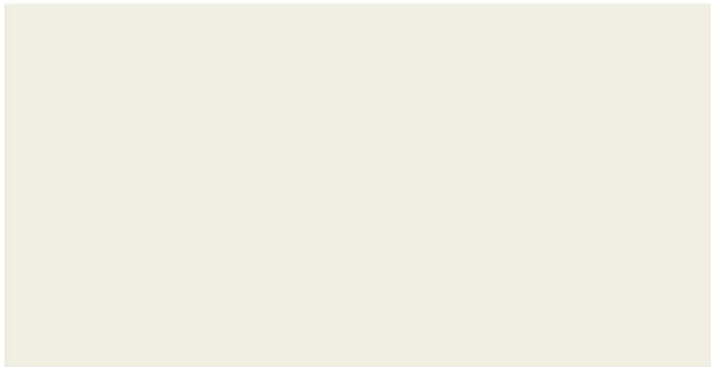
post@liheiendom.no • T. +47 93 26 47 22 • 6



Farge tak og listverk: 1453 Bomull



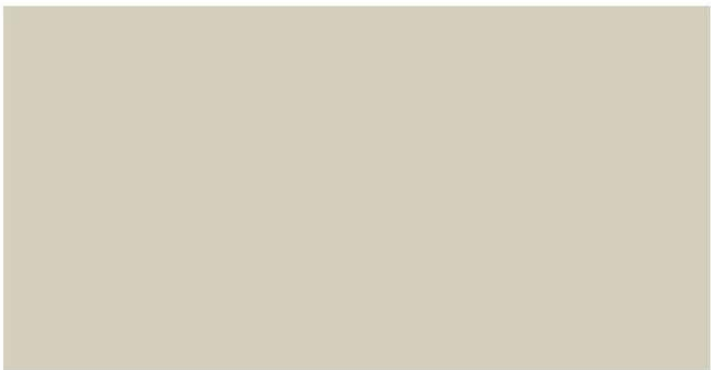
Farge bad: 12180 Present



Farge dører og listverk rundt dører: 1453 Bomull



Farge soverom: 20186 Lavender Touch



Farge vegger opphold og gang: 10678 Space



Farge vegger hovedsoverom: 5530 Collected Blue

Rom	Gulv/Dør	Vegger	Himling	Elektro
Sov 1	Parkett: 1 stavs Shade eik sisa el.lign - Fotlist: 12x58 slett Innerdør: Bomull - Slett med dempelist	Sparklet gips Farge: 20186 Lavender Touch Karmlist 12x58 slett bomull	Sparklet gips Farge: Bomull Listefri løsning mellom tak og vegg	Taklampe,bryter,stikk iht. nek 400
Sov 2	Parkett: 1 stavs Shade eik sisa el.lign - Fotlist: 12x58 slett Innerdør: Bomull - Slett med dempelist	Sparklet gips Farge: 5530 Collected Blue Karmlist 12x58 slett bomull	Sparklede Gipsplater Farge: Bomull. Listefri løsning mellom tak og vegg	Taklampe,bryter,stikk iht. nek 400
Sov 3 - Rekkehus	Parkett: 1 stavs Shade eik sisa el.lign - Fotlist: 12x58 slett Innerdør: Bomull - Slett med dempelist	Sparklet gips Farge: 20186 Lavender Touch Karmlist 12x58 slett bomull	Sparklede Gipsplater Farge: Bomull. Listefri løsning mellom tak og vegg	Taklampe,bryter,stikk iht. nek 400
Stue/kjøkken	Parkett: 1 stavs Shade eik sisa el.lign - Fotlist: 12x58 slett Innerdør: Bomull - Slett med dempelist	Sparklet gips Farge: 10678 Space Karmlist 12x58 slett bomull	Sparklede Gipsplater Farge: Bomull. Listefri løsning mellom tak og vegg	Lampekunder,bryter, stikk iht. nek 400, tvuttak
Entre - Rekkehus	Flis: 60x60 Minos Ash Oppkantflis Ytterdør: Sort	Sparklet gips Farge: 10678 Space Karmlist 12x58 slett bomull	Sparklede Gipsplater Farge: Bomull. Listefri løsning mellom tak og vegg	Lampekunder,bryter, termostat, gulvvarme, stikk iht. nek 400
Entre - Leiligheter	Parkett: 1 stavs Shade Eik Sisa el.lign Ytterdør: Sort	Sparklet gips Farge: 10678 Space Karmlist 12x58 slett bomull	Sparklede Gipsplater Farge: Bomull. Listefri løsning mellom tak og vegg	Lampekunder,bryter, stikk iht. nek 400
Baderom	Flis: Minos Ash Fotlist:Oppkantflis Innerdør: Bomull - Slett med dempelist	Sparklet gips Farge: 12180 Present Karmlist 12x58 slett bomull Dusjnische: Flis 60 x 60 Minos Ash	Sparklede Gipsplater Farge: Bomull. Listefri løsning mellom tak og vegg	Taklampe,bryter, termostat, gulvvarme, stikk iht. nek 400
Vask/teknisk	Flis: Minos ash, Oppkantflis Innerdør: hvit 1 speil - Innerdør: Bomull - Slett med dempelist	Slette gipsvegger Farge: 10678 Space Karmlist 12x58 slett bomull	Sparklede Gipsplater Farge: Bomull. Listefri løsning mellom tak og vegg	Taklampe,bryter, termostat, gulvvarme, stikk iht. nek 400
Mediakrok - Rekkehus	Parkett: 1 stavs Shade eik sisa el.lign - Fotlist: 12x58 slett Innerdør: Bomull - Slett med dempelist	Sparklet Gips Farge: 10678 Space Karmlist 12x58 slett bomull	Sparklede Gipsplater Farge: Bomull. Listefri løsning mellom tak og vegg	Lampekunder,bryter, stikk iht. nek 400, tvuttak
Utvendige boder	Ubehandlet støpt dekke, sort ytterdør	Reisverk uten plateledning	uten plateledning	Stikk + taklampe, bryter



LIH EIENDOM

Leveransebeskrivelse

Guritunet



Boligen bygges iht. TEK 17.

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i tre og stål. Fasader utføres i beiset impregnert liggende kledning. Gulv på grunn bygges opp av bæreplate, ringmurselementer + støpt dekke. Yttertak leveres med sort takstein og/eller papptekket tak.

