



Løveskogen



5 ENEBOLIGER I KJEDE



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.

Velkommen hjem



Innhold

1

Om nabolaget

7 Nytt hjem fra Usbl

8 Det er trygt og enkelt å kjøpe bolig av Usbl

2

Løveskogen

11 Tjølling nærmiljøet og nabolaget

12 Finn ditt nye drømmehjem i Tjølling

14 Trivelige Tjølling

16 Nyt livet i Larvik

17 Kort vei til Sandefjord

3

Plantegninger

- 20 Oversiktskart
- 21 Oversiktskart
- 22 3D illustrasjon fra øst
- 23 Utomhusplan for alle 5 boligene
- 24 Livet i Løveskogen
- 26 Bo midt i natursmørøyet
- 28 Enebolig i grønne omgivelser
- 30 Smarte og moderne boliger
- 32 Flytt rett inn
- 34 Bli kjent med nabolaget
- 36 Tankene bak

4

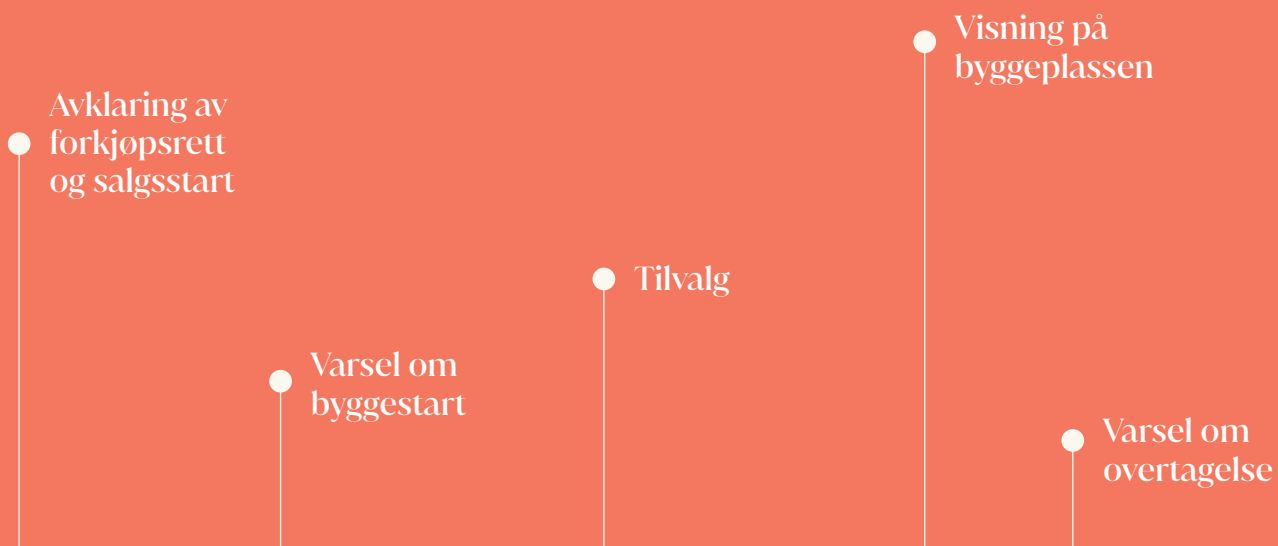
Informasjon om prosjektet

- 56 Romskjema
- 58 Generelt for eneboligene
- 58 Fellesanlegg
- 59 Tekniske anlegg
- 60 Tilvalg og bygningsmessige endringer
- 61 Salgsoppgave

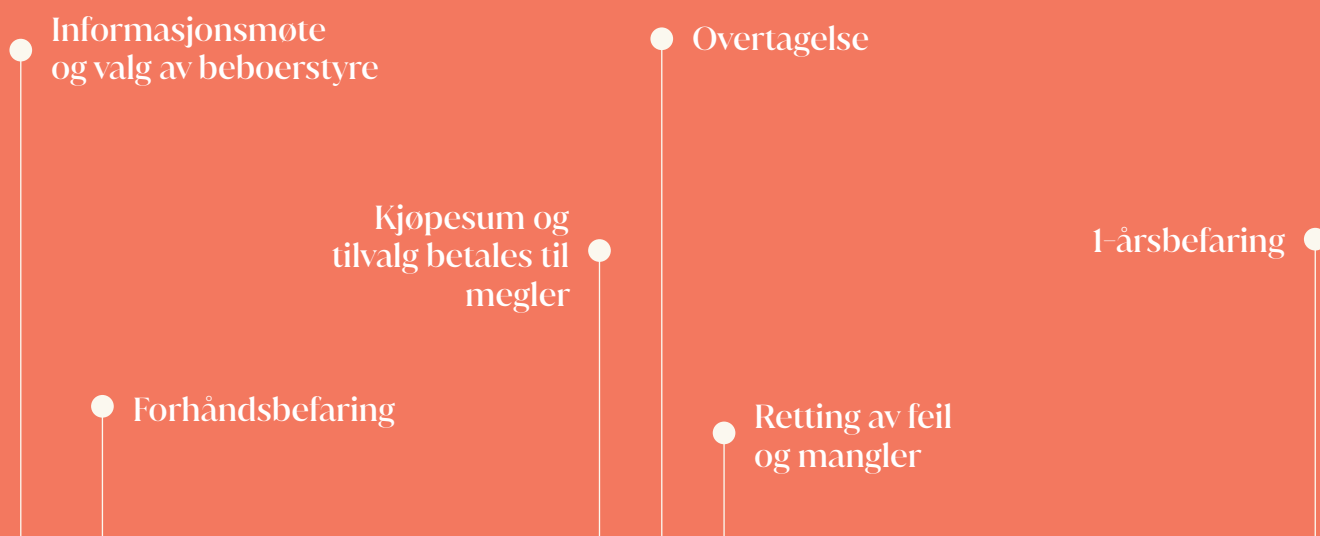


1

Nytt hjem fra Usbl



Det er trygt og enkelt å kjøpe bolig av Usbl



Tidslinjen viser de viktigste milepælene når du kjøper bolig av Usbl. Som kjøper vil du jevnlig få tilsendt statusoppdateringer om stort og smått gjennom hele prosessen.



Tjølling
Nærmiljøet
Nabolaget

Finn ditt nye drømmehjem i Tjølling

På jakt etter en ny og lekker bolig med sentral og trivelig beliggenhet i Tjølling? Sjekk ut boligene vi bygger her i Løveskogen i Tjodalyng, midt mellom Larvik og Sandefjord! Enten du bor alene, flytter med partneren eller tar med deg hele familien på flyttelasset, vil du finne en bolig som passer ditt behov her, både med tanke på størrelse og utforming.

I første byggetrinn skal det bygges 5 eneboliger i kjede. Husene bygges i en moderne og spennende stil, de ligger grønt og vestvendt til, og blir luftige og lyse, med store terrasser og herlige uteplasser. Her skal det være godt å bo for både små og store.

Husk at du som Usbl-medlem har forkjøpsrett når boligene i Løveskogen legges ut for salg. Det betyr at du kan slå kloa i din nye drømmebolig før alle andre! Er du ikke medlem, bør du melde deg inn nå, for du opparbeider deg forkjøpsrett fra dag én som Usbl-medlem. I tillegg får du gleden av mange andre gode medlemsfordeler som boligbyggelaget har forhandlet frem for deg, det kommer godt med i en hektisk hverdag, og når du er på flyttefot.





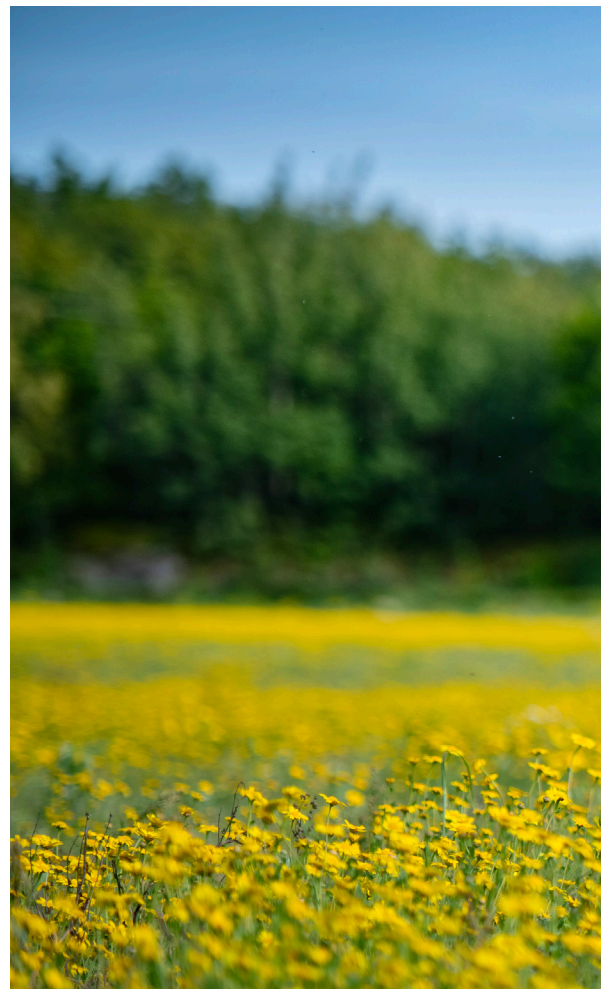
Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.

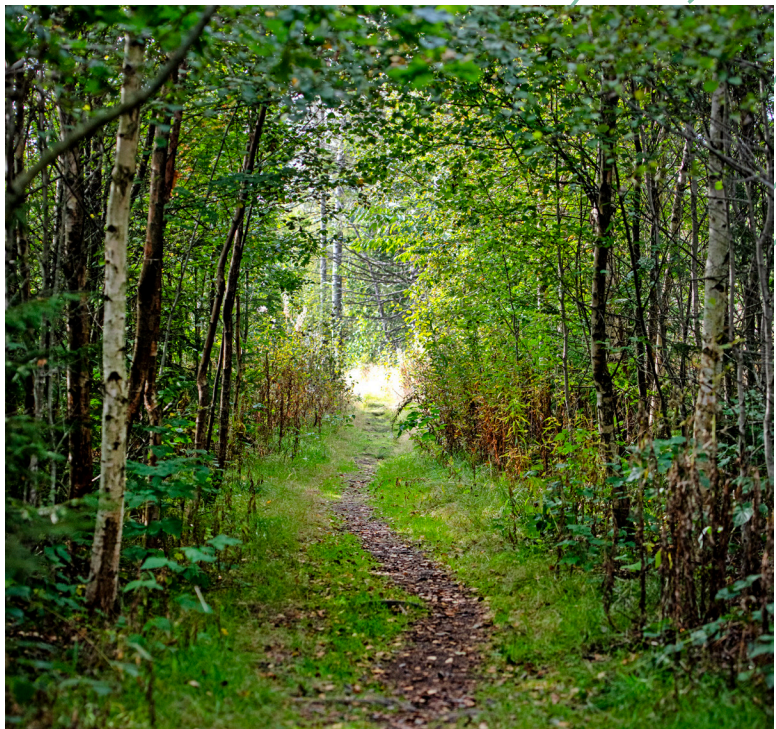
Trivelige Tjølling

Er du kjent i området fra før, vet du at Tjodalynge i Tjølling ligger flott til mellom byene Larvik og Sandefjord, i Vestfold og Telemark fylke. Tjølling er en bygd i Larvik kommune, og kan skilte med en lang og vakker kystlinje med idyllisk skjærgård, herlige strender og barnevennlige badeplasser. Her finner du vakre Viksfjord, samt Kjerringvik og Ula med sine fantastiske badestrender. Dette er populære utfartsområder om sommeren. Tjølling ligger mellom Numedalslågen og Sandefjordsfjorden, og dette er et område med en lang og spennende historie. Stedet byr blant annet på mange fornminner fra vikingtiden. Her lå vikingbyen Kaupang, som gjerne omtales som Norges eldste by.

Tjølling har et godt kollektivtilbud slik at du enkelt og behagelig kan reise miljøvennlig i området, enten du skal til Larvik eller Sandefjord, eller har planlagt tur inn til hovedstaden.

Fra Tjodalynge til Oslo sentralstasjon tar det snau 1 time og 40 minutter i bil. Ønsker du å reise med kollektivtransport, kan du hoppe på bussen fra Tjodalynge til Sandefjord, og så ta direktetoget fra Sandefjord inn til hovedstaden. Vil du reise sørover til Kristiansand, går det også tog og buss. Kjører du selv, tar turen til Sørlandet deg i underkant av tre timer.

