



Løveskogen



TRINN 1

Velkommen hjem



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.

Innhold

1 Nytt hjem fra Usbl

- 08 Kjøpsprosessen
- 10 Løveskogen forvaltes av Usbl
- 11 Vær trygg - vi i Usbl er tett på i hele byggets levetid
- 12 Hva vil det si at Løveskogen er et borettslag?

2 Om nabolaget

- 18 Finn ditt nye drømmehjem i Tjølling
- 20 Trivelige Tjølling
- 22 Kort vei til Larvik og Sandefjord

3 Løveskogen

- 26 Kart
- 28 Utomhusplan
- 30 Livet i Løveskogen
- 32 Bo midt i natur-smørøyet
- 34 Romslige leiligheter med stor terrasse
- 36 Smarte og moderne leiligheter
- 38 Flytt rett inn
- 40 Bli kjent i nabolaget
- 42 Ord fra arkitekten

4 Plantegninger

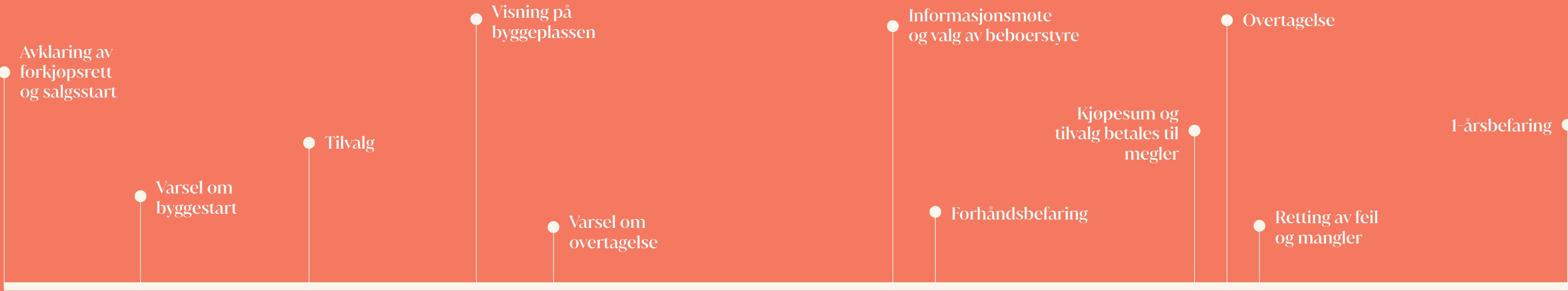
- 46 Fasadetegninger
- 50 Plantegninger

5 Informasjon om prosjektet

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



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. Du vil jevnlig få tilsendt nyhetsbrev med statusoppdateringer fra byggeplassen. Du vil også få varsel og informasjon om hver milepæl i forkant.

På denne måten ønsker vi å sikre at du er godt informert og forberedt underveis.

Løvekskogen bygges og forvaltes av Usbl

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 117 000 medlemmer og forvalter 1 700 borettslag og sameier over hele Østlandet.

Helt siden 1948 har vi bygget og forvaltet boliger for våre medlemmer, og vi bygger alt fra urbane leiligheter til koselige rekkehus i skogkanten. Vi har et langsiktig og bærekraftig perspektiv i alt vi gjør, og har alltid i fokus at det skal være godt å bo og leve her. Vi står ovenfor store samfunnsmessige og miljømessige utfordringer, og som boligbyggelag ønsker vi å gjøre det litt enklere for alle å bidra der de kan.

Usbl har et stort fokus på å både bygge og forvalte på en mest mulig bærekraftig måte. Vi skal redusere klimaavtrykket både i vår boligproduksjon, men også i måten boligene forvaltes på i ettertid. Derfor er vi opptatt av alt fra fossilfrie byggeplasser, til å legge til rette for flere sosiale fellesområder og delingstjenester.

Vi jobber dessuten målrettet med å få tilfredse kunder i boligprosjektene våre. Etter innflytting og ettårs-befaring gjennomfører Prognosesenteret en tilfredshetsundersøkelse blant kjøperne våre. Svarene vi får fra disse undersøkelsene bruker vi aktivt til å forbedre boligprosjektene våre.

Vi er i dag medlem av Grønn Byggallianse, og vi har signert 10 nye strakstiltak for boligbygging. Vi har også signert Bygg21 sine anbefalinger for beste praksis i byggenæringen, for å bidra til å effektivisere boligproduksjonen. I tillegg er vi et Miljøfyrtårn. Dette er alle viktige tiltak for å øke vårt fokus på miljø og bærekraft både internt og eksternt.



Vær trygg – vi i Usbl er tett på i hele byggets levetid

Leilighetene på Løveskogen forvaltes av oss i Usbl. Det gir deg og alle de andre som bor her trygghet, da vi har en solid erfaring i å ta vare på bygget og de som bor der.

Vi har systemer for overtakelse av nye boliger med blant annet:

- Reklamasjonsrutiner etter innflytting
- Vedlikeholds-, HMS- og vaktmestertjenester
- Rutiner for inndrivelse av felleskostnader ved mislighold
- Vi sikrer borettslaget mot tap av felleskostnader
- Kostnader ved eventuelt usolgte boliger i prosjektet blir dekket av oss

Hva vil det si å kjøpe en borettslagsleilighet?



Det er mange fordeler med å bo i borettslag. En er at denne boformen betyr at det blir et godt bomiljø. Leser du videre får du forklart flere fordeler og egenskaper med å bo i borettslag.

Hva er en andelsleilighet?

En andelsleilighet vil si at man eier en del av et borettslag. Selve borettslaget eier eiendommen og bygningene, mens du som andelseier har borettslag der. En stor forskjell fra selveierleilighet er at de som kjøper en andelsleilighet, kjøper for å bo der selv.

Når et borettslag bygges, blir det delvis finansiert av et felleslån som tar sikkerhet i borettslagets eiendom. Resten finansieres av et innskudd som betales av boligkjøperen. Når du skal kjøpe en bolig i et borettslag betaler du derfor et innskudd, pluss boligens andel av fellesgjelden. Pass derfor på at du ser på totalprisen, ikke bare innskuddet når du skal kjøpe en andelsleilighet.

Du betaler også en månedlig del av felleskostnadene som skal dekke renter og betjening av fellesgjelden, men også faste kostnader som vaktmester, vedlikehold, strøm i fellesrom og offentlige avgifter. Når det er behov for det, kan borettslaget ta opp felles lån med pant i fellesarealene for å finansiere utgifter til vedlikeholdsarbeid.

Individuell nedbetaling av fellesgjelden - IN-ordning

Noen borettslag har en IN-ordning. Det betyr at du kan betale ned fellesgjeld sånn det best passer deg.

IN står for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Fellesgjeld er borettslagets samlede gjeld. Du er ansvarlig for den delen av fellesgjelden som er knyttet til din bolig. Fellesgjelden kan reduseres hvis du benytter deg av IN-ordning. IN-ordning må vedtas av borettslaget og lar andelseiere nedbetale hele eller deler av fellesgjelden sin når de selv måtte ønske. Usbl kan etablere og administrere en slik ordning for borettslaget. Det er mulighet for nedbetaling 2 ganger per år; 15. mars og 15. september - minimum kr 100 000 per nedbetaling, så fremt ikke all restgjeld skal nedbetales. Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling.

Passer dette for meg?

Med en IN-ordning kan du selv styre hvordan du betaler ned fellesgjelden. Fordelen med en IN-ordning er blant annet at det gir fleksibilitet i mulighetene til selv å velge bankforbindelse og lånevilkår. Noen andelseiere kan benytte oppsparte midler, eller vil kunne ha mulighet til å benytte seg av gunstige låneordninger hos arbeidsgiver eller andre långivere.

På den andre siden er det verdt å merke seg at individuell boligkreditt ikke nødvendigvis vil være rimeligere enn borettslagets fellesgjeld. Dette kan altså innebære at det for mange kan bli dyrere å finansiere en større del av totalprisen individuelt. En IN-ordning vil også øke kostnadene til borettslaget da ordningen krever administrasjon og oppfølging.

Andelsleilighet med høy fellesgjeld

Borettslaget er delvis finansiert med et felleslån. I Løveskogen er det 60 % innskudd og 40 % fellesgjeld.

Fellesgjeld kan være gunstig grunnfinansiering, spesielt for unge nyetablerte. Det er fordi denne gjelden kan ha gunstigere betingelser enn hva en ung låntaker selv kan oppnå i banken. Men du bør være klar over at i borettslag med høy fellesgjeld, kan bokostnadene fort skyte i været når avdragene begynner å løpe. Sjekk om renten på fellesgjelden er bundet, og eventuelt hvor lenge. Det kan være borettslaget har bundet renten til et høyere nivå enn det du selv kan oppnå.

Kan man leie ut en andelsleilighet?

I utgangspunktet har du begrenset mulighet til å leie ut boligen din i et borettslag. Generelt sier reglene at du må ha bodd i boligen i minst ett år før den kan leies ut. Du kan heller ikke leie den ut mer enn tre år om gangen. Unntaket er om du må flytte for en midlertidig periode, som for eksempel at du skal studere eller jobbe i en annen by.

Styret i borettslaget må godkjenne leietakere og utleieperioden. Leietakeren får samme plikter som deg og må følge reglene i borettslaget.

Dokumentavgift

Dokumentavgift er et gebyr som man må betale til staten når man kjøper en eiendom. Kjøper du bolig i et nyetablert borettslag, er dokumentavgiften på 2,5 % av andel tomteverdi for din bolig.





Tjølling Nærmiljøet Nabolaget

Finn ditt nye drømmehjem i Tjølling



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.

På jakt etter en ny og lekker bolig med sentral og trivelig beliggenhet i Tjølling? Sjekk ut boligene vi skal bygge her i Løveskogen i Tjødalyng, 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.

Løveskogen boligområde består av til sammen 30 boenheter: 16 eneboliger i kjede, og 14 tre- og fireromsleiligheter fordelt på tre firemannsboliger og én tomannsbolig. Husene bygges i en moderne og spennende stil, de ligger grønt og vestvendt til, og blir luftige og lyse, med store og herlige balkonger og terrasser. Her skal det være godt å bo for både små og store.