Etasjeskille:

Etasjeskille leveres isolert.

Etasjeskille mellom leiligheter leveres som lyd og brannskille, lydbøyer og dobbelt lag gips.

Vinduer/balkongdører:

Vinduer leveres som 3 lags vinduer med karmer i farge sort.

Ytterdører:

Ytterdører leveres i farge sort. Dører leveres som tett utførelse eller med lite glassfelt.

Belisting: Det leveres listefritt mellom vegg og tak (1 etg leiligheter leveres med lister, grunnet brannskille), listefritt rundt vinduer og ytterdører. Foringer og lister i farge bomull.

Blikk, Beslag etc:

Beslag leveres i farge: i sort

Terrasser:

Det leveres terrasser med 28x120 imp. Terrassebord.

Ventilasjon

Boligene leveres med balansert ventilasjon og varmegjenvinning. Kjøkkenvifte leveres med kullfilter.

Ventilasjonsaggregat plasseres på tekniskrom/vaskerom, kjøkken, gang eller kaldtloft

Oppvarming:

Rekkehus: Det blir levert varmekabel i entre, bad og vaskerom. Varmekabel/folie i ytterligere rom kan leveres som tilvalg.

Leiligheter: Det blir levert varmekabel på bad og vaskerom. Varmefolie, varmekabel i ytterligere rom kan leveres som tilvalg.

Det vil bli levert stålpipes. Peisovn leveres som tilvalg.

Bredbånd

Det leveres klargjort for bredbånd i teknisk rom og utvendig skap. Det vil bli lagt opp tv/internettuttak i stue samt mediekrok (rekkehus)

Elektrisk

Det vil bli levert elektrisk anlegg i henhold til Nek 400. Et utvendig tks skap pr bygning.

Det vil bli levert tomt rør og koblingsboks, klargjort til elbillader til hver leilighet. Koblingsboks plasseres på ved bod.

Downlights kan leveres som tilvalg, begrensede muligheter i brannhimling.

Utvendig belysning: Det leveres en lampe ved ytterdør og en lampe ved balkongdør.

Rør og sanitær:

Det leveres rør-i-rør system, 200l varmtvannsbereder i rekkehus, 100l i leiligheter. Bereder monteres på teknisk/vaskerom eller i kjøkkenskap. Det blir tilrettelagt for vaskemaskin. Armaturer leveres i sort utførelse. Det leveres takdusj på bad.

Utekran:

Rekkehus: Det leveres 2 utekraner til fellesbruk for borettslaget.

Leiligheter: Det leveres 2 utekraner pr 6 mannsbolig til fellesbruk for borettslaget.

Innvendige vegger:

Innvendige vegger utføres med stenderverk, kledd med gipsplater. Innervegger er fullisolert med mineralull. Innervegger sparkles og males, se romskjema for farger.

Gulv:

Det leveres 1 stavs lys eikeparkett i alle rom, utenom der det er flis. Fotlist: 12x58 bomull slett fotlist. I rommene med flis, leveres oppkantflis.

Trapp:

I rekkehusene blir det levert trapp av typen Stryntrappa modell Fauna el. lignende.

Himling:

Sparklet og malt gips i farge bomull.

Bad: Det vil bli levert fliser på gulv og vegg i dusjnise. Det vil bli oppkantflis på gulv/vegg. Flis på vegg leveres i 60x60, flis på gulv leveres i mindre format. Flisen er en moderne og rustikk flis i en nøytral lys grå farge.

Vegger hvor det ikke er flis, leveres som malte slette gipsoverflater.

Innredning på bad:

Det leveres hvit baderoms innredning fra Lind. Bad leveres med 60 cm bred innredning med skuffeseksjon og speilskap over

Se produktoversikt bad.

Dusjhjørnet leveres i sort utførelse fra leverandøren A-Collection el. Lign.

Innerdører:

Hvite (bomull) slette innerdører med dempelist i karm

Listverk: Hvitmalt (bomull).

Kjøkken:

Påkostet kjøkken leveres fra kvalitetsleverandøren Drømmekjøkkenet, i modellen Bistro. Farge østersbeige. Modellen har flere farger som kan velges uten pristillegg, dette gjelder også benkeplate. Kjøkkenet leveres med hvitevarer fra Electrolux, det leveres ovn, ventilator, oppvaskmaskin og kombiskap.

Det blir ikke fuget mellom kjøkken og vegg/tak.

Se produktoversikt kjøkken.

Det leveres komfyrvakt ved platetopp på kjøkken, samt røykvarslere og brannslukningsapparat ihht. forskriftskrav.

Garderobeleveranse:

Garderobeskap og innredning i omkleddingsrom leveres som tilvalg.

Parkering

Boligene får parkeringsplass i carport, det etableres også gjesteparkeringsplasser til fellesbruk av borettslaget.

Boder

Hver boenhet vil bli levert med utvendig sportsbod med egen dør. Utvendig bod er uisolert. Betonggulv er leveres disset og ubehandlet. Det leveres lampe i tak med bryter samt stikkontakt.

Utenomhusarbeider:

Det vil bli asfaltert i innkjørsel og carporter. Asfalt foran ytterdører. Det blir lagt ferdigplen og plantet hekk mellom boenheter.

Forbehold:

Selger tar forbehold om rett til endringer av form, produkter og utførelse i denne beskrivelsen forutsatt at den generelle standarden ikke forringes. Det tas forbehold om feil i beskrivelsen. I nye bygg vil det oppstå sprekker (svinnriss) ved skjøter og sammenføyninger. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold så lenge ikke dette innebærer avvik fra normal god håndverksmessig standard. Det kan oppstå lyd i trapper og gulv over tid. Treverk er et «levende» materiale. Det forutsettes at gulv kan utvide og krympe med årstidene. Lyd og knirk er ingen reklamasjonssak om det ikke kan påvises montering eller produktfeil. Ved bygging av boligen kan det oppstå små merker i gulv, vinduer, dører og trapp og må aksepteres. Merker på dører, vinduer og trapp kan flekksparkles og males, nyanse forskjell på farge må aksepteres. Gulv kan repareres med parkett reperasjonskit.