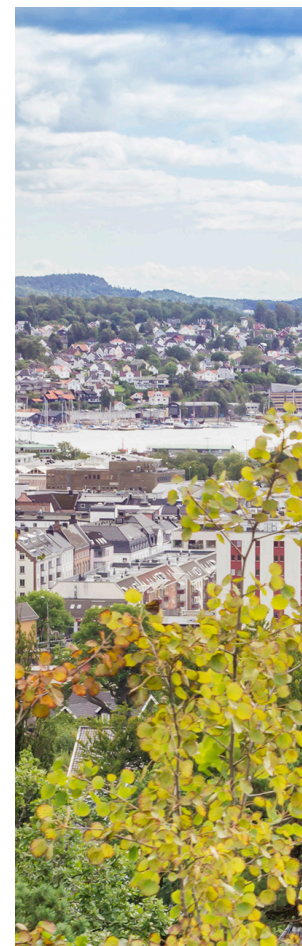






Nyt livet i Larvik

Det fine med Løveskogen er at du har det du trenger like i nærheten – alt det fine som både bygd og by har å tilby. Det er kun ni minutters kjøretur inn til Larvik sentrum. Der finner du spennende butikker og koselige kafeer og restauranter, kjøpesenter og Vinmonopol, samt alt du måtte ha behov for av ulike servicetilbud. Hvorfor ikke pakke sekken eller piknikkurven og legge helgeturen til den vakre, gamle Bøkeskogen? Dette er et populært turområde, og her kan du rusle langs flotte gangstier og turløyper, blant annet rundt Farrisvannet. Herlig avslappende, med mindre du tar deg en frisk treningsøkt i samme slengen, da!





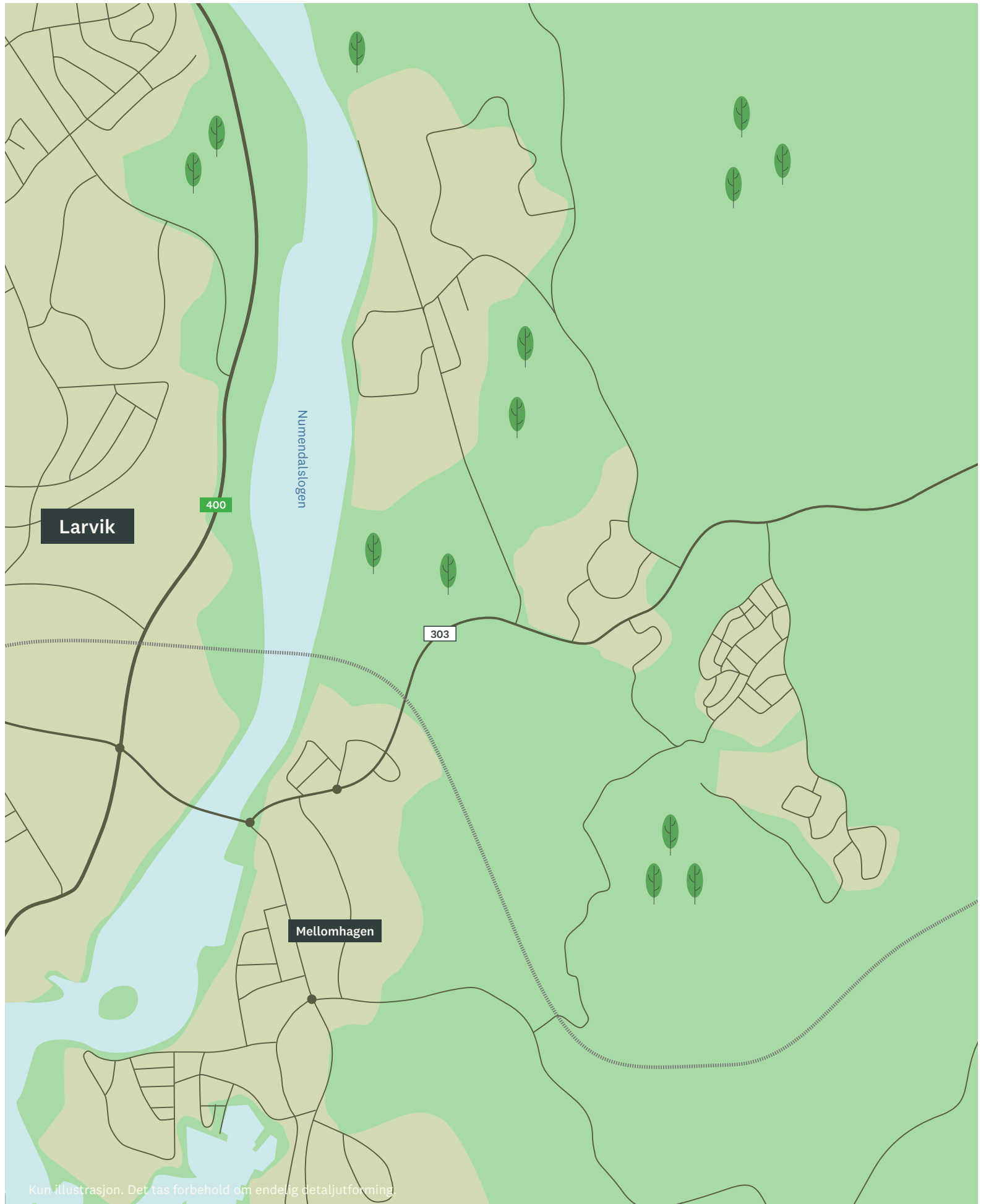
Kort vei til Sandefjord

Kystbyen Sandefjord ligger bare ti minutter fra ditt nye hjem i Løveskogen. Det vil si at du har alt av bymessige fasiliteter i nærheten. Sandefjord er en trivelig by med alt fra restauranter, kafeer, butikker og Vinmonopol, til spennende museer, konserter og teaterforestillinger. Byen har også fine, sentrumsnære badesteder, noe som er deilig på varme dager om sommeren. Også i Sandefjord finner du vakre tur-områder som strekker seg langs kysten og i skogen.





Løveskogen



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.



Kort vei til alt du trenger

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| 1. Løveskogen | 4. Coop Prix Tjølling |
| 2. Tjølling barnehage | 5. Tjodalynng skole |
| 3. Tjøllinghallen | 6. Extra Tjølling |



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.



Livet i Løveskogen

Drømmer du om å bo i et familievennlig, rolig og trygt nabolag, er Løveskogen i Tjodalyng rett plass for deg. Boligene vi bygger på dette feltet ligger tilbaketrukket og solfylt til i en blindvei, rett bak Tjøllinghallen, Tjølling idrettsplass og Tjølling barnehage. Løveskogen får adresse i et allerede veletablert boligområde, og de nye boligene vil skli godt inn i området, samtidig som husene får sitt eget moderne preg.

Når du bor i Løveskogen har du kort vei til mat-butikker, apotek, skoler og barnehager, kollektivtransport og andre servicetilbud. Det er ekstra fint for deg med barn å ha barnehager og skoler i nærheten, det gir en trygghet i hverdagen. Du bor også rett ved flotte turområder. Løveskogen er perfekt for deg som ønsker å bo sentralt og med alt du trenger lett tilgjengelig, i tillegg til vakker natur, skog og sjø.



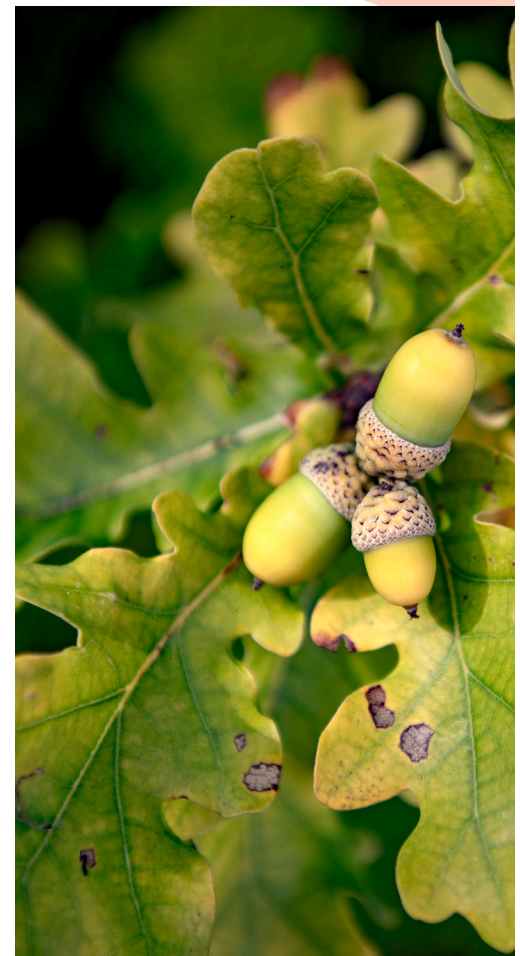


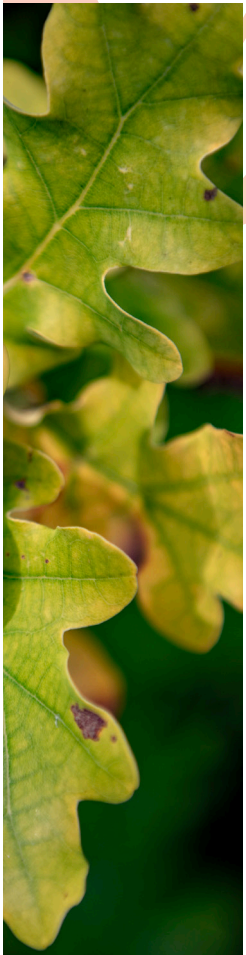
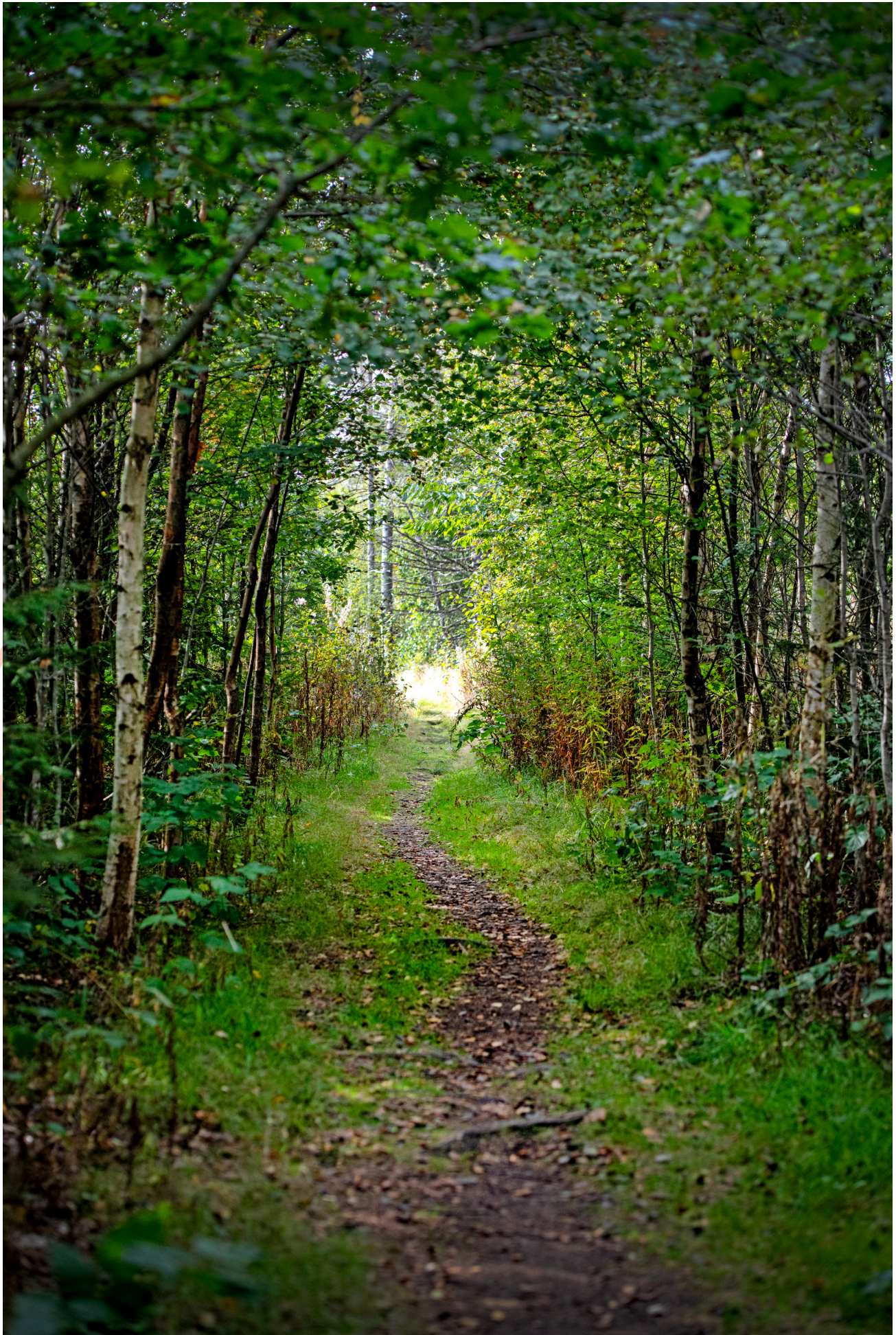
Bo midt i natur-smørøyet

Når du bor i Løveskogen er turmulighetene mange, uansett årstid. Like utenfor døren ligger både skogen og sjøen og venter på å bli utforsket av turglade små og store. Om vinteren kjøres det opp skiløyper som passer uansett ferdighetsnivå. For oppdatert løype-rapport, se Larvik og Omegn Turistforening.