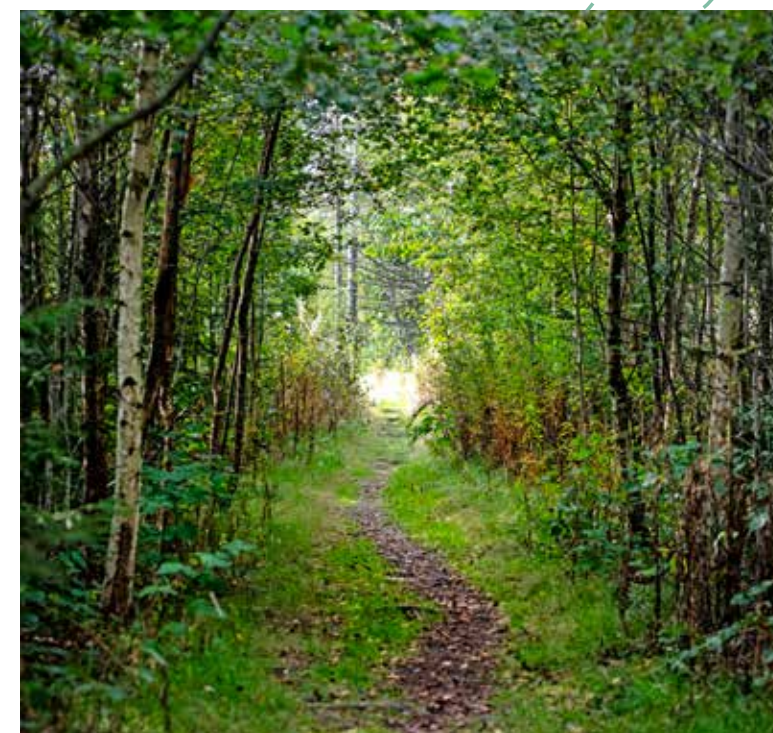
Husk at du som Usbl-medlem har forkjøpsrett når boligene i Løveskogen legges ut for salg. Det betyr at du kan slå klosa i din nye drømmebolig før alle andre! Er du ikke medlem, bør du melde deg inn nå, for du opparbeider deg forkjøpsrett fra dag én som Usbl-medlem. I tillegg får du gleden av mange andre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

Trivelige Tjølling

Er du kjent i området fra før, vet du at Tjodalyng 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 Tjodalyng til Oslo sentralstasjon tar det snaue 1 time og 40 minutter i bil. Ønsker du å reise med kollektivtransport, kan du hoppe på bussen fra Tjodalyng 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.





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 turområder som strekker seg langs kysten og i skogen.

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, 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 Farisvannet. Herlig avslappende, med mindre du tar deg en frisk treningsøkt i samme slengen, da!

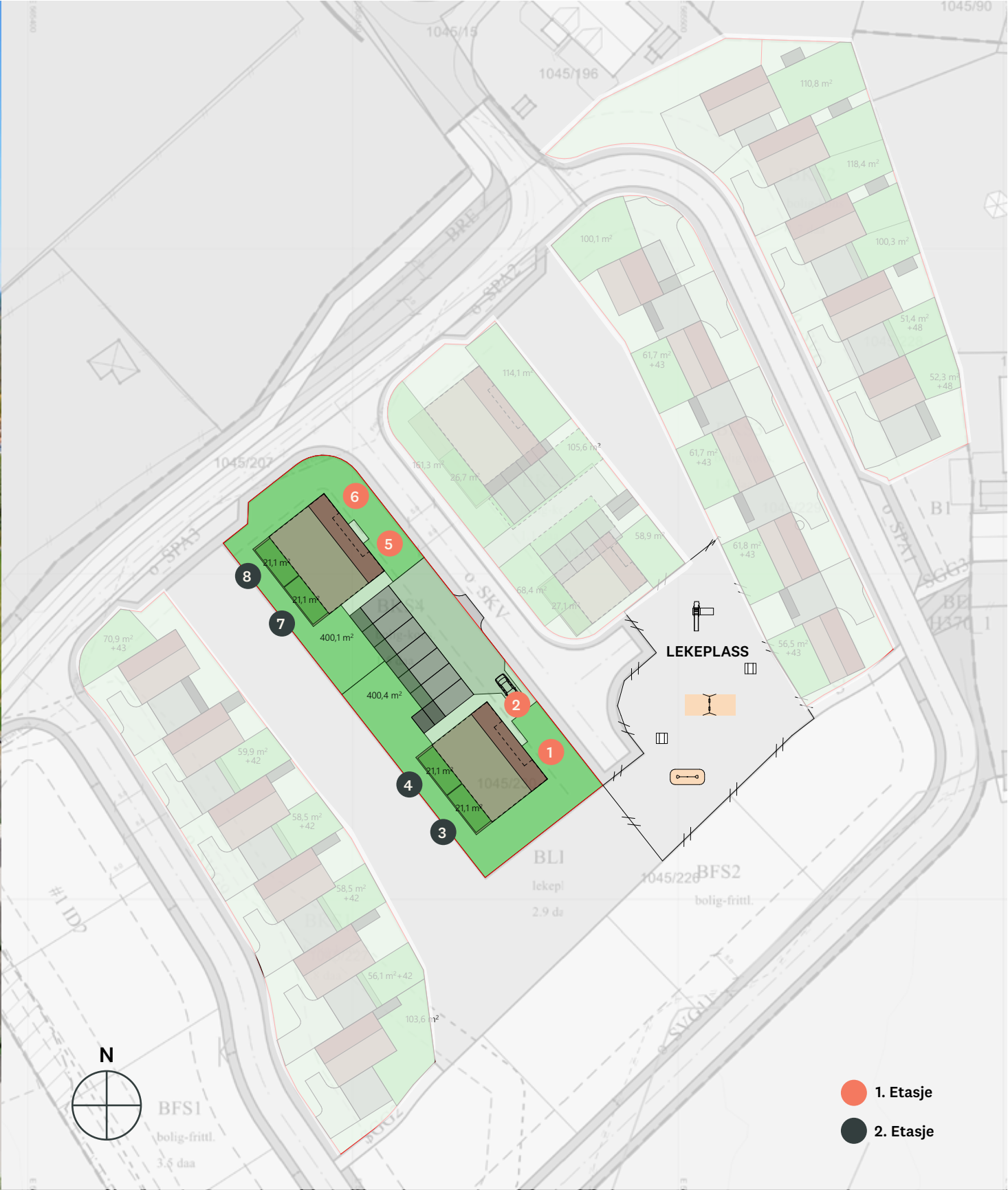




Løveskogen



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.



Livet i Løveskogen

Drømmer du om å bo i et familievennlig, rolig og trygt nabolag? Da er Tjodalyng rett plass for deg. Boligene vi bygger på dette feltet ligger tilbake-trukket 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, kollektiv-transport 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.

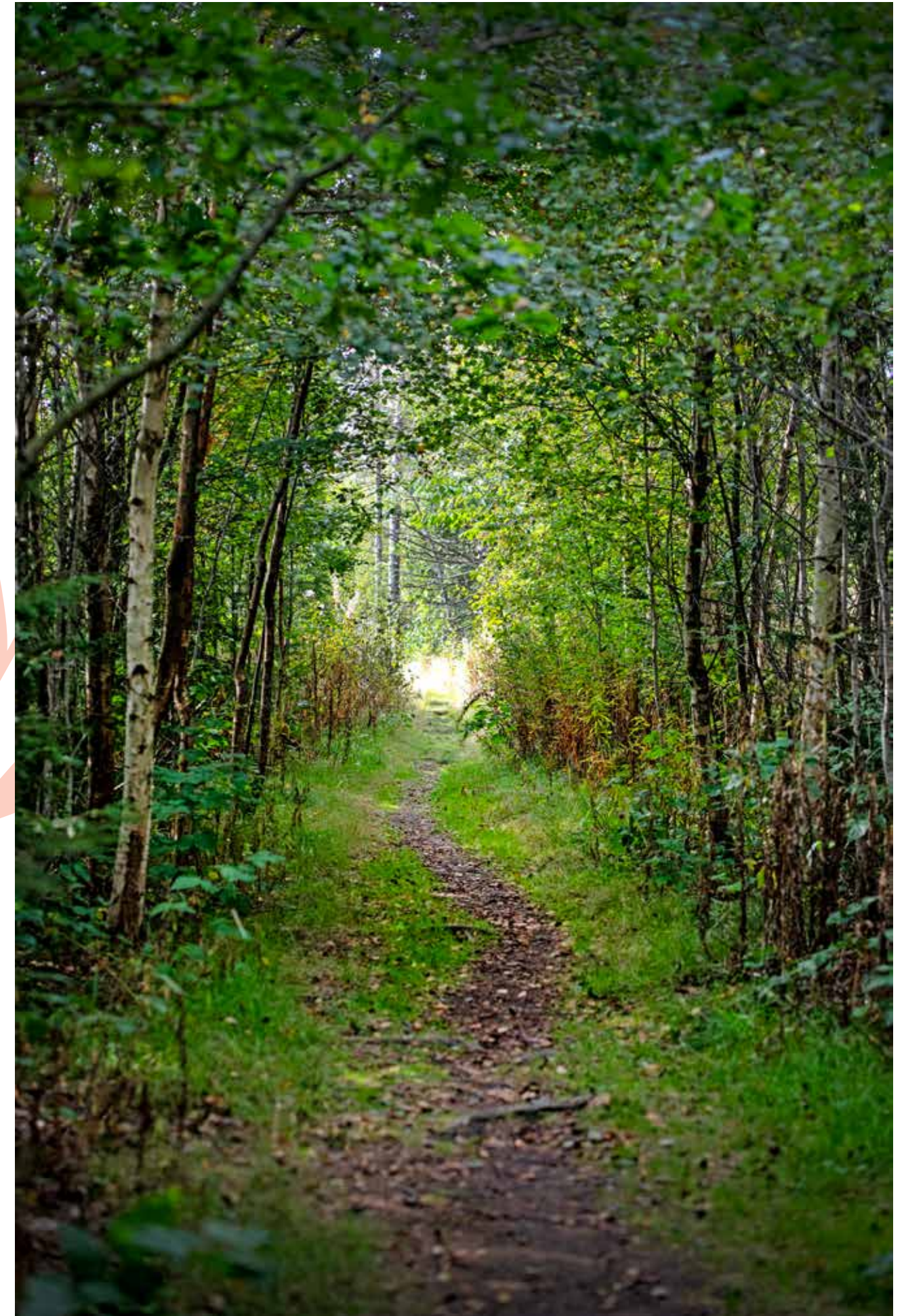


Bo midt i natur-smørøyet

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 tuom-rådene 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?