Vedlegg

Guriskogen 98D

Nabolaget Grønneberg/Valby/Guriskogen - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bisjord Linje 01	13 min	1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	10 min	5.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min	

Skoler

Valby skole (1-7 kl.) 142 elever, 11 klasser	4 min	0.3 km
Tjodalyng skole (1-10 kl.) 498 elever, 27 klasser	6 min	3.2 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 226 elever, 16 klasser	8 min	3.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	8 min	4.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	21 min	15.1 km

«Hyggelige mennesker her»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

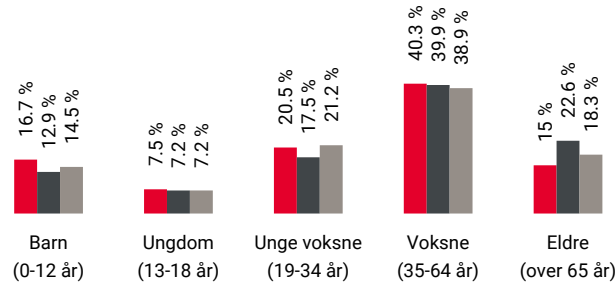
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønneberg/Valby/Guriskog...	1 583	631
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valby barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min	0.3 km
Guriskogen barnehage (0-5 år) 69 barn	11 min	0.8 km
Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	20 min	1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Skreppestad PostNord, søndagsåpent	26 min	1.9 km
Coop Extra Tjølling	5 min	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



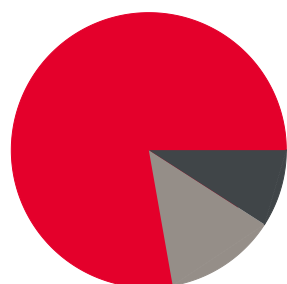
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Valby Skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
⚽ Guriskogen Balløkke	5 min 🚶
Ballspill	0.4 km
🏊 SKY Fitness Tjølling	7 min 🚗
🏊 Family Sports Club Torstrand	8 min 🚗

Boligmasse



■ 77% enebolig
■ 9% rekkehus
■ 13% annet

«Hyggelige naboer og veldig barnevennlig strøk med kort veg til skole og barnehage.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Larvik

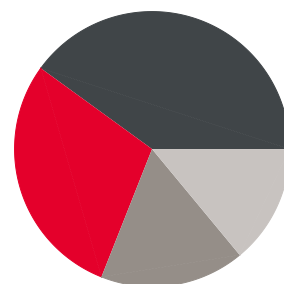
12 min 🚗



Vitusapotek Øya

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

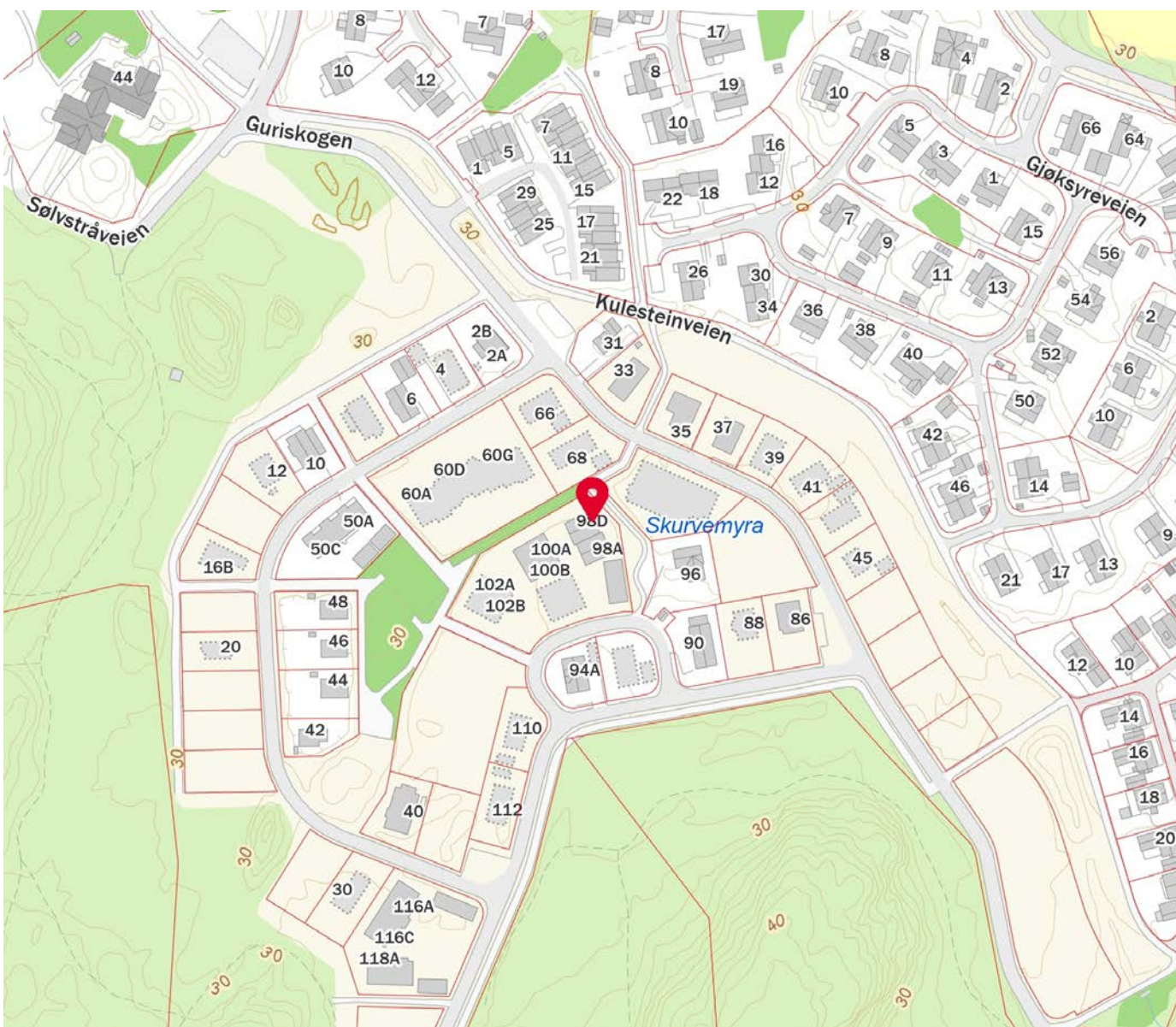
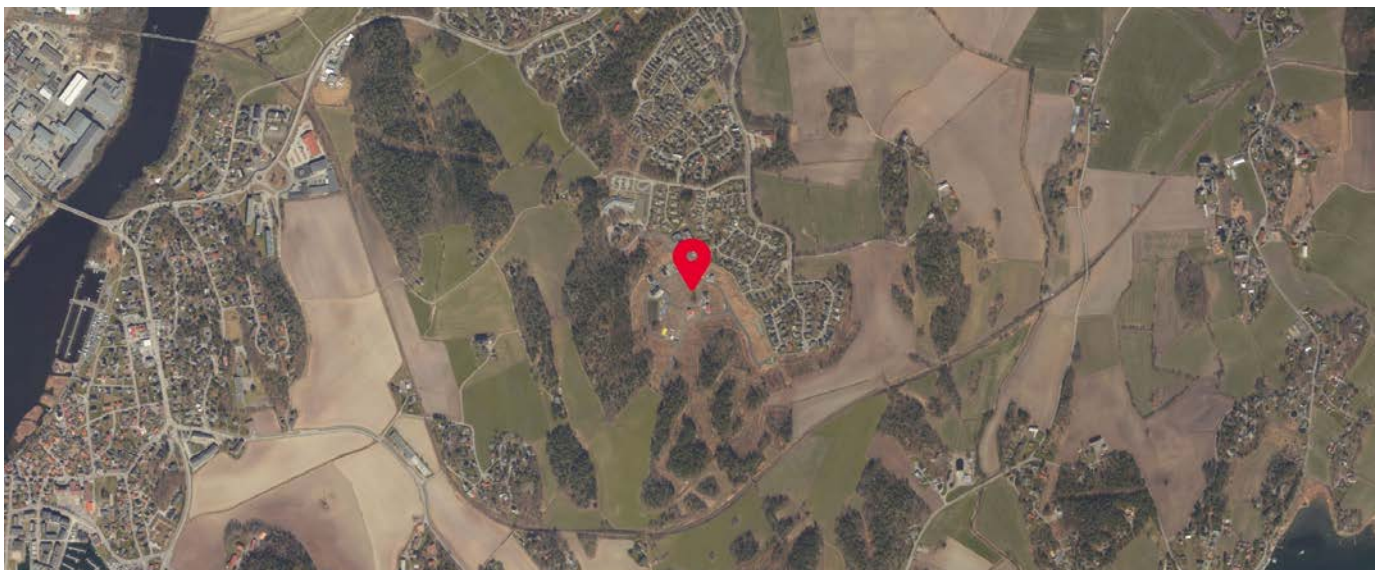
45%