På sommerstid er Tjølling et mekka for alle som liker å bade og være ute på sjøen. I Viksfjord er det et yrende båtliv, her kan du også bade og fiske. I tillegg finner du flotte badestrender både i Kjerringvik og på Ula. Husk solkremen!

Liker du å være i aktivitet og er glad i å løpe, sykle eller gå turer, kan du glede deg over alle de flotte kyststiene i området. Følg stiene gjennom skogen og langs svabergene ved sjøen, og du kommer til idylliske plasser med brygger og badestrender. Perfekt for en hyggelig rast og en avkjølende dukkert. Den korte avstanden til de fine turområdene gjør det enkelt å ta spontane utflukter og bruke fritiden utendørs. Siden du slipper å bruke energi på oppussing og vedlikehold av din nye bolig, ligger alt til rette for mange fine opplevelser og turer ute i naturen. Kanskje får du deg en ny hobby?





Eneboliger

Enebolig i grønne omgivelser



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.

Er du på jakt etter en tipp topp moderne enebolig med god plass til deg og familien? Har du små barn, eller planlegger familieførøkelse? Da må du ta en titt på de stilige eneboligene vi bygger i Løveskogen.

Husene ligger trivelig til i fine, grønne og usjenerte omgivelser, og kommer i to størrelser, 102 m² og 115 m² BRA. Husene har tre eller fire soverom og passer perfekt til deg med barn, eller som ønsker å bo litt ekstra romslig med muligheter for å ha både eget gjesterom og kontor.

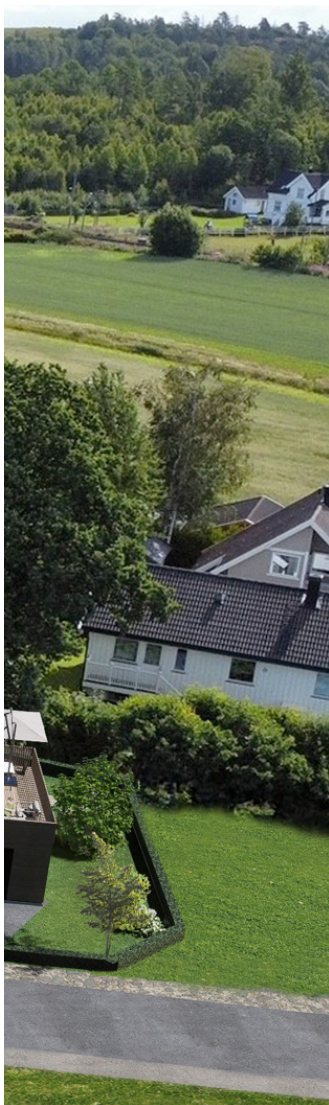
Husene har en lys og koselig stue- og kjøkkenløsning, der de ulike sonene er enkle å møblere. Her er det god plass til spisestue og sofagruppe. Det gjør at du kan lage mat litt mer adskilt fra stuedelen. Eneboligene har spesielt god takhøyde i deler av selve stuen, her er det åpent opp til underkant skråtak. Det gjør også at rommet virker større og luftigere. De største eneboligene har dessuten en ekstra stue i første etasje. Denne er fin å bruke som TV-stue eller som barne- og ungdomsavdeling.

Husene har to flotte, moderne bad. Det ene er kombinert bad- og vaske-rom.

På soverommene er det satt av plass til garderobeløsning, slik at du får den oppbevaringen du ønsker.

Fra kjøkkendelen er det utgang til en deilig atlan som ligger over carporten. Den romslige uteplassen i varierende størrelse fra 18 til 49 m² gjør det enkelt å leve livet utendørs på fine dager. Her kan du møblere med spisebord- og stoler, grill, solsenger og så klart, masse grønne planter og blomster. Perfekt for deg som drømmer om en grønn oase! Husene får egne grønne hageflekker på begge sider. Den største hageflekken er plassert skjermet på østsiden av boligene. Hvorfor ikke lage din egen grønnsakshage?

Eneboligene har arealeffektive planløsninger, og de store vindusflatene slipper inn masse deilig dagslys.



Smarte og moderne boliger



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.

Boligene vi bygger i Løveskogen får et lekkert, moderne preg, som vil skille husene fra resten av småhusbebyggelsen i området.

Her kan du kan glede deg over store vindusflater som slipper inn mye lys, samt gjennomtenkte og arealeffektive planløsninger. Det gjør at boligene blir ekstra trivelige, luftige og romslige. Alle boligene får to bad. Boligene har også mulighet for å legge gulv på loftet for å få ekstra lagringsplass. Boligene ligger flott til i terrenget og har gode solforhold.

Også når det gjelder uteplasser har vi lagt vekt på at de skal være romslige og lette å bruke og innrede. Alle boligene får altan med utgang fra stue i 2. etasje samt uteplass på terreng på hver side av boligen.

Du får egen parkeringsplass i carport i tilknytning til boligen. Boligene har også hver sin sportsbod, som passer godt til oppbevaring av diverse fritids- og hageutstyr.

Flytt rett inn

Selv om mange liker å pusse opp litt hjemme iblant, er det ikke til å komme fra at det stjeler både tid og energi - og koster mye penger. I et gammelt hus opplever mange at det stadig dukker opp nye ting som må vedlikeholdes og fikses. Alt dette slipper du når du kjøper en splitter ny bolig som ingen har bodd i før. Tenk så deilig å kunne flytte rett inn - du kan møblere, innrede og plassere alle tingene dine uten å tenke på at noe burde renoveres først! Det gir luksusfølelse, og mulighet til å bruke verdifull tid på familie og venner, fritidsaktiviteter og hobbyer istedenfor på oppussing. Tiden fra du kjøper bolig og til den er innflytningsklar, kan du bruke i ro og mak, du har god tid på deg til å selge din nåværende bolig, pakke og planlegge innredning av ditt nye hjem uten at du må stresse for å rekke en kort frist.

Er du opptatt av interiør og vil at boligen du går for skal være ekstra tilpasset din stil, kan du ta en titt på de ulike tilvalgene vi tilbyr her i Løveskogen. På den måten kan du være med på å sette et mer personlig preg på det nye hjemmet ditt før du flytter inn.





Bildet er kun ment som illustrasjon. Vi gjør oppmerksom på at tak- og vinduslister ikke vises på bildet, men medfølger leveransen i prosjeketet.

Bli kjent i nabolaget

Vi legger til rette for at Løveskogen skal være en hyggelig plass å bo for både små og store familier, par uten barn / der ungene har flyttet ut, og enslige. Derfor bygger vi boliger i ulike størrelser og utforminger, slik at alle skal kunne finne sitt nye hjem her. Men aller først starter vi med dette byggetrinn som består av 5 flotte kjedede eneboliger av 2 forskjellige størrelser med forskjellige gode kvaliteter for alle boligene. Det er viktig med privatliv, og det blir godt med luft mellom boligene også på de flotte uteplassene over carportene.

Når du vil være sosial kan du ta turen bort enten til tufteparken eller lekeplassen som er etablert midt på området. Ta med deg kaffen og slå av en hyggelig prat med naboen.

I nærområdet har du også flotte turområder i rolige omgivelser. Det er heller ikke lange sykkelturen ned til nærmeste badeplass for rolige sommerkvelder.

Løveskogen får flotte nedgravde avfallscontainere plassert godt vekk fra boligene. Boligfeltet har dessuten også egen gjesteparkering.





Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.

Tankenene bak

Vi har gleden av å presentere Løveskogen. Totalt er det 30 enheter som Usbl planlegger å bygge. Boligfeltet har en sentral beliggenhet ved Tjølling, midt mellom Sandefjord og Larvik, og det ligger ved siden av et godt etablert område med eneboliger.

I Løveskogen ønsker vi å skape et sosialt bomiljø hvor både store og små vil trives. I utformingen av boligfeltet har vi hatt fokus på lek, oppvekst og fellesskap. Vårt mål er at alle beboere skal finne ro i de hyggelige omgivelsene, som inviterer til fine opplevelser både innen- og utendørs. Prosjektets beliggenhet og gode solforhold legger premisser for flotte utearealer av høy kvalitet. Uteområdene kan benyttes ved flere årstider og ulike anledninger.

På gårds- og bruksnummer 1045/228, blir det eneboliger i rekke, med tilhørende carport og bod. Eneboligene er plassert vestvendt med tanke på sol. Høydeplassering er tilpasset terrenget. Gode dagslysforhold er en selvfølge. Altanene i 2. etasje vil utgjøre en viktig del av boligens uteareal og tilfører husene ekstra gode kvaliteter. I tillegg er boligene usjenerte og private, slik at du kan kose deg i fred og ro - selv en sosial familie trenger privatliv.

Boligenes organisering og plassering på tomten legger derfor opp til adskillelse mellom de nye husene og de etablerte husene i nabolaget. For å skape størst mulig hageareal er byggene trukket mot veien på vestre side av tomtene. Husenes utforming og plassering på boligfeltet er gitt etter formen til de forskjellige tomtene.

Prosjektet består av 5 flotte familievennlige boliger med effektive og smarte planløsninger. Hovedformålet er å la de nye byggene skille seg


fra de eksisterende nabobyggene, uten å ruve i terrenget. Tilknyttet inngangspartiet i første etasje ligger carport samt en praktisk sportsbod. Eneboligene får et tidsaktuelt, moderne og stramt uttrykk.

Vi har hatt fokus på å tegne fleksible boliger med gode planløsninger og flere møbleringsmuligheter. Det er to ulike planløsninger og utvendig utforming til hver type hus. Husene har noe variasjon i innrednings- og planløsning. Det er også mulighet for å legge gulv på loftet for å utvide lagringsplassen. Eneboligene er organisert slik at de fleste soverommene ligger på bakkeplan, i tett kontakt med hagen, mens de sosiale sonene ligger i etasjene over. Det gir best utnyttelse av lys, utsikt og utgang til terrasse. Det er lagt stor vekt på god kontakt mellom inne og ute med hage og terrasse.

Dette er boliger som passer godt for alle som ønsker et praktisk og smart hjem uten mye vedlikeholdsbehov, med med beliggenhet i flotte naturomgivelser.