4-mannsbolig

Romslige leiligheter med stor terrasse



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.

Hvem vil vel ikke flytte inn i en splitter ny og stilig leilighet med to soverom, bad, egen carport og stor terrasse? Ja, takk!

Enten du bor alene og ønsker deg et moderne hjem med lite vedlikeholdsbehov, går med planer om å flytte sammen med kjæresten eller ønsker å downsize fra en stor enebolig, bør du ta en titt på leilighetene i firemannsboligene som skal bygges her på Løveskogen.

Her skal det bygges treroms leiligheter på 67 m². Leilighetene har soverom av god størrelse og en lys og trivelig åpen stue- og kjøkkenløsning. Leilighetene som ligger på bakkeplan har utgang fra stuen til en herlig markterrasse, mens leilighetene i andre etasje får en romslig balkong. Kjøkkenet i vinkelform er hyggelig når du skal lage mat og trenger god benkeplass. Kanskje har du også bruk for et hjemmekontor, eller hva med å innrede rommet som TV-stue? Mulighetene er mange! Alle boligene har dessuten innvendig bod med teknisk rom.

Smarte og moderne boliger



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



Her kan du 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. Boligene ligger vestvendt, og flott til i terrenget, med 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 enten markterasse og/eller balkong og terrasser. Noen av boligene har til og med to uteplasser, der de største terrassene er på hele 80 m²!

Du får egen parkeringsplass i carport i tilknytning til boligen, i tillegg finnes felles gjesteparkering. 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 fremfor 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 Loveskogen. På den måten kan du være med på å sette et mer personlig preg på det nye hjemmet ditt før du flytter inn.



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.

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 byggetrinn 1 og 2 firemannsboliger. Det er viktig med privatliv, og det blir godt med luft mellom boligene. Når du vil være sosial kan du ta turen ut på de trivelige og grønne fellesområdene. Her vil det opparbeides lekeplasser, perfekt til de minste. Barna kan desuten leke på gresset mens du slår av en hyggelig prat med dine nye naboer. I nærområdet har du også flotte turområder i rolige omgivelser.

Løveskogen får nedgravde avfallscontainere. Boligfeltet har egen gjesteparkering.



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.

Ord fra arkitekten

Vi har gleden av å presentere byggetrinn 1 i Løveskogen, som består av 8 leiligheter fordelt på 2 firemannsboliger. 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.

Høydeplassering er tilpasset terrenget. Gode dagslysforhold er en selvfølge. Terrasser mot sydvest utgjør en viktig del av boligens uteareal og tilfører leilighetene ekstra kvalitet. I tillegg er boligene usjenerte og private, slik at du kan kose deg i fred og ro. Vil du være sosial, kan du treffe naboene på det grønne området eller ta en kaffe på benken på lekeplassen.

Selv en sosial familie trenger også privatliv. Boligens organisering og plassering på tomten legger derfor opp til adskillelse mellom byggene i de forskjellige byggetrinnene. Husenes utforming og plassering

på boligfeltet er gitt etter formen til de forskjellige tomtene. Det private utearealet ligger like ved en regulert, felles lekeplass, samtidig som hvert hus har utsikt mot områdets grøntarealer.

Det private utearealet ligger like ved en regulert, felles lekeplass, samtidig som hvert hus har utsikt mot områdets grøntarealer.

Hovedformålet er å la de nye byggene skille seg fra de eksisterende nabobyggene, uten å ruve i terrenget. En asymmetrisk gavelsegg skaper et moderne uttrykk.

Vi har hatt fokus på å tegne fleksible leiligheter med gode planløsninger og bra møbleringsmuligheter. Leilighetene er gjennomgående med stue, kjøkken og

balkonger mot sørvest, og soverom mot øst og nord. Alle leilighetene har en raus balkong eller markterasse som vil oppleves som en forlengelse av stuen, og med en dybde som muliggjør fleksibel møblering.

Dette er leiligheter som passer godt for alle som ønsker et praktisk og smart hjem uten mye

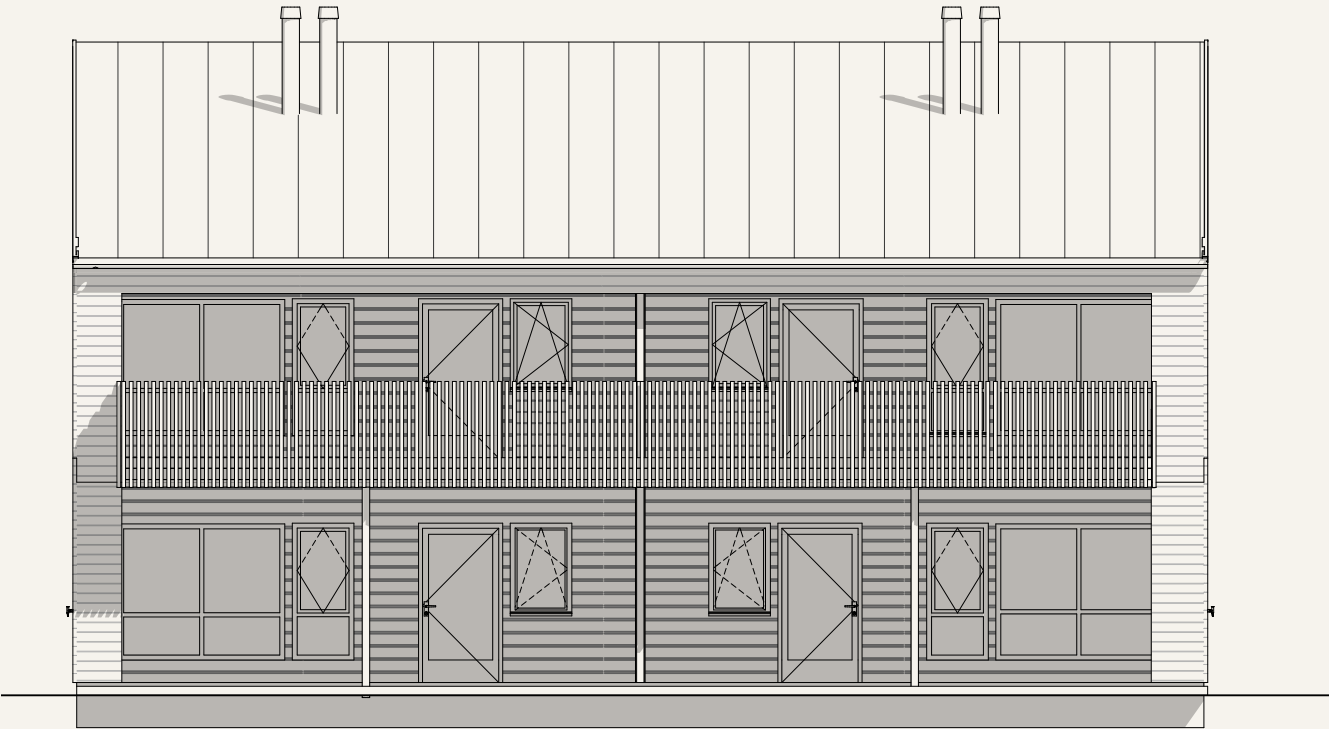
vedlikeholdsbehov, med sentrumsnær beliggenhet i flotte naturomgivelser. Den enkle formen og det minimale marktrykket bidrar til kostnadseffektivitet, og leilighetene egner seg ypperlig for nyetablerte familier men også voksne med behov for minimalt vedlikehold.