■ Grønneberg/Valby/Guriskogen
■ Larvik
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Guriskogen 98
3261 LARVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Berg**Oppdragsnummer:** 1303235001**Telefon:** 975 92 250
E-post: aleksander.berg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

08.03.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre



aktiv.

Guriskogen 98 B og C, 3261 LARVIK

**Guritunet - flotte nyoppførte
rekkehus med god planløsning og
fin beliggenhet.**



Eiendomsmegler

Aleksander Berg

Mobil 975 92 250

E-post aleksander.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

Prinsegata 2C, 3251 Larvik. TLF. 33 13 85 00



Eiendomsmegler

Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756

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

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Prinsegata 2C

3256 Larvik

Guritunet - flotte nyoppførte rekkehus med god planløsning

Boligene er arkitekttegnet og har svært gode og arealeffektive planløsninger. I tillegg har utbygger/selger benyttet interiørarkitekt for å sikre et helhetlig uttrykk og funksjonalitet når det gjelder interiørdetaljer og fargevalg.

Boligene er moderne i uttrykket både inne og ute og har svært god kvalitet bygget etter dagens byggekrav. Det blir god bokomfort med godt isolerte og energieffektive boliger, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, gulvvarme i enkelte rom samt mulighet for å etablere vedfyring. På gulvene i alle våtrom samt entré er det fliser på gulv. Øvrige rom har en fin parkett på gulvene. Alle vegger i slett, malt gips i tidsriktige farger som gir helhetlig harmoni.

Inneholder:

1. etasje: entré, bad, vaskerom, stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til terrasse og hage.

2. etasje: gang/mediekrok, bad og 3 soverom.

Alle boligene får tilhørende carport med sportsbod.

Rekkehusene disponerer naturlig tilhørende del av hagen utenfor sin terrasse.

Ved full innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostnadene være kr. 4.193,-

Nøkkelinformasjon

Prisantydning:	kr. 1.700.000,-	BRA/P-rom:	95,6 kvm.
Andel fellesgjeld:	kr. 2.550.000,-	Soverom:	3
Totalpris:	kr. 4.250.000,-	Antall rom:	5
Totalt ink omk.:	kr. 4.256.240,-	Betegnelse:	Andel 2 og 3 i
Felleskostn:	kr. 15.774,-	Guritunet	
Selger:	LIH EIENDOM AS	Oppdragsnr.:	borettslag
Salgsobjekt:	Rekkehus		1303235001
Eierform:	Andel		
Byggeår:	2023		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	13
Nabolagsprofil	25
Budskjema	35

Om eiendommen

Om boligen

Denne salgsoppgaven gjelder to ferdigstilte og innflyttingsklare rekkehus i prosjektet Guritunet borettslag. Boligene:

A2 med adresse Guriskogen 98 C - andel 2 i Guritunet borettslag

A3 med adresse Guriskogen 98 B - andel 3 i Guritunet borettslag.

Bildene i denne salgsoppgaven er tatt i naborekkehuset A4 - Guriskogen 98 A.

Areal

BRA: 95,6 kvm.

P-rom: 95,6 kvm.

Arealbeskrivelse

Alle rom i boligen er medregnet i det oppgitte arealet for primære rom (P-rom).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2896 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget blir eier av eiendommen gnr. 1028, bnr. 113, snr. 1-16 - samlet en selveiet tomt på 2.896 kvm. Tomten opparbeides iht. leveransebeskrivelsen og situasjonsplanen i salgsoppgaven er veiledende. Borettslagets eiendom er hovedsakelig fellesareal. Rekkehusene og leilighetene i 1. etasje får eksklusiv bruksrett til naturlig tilhørende uteoppholdsareal ved sine terrasser avgrenset med hekk.

Selger tar forbehold om opparbeidelse og overlevering av utearealene i flere trinn.

