

SJØ
HUS

SJØPARKEN
STAVERN



Litt ferie hver dag...

— SJOPARKEN.NO —



Litt ferie hver dag...

BØLGESKVULP og terneskrik, ellers er det stille. Bare ben treffer gulvplankene akkurat der morgensolen siles gjennom gardinene. Du sniker deg ut for en kaffestund på brygga, mens resten av huset sover. Myser mot horisonten og vinker til en snekke som tøffer forbi. Smyger deg ut i det salte sjøvannet, og kjenner helt uti fingertuppene at dette – det blir en fin dag.



SJØPARKEN er en liten bydel i Stavern,
med boligøyer, kanaler og historiske torg.
Et sted folk har lyst til å leve.
Bo og jobbe. Eller bare feriere.
Nå kommer syv nye sjøhus for salg.





SJØHUS

Smak litt på ordet. Sjø. Hus.
Et hjem i skjærgården.
Et smilehull mellom hav og himmel.
Med solfylt terrasse.
"Hage" på taket.
Og brygge selvfølgelig.



HVERDAGENE her er litt mindre hverdag.
Korte avstander. Lavere puls.
Barnehagen har egen strand og skog.
Kontoret har havutsikt.



ET NABOLAG for det gode liv – hele livet.
Menneskene, naturen, kunsten og kulturen.
Gjør det lett å leke, oppleve og lære.
Møtes – eller bare være.



SJØ
PARKEN
STAVERN

Litt ferie hver dag...



HAV OG HIMMEL kinn mot kinn.
Motortøff og sønnavind.
Måkereir og terneskrik.
Hvite hus i hver en vik.
Sjøsprøyt over glatte skjær.
Ingen lekser, ingen klær.
Men vet du hva det beste er?
Jo, hele øya er full av
svarte,
søte,
store,
bjørnebær!

Inger Hagerup, Sommerøya







Med privat brygge og båtplass blir sjøhuset hus og hytte i ett. Arkitekten har tegnet sjøhusene slik at du opplever kontakt med sjøen og landskapet fra de aller fleste rommene.



Plan 1

For å kunne nyte ute/inne-følelsen i enda større grad, valgte vi å legge både stue og kjøkken til første etasje. Det gir fri siktlinje fra inngangen og helt ut på brygga og kanalen. Du har direkte adgang til brygga fra stuen og fra kjøkkenet kommer du direkte ut til uteplassen foran boligen. En åpen, luftig og lys etasje som innbyr til fellesskap med familie og venner. Hjemmets hjerte.

Plan 2

I andre etasje er det tre gode soverom, et stort bad, samt et kjærkomment vaskerom.

Plan 3

På toppen har vi lagt hovedsoverommet med tilhørende deilig bad og en stor garderobe. I tillegg er det en egen stue hvor du kan trekke deg tilbake, samt utgang til terrasse.

Areal for P-plass nr. 2 kommer i dette området.
P-kjeller og utforming er ikke endelig avklart.





En bydel for livskvalitet

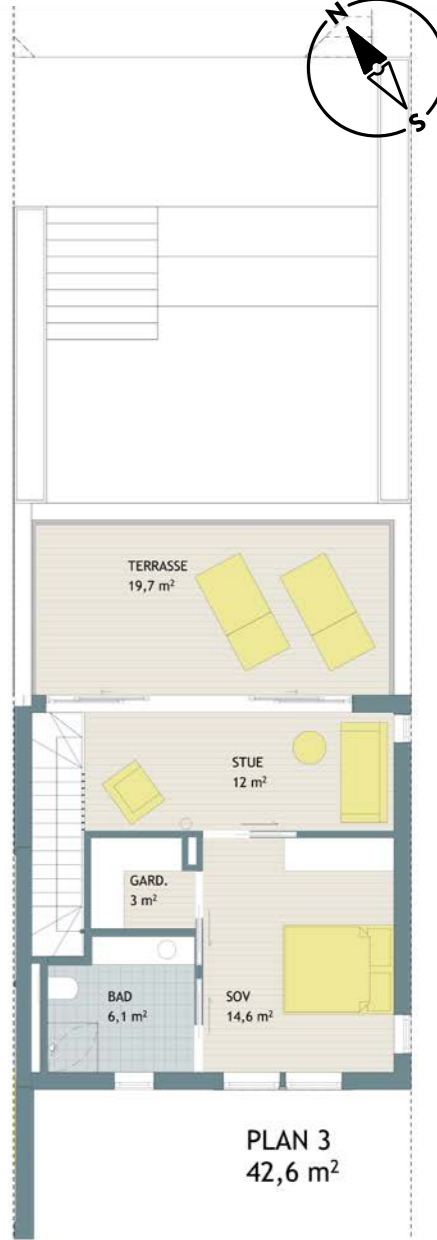
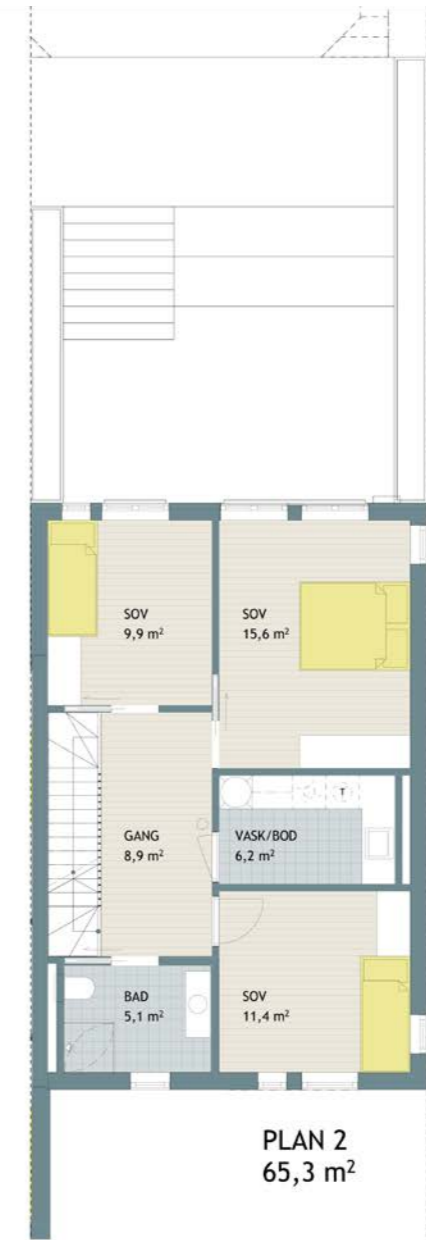
SJØPARKEN er en ny liten landsby, som ligger på det 250 mål store tomteområdet til Gamle Agnes Fabrikker. Her utvikles nye boliger med unik arkitektur i sjøkanten, omkranset av frodig skog, svaberg og strender.

De gamle ærverdige fabrikkbygningene tas i bruk til kultur, næring og servering. Du kan leie kontor i Sjøparken Vekst, og barna kan gå i barnehage med egen skog og strand.

Her finnes også et vell av fritidstilbud; dykkeklubb, yoga&pilates, buldresenter og Taekwondo. Det skal etableres egen gjesteleilighet hvor du kan booke inn dine besøkende ved behov.

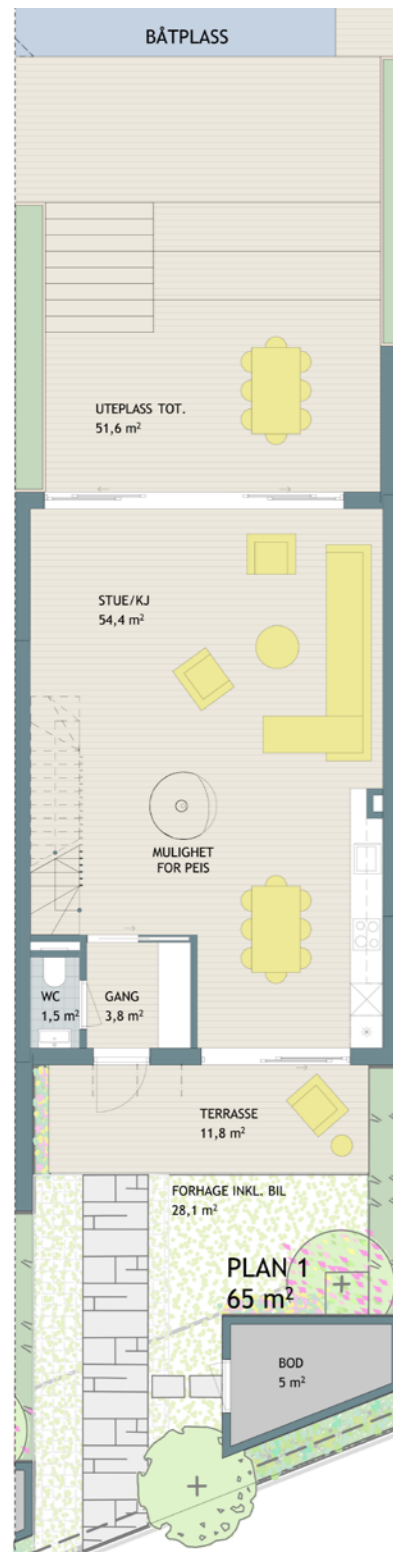
På Agnes Torg åpner Nerdrum museet og cafeen våren 2024. Kunst i Sjøparken holder hus i arbeiderboligene rett ved.

Dette er en bydel for livskvalitet – på tvers av generasjoner.



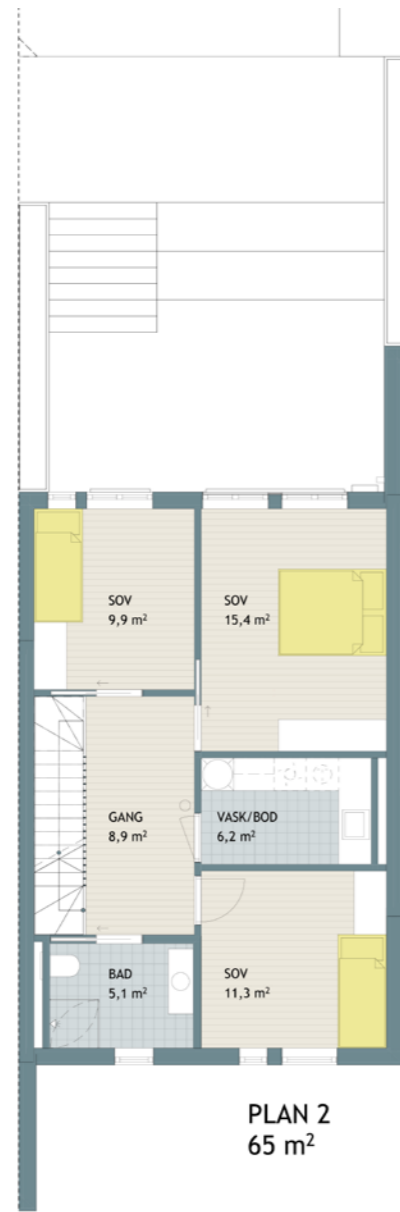
Sjøhus 9

Etasjer: 3 | Rom: 5 | BRA-i: 173,2 m² | BRA-e: 5 m² | BRA totalt: 178,2 m²

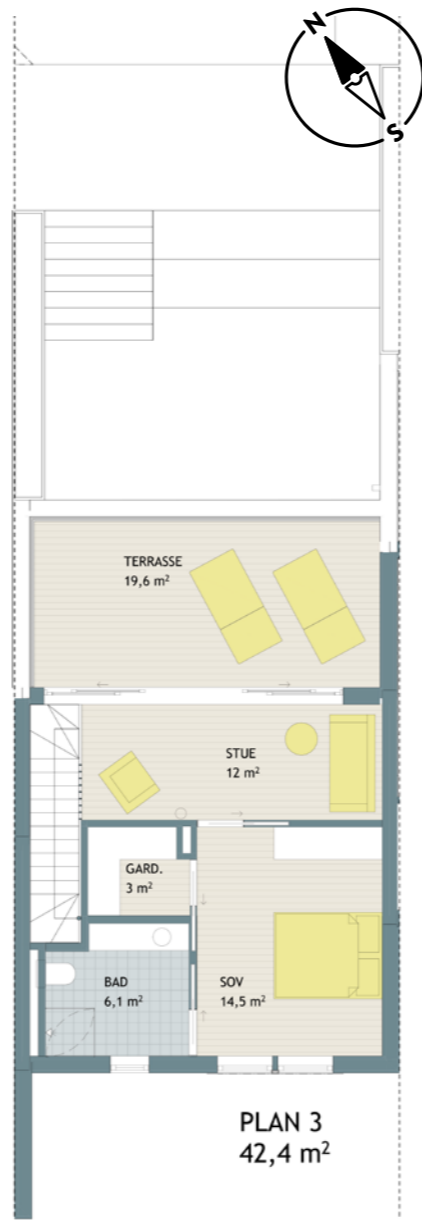


Sjøhus 10-14

Etasjer: 3 | Rom: 5 | BRA-i: 172,4 m² | BRA-e: 5 m² | BRA totalt: 177,4 m²



PLAN 2
65 m²



PLAN 3
42,4 m²

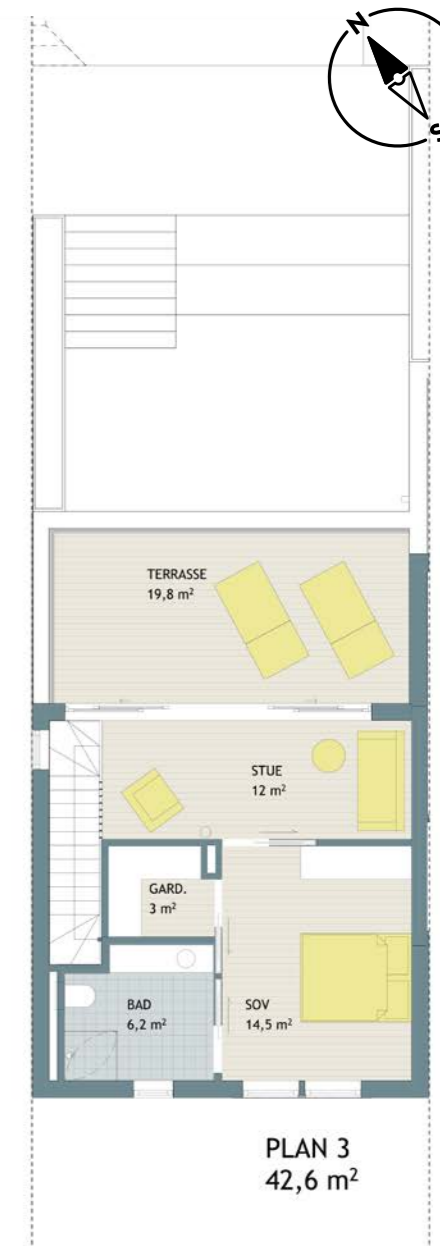


Sjøhus 15

Etasjer: 3 | Rom: 5 | BRA-i: 173,2 m² | BRA-e: 5 m² | BRA totalt: 178,2 m²

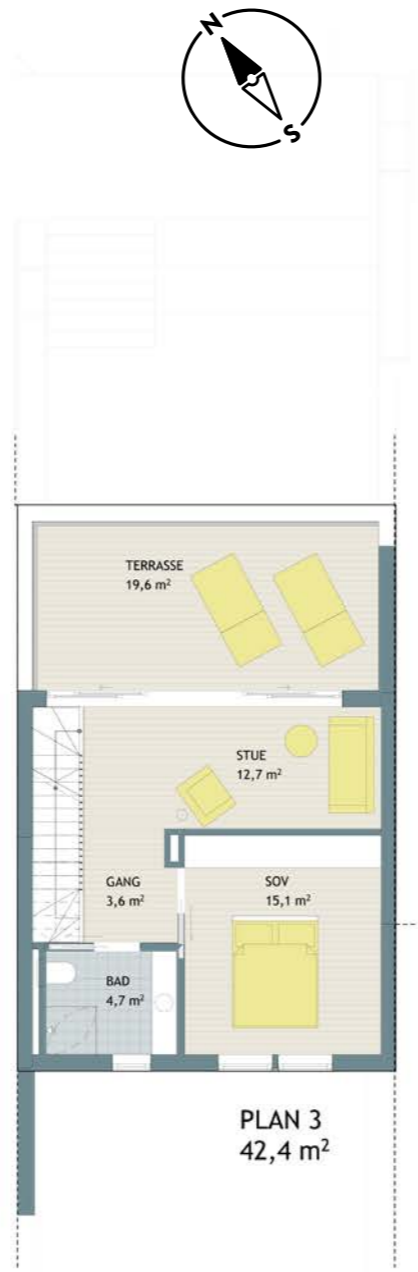


PLAN 2
65,3 m²



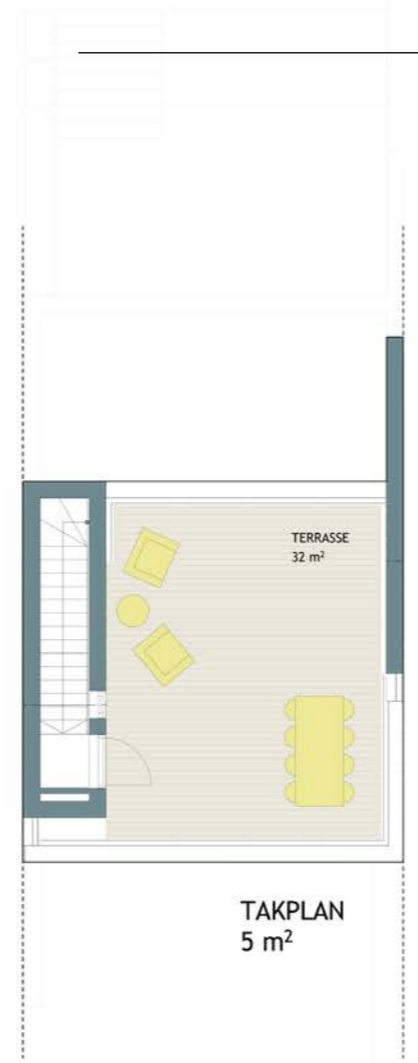
PLAN 3
42,6 m²

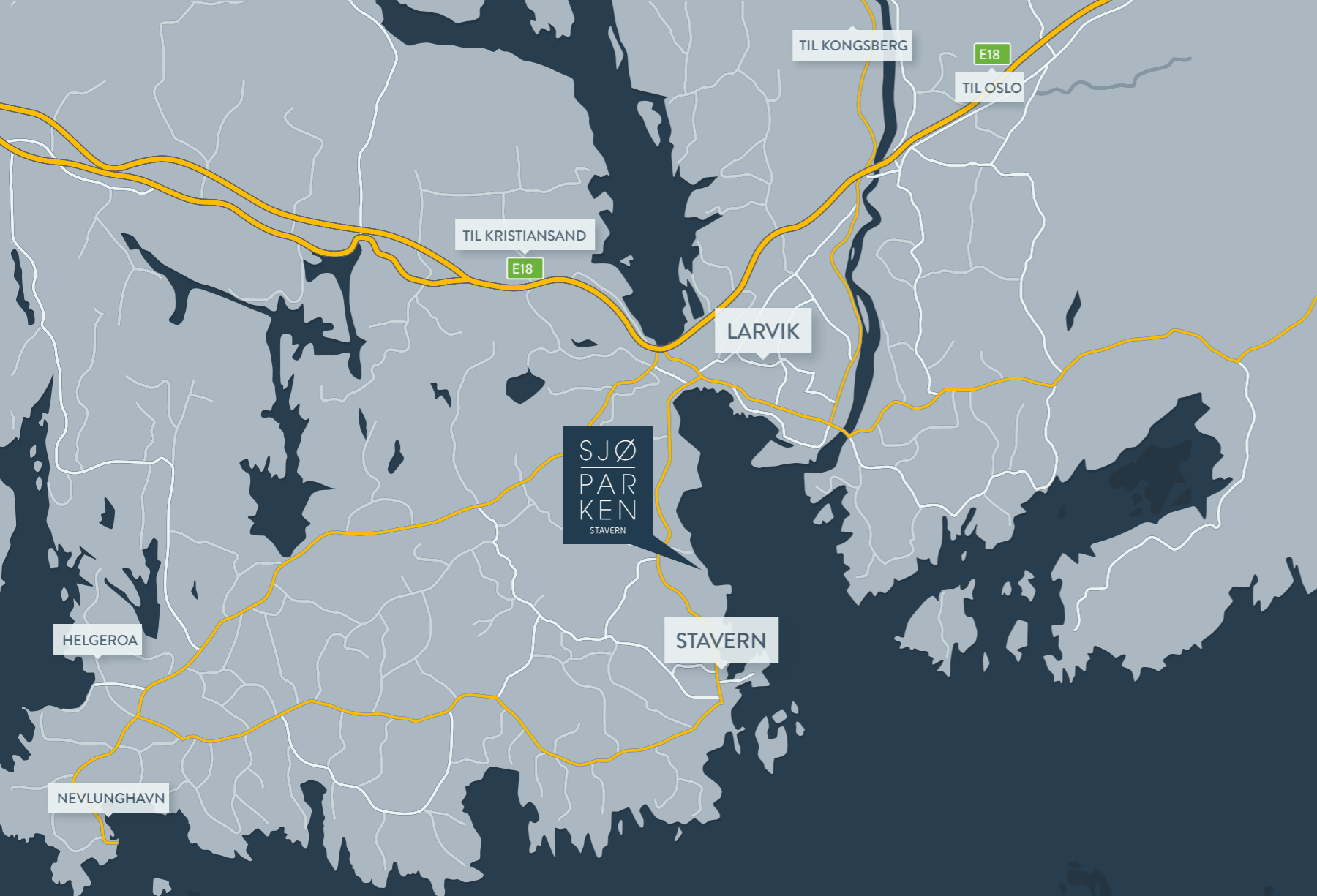




Sjøhus 9, 11, 13 og 15 m/takhage

Etasjer: 3 | Rom: 5 | BRA-i: 177,4 m² | BRA-e: 5 m² | BRA totalt: 182,4 m²





Nærhet til gode opplevelser

Avstander

Oslo.....	1 t 40 min
Kristiansand.....	2 t 20 min
Kongsberg.....	1 t 30 min
Larvik og E18	9 min
Stavern sentrum	3 min
Helgeroa.....	13 min
Nevlunghavn.....	14 min

Kollektivtransport

Larvik Jernbanestasjon.....	ca. 6 km
Bussforbindelser.....	ca. 200 m
Torp flyplass	ca. 30 km

Faktainformasjon

Innbyggere i kommunen.....	ca 48 000
Barneskoler i nærheten	1 stk
Ungdomskoler i nærheten.....	1 stk
Videregående skoler.....	1 stk
Barnehager i nærheten.....	3 stk
Kommune	Larvik




SJØ
PARKEN
STAVERN

Litt ferie hver dag...

Stavern

3 minutter fra Sjøparken



ET METROLOGISK fenomen gir byen vår 200 soldager i året. Med sjarmerende smågate, eldre trehus og et vell av serveringssteder og gallerier kalles Stavern Norges smilehull, kunstnerbyen, Herman Wildenveys og Jonas Lies by. Kjært barn har mange navn.

Larvik

9 minutter fra Sjøparken

VÅR SJARMERENDE naboby er kjent for sin vakre Bøkeskog og rike kulturliv. Dette er også kjent som fødestedet til eventyreren Thor Heyerdahl, farris-kilden og larvikitt.



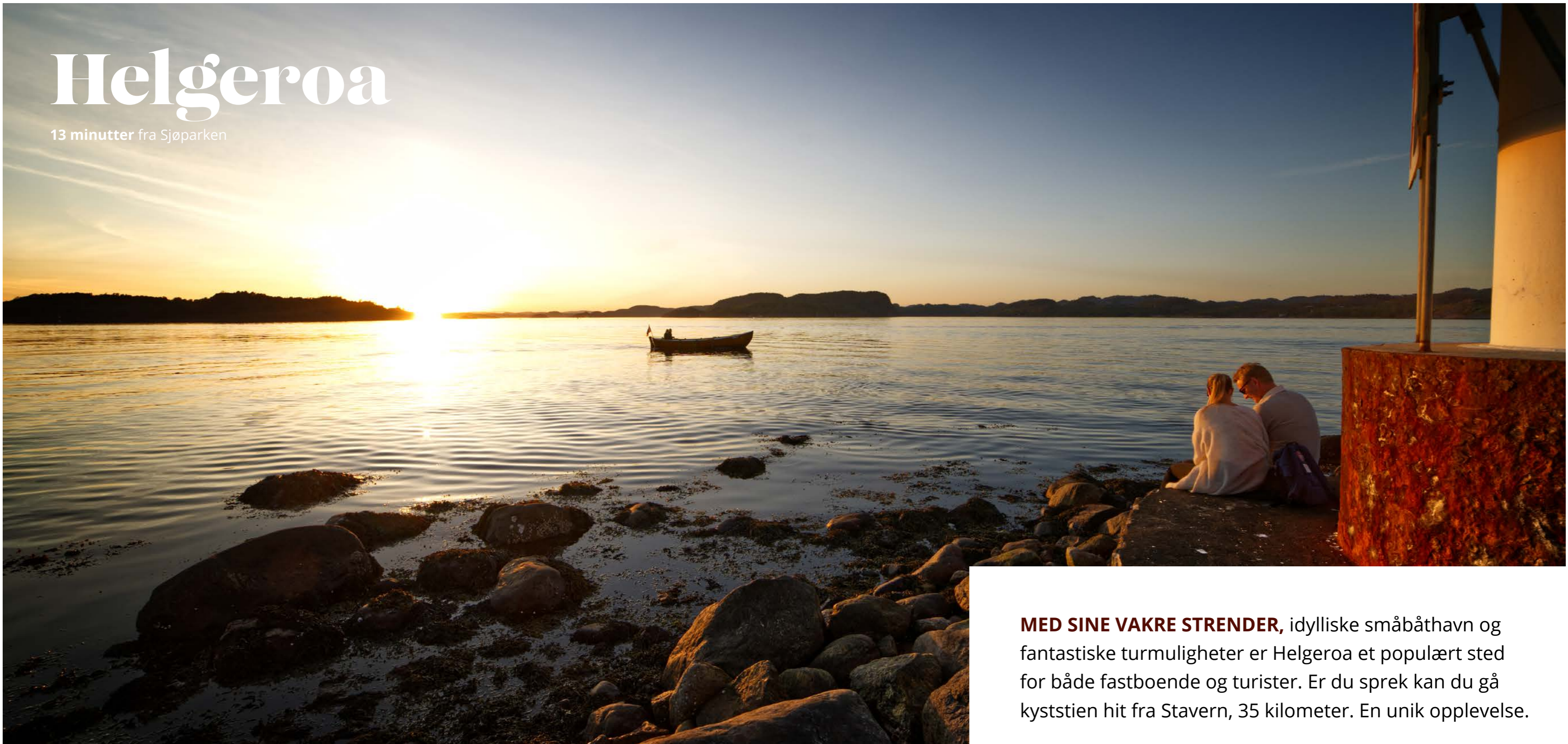
Larvik golfklubb

4 minutter fra Sjøparken

EN AV NORGES flotteste 18 hulls baner byr på utfordringer for spillere på alle nivåer

Helgeroa

13 minutter fra Sjøparken



MED SINE VAKRE STRENDER, idylliske småbåthavn og fantastiske turmuligheter er Helgeroa et populært sted for både fastboende og turister. Er du sprek kan du gå kyststien hit fra Stavern, 35 kilometer. En unik opplevelse.

Mølen

14 minutter fra Sjøparken



MED SINE MAJESTETISKE
steinformasjoner og lange strender er
Mølen en fantastisk opplevelse hele året.

Nevlunghavn

14 minutter fra Sjøparken



MED SIN PITTORESKE HAVN, fargerike trehus og avslappede atmosfære, tiltrekker denne kystlandsbyen besøkende fra fjern og nær. Utforsk lokale butikker, kunstgallerier og koselige kafeer.

— Leveransebeskrivelse —

UTVENDIGE ANLEGG

UTOMHUSOMRÅDER

Hage- og bryggeareal opparbeides iht. tegning. Biloppstillingsplass etableres med kjøresterke betongheller og gressarmering.

PARKERING

Det blir 1 biloppstillingsplass på egen tomt + 1 biloppstillingsplass i kommende garasjeanlegg.

BRYGGEANLEGGET

Båtanlegg/utriggere blir et fellesanlegg hvor hver enhet får eksklusiv plass til inntil to båter, avhengig av båtenes bredde. Total bredde er oppgitt til å være ca. 6.8 m, minus utrigger(e). Hvert av Sjøhusene får utrigger på en side og kan benytte/fortøye i naboens utrigger på motsatt side.

VANN OG AVLØP

Vann og avløp vil bli tilkoblet offentlig ledningsnett.

RENOVASJON

Nedsenkede avfallskontainere plasseres innenfor akseptabel avstand.

Avfallskontainere dimensjoneres i henhold til Larvik kommunes norm med hensyn til avfallsfraksjoner og volumer.

BYGNINGENS KONSTRUKSJON

FUNDAMENTERING

Byggene fundamenteres ved pelefundamentering til fjell.

BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende konstruksjon for gulv i plan1 utføres i plass-støpt betong og stål. Øvrige bærekonstruksjoner er hovedsakelig i tre.

ETASJESKILLER

Etasjeskiller i ståldragere og trekonstruksjon.

YTTERVEGGER

Yttervegger oppføres med bindingsverk av tre, mineralull isolasjon og utvendig luftet kledning med fasadepuss. Farger velges ut av arkitekt. Tilpasninger i detaljprosjekteringen vil kunne forekomme.

YTTERTAK og TERRASSER

Flatt tak, tekket med takpapp. Takhage med overliggende tremmegulv i tre.

YTTERDØRER

Det leveres isolerte ytterdører i tre med FG-godkjent lås.

VINDUER OG TERRASSEDØRER

Vinduer og terrassedører leveres i aluminium beslått treverk og iht. krav i TEK17.

BESLAG

Takrenner, nedløp, luftehatter og andre beslag leveres i lakkert aluminium.

INTERIØR

GULV

På gulv legges herdet tregulv eik 1 stavs hvit matt lakk eller tilsvarende.

Det leveres flislagte gulv i entre, bad og toalett. På våtrom leveres standard 60x60cm og mosaikkflis i dusj sone.

Det leveres flislagte gulv i bad/wc av typen Glade Branco Mate i format 60x60 cm eller tilsvarende.

VEGGER

Skillevegger mellom husene bygges opp som brann og lydvegg etter NBIs anbefalinger. Lydklasse C. Alle vegger leveres som malte gipsvegger. Det kan velges mellom 4 standardfarger uten pristillegg (maks en farge per rom.) I våtrom leveres veggene med våtromsmalt gips. I dusjen leveres flis av typen Glade Branco Mate i format 30x60, 60x60 cm eller tilsvarende.

HIMLINGER

Himlinger vil være i sparklet, hvitmalte gipsplater. Ved behov for nedforede himlinger for tekniske installasjoner utføres dette som hvitmalt gips.

INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører leveres med dørblad m/speil i hvitt, eikerskel og vridere.

Alle dører leveres med lufteterskel i forhold til balansert ventilasjon.

LISTVERK

Det leveres malte dørlister/utforinger i

tremateriale. Vindusforinger og tak vegg leveres som «listefritt».

Det leveres fotlist av eik på alle rom med unntak av våtrom.

KJØKKEN

Kjøkken leveres komplett i henhold til tegninger inkl. kjøkkenventilator, hvitevarer og benkeplate i stein.

Standard innredning av type Sigdal.

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap.

BAD/DUSJ/WC

Det leveres vegghengt wc med innebygget susterne og med softclose sete. Det leveres servantskap i slett, hvit utførelse i bredde iht. tegning, av god kvalitet. Bad leveres med speil og lysarmatur. Det leveres dusjdører i glass eller skyvedører av god kvalitet. Dusj av type waterfall. Armatur av god kvalitet. Standard sluk er enten hjørnesluk eller linjesluk.

TRAPPER

Trapper leveres hvite vanger og med trinn i eik heltre i hvitlakkert utførelse. Trappen leveres med åpne trinn.

ELEKTROINNSTALLASJONER

SIKRINGSSKAP

Det leveres sikringsskap plassert i bod. Målere til hver leilighet plasseres i utvendig inntaksskap på yttervegg.

INSTALLASJONSOMFANG

Det leveres normalt (forskriftsmessig) antall elektriske punkter, med nødvendige kontakter for komfyr, oppvaskmaskin, tørketrommel, lys m.m. Installasjoner utføres i henhold til NEK 400.

BELYSNING OG STIKKONTAKTER

Det leveres lys i sportsbod, vask/bod, garderobe, integrert i kjøkkenvifte, under overskap på kjøkken og over servant på bad, Det leveres downlights i entre, stue, bad, wc og gang i 2.etg.

Utelys på astro ur ved inngangsparti, brygge og takhage.

Det leveres stikkontakt i boder, på brygge og takhage

Installasjon iht. NEK400.

INTERNETT OG TV

Alle boenheter leveres tilknyttet Telenor med fiber for internett og TV. Internett- og TV kontakter i stue. Tilkoblingspunkt for internett etableres også i stue plan 3.

RINGEKLOKKE

Det leveres ringeklokke ved inngangsdør.

BRANNVARSLING

Det leveres brannvarsling i henhold til brannprosjektering og forskriftskrav.

BRANNSLUKNING

Det leveres pulverapparater eller husbrannslanger i henhold til brannprosjektering og forskriftskrav.

VARMEANLEGG

VARMEFORSYNING

Varmeforsyning fra felles sentralt bergvarmeanlegg (væske/vann varmepumpe), som forsyner boligene med vannbåren gulvvarme i første etasje og forvarmer tappevann. Våtrom leveres med elektriske varmekabler eller vannbåren varme ut ifra hva som blir anbefalt løsning i detaljprosjekteringen.

Soverom leveres med panelovn.

SANITÆRANLEGG

Røranlegg installeres som rør-i-rør systemer skjult i vegger, dekker, sjakter, nedforinger og

innkassinger.

Det leveres opplegg for oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel, samt sanitærutstyr i den enkelte boenhet som beskrevet under interiør. Varmt tappevann fra egen varmtvannsbereder i hver leilighet.

Evt. utforinger er ikke vist på tegningene.

Det monteres utekran på sjøside og hageside i 1.etg.

VENTILASJONSANLEGG

BOLIGVENTILASJON

Det leveres et separat balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i hvert hus. Ventilasjonskanaler bygges inn i sjakter, himlinger og kasser (dette er ikke vist på arkitekttegninger).

ENERGIATTEST

Energiattest vil utarbeides innen overtagelse.

Energikarakter: Blir beregnet på et senere tidspunkt.

DIVERSE

GENERELT

Bygninger oppføres i henhold til gjeldende forskrifter, Norsk Standard, NBI og TEK 17. Bygningene har ikke universell utforming.

BODER

Alle boenheter leveres med sportsbod på ca. 5m2.

POSTKASSER

Hvert sjøhus får egen postkasse montert på felles postkassestativ.

TAKHAGE

Utføres med Royal impregnert tremmegulv.

TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet er planlagt gjennomført som en rasjonell serieproduksjon med hensyn til tekniske løsninger og materialvalg. Dette begrenser omfang av tilvalg og endringer, og tidsrommet for når disse arbeidene må bestilles.

Plassering av utstyr som krever fast installasjon av strøm og vann kan ikke endres (dette inkluderer tekniske installasjoner i kjøkken og bad).

Det vil bli tilrettelagt for tilvalg- og endringsbestillinger på følgende områder:

- Valg av annet kjøkken fra Sigdal kjøkkenkatalog
- Valg av annen baderoms innredning
- Valg av annen type gulv
- Endring av farger og standard på fliser
- Valg av malingsfarger
- Tilleggs punkter for el., TV og telefon (prosjekterte punkter kan ikke flyttes)
- Solavskjerming
- Trappeløsning
- Utvendig tappekraner varmtvann plan 1.
- El. anlegg på brygge

Tilvalg og endringer avtales særskilt mellom utbygger og kjøper. Ved ønske om endringer utover punkter nevnt over må det påregnes prosjektering – og ombyggingskostnader. Muligheten for tilvalg begrenses etter hvert som byggearbeidet går fremover.

Avtale om tilvalg og/eller endringer skal være skriftlig, med beskrivelse av tilvalg/ending og pris i forhold til standard leveranse som beskrevet i prosjektbeskrivelsen.

Salgsinformasjon

EIENDOMMEN

Eiendommens adresse er:

SJØPARKEN STAVERN, Agnes Brygge, 3290
STAVERN

UTBYGGER / RÅDGIVERE

Utbygger er Agnes Utvikling AS,
org. Nr. 987 549 432.

Arkitekter er MER arkitektur as, Oslo.

Eksisterende bebyggelse i området

Ytterste Boligøy B4 ble ferdigstilt høsten 2017.

De første 8 sjøhus B6.1 ble ferdigstilt i 2018.

Atriumhus B7.1 ble ferdigstilt i 2021. Boligøy B3 med ferdigstilte bygg A, B, C og igangsatte bygg D/E med ferdigstillelse estimert vår/sommeren 2025.

Ny bebyggelse

De nye Sjøhusene kommer i forlengelse av de 8 bygde Sjøhusene, med utsikt ut mot boligøyene på Agnespassasjen og Agnes Brygge.

De 7 nye sjøhusene, som legges ut for salg, ligger

med bryggeplass rett ut i kanalen hovedsakelig mot Boligøy B3. Sjøhusene får en moderne arkitektur som harmonerer med leilighetsbyggene.

Adkomtsvei

Adkomst til Sjøparken vil være fra fylkesvei 301 (Larviksveien).

Veianlegg, Agnes Allé og Agnes Brygge, er ferdig bygget og overlevert til Larvik kommune. Dette inkluderer gang-/sykkelvei lang Agnes Brygge og gang-/sykkelveiforbindelse til Agnesodden på Børrestad.

Boligene får adkomst direkte fra Agnes Brygge.

Forventet byggestart og overtakelse

Byggestart vil være avhengig av salg, men ved tilfredsstillende salg er forventet oppstart sommer 2024. Det er beregnet ca. 14 måneder byggetid.

Selger

Selger/Utbygger er Agnes Utvikling AS. Org.nr. 987 549 432

P.B.156, N-3291 Stavern

Hjemmelshaver og selger

Agnes Utvikling AS org.nr. 987 549 432

Kontaktpersoner hos utbygger:

Cecilie Sanden - epost: cecilie@sjoparken.no

Edyta Pawlonka - epost: edyta@sjoparken.no

Megler:

Knut Leinæs – epost: knut@leinaes.no

Arealer

Areal per bolig fremkommer av prospektmateriell. Iht. ny standard oppgis BRA-i for internt BRA og BRA-e for eksternt BRA (som bod), i tillegg til totalt BRA.

Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling da målestokkavvik kan fore- komme med trykking/kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Matrikkel/Adresse

Sjøhusene vil bli seksjonert og disponerer i fellesskap matrikkel 0712/4046/327- en eiet tomt på 1894 kvm. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjonering. Seksjoneringen vil også angi grensene for hva som er den enkeltes egen tomt og hva som anses som fellesareal. Adresse blir Agnes Brygge, 3290 Stavern.

Eierform/Organisering

Sjøhusene blir en del av et felles eierseksjonssameie.

Sameiet er ikke etablert enda og regnskap er ikke fastsatt. Dog er det laget et budsjett for felleskostnader.

Fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på konstituerende sameiermøte. Kjøper innbetaler et a-konto-beløp Kr 5000,-før overtakelse som andel av oppstartkapital for eierseksjonssameiet. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets fellesutgifter iht. eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Det blir opptil de enkelte seksjonseierne på årsmøte eller ekstraordinær generalforsamling å avgjøre hvilke eksterne tjenester de ønsker å benytte.

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk med 7 like enheter.

Sameiet vil inngå som integrert del av utbyggingen av prosjektet Sjøparken, i henhold til gjeldende reguleringsplan for Sjøparken. Det er derfor pliktig medlemskap i Sjøparken Driftsforening. Sjøparken Driftsforening skal ta seg av utomhus fellesarealer, infrastruktur innenfor og i tilknytning til Sjøparken, sjøkant/bryggekant, molo, tekniske installasjoner og/eller oppgaver av interesse

for flere enn sameierne i ett enkelt sameie og kostnadene som er forbundet med dette. Boligselskapene/sameierne er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnadene forbundet med drift, vedlikehold, utskiftninger mv. av de arealer og installasjoner som Sjøparken Driftsforening forvalter.

Parkering

Det blir en biloppstillingsplass på egen tomt, samt en garasje plass i fremtidig bygg tvers over veien. I perioden frem til garasjen skal bygges vil eier få parkeringsplass på tomten for det fremtidige bygget. Under selve byggeperioden vil parkeringsplassen bli flyttet lenger vest. Som følge av at garasjeplassen ikke vil bli ferdigstilt samtidig med selve boligen, samt at det er usikkert når byggingen vil skje, vil det bli utarbeidet en egen kjøpekontrakt for garasjeplassen. Kontrakten vil angi en fast kjøpesum på kr 300.000 som forfaller til betaling først ved overlevering av garasjen. Det vil bli stilt en felles garanti for parkeringsplassene som tilhører sameiet. Rettigheten vil bli tinglyst på eiendommen. Ta kontakt med utbyggers representanter eller megler for ytterligere forklaring.

Priser

Pris pr bolig fremgår av den til enhver tid gjeldende

prislister.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger og p-plasser.

Betalingsplan

Det skal innbetales et forskudd på kr. 250 000,- ved kontraktsinngåelse. Depositumet utgjør kjøpers sikkerhetsstillelse for oppfylling av kjøpet, jfr. Bustadoppføringslova §47. Alle renter på beløp innbetalt til klientkonto tilfaller i sin helhet Selger under forutsetning av at Selger har stilt garanti i henhold til Bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Hovedoppgjør (rest kjøpesum, omkostninger og eventuelle tilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest en uke før overtagelse av eierseksjonen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta deknings salg av seksjonen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Vedlegg til Kjøpekontrakt:

Prospekt m/prosjektbeskrivelse

Prisliste.

Situasjonsplan

Plantegninger

Snitt tegninger

Reguleringskart med bestemmelser

Grunnbokutskrift

Matrikkelbrev

Bustadoppføringslova

Vedtekter for eierseksjonssameiet

Sameiebudsjet

Garantier

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova §12, og selger plikter å stille bankgaranti så snart forbehold er opphevet på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper. Selger skal stille garanti så snart forbehold er hevet.

Blir ikke dette gjort, kan kjøper gi selger et skriftlig varsel med en frist på minst ti virkedager til å rette forholdet. Har selger heller ikke innen denne fristen dokumentert at det er stilt garanti i samsvar med Bufl § 12, har forbrukeren rett til å heve avtalen. Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av

garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

Ligningsverdi

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt.

Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å undersøke på skatteetaten. no for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene.

Eiendomsskatt

Larvik kommune har innført eiendomsskatt i 2023, nyvalgt politisk ledelse ønsker å avskaffe denne fra og med 2025.

Forretningsførsel

Utbygger vil engasjere forretningsfører for sameiets regning for en periode på 2 år.

Driftsforening

Eierseksjonssameiet er pliktig å være medlem av Sjøparken Driftsforening som skal drifte fellesområder og fellesfunksjoner innenfor prosjektet Sjøparken Stavern.

Forsikring

Eiendommen vil være forsikret av selger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdigforsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løføreforsikring.

Reguleringsforhold

Omfattes av kommunedelplan for Stavern by 2021-2033 med formål boligbebyggelse, uteoppholdsareal, vei, friluftsområde, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og kombinerte forhold i sjø og vassdrag. Reguleringsplan for Agnes, Larvik kommune, vedtatt 30.4.08 gjelder. Detaljplan for området er godkjent 23.10.2013, samt senere mindre reguleringsendringer, sist godkjent 16.02.21. Sjøhusene skal omreguleres og det må medtas at prosjektet forutsetter at forenklet reguleringsendring godkjennes av Larvik kommune.

Formål: boligbebyggelse, uteoppholdsareal, kombinert bebyggelse og anleggsformål, friluftsområde i sjø og vassdrag, gatetun, gangvei/ gangareal, kjørevei, angitt formål i sjø og vassdrag samt lekeplass.

Sjøparken er et område under utvikling og endringer vil skje. Kjøper er kjent med og aksepterer at utbyggingen vil kunne bli til sjenanse inntil hele området er ferdigstilt. Selger må rette

seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall boliger. Allmennheten har adkomstrett over Sjøparkens eiendom for bruk av kyststi og molo.

Heftelser

Boligen selges fri for pengeheftelser.

Servitutter/Rettigheter

2018/625920-1/200 Erklæring/avtale 09.04.2018 21.00 Rettighetshaver: Agnes Utvikling AS, Pliktig medlem av Sjøparken Driftsforening. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/ erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet i dette eller fremtidige byggetrinn innenfor den til enhver tid gjeldende reguleringsplan for Sjøparken.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse.

Erklæring om konsesjonsfrihet

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

Meglers rett til å stanse gjennomføring av transaksjonen

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til opp- dragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av trans- aksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for opp- dragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg av kontraktsposisjon

Selger forbeholder seg retten til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner iht. kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle aksept av en slik transport, skal kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr.30 000,- inkl. mva. til selger. Påkrevde garantier ved et eventuelt videresalg/ transport bekostes ikke av selger/ utbygger.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsatt bygging påløper et avbestillingsgebyr på kr. 250.000,-. Ved avbestilling etter byggestart påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.) + evt tilvalg som ikke kan avbestilles kostnadsfritt.

Energimerking

Selger vil senest innen 3 måneder etter ferdigstillelse utarbeide energiattest på boligen.

Lovvalg

Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. og ulovfestet entrepriserett.

Kjøpekontrakter

Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått iht. bindende kjøpsbekreftelse/budskjema. Det gjøres oppmerksom på at Leinæs & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Budregler

Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse/budskjema inngås hos selger/ utbygger eller hos megler. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme person.

Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier.

Endringsarbeider

Endringsarbeid kan kun kreves for en verdi av inntil 15 % av kjøpesummen. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør. Det vil utarbeides egen tilvalgsliste med priser. Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen

Forbehold

Forbehold om realisering:

Selger tar forbehold om at det selges tilstrekkelig antall boliger for å oppnå tilfredsstillende byggelånsfinansiering før byggestart kan besluttes. Videre tar selger forbehold om at det oppnås nødvendige offentlige godkjenninger for prosjektet slik det er presentert.

Forbeholdene skal være avklart eller slettet innen 31.11.2024. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen forannevnte frist kan selger velge og ikke realisere prosjektet. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt/ innflytningstidspunkttilsvarende. Kjøper kan innen en-1-uke etter 31.11.2024 skriftlig trekke seg fra avtalen uten kostnad dersom ikke selger har avklart/slettet sine forbehold.

Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA), som er boligens areal innvendig målt ved boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme. Summen av de oppgitte romstørrelser på plantegningene samsvarer ikke med boligens totale BRA som følge av at innvendige vegger og innkassing av ventilasjon ikke er medtatt i denne sammenheng. Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre

endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som ikke forringer prosjektets eller boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Ferdigstillelse og etablering av treningssenter og selskapslokale vil bli vurdert i sammenheng med eventuelle eksterne etableringer i området rundt Sjøparken/Stavern og slike konkurrerende tilbud vil kunne medføre endringer i prosjektets planlagte etableringer av slike tilbud.

Det tas forbehold om at prospektets illustrasjoner ikke er å anse som en del av kontraktdokumentene.

Byggearbeidene i prosjektet vil pågå over flere år og med de ulemper dette medfører. Det forhold at slike byggearbeider pågår, og/eller forberedes, er ikke å anse som en reklamasjons- og hevingsgrunn.

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følger av offentlige pålegg, forutsatt at dette ikke reduserer den generelle ytelsen vesentlig. Kjøper aksepterer, uten krav på prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring/tilpassing av boligens areal eller liknende.

Som følge av detaljprosjekteringen kan det oppstå avvik mellom de planskisser og tegninger

som er presentert i prospekt og den endelige leveranse. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse og gir ikke rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/hjemmeside/internettside og leveransebeskrivelse, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Selger tar forbehold om å foreta endringer/omreguleringer av omkringliggende bebyggelse, eventuell regulering av enkeltseksjoner til næringsvirksomhet og endringer av utomhusarealer i forhold til det som presenteres for kjøper.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvaret for dette.

Selgers adgang til å foreta endringer følger av bustadoppføringslova.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Kontakt megler



KNUT LEINÆS

Advokat / Eiendomsmegler

E: knut@leinaes.no

M: +47 920 53 533

**& LEINÆS
PARTNERS**



Drammensveien 130
Bygg B12 | 0277 Oslo
T: +47 22 12 04 02
firmapost@merarkitektur.no



Kontakt Sjøparken



CECILIE SANDEN
Salgs- og markedsansvarlig
Agnes Utvikling
E: cecilie@sjoparken.no
M: +47 951 86 934



EDYTA PAWLONKA
Agnes Utvikling
E: edyta@sjoparken.no
M: +47 993 22 382

SJØ
P
A
R
K
E
N

Besøksadr: Sjøparken, 3290 Stavern | Postadr.: Postboks 156, 3291 Stavern | www.sjoparken.no

SJØ
PAR
KEN

Litt ferie hver dag...

www.sjoparken.no