Sara S. Hidalgo
Vårdal Arkitekter AS

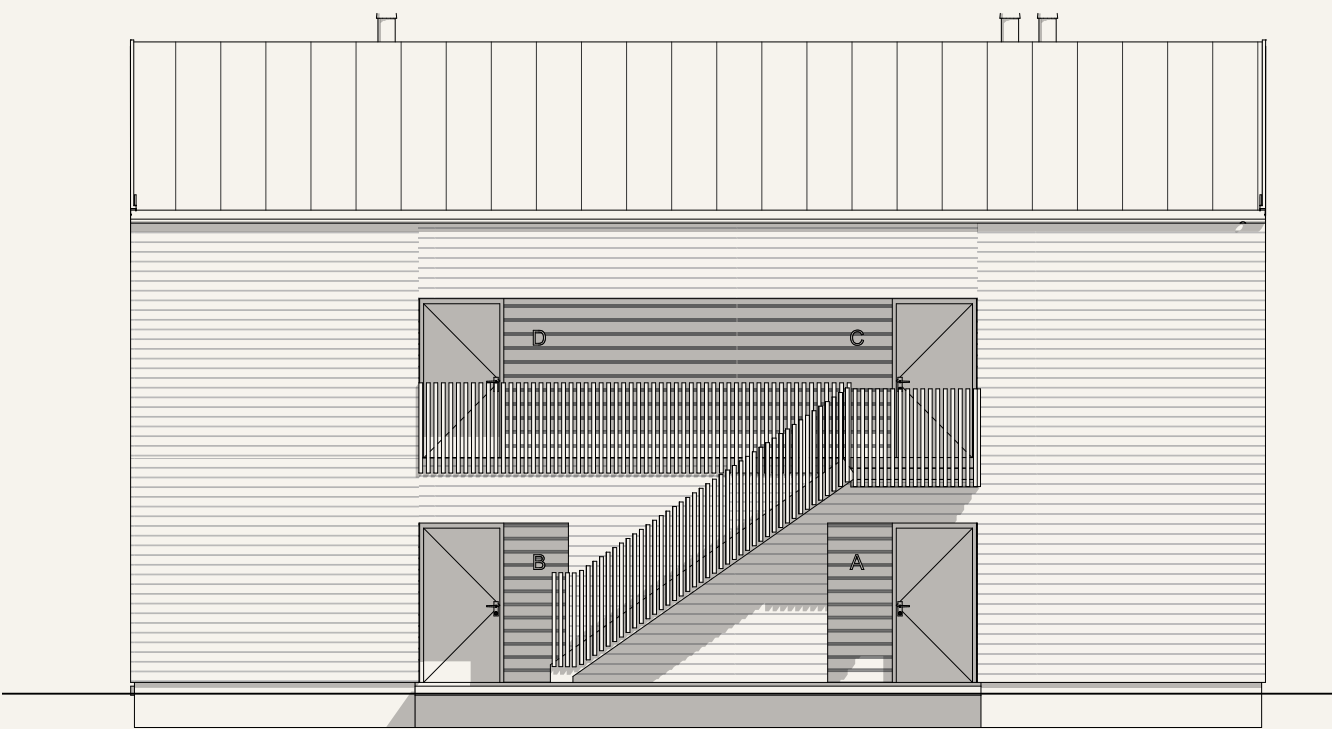


4

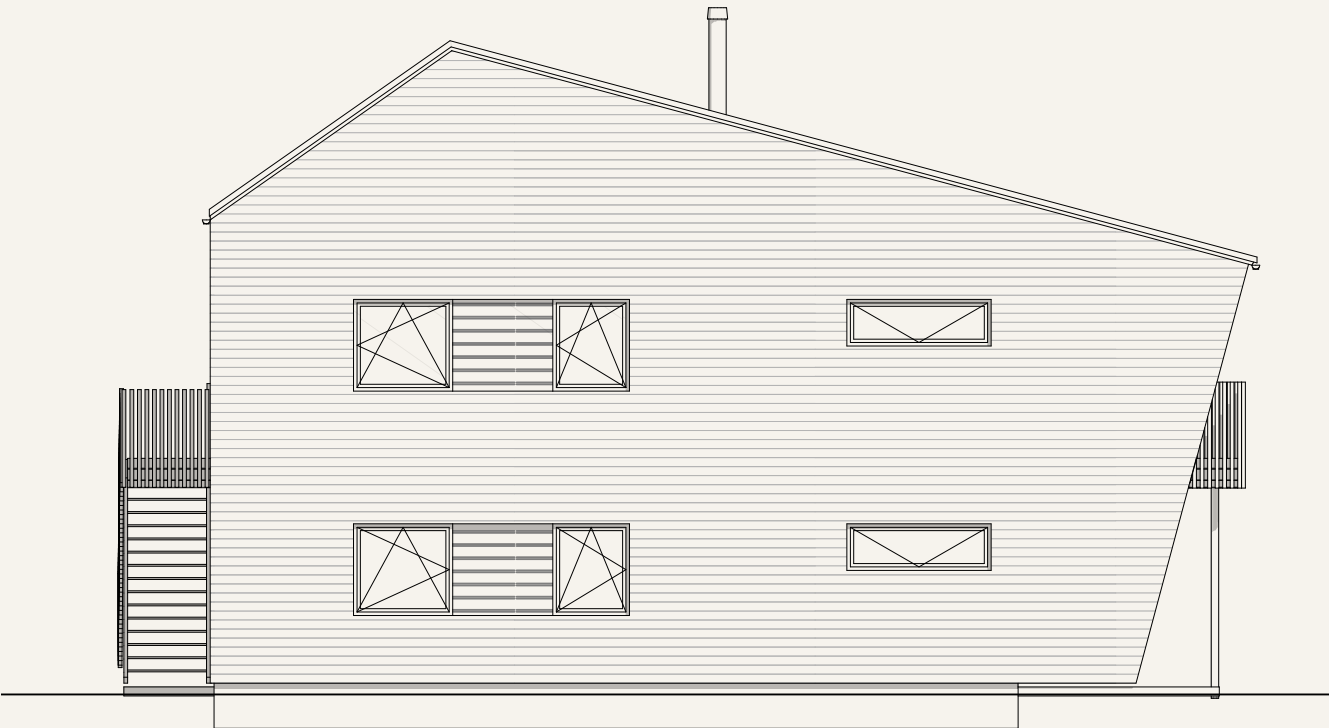
Plantegninger



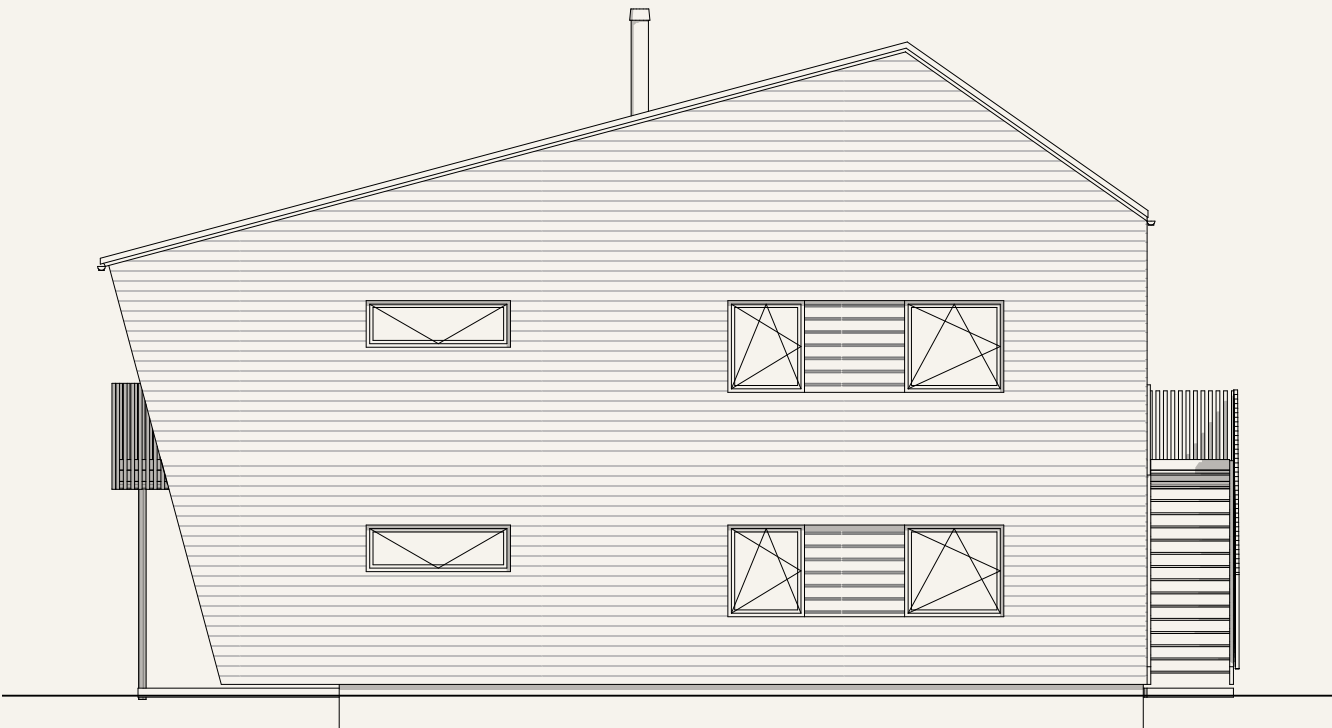
Fasade vest



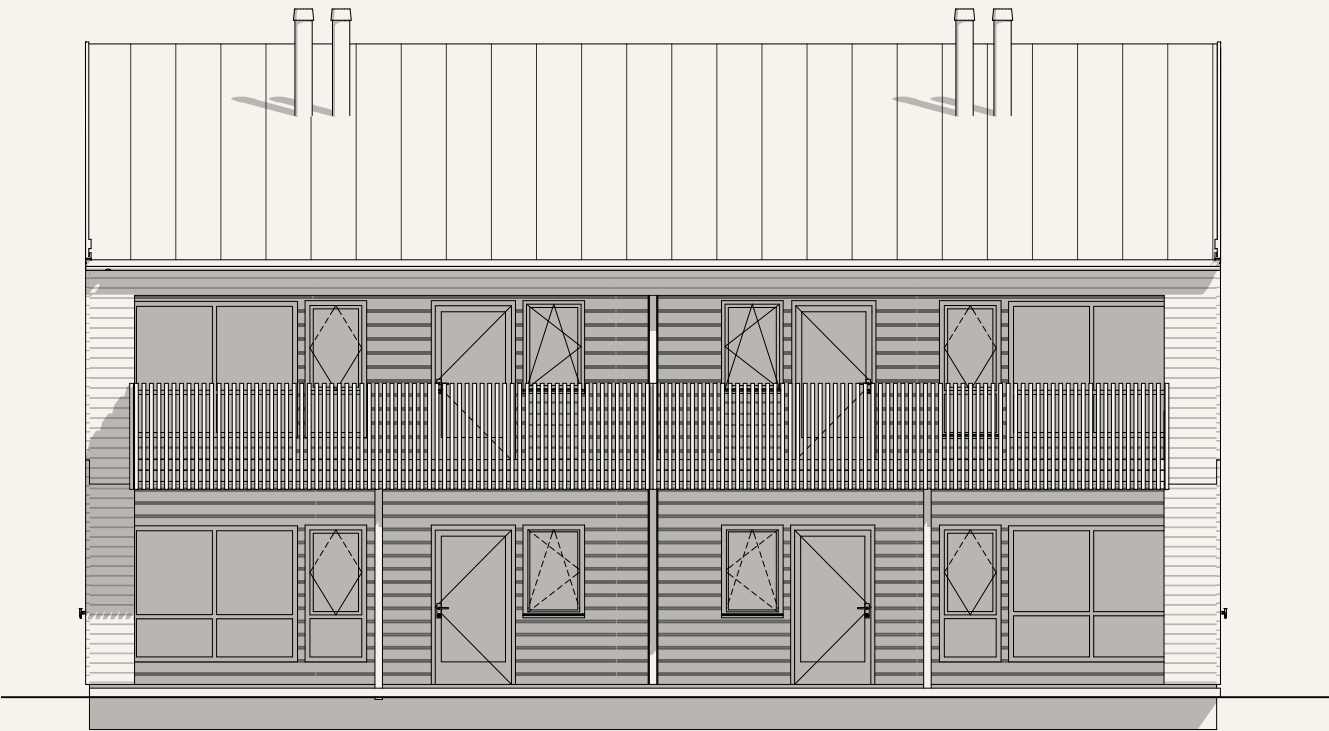
Fasade vest



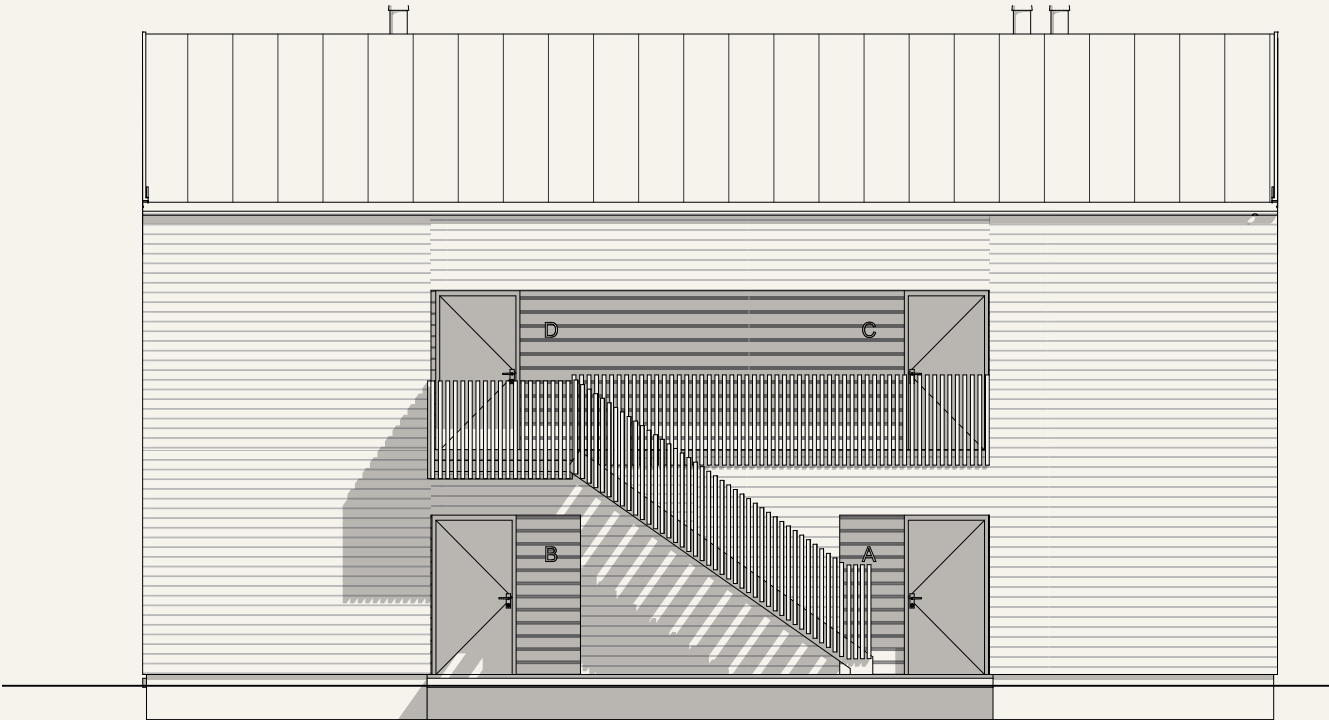
Fasade nord



Fasade sør



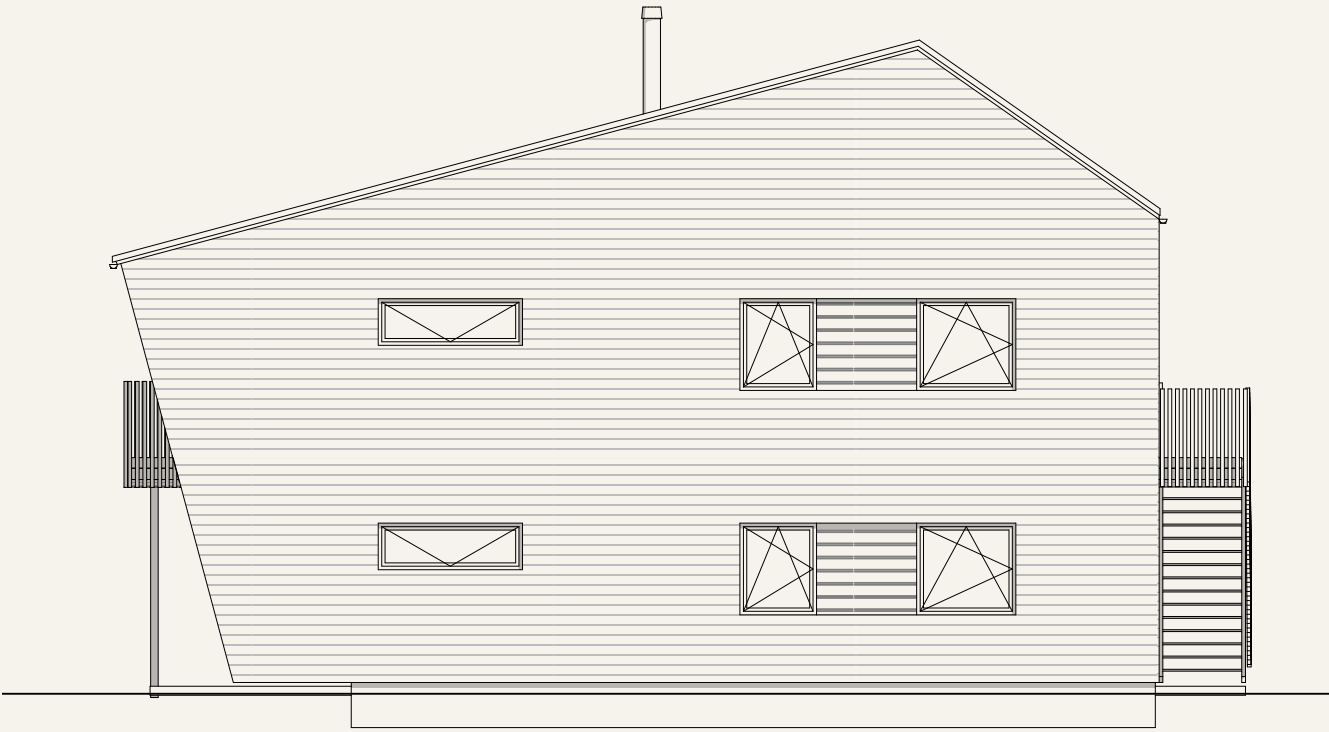
Fasade vest



Fasade vest



Fasade nord



Fasade sør

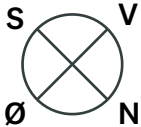
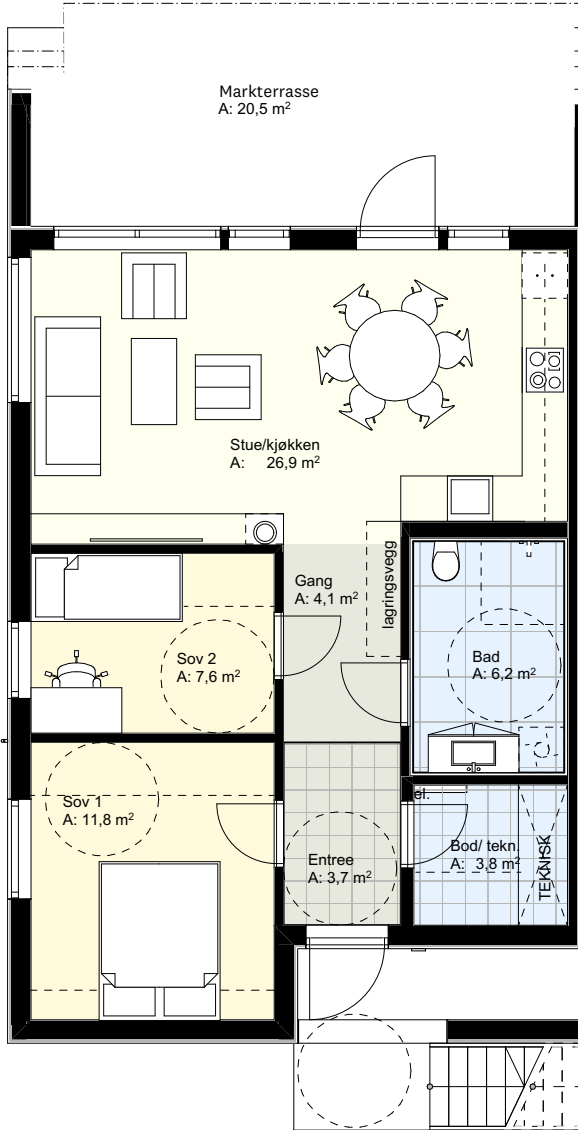
LEILIGHET
Nr.1 & 5

ETASJE
1

ROM
3

P-ROM
63 m²

BRA
67 m²



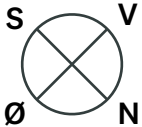
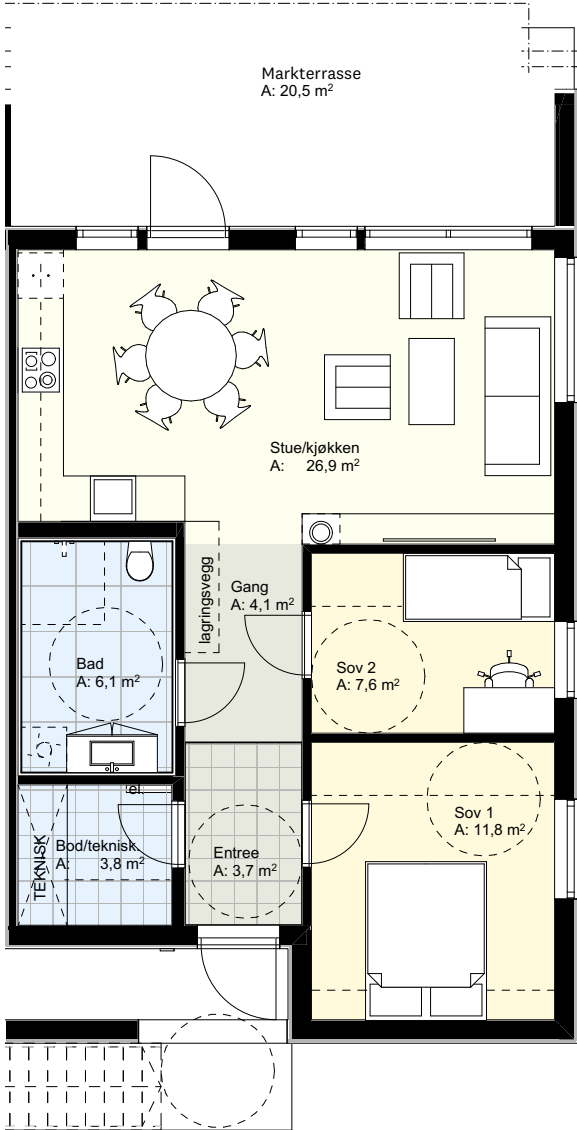
LEILIGHET
Nr. 2 & 6

ETASJE
1

ROM
3

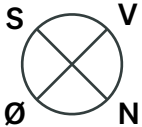
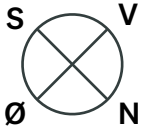
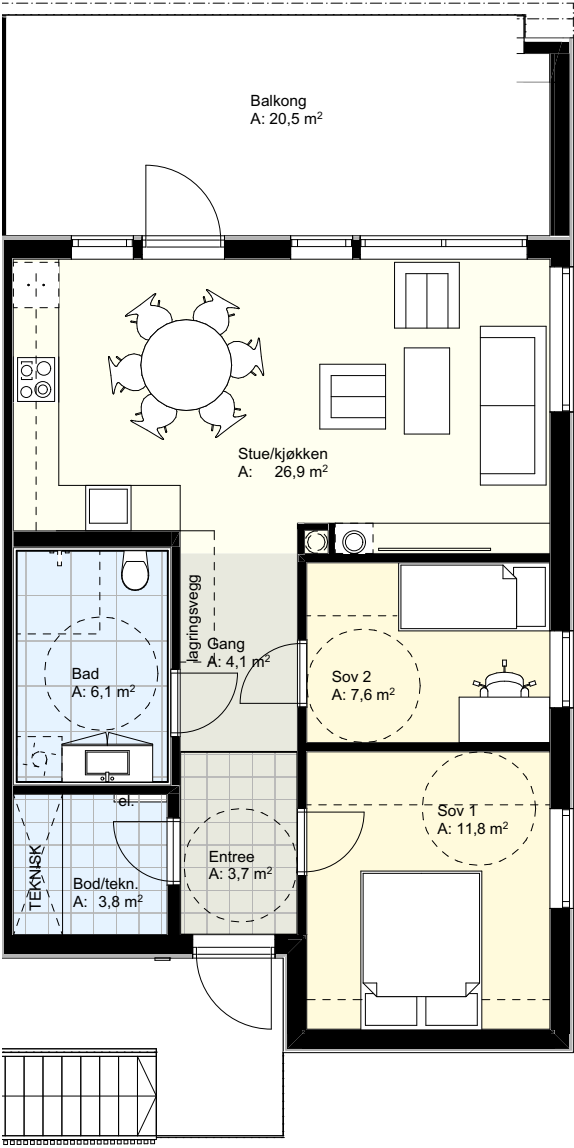
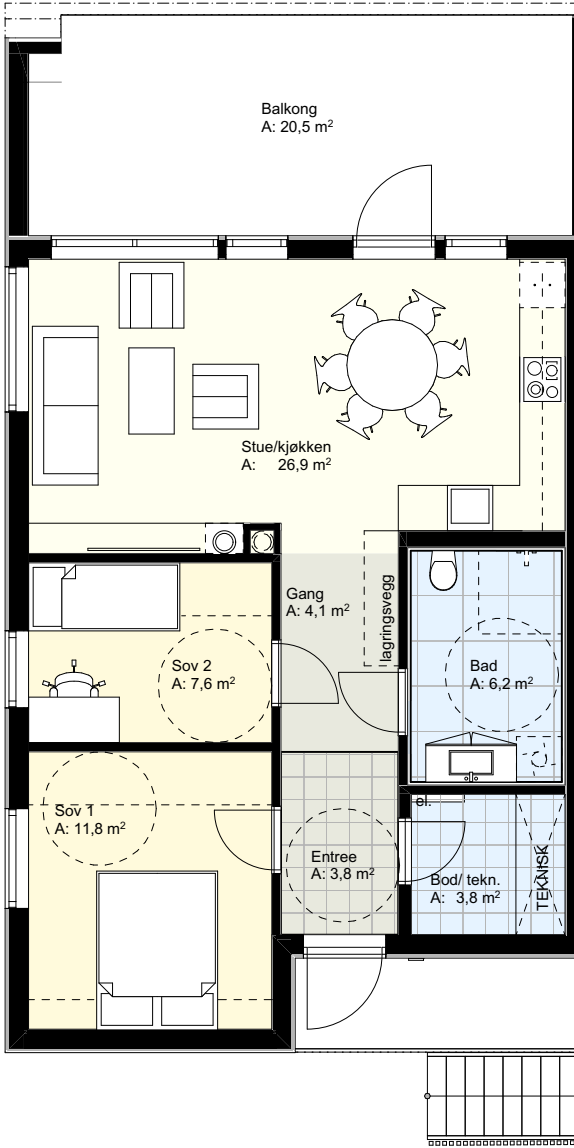
P-ROM
63 m²

BRA
67 m²



LEILIGHET	ETASJE	ROM	P-ROM	BRA
Nr. 3 & 7	2	3	63 m ²	67 m ²

LEILIGHET	ETASJE	ROM	P-ROM	BRA
Nr. 4 & 8	2	3	63 m ²	67 m ²





5

Informasjon om boligprosjektet

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	INNREDNING		VVS	ELEKTRO
Inngangsparti leiligheter i 1. etasje	Asfaltert sti fra kjørbare gangvei. Støpt gulv ved inngangsdøra.	Trekledning på vegger.	Plater.			Utekran.	LED-lampe på felles anlegget tilkoblet astrour. Ringeklokke.
Inngangsparti 2. etasje	Trykkimpregnert tre.	Trekledning på vegger. Rekkverk og spiller i impregnert trevirke.	Plater.				LED-lampe på fellesanlegget tilkoblet astrour. Ringeklokke.
Entré	Fliser, 60x60 cm.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.	Sparklet malt gips. Farge: Hvit.				Lampe i himling.
Gang	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.	Sparklet malt gips. Farge: Hvit.				
Stue/kjøkken	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.	Sparklet malt gips. Farge: Hvit.		Kjøkkenløsning iht. til plantegning. Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Benkeplate i laminat. Skap og skuffer leveres med demping. Foring over overskap (ev. mellom himling og overskap) levert av kjøkken leverandør 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.
Bad	Fliser, 60x60 cm. I dusjsone: 5x5 cm.	Fliser, 60x60 cm.	Sparklet og malt gips. Farge: Hvit.		Baderomsinnredning, 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 systerne. Toalettsete med soft-close. Opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv.	Dobbelt stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel i henhold til plantegninger. LED-downlight i tak med dimmer.
Soverom	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet og malt gips.	Sparklet og malt gips. Farge: Hvit.		Garderobeskap inngår ikke i leveransen, men kan bestilles som tilvalg.		
Terrasse 1. etasje	Terrassegulv i trykkimpregnert trevirke.		Plater.				Utvendig lampe. Stikkontakt.
Terrasse 2. etasje	Terrassegulv i trykkimpregnert trevirke.	Trekledning på vegger. Rekkverk og spiller i impregnert trevirke.	Trekledning.				Utvendig lampe. Stikkontakt.
Bod/Teknisk	Fliser, 60x60 cm.	Sparklet og malt gips. Farge: Kalk, NCS 1603-Y31R.	Sparklet og malt gips. Farge: Hvit.			Skap for rør-i-rør system. Hovedkran med vannstopper. Varmtvannsbereder.	Sikringsskap. Lampe i himling.

Generelt for leilighetene

Utvendige fasader	Utvendig kledning består av trekledning som er beiset på fabrikk.
Listverk	Gulvlister i tilsvarende utførelse som parkett med synlige spikerhull/stifter. Foringer og listverk leveres hvitmalt fra fabrikk (klassisk hvit). Flikk og overmaling etter montasjen inngår i leveransen. Gerikter rundt innvendige dører i hvit utførelse. Listefritt rundt vinduer og mot tak.
Dører	Inngangsdør til leilighetene leveres i glatt utførelse. FG-godkjent lås. Innerdører i kompakt, glatt utførelse. Farge klassisk hvit. Vrider og beslag i børstet stål. Innerdører 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 tilfredsstiller byggeforskriftenes krav (TEK 17) til U-verdi. Åpningsbare vinduer leveres med barnesikring og med mekanisme for låsing i luftestilling. Terrassedør med låsefunksjon. Det må påberegnes terskel-/nivåforskjell mellom innvendig gulv og balkong/terrasse.
Låssystem	FG-godkjent sikkerhetslås. 3 nøkler leveres til hver bolig.
Takhøyde	Generell takhøyde er på ca. 240 cm. Lokale nedforinger og innkassinger.

Fellesanlegg

Uteområde og inngangsforhold
Uteområdet opparbeides med plen, noe beplantning/ buskfelt og gangstier. Adkomst til boligene i 1. etasje vil bli med asfalterte gangstier og 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 opparbeidet, og veier og plasser asfaltert rundt hver enkelt bolig så fort været tillater det etter overtagelse.

Lekeplass
Det etableres en lekeplass på fellesarealene til borettslaget iht. kommunal standard. Det er en ferdig etablert Tuftepark rett over veien ved barnehagen.

Sportsbod
I tillegg til én bod i leiligheten får alle en sportsbod på ca. 5 m². Skillevegger mellom bodene er osb-plater eller kryssfiner. Boddør med sylinderlås med samme type nøkkel som inngangsdør i bolig. Selger vil forestå fordeling av sportsbodene.

Parkering
Det leveres støpt plate for eventuell fremtidig etablering av garasje. Dette kan bestilles som tilvalg, gjeldende alle leiligheter bortsett fra leilighet nr. 2.

Det leveres tomrør for trekking av kabel for elbil-lader. Det tas forbehold om kapasitet i hovedstrømnettet.

Renovasjon
Søppelhåndtering blir i henhold til forskriftskrav. Det blir 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 og i entré leveres det elektrisk gulvvarme. Som tilvalg har man mulighet å bestille varmekabler i flere rom. Alle leiligheter leveres med stålppe som er avsluttet i himlingen med et blendeløkk.

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 utvendig bod leveres det åpent anlegg. Det benyttes kun automat-sikringer. Antall elektriske punkter og plassering av sikringsskap fremkommer i egen elektrotegning som utleveres sammen med tilvalgs materialet. I forbindelse med tilvalg vil det bli mulig å bestille flere elektro-punkter, samt ladepunkt for elbil.

TV, telefon og data
Det leveres opplegg for bredbånd i fiber i hver bolig. Ett TV-/radiouttak leveres med signaler til standard grunnpakke fra kabel-/TV-leverandør i stue. Det leveres tomrørsystem for bredbånd og TV i hovedsoverom. Det leveres todelt sikringsskap 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. Varmtvannsbereder leveres i innvendig bod.

Det vil bli montert fordelerskap for rør-i-rør-system i bod. 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 strømnettet. 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 fjellgrunn.

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

Utvendig består veggene av trekledning som vist på utvendig illustrasjon. Kledning blir levert ferdigbeiset fra fabrikk. Innvendige lettvegger har tre- eller stålstendere og er kledd med gipsplater. Vegger blir sparklet og malt gips. Noen rom vil få nedsenkede himlinger for ventilasjon. Her vil det bli gips som er sparklet og malt. På bakkenivå foran inngangsdører er det støpt dekke. På markterrasser leveres gulvet i trykkimpregnert trevirke. Balkonggulv 2. etasje leveres i trykkimpregnert tre, som ikke er malt eller beiset. Balkongrekkverk leveres med impregnerte spiler. Balkonger/markterrasser 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 fremkomme. I tilvalgsmenyen tilbys mulighet for bestilling av alternativer til blant annet kjøkken, hvitevarer, bad, garderobe, elektro, gulv og farger.

Ildsted
Alle leiligheter leveres med stålppe som er avsluttet i himlingen med et blendelokk. Det gis mulighet for å bestille tilkoblet ildsted som tilvalg.

Garasje
Som tilvalg kan det bestilles garasje bygget på støpt plate som er levert for alle leilighetene bortsett fra leilighet nr. 2.

Proessen for spesialtilpasning av boligen deles inn i to kategorier, «endring og tilvalg». Hvis man ønsker endringer i leiligheten, 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 endre 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 endringstilbud 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, jamfør bustadoppføringslova § 9.

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
Boligene bygges ut og selges av Usbl Utbygging AS, organisasjonsnummer 982 713 978. Selskapet er heleid av Boligbyggelaget Usbl orgnr. 950 285 680.

Hjemmelshaver til eiendommen er Boligbyggelaget Usbl. Selger har ansvar for å gjennomføre hjemmelsovergang.

Eierform
Andelsbolig.

Adresse
Eiendommen har fått adresse Løveskogen.

Eiendommen
Eiet tomt. Tomten vil bestå av gårdsnummer 1045 og bruksnummer 230 og 231 i Larvik kommune.

Tomteareal samlet for begge gbnr. 2637 m². Det tas forbehold om endelig tomtestørrelse.

Utomhusarealene planlegges disponert i fellesskap av byggetrinnet i sin helhet. Det tas likevel forbehold om at tomtene kan bli delt opp, tilpasset salgs- og byggetrinnene. Det kan i den forbindelse bli aktuelt å tinglyse bestemmelser for å gi eiendommene gjensidige rettigheter og forpliktelser. Kjøper må akseptere endelig tomteareal som bindende for seg.

Kjøper gir selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendig oppdeling og eventuelle, grensejustering med mer.

Det gjøres oppmerksom på at fradeling, sammenslåing og etablering/registrering av eiendommen som planlegges å tilhøre borettslaget, 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 borettslagets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei. Internveier/gangstier driftes av borettslaget.

Borettslaget vil få pliktig medlemskap i fremtidig velforening. Velforeningen vil ha ansvar for vedlikehold av

fellesarealer som alle boligene i Løveskogen utbyggingen kan benytte.

Utomhusarealene
Den endelige utomhusplanen er ikke ferdigbehandlet. En foreløpig plan for utomhusarealene vises i prosjektet. Planen viser hvordan arealene planlegges disponert, men planen er ikke bindende for selger når det gjelder utforming, detaljering og materialer. Utomhusarealene leveres med alminnelig god kvalitet. Utearealene planlegges disponert i fellesskap av boligene. Leilighetene på bakkeplan får imidlertid eksklusiv bruksrett til markterrasse og hagedel, som vist i utomhusplan, og disponerer dette arealet alene. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at styret må samtykke til at det kan foretas endringer av utearealet slik som at det settes opp gjerder, faste innretninger, utvidelse av terrasse mv. og at andelseier må vedlikeholde dette arealet.

Organisering
Prosjektet i Løveskogen blir bestående av 5 byggetrinn der byggetrinn 1 skal stå ferdig utbygd med 8 enheter fordelt på 2 firemannsboliger og hver sin utv. sportsbod på minimum 5 m². Boligene skal være tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Ved ferdigstillelse av hele prosjektet vil utearealene disponeres i fellesskap for alle de 8 (14) boligene i borettslaget. Leiligheter med markterrasser og boder på terreng vil få vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til disse arealene. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å bestemme hva som er hensiktsmessig organisering.

Byggetid
Avhengig av tilstrekkelig salg blir boligområdet bygget ut fortløpende. Byggetiden for disse 2 firemannsboligene er stipulert til ca. 14 måneder fra fysisk igangsettelse av murerarbeidene. Det vil bli etappevis overlevering og de første innflyttede beboere vil måtte medregne noe støy og støv til resten av boligene blir ferdigstilt. Se for øvrig vilkår under «selgers forbehold vedrørende igangsetting».

Selgers forbehold vedrørende igangsetting
Selger tar frem til 01.07.2024, følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Alle nødvendige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse i byggetrinn 1 foreligger.
- Tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd. Det betyr at det blir solgt boliger som samlet utgjør minst 50 % av totalverdien og 50 % av antall boliger som er tiltenkt utbygd. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
- For selger tilfredsstillende finansiering for prosjektet foreligger.
- Selger beslutter igangsetting.
- Det foreligger tilfredsstillende entrepriser for prosjektet (herunder hensyntatt krigssituasjonen i Ukraina og følgende av denne).

Mottar ikke kjøper varsel innen 01.07.2024 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

Boligene planlegges ferdigstilt i perioden ca. 2. kvartal 2025. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt. Selger har tatt forbehold for gjennomføring av kontrakten, og byggearbeidene blir ikke igangsatt før forbeholdene er frafalt. Se ellers vilkår under «selgers forbehold vedørende igangsetting».

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

Selgeren 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.

Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen og på eiendommene rundt da dette er byggetrinn 1 av 5. Utom husarbeider kan ferdigstilles senere, avhengig av årstid. Ferdigstillelse av utomhusområdene kan også påvirkes av eventuelt senere byggetrinn.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen i henhold til borettslagsloven § 2-13. En borette gir kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres

til kjøper senest to år etter at første borette i borettslaget er overtatt.

Inngås kjøpekontrakt etter vedtatt igangsetting, er kjøper kjent med at frist for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres til å ta eventuelle forbehold vedrørende tilvalg og endringer i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt.

Boligene skal leveres i byggrensjort stand, og ferdigstilte fellesareal i ryddet stand.

Opplysninger om ulemper i forbindelse med videre bygging

Utbygger har rett til å benytte eiendommene så langt det er nødvendig for å fullføre byggeprosjektet. Kjøperne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen helt fram til utbyggingen er ferdig vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger. Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

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 borettslagets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen eller boligen, skal selger innen rimelig tid utbedre.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligene senest på overtakelsesdagen. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå 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.

Fellessarealer vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning avholdt etter overtagelse av boligen. Borettslagets styre, interimsstyre eller valgte beoerrepresentanter vil representere hver andelseier på overtakelsesforretning av fellessarealer. Overtagelse av fellessarealer kan også gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellessarealer overtas før de utvendige.

Kjøpesum og omkostninger

Boligene selges til fast pris i henhold til prisliste. Den totale kjøpesummen for boligen består av innskudd og andel av borettslagets fellesgjeld. I tillegg kommer omkostninger, samt andelskapital.

- Tinglysing av hjemmel til andelen kr 480.
- Tinglysing av pant i andelen inkludert pantattest (per pant) kr 652.
- Etableringshonorar borettslaget kr 4 300 per andel.
- Andelskapital kr 5 000.
- Overskjøting av hjemmel til borettslaget utløser dokumentavgift. Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdi.
- Hvis det først overdras borette tilkommer tinglysingsgebyr på kr 688.

Det tas forbehold om endringer av beløpene/satsene som følge av kommunale eller statlige vedtak.

Selger står fritt til, når som helst og uten varsel, å endre prisene på usolgte leiligheter.

Betalingsbetingelser

Etter kontraktssignering skal det innbetales 10 % av kjøpesum, så fremt garanti i henhold til bustadoppføringsloven § 12, andre ledd, første setning er stilt av selger. Beløpet må være fri kapital, det vil si at det ikke kan være knyttet vilkår for 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 / borette eller mot garanti for tilsvarende beløp jamfør bustadoppføringslova § 47.

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

Innskudd

Innskuddet er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Det samme gjelder andelskapitalen til borettslaget og omkostningene.

Fellesgjeld

Borettslaget vil bli finansiert med 40 % fellesgjeld og 60 % innskudd. Fellesgjelden er planlagt å bestå av et annuitetslån med flytende rente og 45 års løpetid, hvor de 10 første årene er avdragsfrie.

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld, Kapitalkostnadene vil dermed øke når perioden for avdragsfrihet opphører.

Renten er flytende og vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke kapitalkostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene er fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt.

Det kommer frem av gjeldende prisliste hvilken nominell rente som er lagt til grunn for beregningen av felleskostnadene. Dersom renten endres før overtagelsen, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som kan gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se mer om IN-ordning i eget avsnitt.

Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

Nedbetaling av din andel av fellesgjelden (IN-ordning) Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld, forkortet IN-ordning. Dette

gjør at andelseier kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til innskuddsdelen. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene, som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres 2 ganger i året etter innflytting, med minimum kr 100 000 per innbetaling. Det påløper et gebyr ved benyttelse av IN-ordning.

Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt innflyttet, og fellesgjelden er etablert med nødvendig sikkerhet. Ordningen er også betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

Felleskostnader

Felleskostnader for borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets gjeld, samt drifts- og vedlikeholdskostnader i borettslaget. Stipulerte månedlige kostnader for første driftsår fremgår av prislisten.

Drifts- og vedlikeholdskostnader

Drifts- og vedlikeholdskostnader avhenger av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført. Det er også andre faktorer som påvirker størrelsen på driftskostnadene slik som endringer i lønns- og prisnivå på de tjenestene og produktene som borettslaget har. Borettslaget vil også kunne velge andre tjenester enn det som er lagt til grunn i budsjettet. Det tas forbehold om endringer i stipulert beløp da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Se budsjett for hvilke poster drifts og vedlikeholdskostnader dekker.

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i borettslagets vedtekter. Kostnadene fordeles slik at 60 prosent av kostnadene fordeles etter størrelsen på leilighetene, mens 40 % av kostnadene fordeles likt. Dette med unntak av kostnad til TV/internett som fordeles flatt mellom andelseierne. Utgifter i hver leilighet for strøm, elektrisk oppvarming, telefon og innboforsikring kommer i tillegg til felleskostnadene.

For de som kjøper garasje vil det tilkomme drifts- og vedlikeholdskostnader for garasje stipulert til ca. kr 220 per måned per garasje. Felleskostnad for garasje fakturert månedlig sammen med felleskostnaden for leiligheten. Der det foretas lading av elbil, dekker bileier strømkostnadene mv. for dette etter nærmere avtale. Det er lagt frem trekkerør fra hver leilighet for fremføring av strøm til EL bil lader. Kabel kan bestilles sammen med lader som tilvalg. Vi gjør oppmerksom på at det er kundens ansvar å bestille stor nok kurs til ladeboks dersom dette er ønskelig.

Sikring av felleskostnader

Borettslaget vil bli sikret i finansieringsselskapet Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Premien er lagt inn i felleskostnader basert på dagens satser. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av partene.

Leverandøravtaler

Selger har engasjert Usbl som forretningsfører for borettslag. Det er inngått avtale med bindingstid på 3 år. Selger vil også inngå avtale om vaktmestertjenester og andre avtaler som selger anser nødvendig for borettslaget. Kostnaden for dette er tatt inn i budsjettet. Disse avtalene kan ha ulik bindingstid/oppsigelsestid.

Deleie

I første byggetrinn på Løveskogen vil 2 av 8 leiligheter bli lagt ut med mulighet for deleie.

Les mer om dette på usbl.no/deleie.no. Det er Boligbyggelaget Usbl eller et datterselskap av boligbyggelaget, som vil eie disse boligene sammen med deleier. Det kan bli foretatt nødvendige tilpasninger i vedtektene o.l. for å sikre gjennomføringen av deleie-konseptet.

Vedtekter

Selger vedtar vedtekter som følger vedlagt, men kan frem til overtakelse gjøre nødvendige eller hensiktsmessige endringer i vedtektene frem til overtakelse. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Som medlem av borettslaget og i tråd med vedtektene, vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser. Styret i borettslaget kan beslutte at det skal utarbeides husordensregler.

Forkjøpsrett for Usbl-medlemmer

Medlemmer i Boligbyggelaget Usbl har forkjøpsrett ved salgsstart og ved fremtidige salg av boliger i borettslaget. Dersom man benytter seg av forkjøpsretten, vil man få en karantenetid på to år. Samme medlemskap kan dermed ikke benytte sin forkjøpsrett på annen bolig de neste 2 årene. Karantenetiden gjelder fra det tidspunkt Usbl bestemmer. Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmene må være å jour med kontingentbetalingen ved tildeling.

Utleie / overlating av bruk

Utleie av boligene reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

Etter å ha bodd i boligen i 1 av de 2 siste årene, har andelseier mulighet til å søke styret om godkjenning av utleie.

Det er imidlertid ikke krav om botid ved utleie / overlating av bruk til nærmeste familie. Nærmeste familie vil være ektefelle, barn og slektninger i rett opp- og nedstigende linje. Disse kan overta bruken etter godkjenning fra styret. Slik godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn.

Det er heller ikke krav om botid om andelseier har et midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdanning i en annen by. I slike tilfeller kan andelseier uavhengig av hvor lenge man har bodd i leiligheten søke styret om godkjenning for utleie.

Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet som korttidsleie, i opptil 30 døgn i løpet av året.

Leietakere har den samme plikten som andelseieren til å følge borettslagsloven og andelseier er ansvarlig for leietager

Arealangivelse

Arealer per bolig kommer frem av prislisten. Bruksarealet (BRA) er beregnet i henhold til reglene i NS 3940 og utgjør alt areal innenfor omsluttende yttervegger, inklusive innvendige sjakter.

Primærrom (p-rom), ikke en del av NS 3940, er boligens bruksareal fratrasket innvendig bodareal og vegger med sjakter som omslutter bodarealet.

Arealer angitt på tegninger for det enkelte rom, er rommets nettoareal eksklusiv innvendige vegger. Man kan ikke summere opp arealene oppgitt i hvert rom i salgstegning for å få totalt p-rom, da p-rom inkluderer innvendige vegger og sjakter.

Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal. Enkelte romareal kan bli redusert som følge av innkassede rørføringer.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsplan: Løveskogen, gbnr 1045/226. Godkjent den 08.05.2018 med Plan ID 201705.

Utsnitt av reguleringsplan og tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til selv å undersøke reguleringsmessige forhold hos kommunen.

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet.

Heftelser/servitutter

Boligen/Andelen selges fri for panteheftelser med unntak av borettslagets lovbestemte legalpant som utgjør inntil to ganger Folketrygdens grunnbeløp for hver andelseiers misligholdte forpliktelser, jf. lov om burettslag § 5-20.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som medfølger:

- 14.05.2020 – Dokumentnr. 2459944 – Erklæring/avtale Best. om midlertidig dispensasjon om krav om opparbeiding av vei, vann og avløp. Servitutten omhandler utsettelse av ovennevnte. I tillegg omhandler avtale om rett til adkomstvei, rett til å legge ledninger/rør over bnr. 226. Kan ikke slettes uten samtykke fra Larvik kommune.

Tinglyste heftelser vil bli slettet fra eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/heftelser dersom offentlig myndighet krever det eller selger anser at det er nødvendig i forbindelse med opprettelse av borettslaget eller deling/annen strukturering av eiendommen. Slike servitutter/heftelser kan være veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til

formålet, erklæringer om bruksrett til å disponere utearealene og erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk eller lignende. Kjøper må også akseptere at slike servitutter/heftelser tinglyses under pengeheftelser i grunnboken. Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses pantobligasjoner som sikkerhet for fellesgjelden, og fellesobligasjon til sikkerhet for innskuddene i borettslaget.

Forsikring

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom borettslagets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.
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 innført eiendomsskatt for boliger i Larvik Kommune. Se larvik.kommune.no

Energimerking

Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A til G. Boligene vil trolig / erfaringsmessig ha energimerke A eller B. Det utarbeides energiattest for hver leilighetstype før innflytting.

Forbehold og generelle forutsetninger

For spesifikke forbehold blant annet om «selgers forbehold vedrørende igangsetting», se eget 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 tilfredsstillende 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 detaljprosjektertes 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, frihåndsoversiktstegninger 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, nedforinger, 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. Det kan grunnet slike tilpasninger bli mindre avvik i totalareal og eller i oppgitt nettoareal, vist i salgstegning for i hvert enkelt rom. Dette gir ikke grunnlag for prisavslagskrav.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader. Inndeling og plassering av vinduer, terrassedør og 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. For informasjon om endringer og tilvalg, se side 80.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle garasjeplasser.

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

Kjøpstilbud

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 løveskogen.no. Det forutsettes at det er denne kontraktsmal som legges til grunn ved kontraktsignering. 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.

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 bustadoppføringsloven, kapittel VI til anvendelse. Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettings-tillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jamfør bustadoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5% av total kontraktssum.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettings-tillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringsloven § 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.

Transport av kontraktposisjon
Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres.

Transport av kontrakt til nær familie, jfr. Borettslagslova § 4-12 (1), krever selgers forutgående samtykke. Ved aksept av transport iht. overstående, påløper et transportgebyr på kr. 15 000 til selger samt meglerhonorar (konferer megler).

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 mv.
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.

Salgsvilkår
Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

1. Prisliste datert 30.10.2023
2. Romskjema, i prospekt
3. Leveransebeskrivelse, i prospekt
4. Plantegning
5. Fasade-, snitt- og etasjetegninger
6. Situasjonsplan
7. Utomhusplan
8. Utkast vedtekter for Borettslaget (fås ved henvendelse)
9. Utkast budsjett for Borettslaget (fås ved henvendelse)
10. Salgsprospekt
11. Reguleringsplan med bestemmelser
12. Matrikkelbrev
13. Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
14. For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Dokumentnummer 11-13 fås ved henvendelse til megler. Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato
Dette dokumentet er sist revidert dato: 06.11.2023

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 på dnbeiendom.no og løveskogen.no.

Meglerforetak
Salg og oppgjør ved Eiendomsmeglerforetak: DnB Eiendom Larvik/ Sandefjord
Besøksadresse: Jernbanealleen 13
Postadresse: 3210 Sandefjord
Organisasjonsnummer: 910 968 955
Ansvarlig megler: Bård Johnson
Mobil: 468 08 898
E-post: bard.johnson@dnbeiendom.no

Meglere vederlag
Kostnader inkl. mva.:
Provisjon: Kr. 31 250
Tilrettelegging: Kr. 6 250
Oppgjør: Kr. 6 250

Totalt kr 43 750 per salg/ enhet

Hovedoppdragsnummer:
941205013

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

Eiendomsmegler
913 26 532
lill-iren.barth@dnbeiendom.no



Bård Johnson

Eiendomsmegler
468 08 898
bard.johnson@dnbeiendom.no



Layout: Usbl InHouse
Foto: Fogra Reklamefoto
Plantegninger: Vårdal Arkitekter
Illustrasjoner: Vårdal Arkitekter
Trykkeri: Kopipartner Sandefjord
Dato: 06.11.2023
Opplag: 50 stk.



Alle bilder er illustrasjoner. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.

Alle bilder er illustrasjoner. Det tas forbehold om endelig detaljutføring.