Beliggenhet

Prosjektet har en flott beliggenhet på det nye boligfeltet Guriskogen. Feltet er tilrettelagt for bebyggelse med eneboliger og småhusbebyggelse og er godt tilrettelagt for barnefamilier med nærlekeplass og gangavstand til barnehager og barne- og ungdomsskole. Feltet ligger meget barnevennlig og rolig til i et attraktivt boligområde med umiddelbar nærhet til fine turområder. Kort vei til fine steder som Kaupang,

Viksfjord og Gon. Ca. 12 minutter med bil til Larvik sentrum.

Adkomst

Adkomst til Guritunet borettslag er direkte fra Guriskogen (kommunal vei).

Bebyggelse

Området består av eneboliger og småhusbebyggelse.

Byggemåte:

Boligen er oppført i bindingsverkskonstruksjoner kledd med trekledning over støpt plate. Taket er tekket med takstein.

Boligen inneholder:

1. etasje: entré, bad, vaskerom, stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til terrasse og hage.
2. etasje: gang/mediekrok, bad og 3 soverom.

Carport med sportsbod til alle leiligheter.

Standard:

Boligene er arkitekttegnet og har svært gode og arealeffektive planløsninger. I tillegg har utbygger/selger benyttet interiørarkitekt for å sikre et helhetlig uttrykk og funksjonalitet når det gjelder interiørdetaljer og fargevalg.

Boligene er moderne i uttrykket både inne og ute og har svært god kvalitet bygget etter dagens byggekrav. Det blir god bokomfort med godt isolerte og energieffektive boliger, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, gulvvarme i enkelte rom samt mulighet for å etablere vedfyring. På gulvene i alle våtrom samt entré er det fliser på gulv. Øvrige rom har en fin parkett på gulvene. Alle vegger i slett, malt gips i tidsriktige farger som gir helhetlig harmoni.

Fra overbygget inngangsparti kommer man inn i boligens entré/gang her er garderobeplass. Flislagt gulv med stor, moderne 60x60 flis i entré med overgang til parkett i gang. Våtrom vil få fine 60x60 fliser på gulvet samt på veggene i dusjnisen (mindre fliser på gulvet i dusjnisen). Utenfor dusjnisen blir det malt i delikat farge - dette vil gi et eksklusivt uttrykk. Badet innredes med delikate innredninger samt tidsriktige sorte armaturer og detaljer. Åpne kjøkkenløsninger med kvalitetskjøkken i farge ton-i-ton med veggfargen. Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer.

Forsikringsselskap

De ferdigstilte boligene i borettslaget er forsikret av borettslaget. Kjøper må sørge for innboforsikring selv. Borettslagets eiendom er forsikret i IF Skadeforsikring, polisnr. SP0005209389.

Energi

Oppvarming

Boligene leveres med balansert ventilasjon og varmegjennvinning.

Det er varmekabel i alle rom i 1. etasje samt bad i 2. etasje. entre, bad og vaskerom.

Det er montert stålpipes og dermed mulighet til å etablere mulighet for vedfyring.

Info energiklasse

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Borettslaget/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det pt. er eiendomsskatt i Larvik kommune.

Eiendomsskatten vil beregnes av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre endring i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på skatteetatens boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Velforening

Det er tinglyst erklæring vedr. pliktig medlemskap i områdets velforening. Kostnadene ved forvaltningen av velforeningen vil bli fordelt på medlemmene/boligene i området.

Tilbud lånefinansiering

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.

Felleskostnadene inkluderer:

Renter på andel fellesgjeld, bygningsforsikring, snørydding, kommunale avgifter, tv/internett, vedlikehold og drift.

Felleskostnader pr. mnd.:

Kr. 15.774,-

Av disse er:

kr. 11.581,- renter på fellesgjelden.

kr. 4.193,- andel driftskostnader i borettslaget.

Det vil være mulig å nedbetale andel fellesgjeld helt eller delvis etter eget ønske. Nedbetaling av fellesgjeld vil redusere felleskostnadene ved at rentekostnadene blir lavere. Ved fullt nedbetalt andel fellesgjeld ville felleskostnadene være like andel driftskostnader i borettslaget (kr. 4.193,- pr. mnd.)

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Etter avdragsfri periode (2043) vil etter dagens lånebetingelser avdragene øke de månedlige felleskostnadene med kr. 4.193,-

Borettslaget

Borettslagsnavn

Guritunet borettslag

Organisasjonsnummer

929993942

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Vedtekter/husordensregler

Det er utarbeidet et utkast til vedtekter for borettslaget.

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.

Etter at seksmannsboligen som nå er under oppføring er solgt og overlevert vil det innkalles til generalforsamling i borettslaget hvor det velges et styre blandt beboerne som vi ivareta videre drift.

Forretningsfører

Forretningsfører

Larvik Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Borettslaget blir eier av: Gårdsnummer 1028, bruksnummer 113 snr. 1-16 i Larvik kommune.

Guritunet borettslag, org.nr. 929141105.

Andel 2 - A2 - Guriskogen 98 C

Andel 3 - A3 - Guriskogen 98 B

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel (borettslagets eiendom):

- Bestemmelse iflg. skjøte tinglyst 06.10.1971 - ang. skog.
- Bestemmelse om veg tinglyst 30.05.2018
- Bestemmelse om vann/kloakk tinglyst 30.05.2018
- Bestemmelse om veg tinglyst 25.01.2019
- Bestemmelse om vann/kloakk tinglyst 25.01.2019
- Erklæring/avtale tinglyst 25.01.2019 - midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av vei, vann og avløp
- Bestemmelse om medlemsskap i velforening tinglyst 20.10.2021
- Seksjonering tinglyst 09.03.2023

Pengeheftelser

Leiligheten leveres fri for pengeheftelser med unntak av at borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse og boligen er innflyttingsklare. Ved ferdigstilling av hele prosjektet Guritunet borettslag vil selger sørge for at ferdigattest blir utstedt.

Vei, vann og avløp

Leilighetene er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Adkomst til borettslagets eiendom er direkte fra kommunal vei.