Sara S. Hidalgo
Vårdal Arkitekter AS

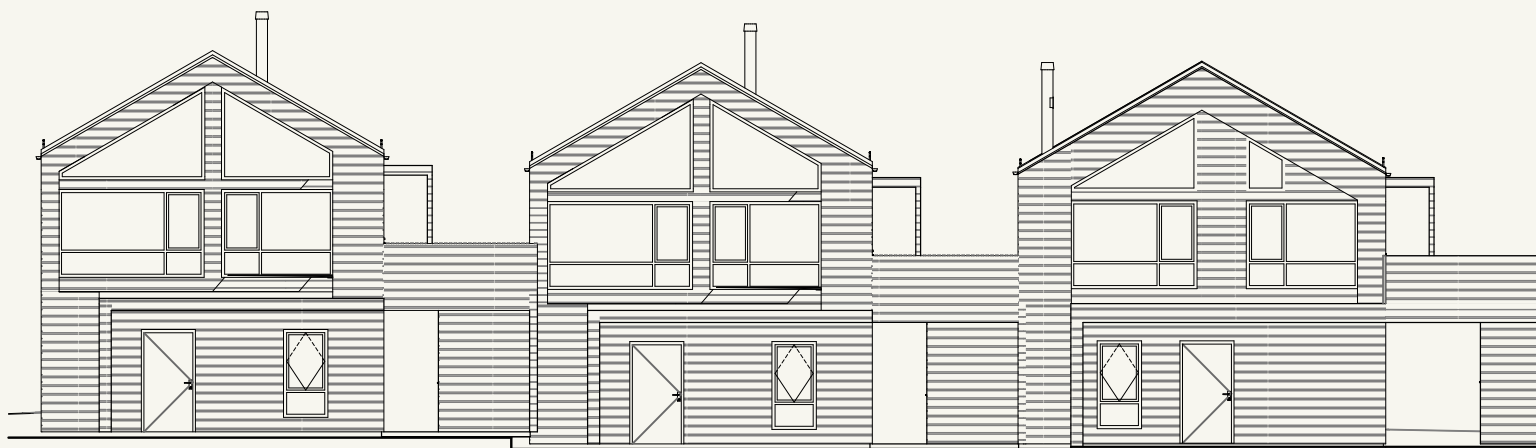




4

Plan- og fasadetegninger

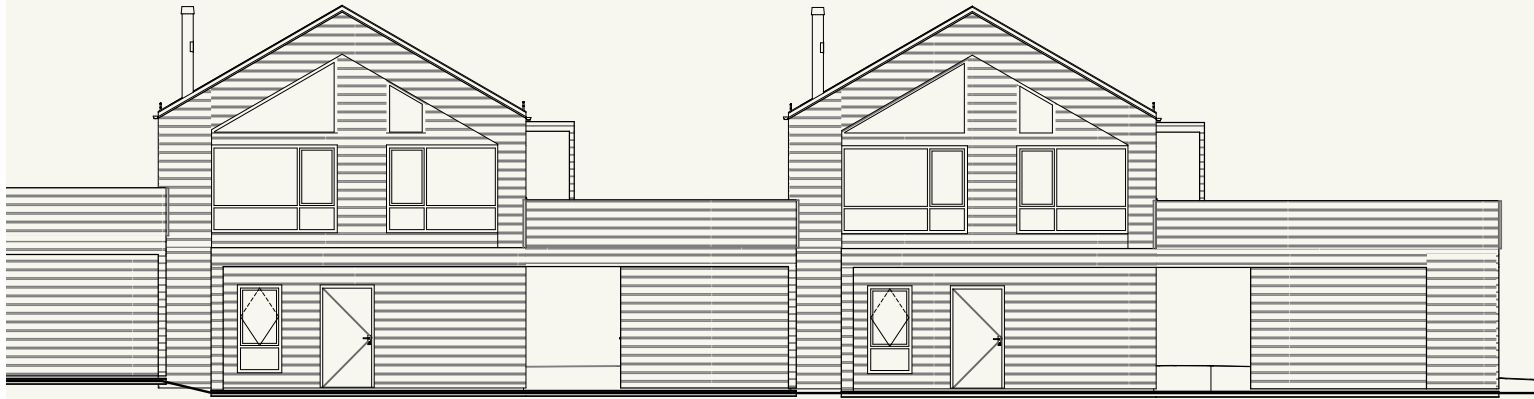
Fasader samlet



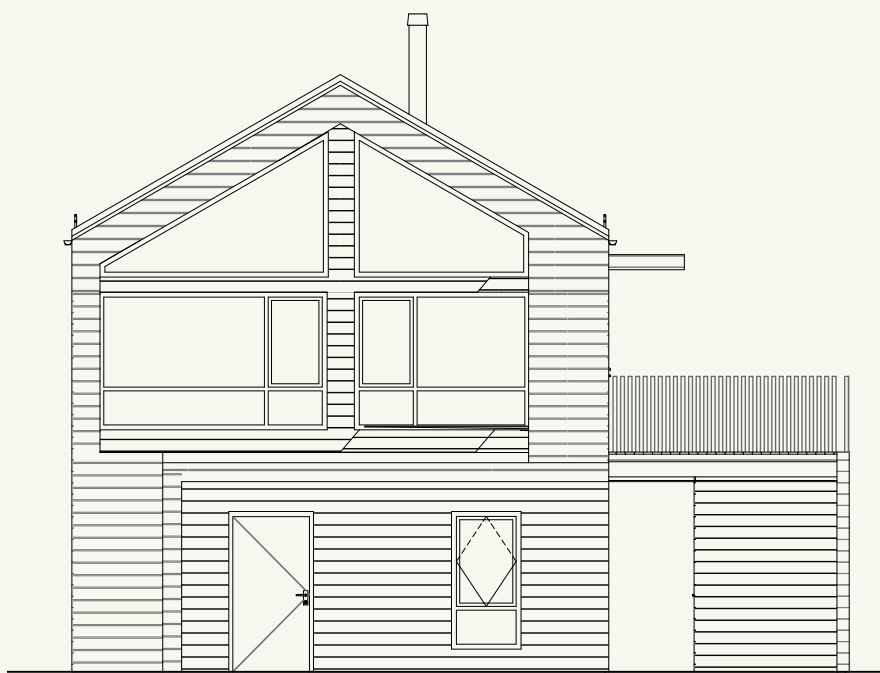
VEST



ØST



Fasader hus 1 og 2



SØRVEST

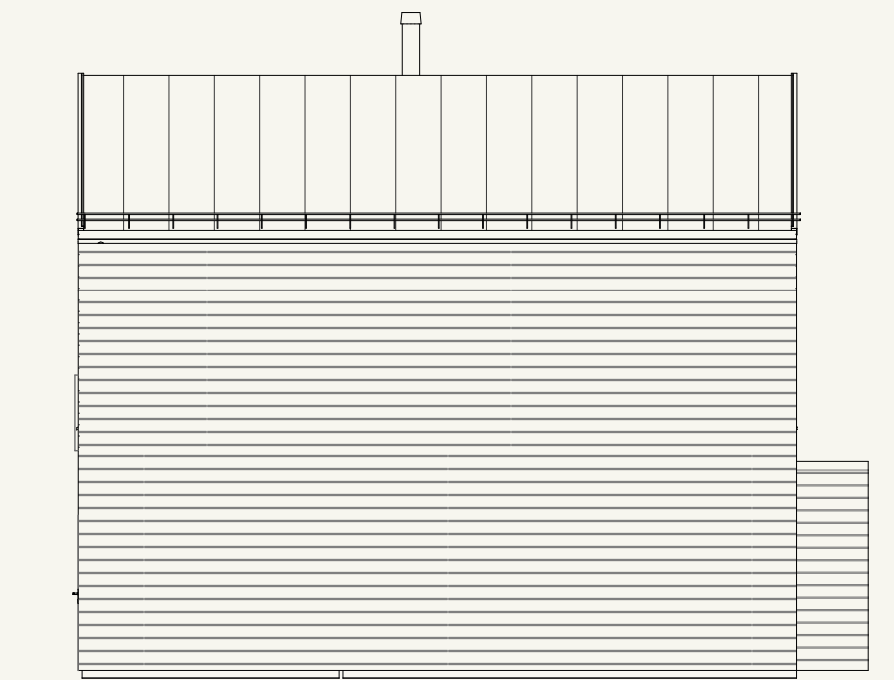


NORDVEST

Fasader hus 1 og 2

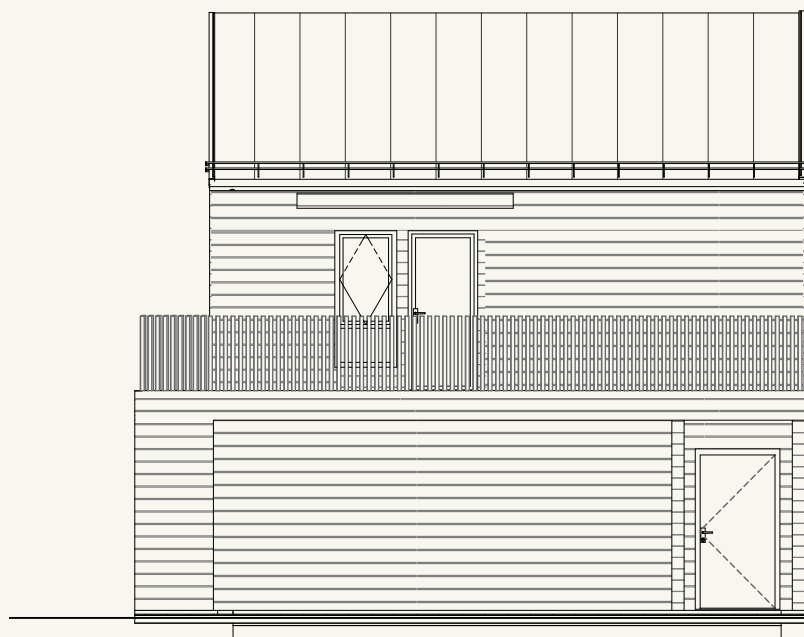


NORDØST

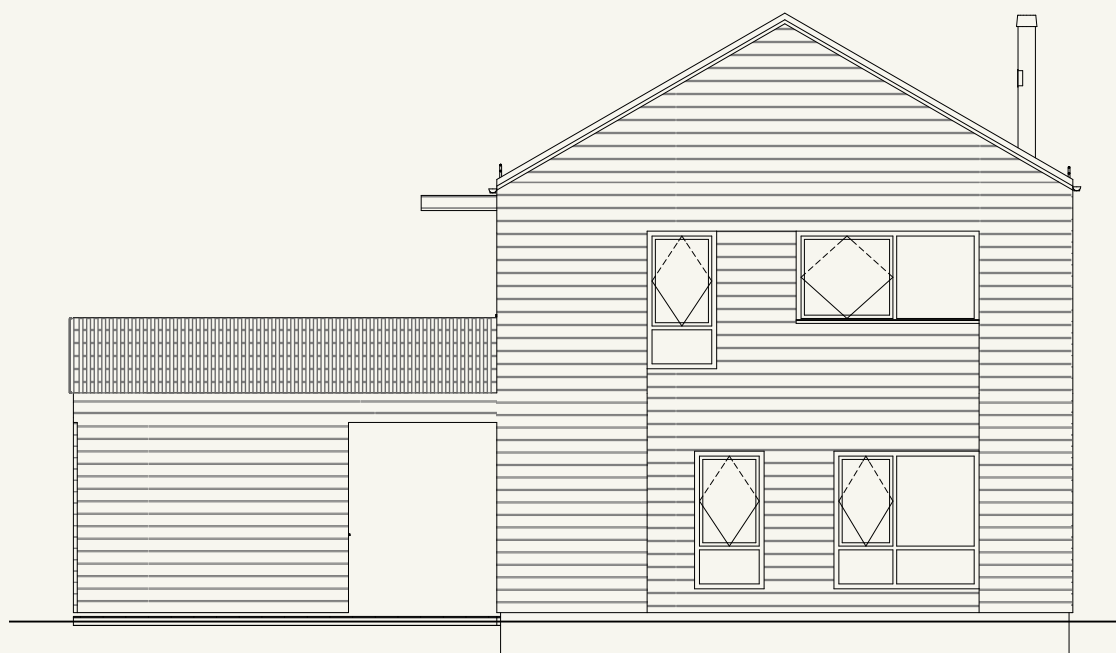


SØRØST

Fasader hus 3 og 4

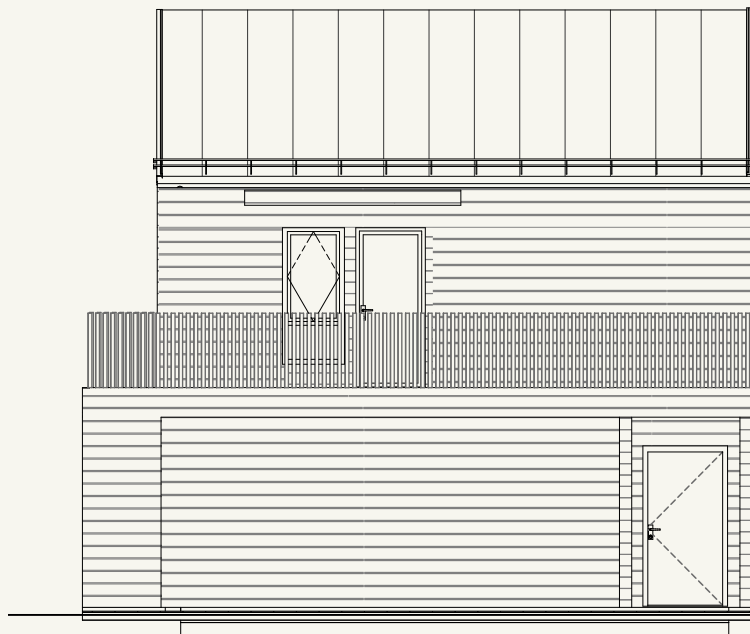


SØRVEST

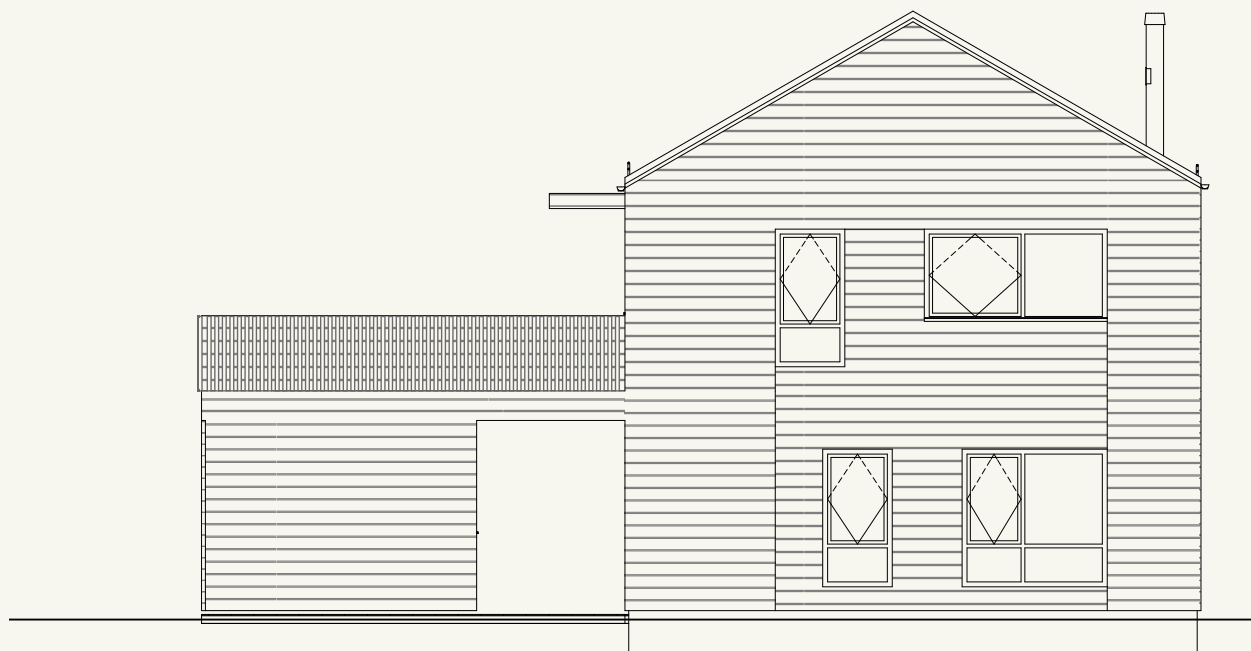


SØRØST

Fasader hus 3 og 4

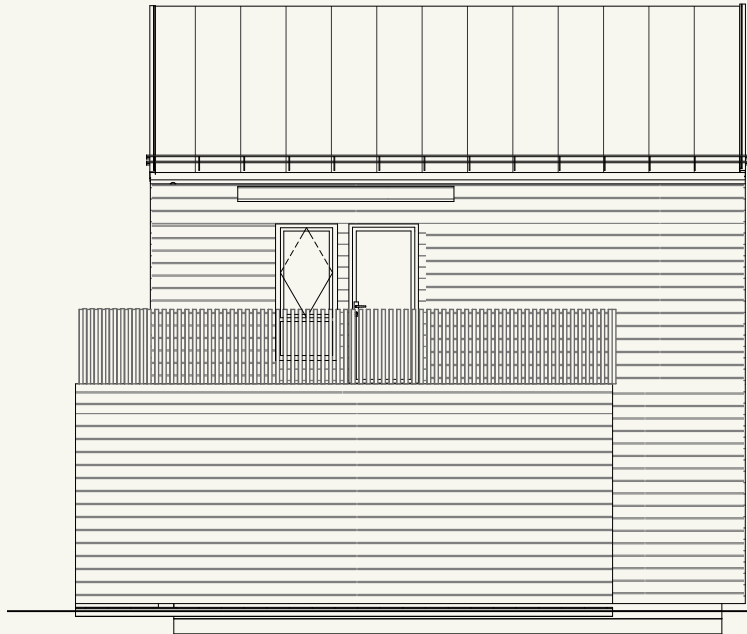


NORDØST

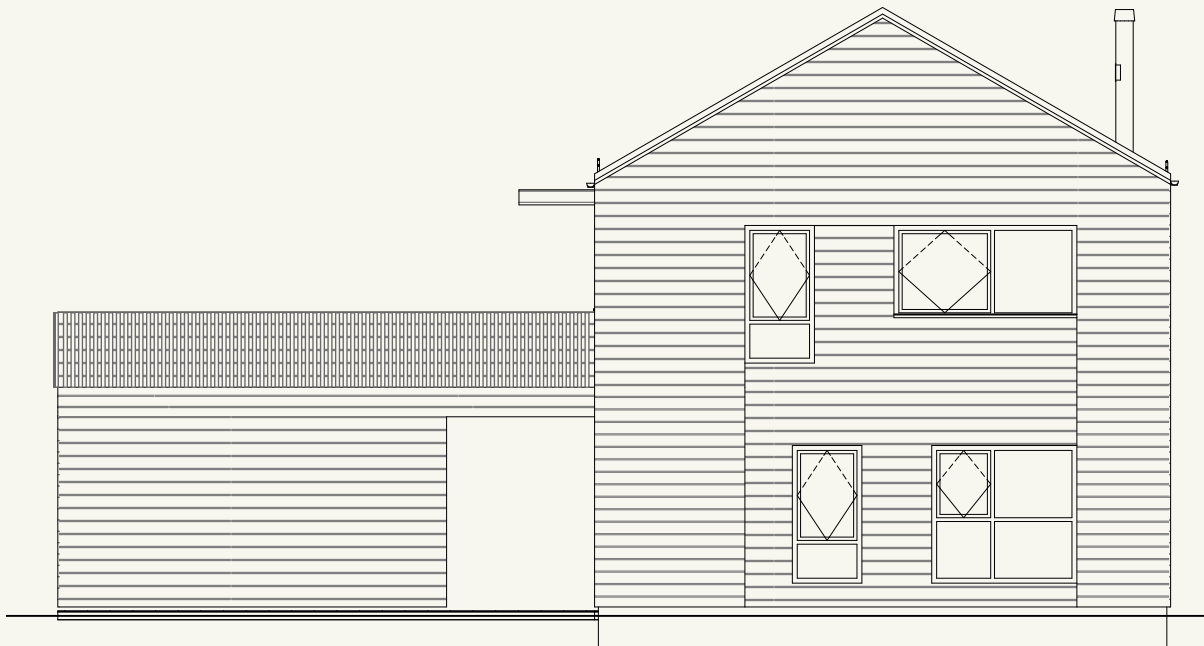


NORDVEST

Fasader hus 5

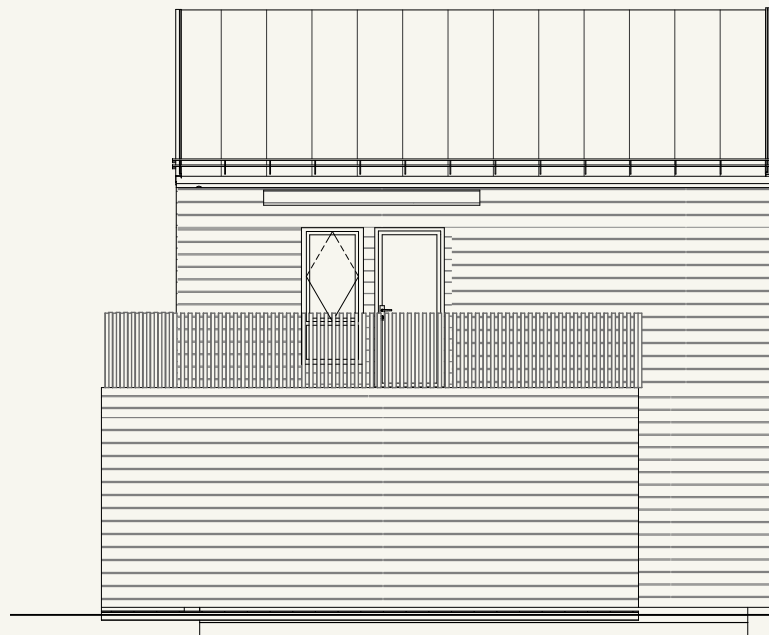


SØRVEST

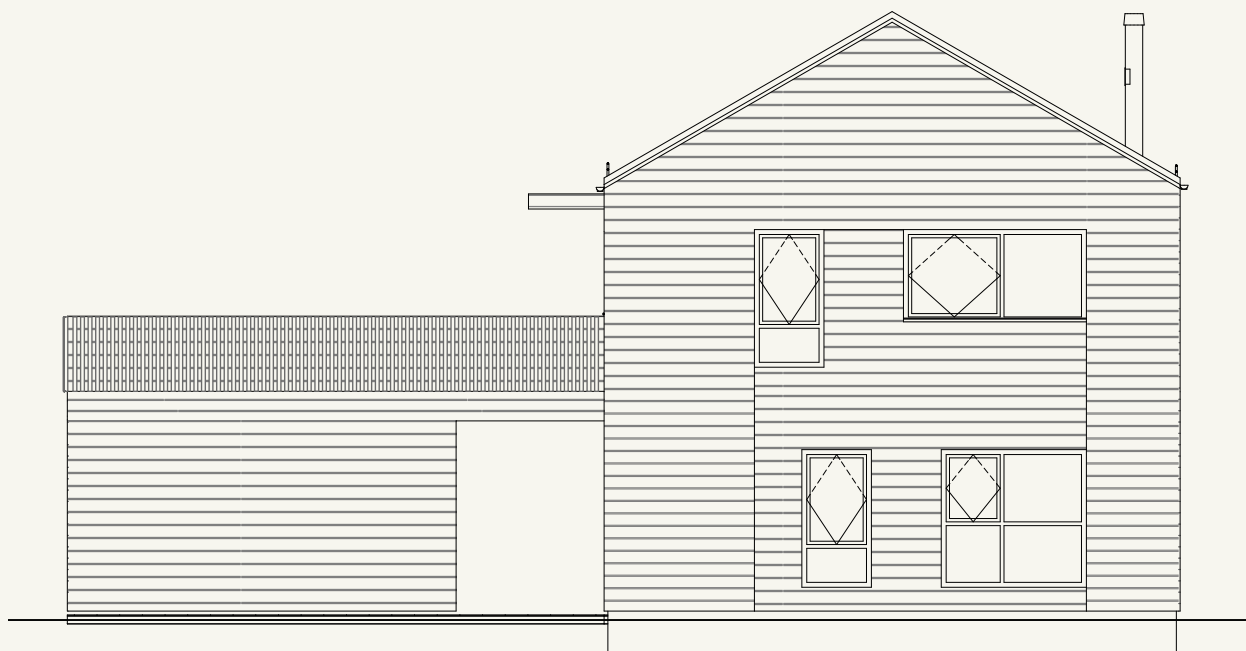


SØRØST

Fasader hus 5



NORDØST



NORDVEST

Forklaring av arealbegrepene

- **BRA:** Bruksareal for hele boligen, og gjelder boligens areal innenfor ytterveggene.

BRA deles opp i ulike kategorier:

- **BRA-i:** Internt bruksareal - arealet innenfor boenhetens omsluttende vegger, inkludert sjakter, innervegger med mer.
- **BRA-e:** Eksternt bruksareal - alle rom utenfor boenheten, og som tilhører denne. For eksempel boder.
- **BRA-b:** Innglasset balkong - areal av innglasset balkong, veranda eller altan tilknyttet boenheten.

Det er også noen andre begrep du bør være oppmerksom på:

- **ALH:** Areal med lav himlingshøyde - areal der himlingshøyden er for lav til at arealet kan måles som BRA.
- **GUA:** Gulvareal - det totale gulvarealet til boenheten, uavhengig av himlingshøyde. GUA er summen av BRA og ALH.
- **TBA:** Terrasser- og balkongareal - gjelder kun åpne areal, altså ikke innglassede balkonger med mer.
- **NTA:** På plangtegningen er det oppgitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger.



- BRA-i: Internt bruksareal
- BRA-b: Innglasset balkong
- BRA-e: Eksternt bruksareal
- TBA: Terrasse- og balkongareal

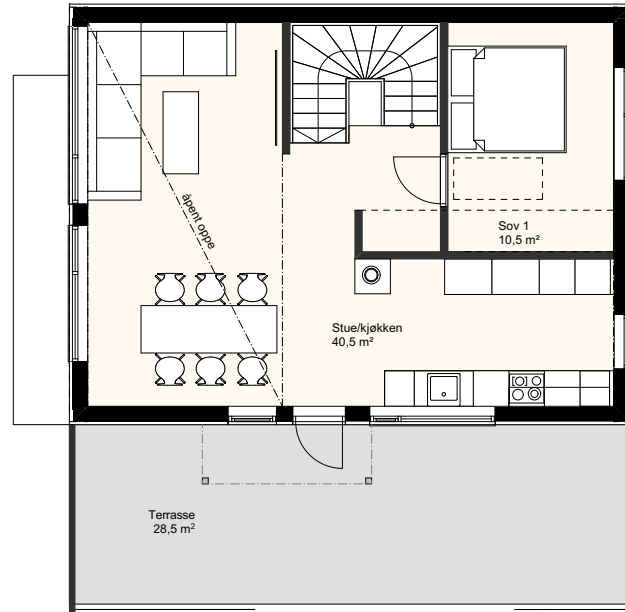
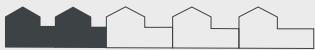
HUS:
1 & 2

BRA-i: **115 m²**

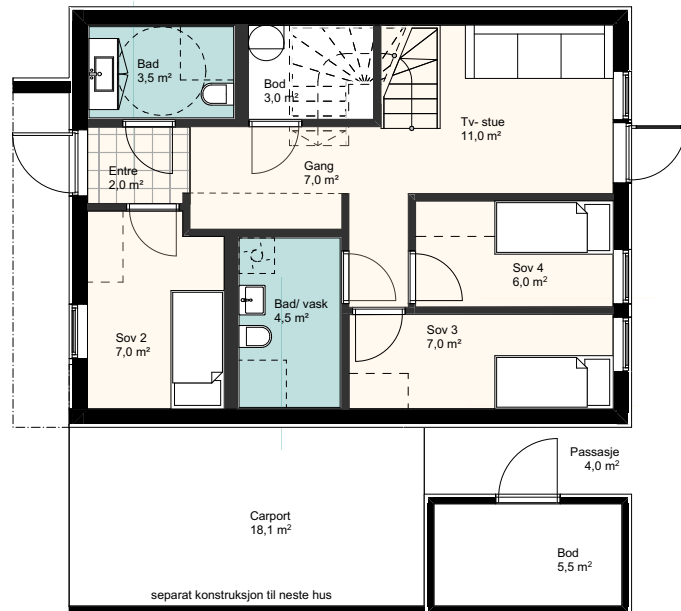
BRA-e: **23 m²**

TBA: **28 m²**

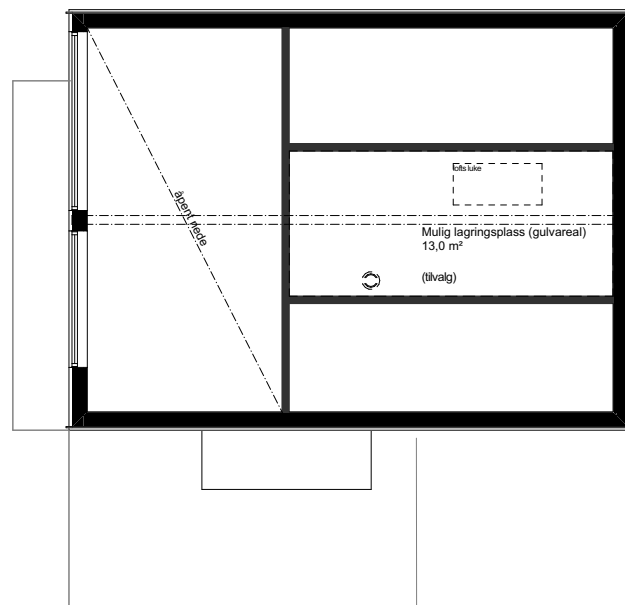
SUM BRA: **138 m²**



2. Etasje



1. Etasje



Carport/bod



Plantegning 3D - Hus 1 & 2



2. Etasje



1. Etasje

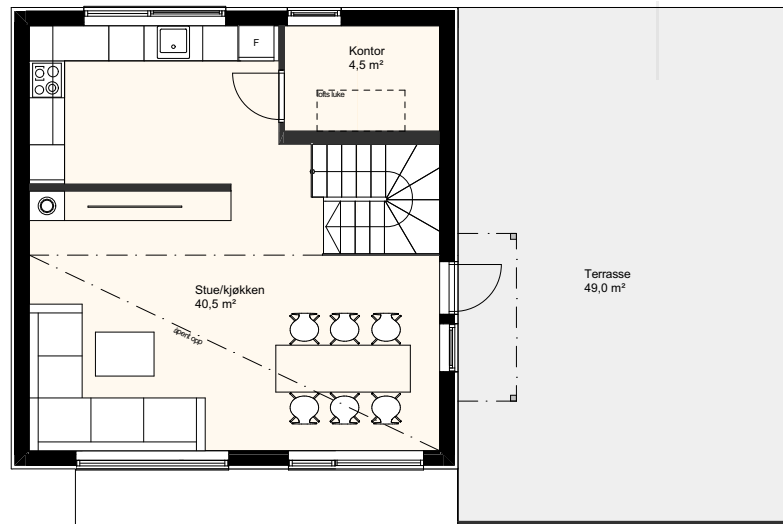
HUS:
3 & 4

BRA-i: **102 m²**

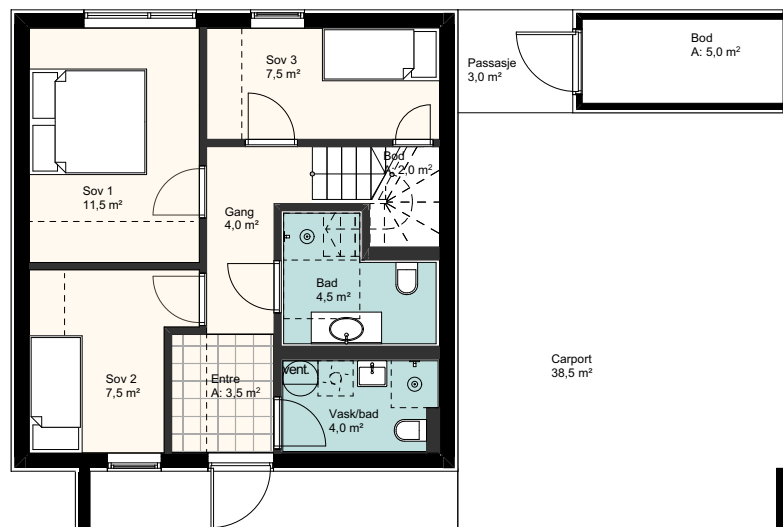
BRA-e: **44 m²**

TBA: **49 m²**

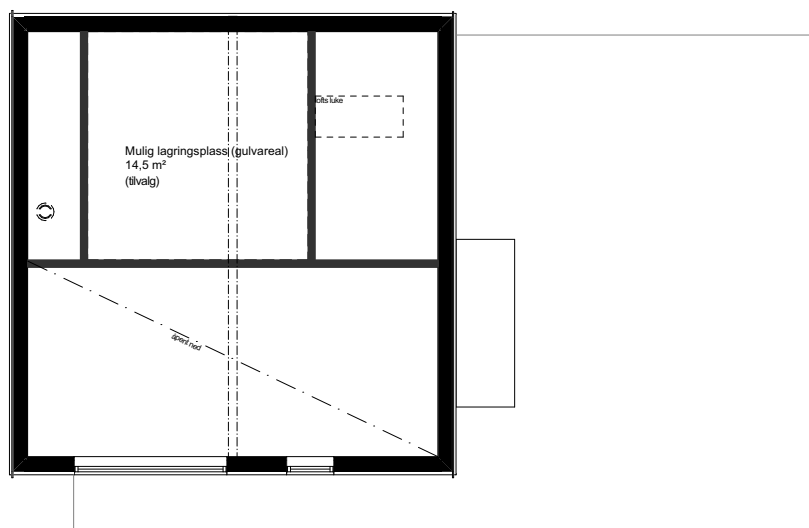
SUM BRA: **146 m²**



2. Etasje



1. Etasje



Carport/bod



Plantegning 3D - Bygg 3 & 4



2. Etasje



1. Etasje

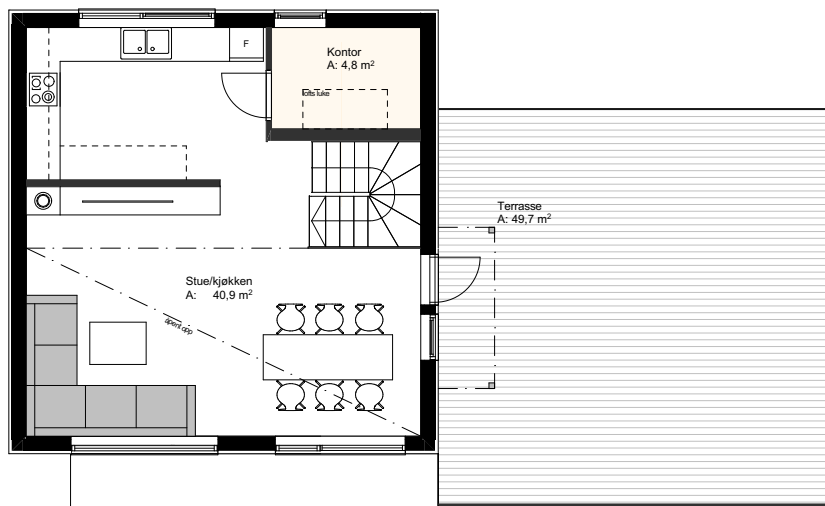
HUS:
5

BRA-i: **102 m²**

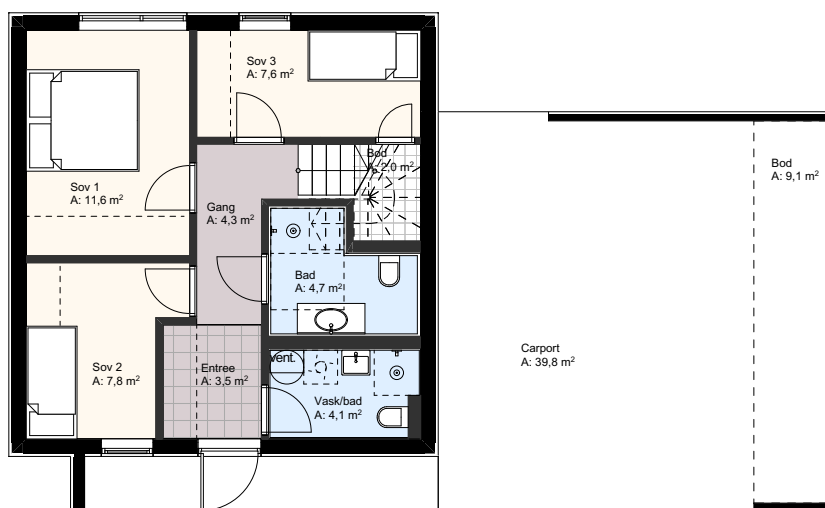
BRA-e: **49 m²**

TBA: **49 m²**

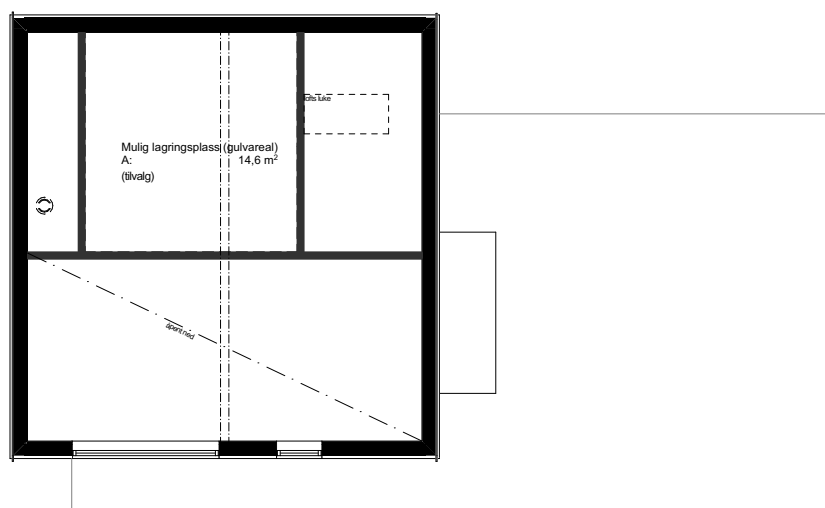
SUM BRA: **151 m²**



2. Etasje



1. Etasje



Carport/bod



Plantegning 3D - Bygg 3 & 4



2. Etasje



1. Etasje



Informasjon om boligprosjektet

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING
Inngangsparti	Belegningstein ved inngangsdøra. Asfaltert p-plass foran boligen		
Carport	Asfaltert	Trekledning på vegger. Beiset på fabrikk	Panel i tre, grunnet fra fabrikk
Utvendig bod	Støpt gulv	Bakside av utvendig trekledning. I bolig nr. 1 kan vegger i utvendig bod velges som tilvalg.	Gipsplater
Entré	Fliser, 60x60 cm.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.	Sparklet malt gips. Farge: Hvit
Gang	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.	Sparklet malt gips. Farge: Hvit
TV-stue (type 2)	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.	Sparklet malt gips. Farge: Hvit
Bod/Teknisk rom i Type 1 E	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.	Underside av trapp
Bod/Teknisk rom i Type 2	Fliser	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.	Sparklet malt gips. Farge: Hvit underside av trapp
Stue/kjøkken	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.	Sparklet malt gips. Farge: Hvit Skråtak i deler av stue
Bad	Fliser, 60x60 cm. I dusjsone: 5x5 cm.	Fliser, 60x60 cm.	Sparklet og malt gips. Farge: Hvit.

Romskjema

INNREDNING	VVS	ELEKTRO
	Utekran	LED-lampe ved inngangsdøra Ringeklokke.
		“LED-lampe. Tømrør for El bil lader som kan bestilles som tilvalg.
		Lampe i taket og stikk kontakt
		Lampe i tak Elektrisk gulvvarme.
		Lampe i tak
		Uttak for TV / bredbånd
	Varmvannsbereder	
Kjøkkenløsning iht. til plantegning. Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Grepsløse overskap. Underskap med grep. Benkeplate i laminat Skap og skuffer leveres med demping. Foring over overskap (ev. mellom himling og overskap) levert av kjøkkenleverandør i samme farge som kjøkkenfrontene.	Ettgreps blandebatteri, med stoppekran for oppvaskmaskin. Nedfelt vaskekum i stål. Avtrekk over komfyr med uttrekkbar slimline-ventilator.	Egen kurs for stekeovn og steketopp. Uttak for TV/bredbånd. Spotter med dimmer under overskap. Integrerte hvitevarer Kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekovn i høyskap og platetopp. Komfyrvakt plasseres på vegg.
Baderomsinnredning, 100 cm med heldekkende servant med skuffer i hvit matt utførelse. Speil med integrert lys. Dusjvegger 90x90 i herdet glass med rette svingbare dører.	Balansert ventilasjon. Ettgreps blandebatteri. Dusj på stang med termostatbatteri. Vegghengt, hvitt toalett med innebygget sisterner. Toalettsete med soft-close. Sluk i gulv.	Elektrisk gulvvarme. LED-downlights i tak med dimmer.

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING
Bad/vaskerom	Fliser, 60x60 cm. I dusjsone: 5x5 cm.	Baderoms panel	Sparklet og malt gips. Farge: Hvit.
Soverom	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet og malt gips.	Sparklet og malt gips. Farge: Hvit.
Terrasse, 2. etasje	Terrassegulv i trykk-impregnert trevirke med synlige skruer.	Trekledning på vegger. Rekkverk og spiller i impregnert trevirke.	
Kontor i type 1 E	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.	Sparklet og malt gips. Farge: Hvit. Takluke opp til loft.
Loft	Loftsluke med tilgang til loft der det kan legges gulv som tilvalg.		

Generelt for leilighetene

Utvendige fasader	Utvendig kledning består av trekledning som er beiset på fabrikk med grunning og mellomstrøk.
Listverk	Gulvlister i tilsvarende utførelse som parkett med synlige spikerhull/stifter. Foringer og listverk leveres hvitmalt fra fabrikk (klassisk hvit). Gerikter rundt vinduer og dører i hvit utførelse. Hvite lister mot tak. Flikk og overmaling av gerikter og lister etter montasjen inngår i leveransen.
Dører	Inngangsdør til leilighetene leveres i glatt utførelse. FG-godkjent lås. Innendører i kompakt, glatt utførelse. Farge klassisk hvit. Vrider og beslag i børstet stål. Innendører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømming gjennom leiligheten, slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Det må påberegnes terskel-/nivåforskjell mellom bad og tiliggende rom.
Vinduer og terrassedører	Leveres i tre, ferdig malt fra fabrikk. Farge klassisk sort. Lavenergi glass som tilfredsstillende byggeforskriftenes krav (TEK 17) til U-verdi. Åpningsbare vinduer leveres med barnesikring og med mekanisme for låsing i luftstilling. Terrassedør med låsefunksjon. Det må påberegnes terskel-/nivåforskjell mellom innvendig gulv og terrasse.
Trapp	Trapp i hvit malt furu med beiset inntrinn
Låssystem	FG-godkjent sikkerhetslås. 3 nøkler leveres til hver bolig.
Takhøyde	Generell takhøyde er på ca. 240 cm. I deler av stue er det skråtak. Lokale nedforinger og innkassinger.

Romskjema

INNREDNING	VVS	ELEKTRO
Baderomsinnredning, 60 cm med heldekkende servant med skuffer i hvit matt utførelse. Speil med integrert lys.	Balansert ventilasjon. Ettgreps blandebatteri. Ventilasjons aggregat Dusj på stang med termostatbatteri. Vegghengt, hvitt toalett med innebygget sisterner. Toalettsete med soft-close. Opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv.	Elektrisk gulvvarme. LED-downlights i tak med dimmer.
Garderobeskap inngår ikke i leveransen, men kan bestilles som tilvalg.		
		Utvendig lampe. Stikkontakt.
		Tomt trekkerør for bredbånd.
		Stikk til lys.

Fellesanlegg

Uteområde og inngangsforhold

Uteområdet tilsås med plen, noe hekk mellom boligene. Adkomst til boligene vil bli med asfalterte og og med støpt plate foran inngangsdører.

Adkomst fra hovedvei frem til parkeringsanlegg og inngangspartier vil bli asfaltert. «Grøntområdet» tilsås med plenfrø. Brukerne av disse grøntarealene er forpliktet til å vanne tilstrekkelig for at plenen skal gro.

Utomhusarbeider kan ferdigstilles etter innflytting, avhengig av årstid. Plener blir tilsådd, samt at veier og plasser asfaltert rundt hver enkelt bolig så fort været tillater det etter overtakelse.

Lekeplass

Det er etablert en orådelekeplass på fellesarealene til boligfeltet iht. kommunal standard. Det er en ferdig etablert Tuftepark rett over veien ved barnehagen.

Sportsbod

I tillegg får alle en sportsbod på ca. 5 m². Boddør med sylindrelås med samme type nøkkel som inngangsdør i bolig. Boder anvist som på plantegninger for hver enkelt bolig.

Parkering

Det leveres carport til hvert av husene. Hus 1 og 2 får carport til en bil hver og resterende til 2 biler hver. Det leveres tomt trekkerør for trekking av kabel til evt. montering av fremtidig elbil-lader. Det tas forbehold om kapasitet i hovedstrømnettet.

Renovasjon

Søppelhåndtering blir i henhold til forskriftskrav. Det er ferdig nedgravde avfallsstasjoner som vist på utomhusplan. Se beliggenhet på situasjonskartet.

Tekniske anlegg

Ventilasjon

Boligene leveres med anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det blir avtrekk fra kjøkken og våtrom, og tilluft til hvert oppholdsrom. Avkast fra ventilasjonssystem føres over tak. Aggregat blir plassert i innvendig bod med kanalføringer, innkasset eller over nedforet himling.

Oppvarming

På bad, entre og bad/vaskerom leveres det elektrisk gulvvarme. Stue/kjøkken leveres med stålpype som avsluttes i taket over stuen. Vedovn kan bestilles som tilvalg. Som tilvalg har man mulighet til å bestille varmekabler i flere rom.

Elektrisk anlegg

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav. Antall elektriske punkter i boligene er i henhold til normal standard. Alle kontaktpunkter er jordet. Fortrinnsvis benyttes skjult anlegg, men åpent anlegg må påregnes i spesielle tilfeller. I garasje og utvendig bod leveres det åpent anlegg. Det benyttes kun automatsikringer. Antall elektriske punkter og plassering av sikringskap fremkommer i egen elektrotegning som utleveres sammen med tilvalgsmaterialet. I forbindelse med tilvalg vil det bli mulig å bestille flere elektropunkter, samt ladepunkt for elbil.

TV, telefon og data

Det leveres opplegg for bredbånd i fiber i hver bolig. Ett TV leveres ferdig tilkoblet med i stue. Det leveres tomrørssystem for bredbånd og TV i hovedsoverom. Det leveres todelt sikringskap for montasje av bredbåndsruter. TV-pakker og internett må hver enkelt kjøper selv bestille og bekoste fra leverandøren etter overtagelse.

Tekniske føringer og installasjoner

I entré, gang, vaskerom, bad og innvendig bod/teknisk kan det bli nedforet himling i hele eller deler av rommet. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer til elektro, rør og ventilasjon. I innvendig bod kan det forekomme slike føringer, som ikke vil bli nedforet eller innkasset. Tekniske føringer kan også i noen grad bli montert i tak og langs vegger utenom ovennevnte rom. Disse vil bli innkasset. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet. Det kan også bli innkassede ventilasjonskanaler over/i skap på kjøkken.

Alle detaljer er ikke ferdig prosjektert, slik at plassering av teknisk utstyr, blant annet rørføringer og kontakter, ikke er endelig besluttet. Kjøkkentegningen vil derfor utleveres kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når detaljprosjekteringen er ferdig. Det må påregnes synlige rør der sanitærutstyr er plassert mot yttervegg. Varmtvannsbereeder leveres i innvendig bod.

Det vil bli montert fordelerskap for rør-i-rør-system i bod eller bad. Plassering vil være lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

Sikkerhet

Brannslukningsutstyr leveres i henhold til forskrifter. Vannstoppsystem stenger hovedvannkran dersom det skulle oppstå lekkasje. Røykvarsler er tilkoblet strømmettet. Over komfyren er det en komfyrvakt som stenger strømmen til koketoppen/komfyren ved varme og damp.

Tegninger av tekniske anlegg

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

Grunnforhold

Komprimert steinfylling på løsmasser.

Konstruksjon

Innvendige gulv mot grunn utføres som støpt plate på mark med isolasjon. Yttervegger i isolert bindingsverk i trevirke. Etasjeskille blir levert i i tre.

Utvendig består veggene av tre kledning som vist på utvendig illustrasjon. Kledning blir levert ferdigbeiset fra fabrikk. Innvendige lettvegger har tre- eller stålstendere og er kledd med gipsplater. Vegger og himlinger blir sparklet og malt gips. Terrasser er som en utvendig konstruksjon å anse. Mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær. Yttertak som saltakskonstruksjon. Taket leveres med takpapp eller folie.

Tilvalg og bygningsmessige endringer

Det er viktig å være oppmerksom på at å kjøpe en bolig i et boligprosjekt innebærer standardiserte løsninger, som betyr systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gjenspeiles i prosjektets organisering og byggetid, noe som igjen gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates i forhold til myndighetskrav og at det ikke går ut over prosjektets fremdrift.

Etter igangsetting og innen en gitt frist vil det bli gitt mulighet for å gjøre tilvalg. Usbl vil sammen med entreprenør utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister vil komme frem. I tilvalgsmenyen tilbys mulighet for bestilling av alternativer til blant annet kjøkken, hvitevarer, bad, garderobe, elektro, gulv og farger.

Prosesen for spesialtilpasning av boligen deles inn i to kategorier, «endring og tilvalg». Hvis man ønsker endringer i boligen, kan dette være en omfattende prosess som kan bety at både myndigheter, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringene. Endringer kan for eksempel være omlegging av rør, ventilasjon, forandring av planløsning og så videre. Fjerning av lettvegger og andre slagretning på dører er også å betrakte som en endring.

For endringer eller tilleggsarbeider som ikke utgjør en del av prosjektets standardiserte tilvalg, får kjøper et skriftlig tilbud som klargjør de kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Merk deg at selv små endringer kan skape store kostnader. Kjøper har ikke rett til endringer og tilvalg som ikke står i forhold til prosjektets standard leveranse. Myndighetskrav kan begrense mulighetene for endringer på planløsningen. Endringer som kan gå ut over prosjektets totale fremdrift kan ikke imøtekommes. Tilvalgene tilbys av entreprenøren.

Administrasjonskostnad for utarbeidelse av endrings-tilbud vil være avhengig av forespørselens størrelse og antall involverte. Denne kostnaden blir belastet uavhengig av om endringen bestilles eller ikke. Kostnaden for selve endringen kommer i tillegg.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Ved større endringer kan det kreves en garanti eller forskudd fra kjøper for oppfyllelse av avtalen. Rett til endringer og tilvalg er uansett begrenset til en verdi av 15 % av den totale kjøpesum for boligen, jmfør bustadoppføringslova § 9.

Salgsoppgave

Lovverket

Salg av bolig under oppføring til forbruker reguleres av bustadoppføringsloven av 13. juni 1997 nummer 43.

I tilfeller hvor Kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§ 12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Selger/eier

Selger er Usbl Utbygging AS , organisasjonsnummer 982713978. Selskapet eies av Boligbyggelaget Usbl organisasjonsnummer 950 285 680 .

Ved salgsstart er ikke selger hjemmelshaver til alle eiendommene, men selger råder over eiendommene i form av ugjenkallelig generalfullmakt, kjøpekontrakt med hjemmelshaver. Selger har ansvar for å gjennomføre hjemmelsovergang slik at den forestående fradeling av eiendommen kan gjennomføres.

Eierform

Selveier eneboliger på eiet tomt med eget gårds- og bruksnummer.

Adresse

Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Eiendommen

Tomten består i dag av en eiendom, som har gårdsnummer 1045 og bruksnummer 228 i Larvik Kommune på ca. 1700 kvm. Tomten vil bli fradelt slik at hver bolig får sitt eget gårds og bruksnummer, og derav også varierende tomtestørrelse.

- Bolig 1 estimert tomteareal på ca. 539 m²
- Bolig 2 estimert tomteareal på ca. 262 m²
- Bolig 3 estimert tomteareal på ca. 298 m²
- Bolig 4 estimert tomteareal på ca. 282 m²
- Bolig 5 estimert tomteareal på ca. 361 m²

Ved en grensejustering må kjøper akseptere endelig tomteareal som bindende for seg, det vil si uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Kjøper gir selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendige grensejusteringer etc. Det gjøres oppmerksom på at fradeling og etablering/registrering av eiendommen kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen.

Eiendommen tilknyttes offentlig ledningsnett for vann og avløp, og det vil bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og ev. andre ledninger. Disse ledningene er tilknyttet ledningsnett via stikkledninger som vedlikeholdes for kjøpers regning frem til påkoblingstidspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

Eierform / Organisering

Boligene er selveide med tilhørende tomt og carport og/eller utvendig parkeringsplass. Se utomhusplan i prospekt for oversikt over tomt og parkeringsløsning til den enkelte bolig. Boligene er forpliktet til å være medlem av et veltag med ansvar for drift og vedlikehold av felles lekeplass og felles nedgrav renovasjonsanlegg.

Byggetid

Byggetiden er stipulert til ca. 8-10 måneder fra fysisk igangsettelse av byggearbeidene, forutsatt kontinuerlig bygging. Se for øvrig vilkår under «selgers forbehold om igangsetting».

Selgers forbehold om igangsetting

Selgers forbehold om igangsetting
Selger tar fram til 01.06.2025 følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd. Det betyr at dersom det blir solgt en bolig bygger Usbl for salg minst en eller 2 boliger til samtidig. Dette avhenger også av markedet på dette tidspunkt.
- Usbl tar forbehold om at avbestilte boliger ikke regnes som solgt.
- At det for selger foreligger tilfredsstillende finansiering for prosjektet.
- Selger beslutter igangsetting.
- Det foreligger tilfredsstillende entrepriser for prosjektet

Mottar ikke kjøper varsel innen 01.06.2025 blir utbyggingsarbeidene igangsatt, og kontrakten er bindende for begge parter. Dersom selger frafaller forbeholdene eller frist utløper, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på 4 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen denne fristen, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. §12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt.

Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

Ferdigstillelse/overtagelse

Selger planlegger å ferdigstille boligen i 3. til 4. kvartal 2026. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og dette utløser ikke krav på dagmulkt. Selger har tatt forbehold for gjennomføring av kontrakten, og byggearbeidene blir ikke igangsatt før forbeholdene er frafalt. Se kapittel om «Forbehold om igangsetting».

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, har selger krav på fristforlengelse, i henhold til bustadoppføringslova § 11.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger skal senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulktbelagte frister.

Utomhus arealene ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte bygg. Fremdrift for slikt arbeid vil også påvirkes av årstiden. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling eller tinglysning av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Boligene leveres i byggerengjort stand.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen senest på overtakelsesdagen. Av midlertidig brukstillatelse skal det komme frem hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

Inntil utbyggingen av utearealene og prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen eller boligen, skal selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på eiendommen og i området for øvrig etter overtakelse

Kjøpesum og omkostninger

Boligene selges til fast pris i henhold til prisliste. I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales:

- Tinglysning av hjemmel kr 500 per dokument
- Attestgebyr for pantedokument kr 172
- Dokumentavgift 2,5 % av boligens andel av tomteverdi, se prisliste

Selger står fritt til - når som helst og uten varsel - å endre prisene på usolgte boliger. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse kreves før avtale om kjøp inngås. Disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Betalingsbetingelser / Garanti

10% av kjøpesummen betales til meglers klientkonto ved kontraktsignering og når selger har stilt tilfredsstillende § 12 garantier i henhold til bustadoppføringslova. Beløpet må være fri kapital, det vil si at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet.

Restkjøpesummen pluss omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst hjemmel til andel/boretts eller mot garanti for tilsvarende beløp jmfør bustadoppføringslova § 47.

Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt eller hjemmel er tinglyst. Renter godskrives bare hvis beløpet overstiger 1/2 R.

Utleie / overlating av bruk

Det foreligger ingen begrensninger for utleie av boligen.

Arealangivelse

Arealer per bolig fremkommer i prislisten. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder.

BRA samlet består av:

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod
- Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
- Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Alle arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av reguleringsplan for gårds og bruks nr 1045/226 m fl. i Larvik Kommune. Planen er vedtatt den 20.08.2019. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser fås ved henvendelse til megler.

Rammetillatelse foreligger og kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommene selges fri for pengeheftelser. Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser fra gnr. 1045, bnr.228

14.05.2020- Dokumentnr. 245994-1- Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Larvik Kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

Omhandler: Bestemmelse om dispensasjon fra krav om opparbeiding av vei, vann og avløp i henhold til plan og bygningsloven §18-1.

Heftelser som ikke slettes følger eiendommen. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere heftelser/rettigheter dersom offentlig myndighet krever det. Slike rettigheter/heftelser kan være veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til formålet, erklæring om bruksrett til å disponere utearealene og erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk eller liknende.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l., naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen av prosjektet.

Forsikring

Kjøper må selv tegne bygnings- og innboforsikring.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB).

Ved formuesfastsettelsen av boligeiendom skilles det videre mellom bolig eieren bor i (primærbolig) og andre boliger som ikke defineres som fritidseiendom eller næringseiendom (sekundærbolig).

For mer informasjon, se skatteetatens hjemmesider.

Eiendomsskatt

Det er i Larvik kommune innført eiendomsskatt. Eiendomsskatten faktureres sammen med de kommunale avgiftene, og sendes direkte til hver enkelt huseier.

Energimerking

Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A til G. Det utarbeides energiattest for hver bolig ved innflytting.

Forbehold og generelle forutsetninger

For spesifikke forbehold blant annet om «selgers forbehold vedrørende igangsetting», se egne avsnitt.

Leveransebeskrivelsen/romskjemaer skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Toleransekrav for utførelse er i henhold til NS 3420. Selger 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 i tapet, maling eller lignende.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Disse vil også inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler som ikke vil inngå i den ferdige leveransen. Disse er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Tegningene i prospektet er nedfotografert, og må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik kan forekomme.

Innvendige rørføringer, sjakter, søyler, nedføringer, innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner, men vil forekomme i den enkelte leilighet. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. Overnevnte gir ikke grunnlag for prisavslagsskrav.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader. Inndeling og plassering av vinduer/terrassedør, plassering av balkonger kan avvike fra de generelle planene, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, og branntekniske krav. Endelig utforming av tekniske installasjoner må avvente til

detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme endringer. Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 % jamfør bustadoppføringslova. § 9.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk med videre Selger har dermed ikke mulighet til å garantere for at boligene er frie for skjeggkre.

Forkjøpsrett for Usbl-medlemmer

Ved salgsstart vil alle medlemmer av Boligbyggelaget Usbl ha forkjøpsrett. Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmene må være å jour med kontingentbetalingen ved tildeling.

Ved bruk av forkjøpsrett kan samme medlemskap ikke brukes til ny forkjøpsrett ved kjøp av bolig før 24 måneder er gått. Karantenetiden gjelder fra det tidspunkt Usbl bestemmer.

Kjøpsprosessen / inngivelse av kjøpetilbud

Kjøpetilbud skal innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon. Innlevert kjøpetilbud er bindende for kjøper når det har kommet til selgers kunnskap. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper. Det forutsettes at kjøpetilbud legges inn på grunnlag av denne salgsoppgaven, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Kontraktsmalen innhentes hos megler eller lastes ned fra prosjektets hjemmeside loveskogen.no. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.

Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt Kjøper og Selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Selger står fritt til når som helst og uten forutgående varsel å regulere salgspriser eller betingelser på usolgte boliger.

Avbestilling

Dersom boligen avbestilles, kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstilatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 52 og § 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer må betales i sin helhet.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Transport av kontraktposisjon

Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres, uten samtykke fra selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger kan nekte samtykke på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for eventuelt samtykke, herunder kreve gebyr. Transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes.

Transport av kontrakt til nær familie, krever selgers forutgående samtykke.

Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova, med direkteoverskjøting til ny kjøper.

Ved aksept av transport eller direkteoverskjøting iht. overstående, påløper et gebyr på kr. 15 000,- til selger. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjøret. Meglerprovisjon ifm salget kommer i tillegg.

Hvitvasking

I henhold til lov av 6. mars 2009 nummer 11, om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroller. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon, kan ikke megler etablere kundeforhold. Hvis megler har mistanke om at transaksjoner har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c, kan megler stoppe transaksjonen uten å holdes ansvarlig for konsekvenser av dette.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at megler/selger vil gi informasjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-tv og internett, strøm samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelser som er en del av boligen.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Meglers vederlag og utlegg

Megler har fast provisjon per solgte enhet. Fast provisjon kr 48 125,- inkl. tilretteleggings- og oppgjørshonorar. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver.

Meglerforetak

Salg og oppgjør ved eiendomsmeglerforetak,
DNB Eiendom avdeling Nybygg Vestfold/Telemark

Ansvarlig megler:

Bård Johnson
Mobil: 46 80 88 98
Bard.Johnson@dnbeiendom.no

Oppdragsnummer

941205013

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

1. Prisliste datert 12.09.2024
2. Prospekt med følgende vedlegg:
3. Salgsoppgave
4. Romskjema
5. Tekniske anlegg
6. Tilvalg og bygningsmessige endringer

7. Fasade og plantegninger
8. Utomhusplan
9. Kjøpekontrakt
10. Reguleringsplan m/bestemmelser
11. Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
12. Bustadoppføringslova

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 12.09.2024
Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes prosjektets hjemmeside.

FORBUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt Kjøper og Selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.

Salg ved DNB Eiendom



Lill-Iren Barth

Prosjektmegler
913 26 532

lill-iren.barth@dnbeiendom.no



Bård Johnson

Prosjektmegler
468 08 898

bard.johnson@dnbeiendom.no

DNB
Eiendom



Layout: Usbl InHouse
Foto: Fogra Reklamefoto
Plantegninger: Vårdal Arkitekter
Illustrasjoner: Vårdal Arkitekter
Trykkeri: BK Grafiske
Dato: 24.09.2024
Opplag: 50 stk.