Regulerings og arealplaner

Regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse ref. reguleringsplan med bestemmelser for Guriskogen vest, vedtatt 17.06.2015. Omfattes også av kommunedelplan for Larvik by 2021-2032 med formål boligbebyggelse - reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Adgang til 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.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Boligene selges etter bestemmelsene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Budgivning

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

kr. 1.700.000,- (prisantydning)

kr. 2.550.000,- (andel fellesgjeld)

kr. 4.250.000,- (pris inkl. fellesgjeld)

I tillegg betaler kjøper følgende omkostninger:

Tinglysningsgebyr for overføring av hjemmel: kr. 500,-

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

Grunnboksutskrift: kr. 240,-

Kjøper innbetaler også andelskapital kr. 5 000,- før overtagelse.

Samlet andelskapital vil utgjøre borettslagets formelle egenkapital når borettslaget tar over drift av eiendommen.

kr. 4.256.240,- (totalpris inkl. omkostninger.

Diverse forutsetninger og forbehold

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Guritunet er et utbyggingsprosjekt som bygges ut i det nye boligfeltet på Guriskogen.

Her er det planlagt, under bygging og ferdigstilt totalt 16 fine nye boliger - 4 rekkehus over to plan; som er ferdigstilt og 2 seksmannsboliger med tilsammen 8 leiligheter på 49 kvm. og 4 leiligheter på 66,5 kvm. Den ene seksmannsboligen er ferdigstilt - den andre under oppføring og forventer ferdigstilt 3. kvartal 2024.

Boligene selges som andelsleiligheter tilknyttet Guritunet borettslag. Borettslaget blir eier av eiendommen gnr. 1028, bnr. 113, snr. 1-16 i Larvik kommune.

Borettslaget etableres av LIH Eiendom AS. Tomten som borettslaget er/blir eier av, eies i dag av LIH Eiendom AS sitt heleide datterselskap Guriskogen Prosjekt AS. Guritunet borettslag overtar eiendomsrett til tomten ved gjennomføring av den såkalte borettslagsmodellen. Eiendomsretten til tomten vil bli overført til borettslaget ved overdragelse av alle aksjene i Guriskogen Prosjekt AS, hvorefter dette selskapet fusjonerer med borettslaget. Inntil ferdigstillelse av bebyggelsen disponerer selger tomten på grunnlag av avtale med grunneier. Etter at bygget er ferdigstilt, vil bebyggelsen bli overdratt til borettslaget og avtalen som gir utbygger rett til å disponere tomten blir avviklet. LIH Eiendom AS innestår for eventuelle krav eller uoppgjorte gjeldsforpliktelser på overtagelsestidspunktet.

Som følge av at utbyggingen skjer i flere byggetrinn, tar selger forbehold om at det kan skje endringer i planlagt utbygging og struktur, for å sikre en helhetlig og hensiktsmessig gjennomføring av prosjektet. Inntil utbyggingen på eiendommen gbnr. 1028/113 er ferdig, forbeholder selger rett til å gjøre slike endringer i prosjektet og dets struktur som selger finner hensiktsmessig.

Inntill hele prosjektet er ferdigstilt vil styret i borettslaget være representanter fra selger og forretningsfører, Etter ferdigstillelse av den siste seksmannsboligen som nå er under bygging vil det avholdes en generalforsamling hvor det velges styre blandt beboerne.

Selgeren leverer 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.

I nye bygg vil det oppstå sprekker (svinnriss) ved skjøter og sammenføyninger. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold så lenge ikke dette innebærer avvik fra normal god håndverksmessig standard. Det kan oppstå lyd i trapper og gulv over tid. Treverk er et "levende" materiale. Det forutsettes at gulv kan utvide og krympe med årstidene. Lyd og knirk er ingen reklamasjonssak om det ikke kan påvises montering eller produktfeil.

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.

Det tas forbehold om nivåforskjell mellom terrasse og uteareal tilknyttet leiligheter i 1 etasje. Kjøper må akseptere at borettslagets styre skal representere alle andelseierne ved overtakelse av fellesarealene.

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

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Oppdragsansvarlig

Aleksander Berg
Eiendomsmegler
aleksander.berg@aktiv.no
Tlf: 975 92 250

Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 992 57 756

Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C
3256 Larvik
Tlf: 331 38 500

Salgsoppgavedato

01.03.2024



Rekkehusene i Guritunet er innflyttingsklare. Det er tegnet dobbeltboligforsikring på usolgte boliger.





Bilde fra ferdigbygget rekkehus A4 i Guritunet - store vindusflater gir godt med lys.



Bilde fra ferdigbygget rekkehus A4 i Guritunet - god standard og moderne utførelse.



Bilde fra ferdigbygget rekkehus A4 i Guritunet - fin kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med integrerte hvitevarer.



Bilde fra ferdigbygget rekkehus A4 i Guritunet - tidsriktige farge- og materialvalg.



Bilde fra ferdigbygget rekkehus A4 i Guritunet - stilrent, moderne bad i 1. etasje.



Bilde fra ferdigbygget rekkehus A4 i Guritunet - Entré/gang med garderobeplass, flott trapp til 2. etasje.



Bilde fra ferdigbygget rekkehus A4 i Guritunet - Stue/mediekrok 2. etasje.



Bilde fra ferdigbygget rekkehus A4 i Guritunet - Hovedsoverom med god garderobeplass.



Bilde fra ferdigbygget rekkehus A4 i Guritunet - Soverom 2.



Bilde fra ferdigbygget rekkehus A4 i Guritunet - Soverom 3.



Bilde fra ferdigbygget rekkehus A4 i Guritunet - lekkert bad i 2. etasje.



Rekkehusene i Guritunet er innflyttingsklare. Det er tegnet dobbeltboligforsikring på usolgte boliger.



Illustrasjon prosjekt. Ett flott boligprosjekt med varierte boligtyper. Det er tegnet dobbeltboligforsikring på usolgte boliger.



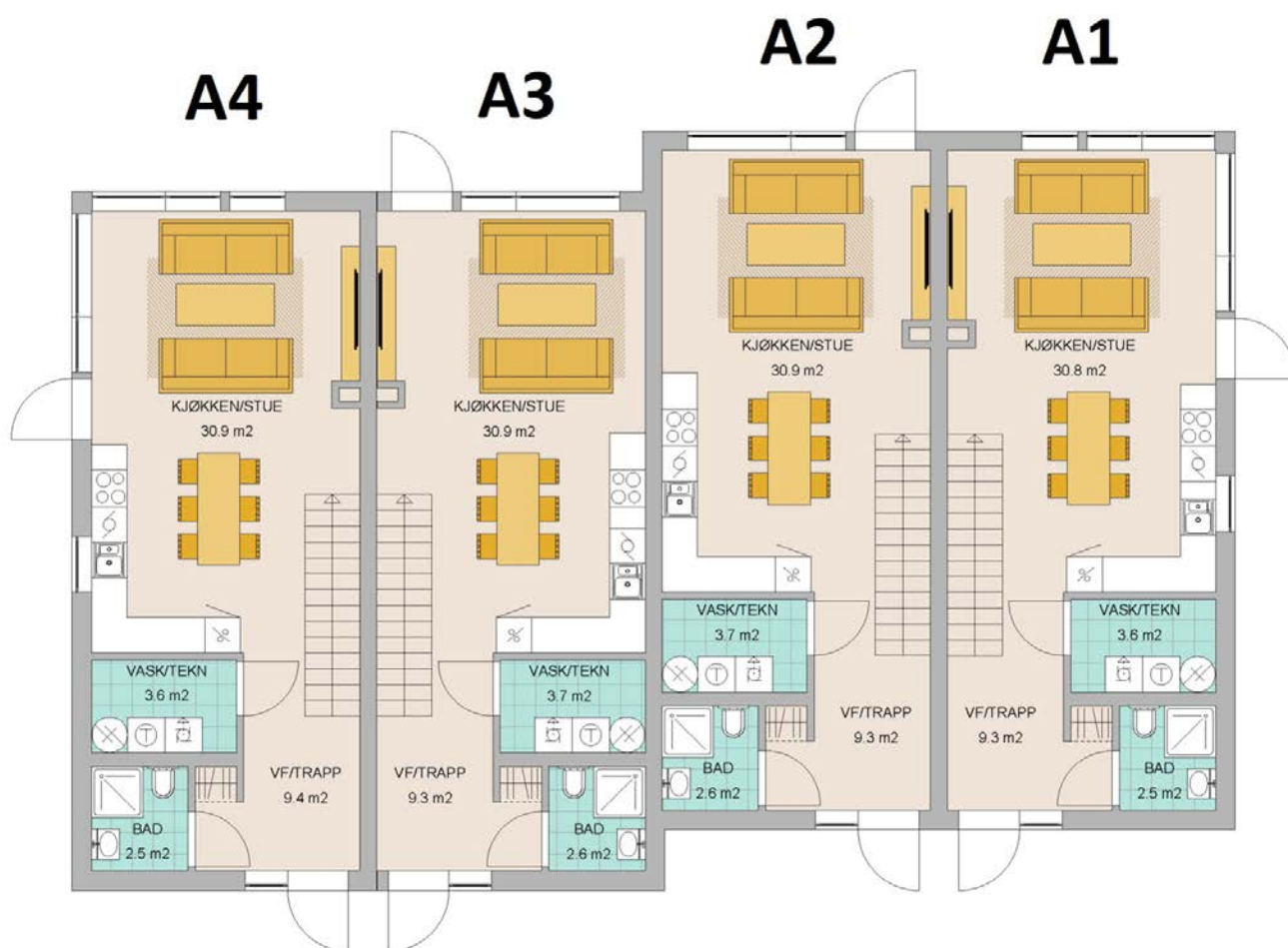
Illustrasjon prosjekt - Ett flott boligprosjekt med varierte boligtyper. Det er tegnet dobbeltboligforsikring på usolgte boliger.



Situasjonsplan



Illustrasjon prosjekt - 4 rekkehus over to plan med egen hage. Det er tegnet dobbeltboligforsikring på usolgte boliger.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Guriskogen 98D

Nabolaget Grønneberg/Valby/Guriskogen - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bisjord Linje 01	13 min	1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	10 min	5.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min	

Skoler

Valby skole (1-7 kl.) 142 elever, 11 klasser	4 min	0.3 km
Tjodalyng skole (1-10 kl.) 498 elever, 27 klasser	6 min	3.2 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 226 elever, 16 klasser	8 min	3.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	8 min	4.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	21 min	15.1 km

«Hyggelige mennesker her»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

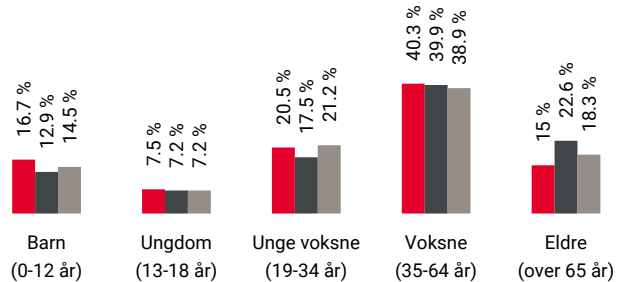
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønneberg/Valby/Guriskog...	1 583	631
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valby barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min	0.3 km
Guriskogen barnehage (0-5 år) 69 barn	11 min	0.8 km
Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	20 min	1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Skreppestad PostNord, søndagsåpent	26 min	1.9 km
Coop Extra Tjølling	5 min	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



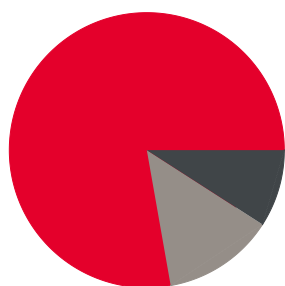
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Valby Skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
⚽ Guriskogen Balløkke	5 min 🚶
Ballspill	0.4 km
🏊 SKY Fitness Tjølling	7 min 🚗
🏊 Family Sports Club Torstrand	8 min 🚗

Boligmasse



77% enebolig
9% rekkehus
13% annet

«Hyggelige naboer og veldig barnevennlig strøk med kort veg til skole og barnehage.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Larvik

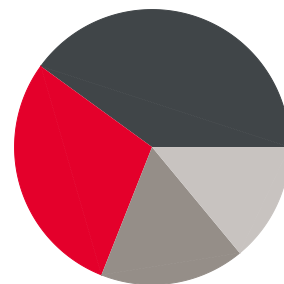
12 min 🚗



Vitusapotek Øya

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
40% 6-12 år
17% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

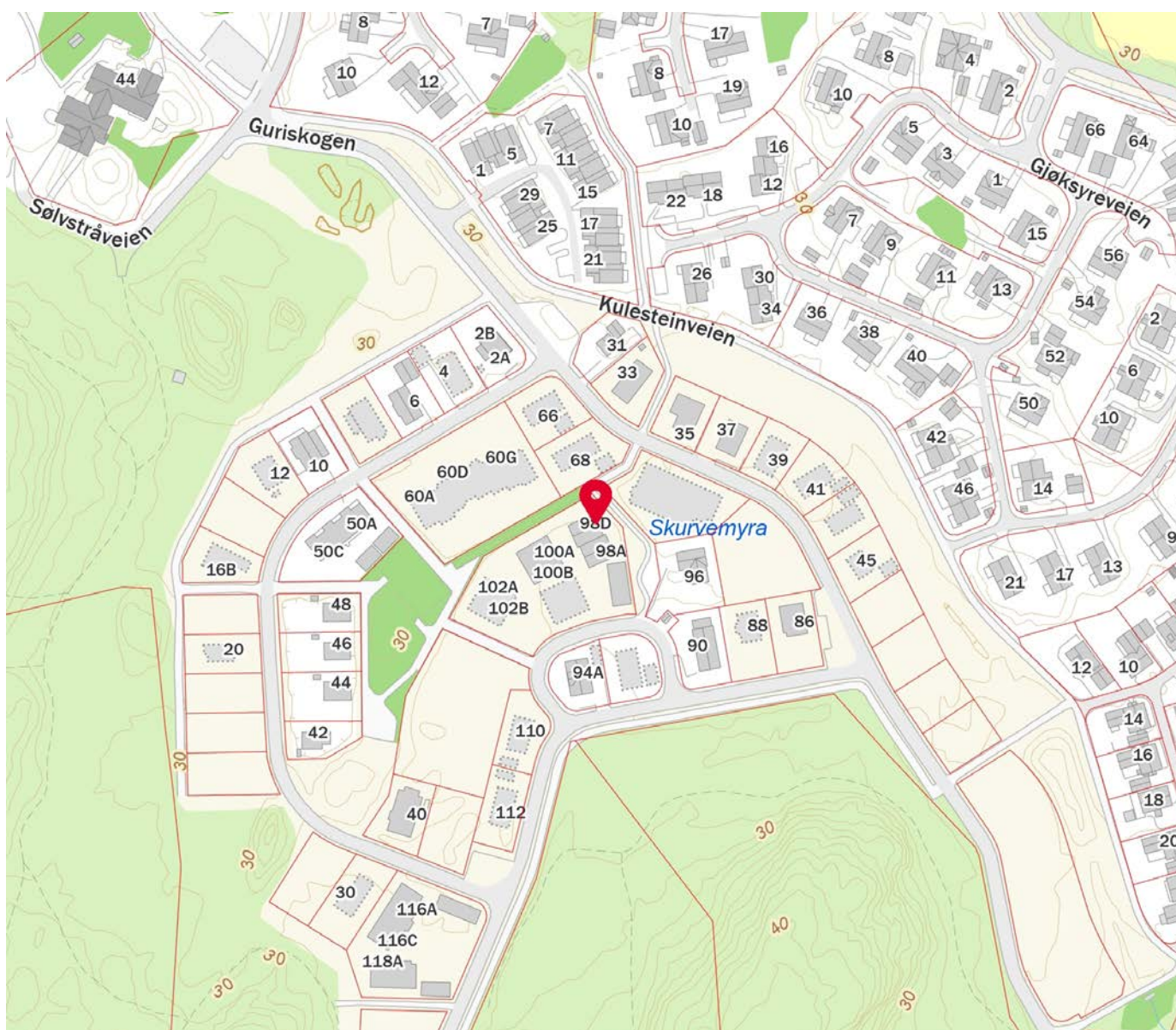
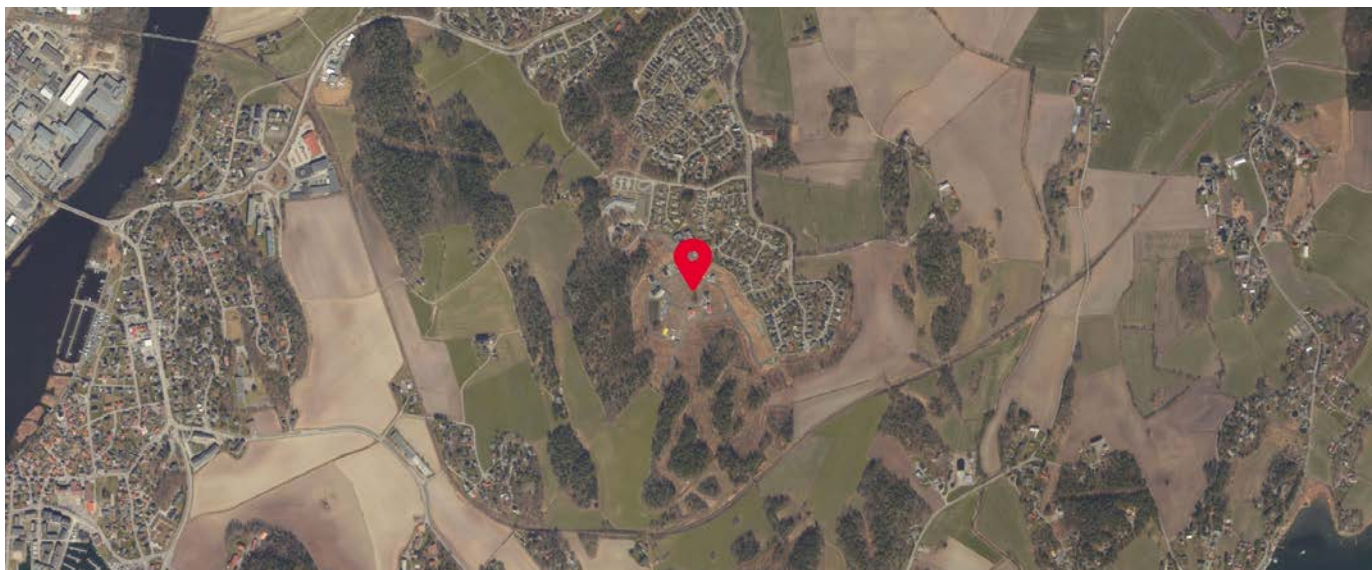
45%

Grønneberg/Valby/Guriskogen
Larvik
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Guriskogen 98
3261 LARVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Berg**Oppdragsnummer:** 1303235001**Telefon:** 975 92 250
E-post: aleksander.berg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

08.03.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre