

SJØ
PARKEN
STAVERN

SJØPARKEN BORETTSLAG

– ØY 3 - BYGG D/E –



*Storslagent og intimt – arkitekten forteller: s7 | Bo på en øy i Stavern: s10 | Beliggenhet: s14 | Etasjeplaner: s18
Plantegninger, bygg D: s20 | Plantegninger, bygg E: s42 | Boder og parkering: s61 | Utomhusplan: s62
Leveransebeskrivelse: s64 | Salgsinformasjon: s68 | Kontakt Sjøparken: s79 | Kontakt megler: s80*



Leilighet 3D14

I fantastiske naturomgivelser i sjøkanten på Agnes mellom Stavern og Larvik tar prosjektet Sjøparken form. Omgitt av vakker sjø og fine turområder på land er det i ferd med å oppstå et helt unikt boligprosjekt. Øy 4, samt to byggetrinn på Øy 3 er ferdigstilt og innflyttet – ett er under bygging. Innflytting i dette byggetrinn - Øy 3 Bygg D/E - vil markere ferdigstillelse av Øy 3.

I Sjøparken borettslag – Øy 3 Bygg D/E kommer 41 nye, flotte leiligheter fordelt på 4 plan. Varierte størrelser, innhold og planløsninger gir mange muligheten til å finne sin nye bolig her.

Her vil du ha umiddelbar tilgang til sjø, strand, bading, kanalliv og tilgang til enestående friareal av svaberg, skog, stier, badestrender og kyststi. Det vil være et maritimt miljø med alt fra utsikt til hav og Svenner, til rolig skjermet tilværelse langs kanalene. Dette vil være en unik plass å bo, tett på naturen, hvor både hverdag og ferie kan nytes!



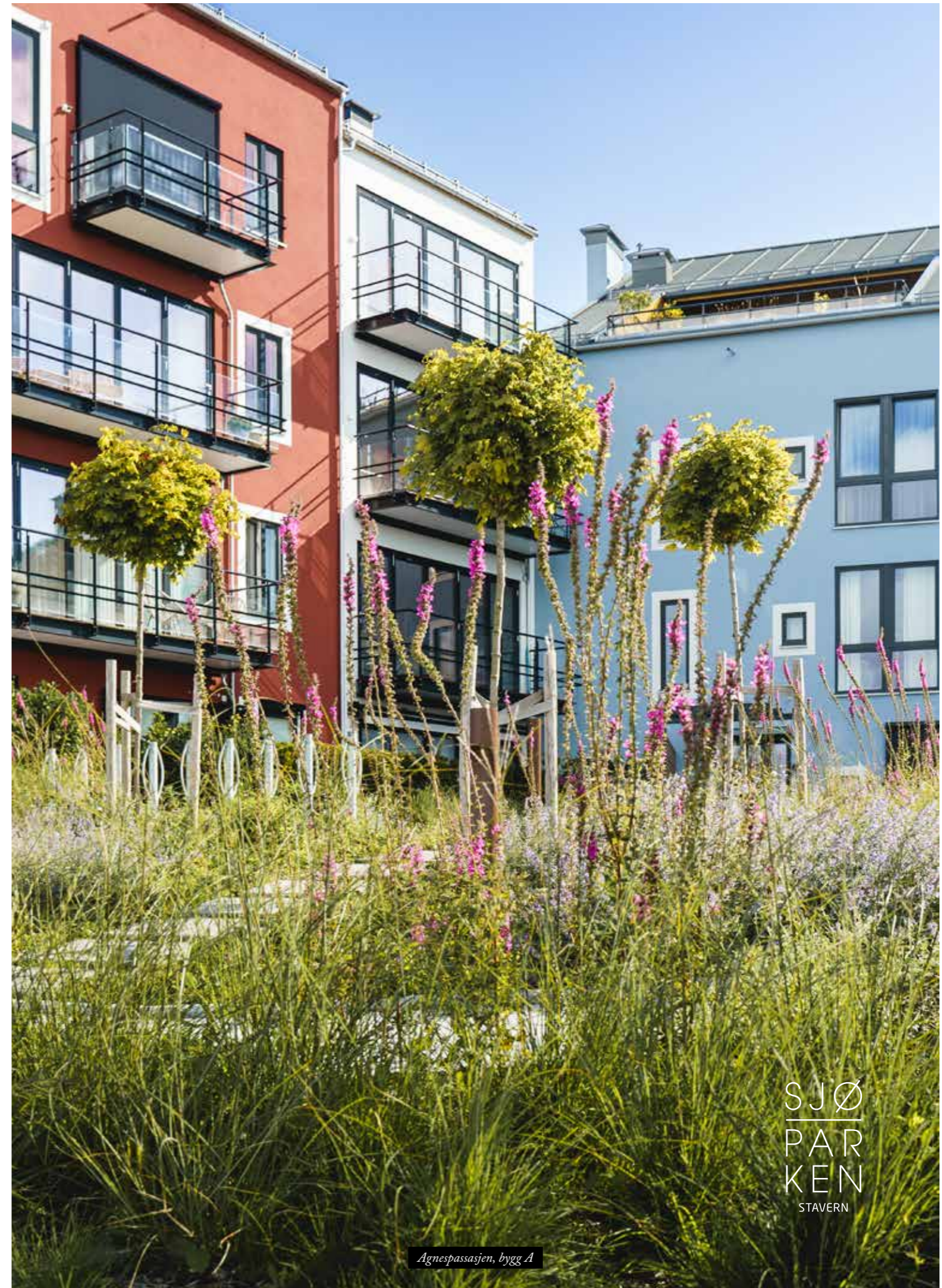
Prosjektet har en spennende arkitektur som med sin beliggenhet, utforming og fargebruk som sammen med fjordens skiftende lys og refleksenes spill skaper en helt spesiell atmosfære.

Alle boligene i Øy 3 Bygg D/E vil være lyse – de aller fleste gjennomgående og mange med mulighet for uteplass på begge sider av bygget. Hovedbalkongene vil i all hovedsak ligge vestvendt med gode solforhold og utsikt til fjord eller kanal. Leilighetene i 4. etasje får store vestvendte takterrasser. Leilighetene i 1. etasje får mot vest flott “bryggeterrasse” med nærhet til kanal eller terrasse mot grøntareal.

Alle boligene vil være lyse og trivelige med en gjennomgående god kvalitet på valg av løsninger og materialvalg både når det gjelder interiør og eksteriør samt gjennomtenkte planløsninger. På gulv legges 1-stavs herdet, hvitpigmentert eik, sparklet og malte vegger, fine flislagte bad og kjøkkeninnredning av god kvalitet. God komfort med ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og vannbåren gulvvarme i entré, stue og kjøkken.



Leilighet 3D34



Agnespassasjen, bygg A

SJØ
PARKEN
STAVERN



Leilighet 3D11

STORSLAGENT OG INTIMT

– Arkitekten forteller –

Hva var det viktigste for deg som arkitekt å ta hensyn til med prosjektet Sjøparken?

Det handler om STEDSFORMING. Tomter og program er ulike, og for hvert prosjekt forsøker vi å gripe «stedets ånd» og forsterke kvaliteter i omgivelsene. God stedsforming har referanse til stedets historie og danner meningsfulle sammenhenger. Landskapet og fjorden med sikt til Svenner er styrende elementer, – i tillegg til at alle boligene skal formes med høy bokvalitet, gode solforhold med sikt til fjord og kanal, samt uterom som inviterer til aktivitet og felles bruk.

Hva er tanken bak arkitekturen?

Stedet inspirerer til et «mykt» arkitektonisk uttrykk, – med en fleksibel og robust modernitet. Agnestorget er Sjøparkens sentrale og naturlige hjerterom. Det handler om innlevelse og omtanke for dem som skal bo og arbeide der gjennom å skape arkitektur med menneskelig skala, med rom og materialer man kan gå i dialog med. God arkitektur skal begeistre og skape tilhørighet.

Hva inspirerte deg mest?

Den flotte beliggenheten! Omringet av vakker natur med svaberg og små strender, har tomten storslått utsikt til fyr og horisont. Fjordens skiftende lys og refleksenes spill gir Sjøparken en helt spesiell atmosfære. I tillegg hentes inspirasjon fra tidligere industriell virksomhet og

Italienske kystbyer. Vi ønsker å skape en variert arkitektur med human skala. Derfor har boligøyene smale lameller med knekkede vinkler, skråtak med ulike høyder, vertikal oppdeling ved hjelp av forskjellige farger, plassrom med variasjon i størrelser og orientering, og åpninger/portrom med ulike siktlinjer. Summen av dette vil gi stedet er mykt og rikt uttrykk.

Fortell litt om kanalene og øyene

I området der boligøyene planlegges har det tidligere vært en bukt som gjennom årene er blitt gjenfylt med sponavfall fra produksjonen på Agnes fabrikk. Bukten reetableres og gir rom for 4 boligøyer. Den ytterste øyen danner også en beskyttende molo for øyene innenfor. På boligøyene skal alle få ta del i «herligheten», – tilgang og sikt til sjø og kanaler, friområder og bryggeliv med båt plass i umiddelbar nærhet. Utsikten til Svenner og horisont skaper en spennende kontrast til kanalene, – det storslagne mot det intime. Øyene er formet med tanke på en optimalisering av sol- og utsiktsforhold, og samtlige leiligheter vil få sikt til fjord eller kanal.

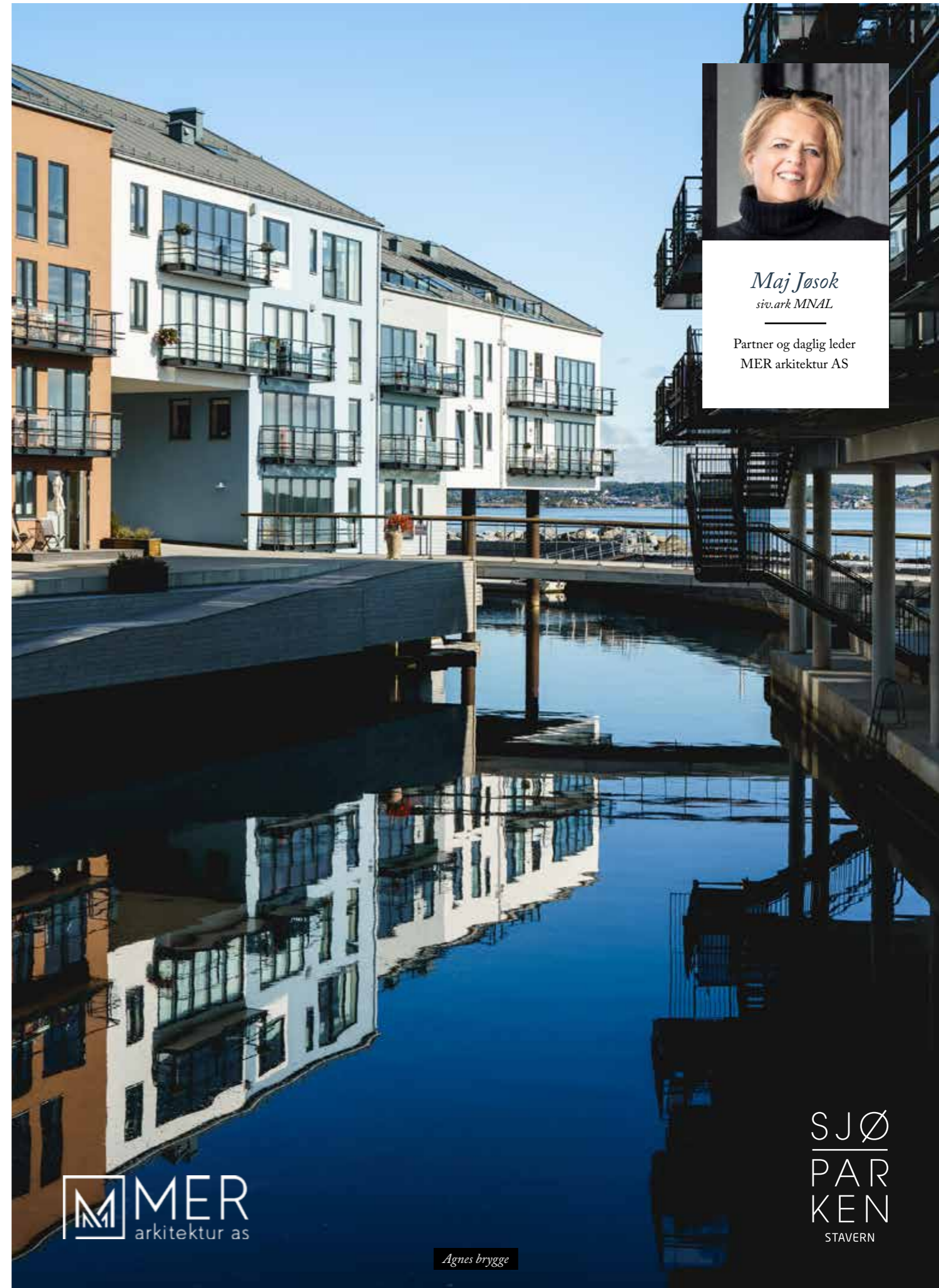
Hva liker du selv best med Sjøparken?

Den storslåtte beliggenheten med et fantastisk lys! Skiftende vær og vind vil by på store variasjoner og opplevelser gjennom året, – her vil man kunne bo i ett med naturen i en urban kontekst.



Maj Jøsok
siv.ark MNAL

Partner og daglig leder
MER arkitektur AS



Agnes brygge

BO PÅ EN ØY I STAVERN

Sjøparken har en attraktiv og unik beliggenhet like utenfor idylliske Stavern, med øyer og havet som nærmeste nabo.

I Stavern sentrum er det koselige handlegater, søndagsåpent bakeri, flere spisesteder, kafeer og et yrende liv om sommeren. Stavern er kjent for sine mange soldager, og er flere år kåret til årets sommerby. Strendene i og rundt Stavern er anerkjente og i sentrum er Corntin den mest kjente. Stranda ligger ved Fredriksvern hvor det er store gressletter for soling og lek. Det er to sandstrender i umiddelbar nærhet og mer enn 30 strender i området rundt Sjøparken. Sommerstid går det rutebåt fra Stavern til Svenner fyr - et badeparadis som er verdt å oppleve.



Litt ferie hver dag...





Sjøparken ligger mellom kyststien som går fra Stavern til Helgeroa og Fjordstien som strekker seg inn mot Tenvik, Bølgen kulturhus og Fritzøe brygge. Det er ca. 3,5 km til Larvik golfklubb på Fritzøe gård. Banen holder internasjonal standard og er en av banene med lengst spillesesong i landet. Her arrangeres også den årlige Stavernfestivalen.



Når du velger sjøveien har du tilgang til vakre Svenner eller kystperler som Viksfjord, Nevlunghavn, Helgeroa eller Ula. På dagstur ligger Jomfruland, Risør og Kragerø i passende avstand. Frister turen over Skagerak i egen båt, bruker du ikke mange timene før du ankrer opp i Skagen.

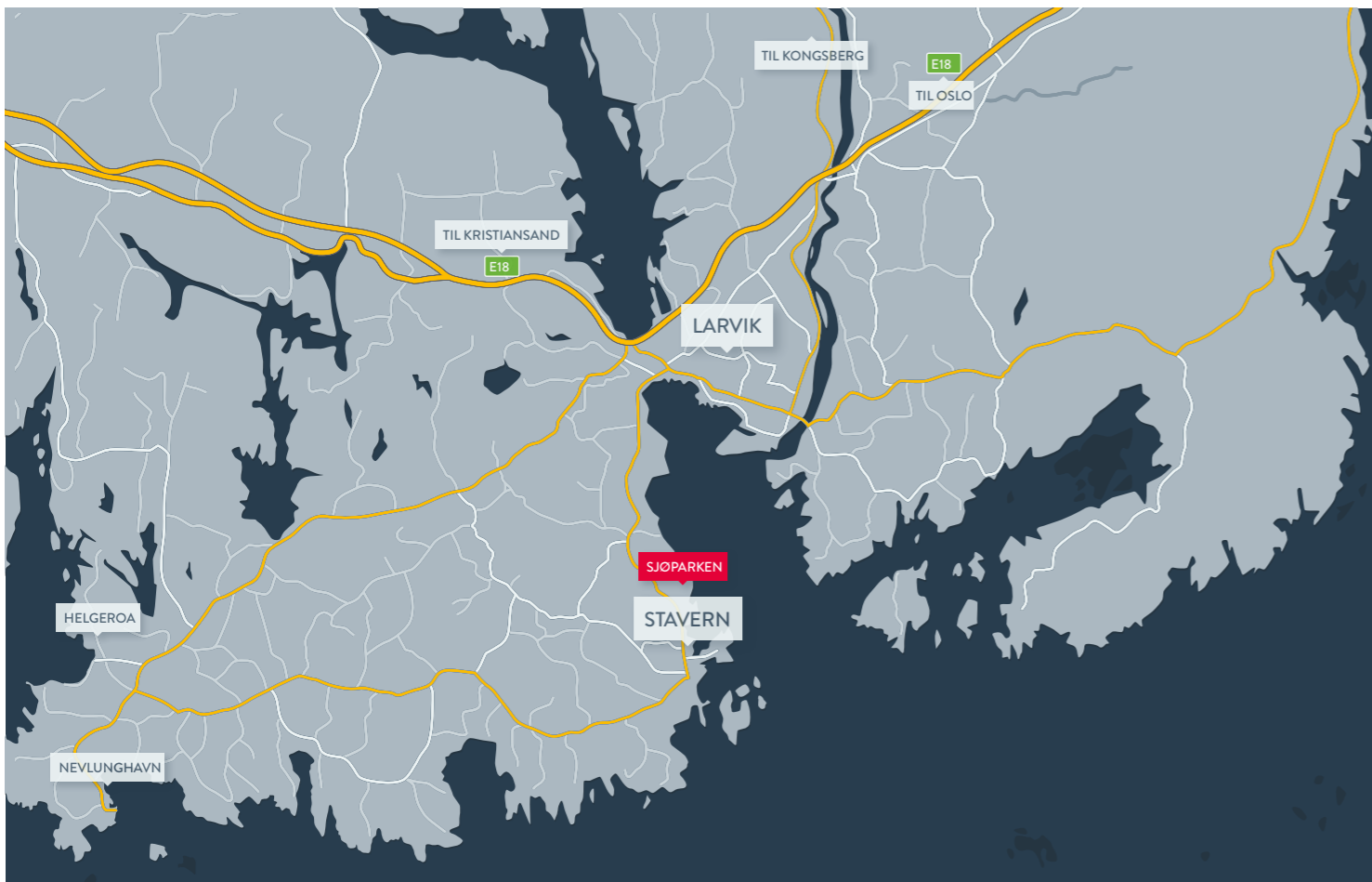


Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Extra og Meny. Stavern sentrum har sjarmerende handlegater med et bredt utvalg av butikker. Det er ellers kort vei til Larvik sentrum som har alt av bymessige fasiliteter, gode kjøpesentre og servicetilbud.

Området har god bussforbindelse til Stavern og Larvik m.m. Nærmeste holdeplass er Skaubakken som ligger ca. 650 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Stavern sentrum, 9 min til Larvik sentrum, 28 min til Sandefjord lufthavn og 30 min til Porsgrunn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Jordet barneskole og Brunla ungdomsskole. Larvik kommune har fritt skolevalg for elever som skal begynne i 1. og 8. trinn, noe som gir ekstra fleksibilitet. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste barnehage er Kanvas barnehage som ligger på Sjøparkens egen eiendom. Thor Heyerdahl videregående skole ligger i Larvik sentrum.

I Stavern kan du la deg friste av et variert utvalg av restauranter og kaféer. Enten du ønsker et lett måltid, eller en deilig middag sammen med gode venner, finner du det i Stavern! Eller kanskje du bare vil nyte en is i sommervarmen? Stavern har noe for enhver smak og anledning.



- DITT UTGANGSPUNKT -

Din bolig i Sjøparken og Stavern er et perfekt utgangspunkt for hverdag og helg, ferie og fritid.

Du bor i det som en gang var Norges minste by, men i løpet av en times kjøretur, er du i Skien, Porsgrunn, Sandefjord, Tønsberg, Drammen eller Kongsberg. Du beregner drøyt halvannen time til Oslo, knappe fire timer til Hirtshals i Danmark. Fra nabobyen Sandefjord, går det daglige ferjeavganger til Strømstad. Overfarten beregnes til to timer. Torp Flypass ligger kun 20 minutter unna, hit går det både buss og tog. Infrastrukturen er under stadig utbedring og kommer deg til unnsetning.

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 flypass	ca. 30 km

Faktainformasjon

Innbyggere i kommunen.....	ca 47 000
Barneskoler i nærheten	1 stk
Ungdomskoler i nærheten	1 stk
Videregående skoler	1 stk
Barnhager i nærheten.....	3 stk
Kommune.....	Larvik



SJØ
PARKEN
STAVERN

Litt ferie hver dag...

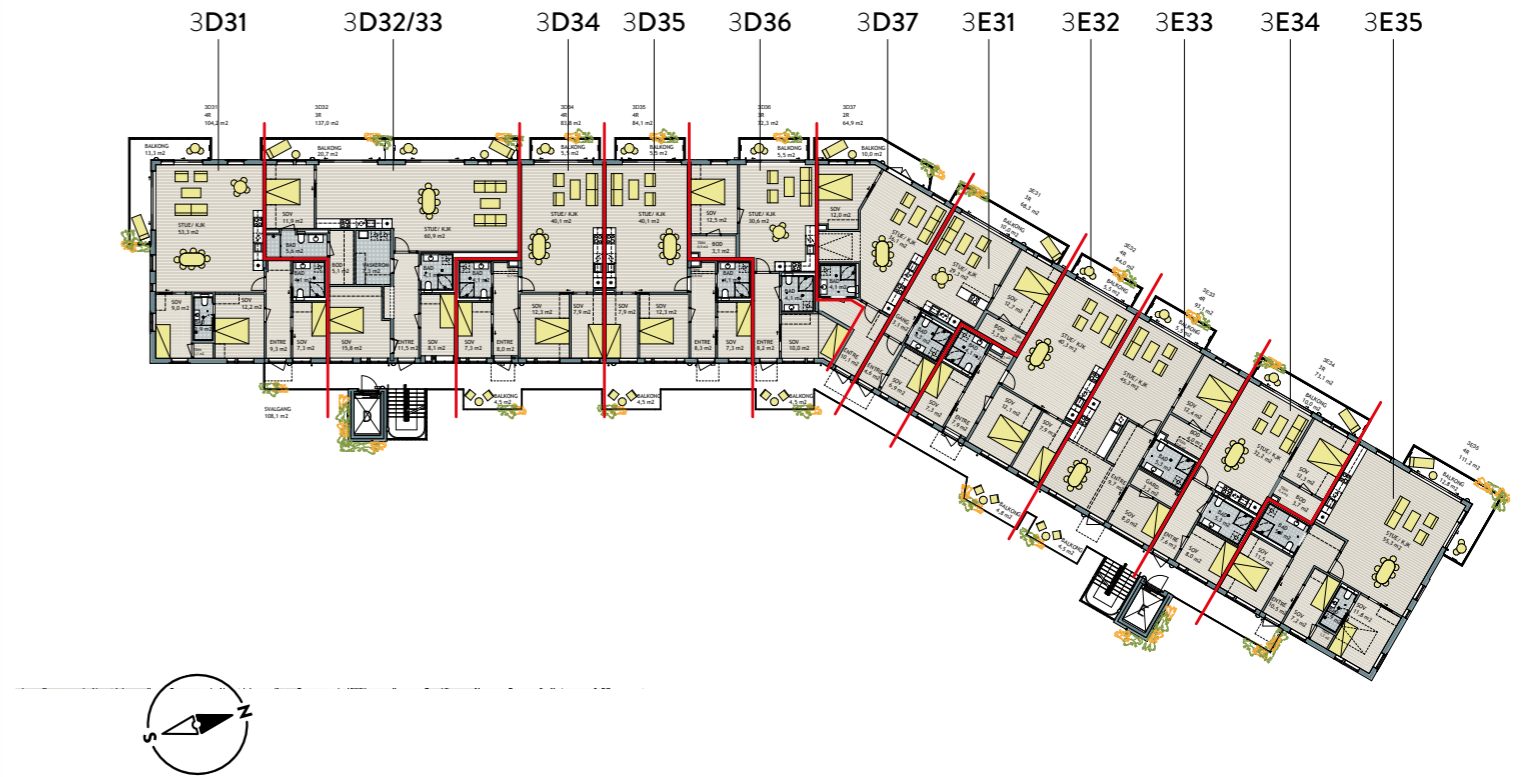


- 3E43
- 3E35
- 3E24
- 3E15
- 3E42
- 3E34
- 3E23
- 3E14
- 3E33
- 3E22
- 3E13
- 3E32
- 3E21
- 3E11
- 3E41
- 3E31
- 3E12
- 3E11
- 3D43
- 3D37
- 3D27
- 3D17
- 3D43
- 3D36
- 3D26
- 3D16
- 3D42
- 3D35
- 3D25
- 3D15
- 3D42
- 3D34
- 3D24
- 3D14
- 3D33
- 3D23
- 3D13
- 3D32
- 3D22
- 3D12
- 3D41
- 3D31
- 3D21
- 3D11

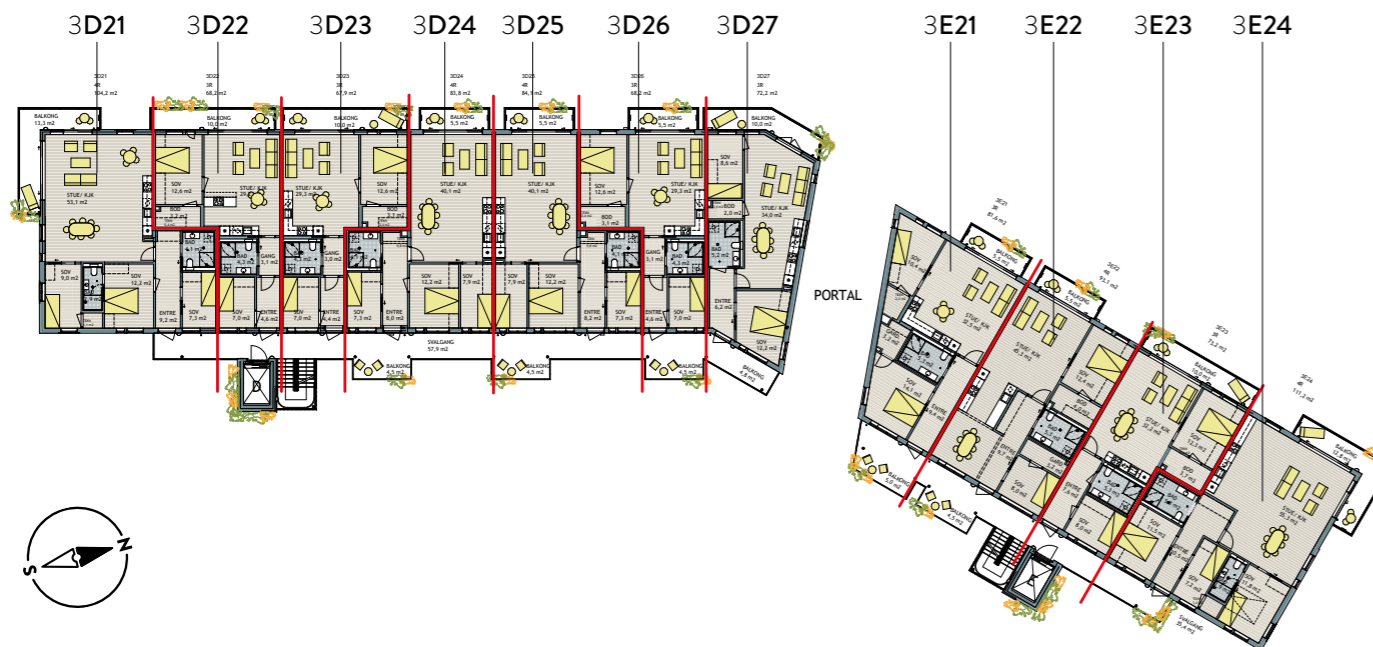
— FØRSTE ETASJE —



— TREDJE ETASJE —



— ANDRE ETASJE —

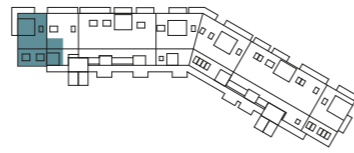


— FJERDE ETASJE —



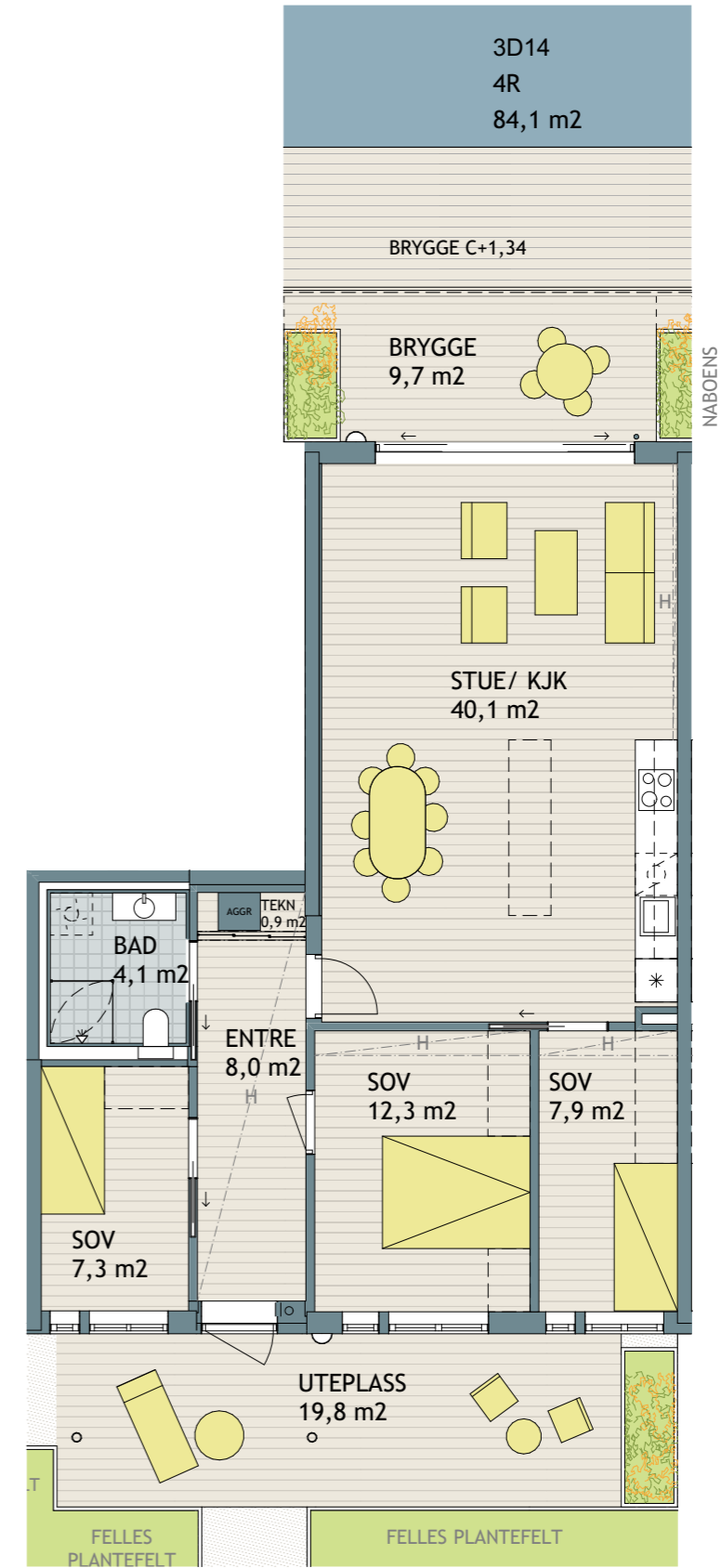
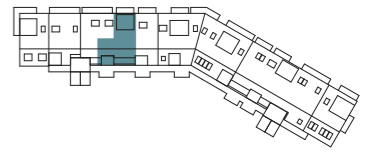
3D11

Etasje: 1 | Rom: 4 | BRA: 104,2 m²



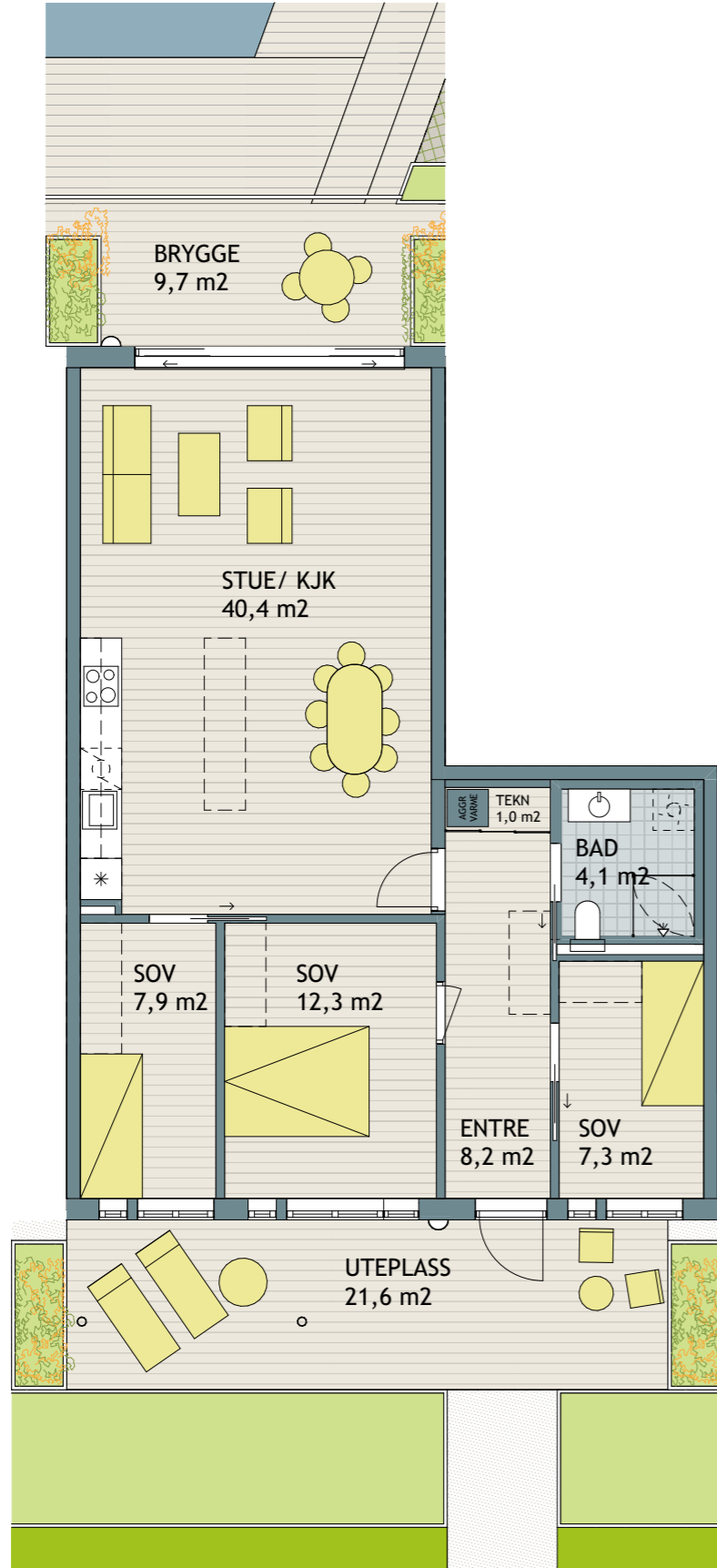
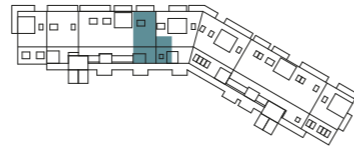
3D14

Etasje: 1 | Rom: 4 | BRA: 84,1 m²



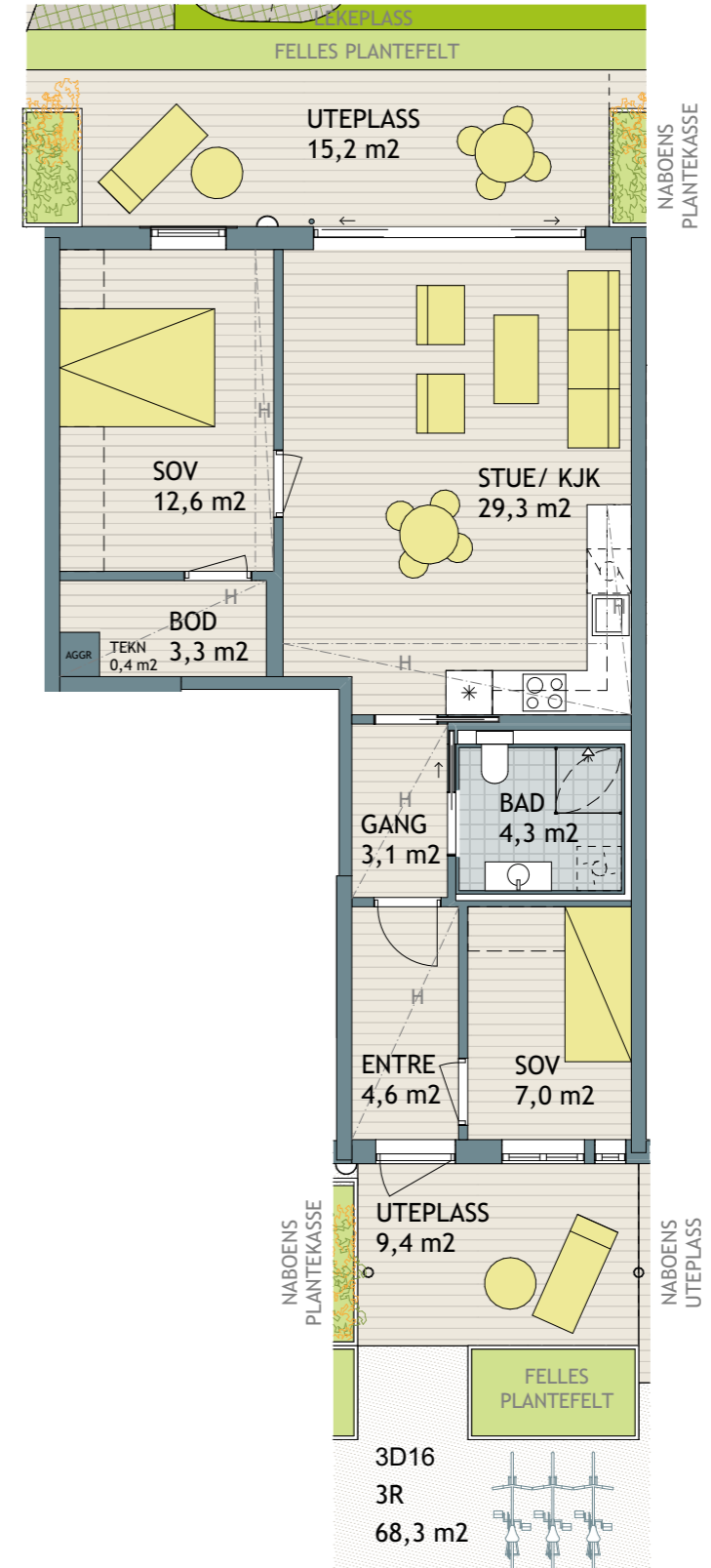
3D15

Etasje: 1 | Rom: 4 | BRA: 84,4 m²



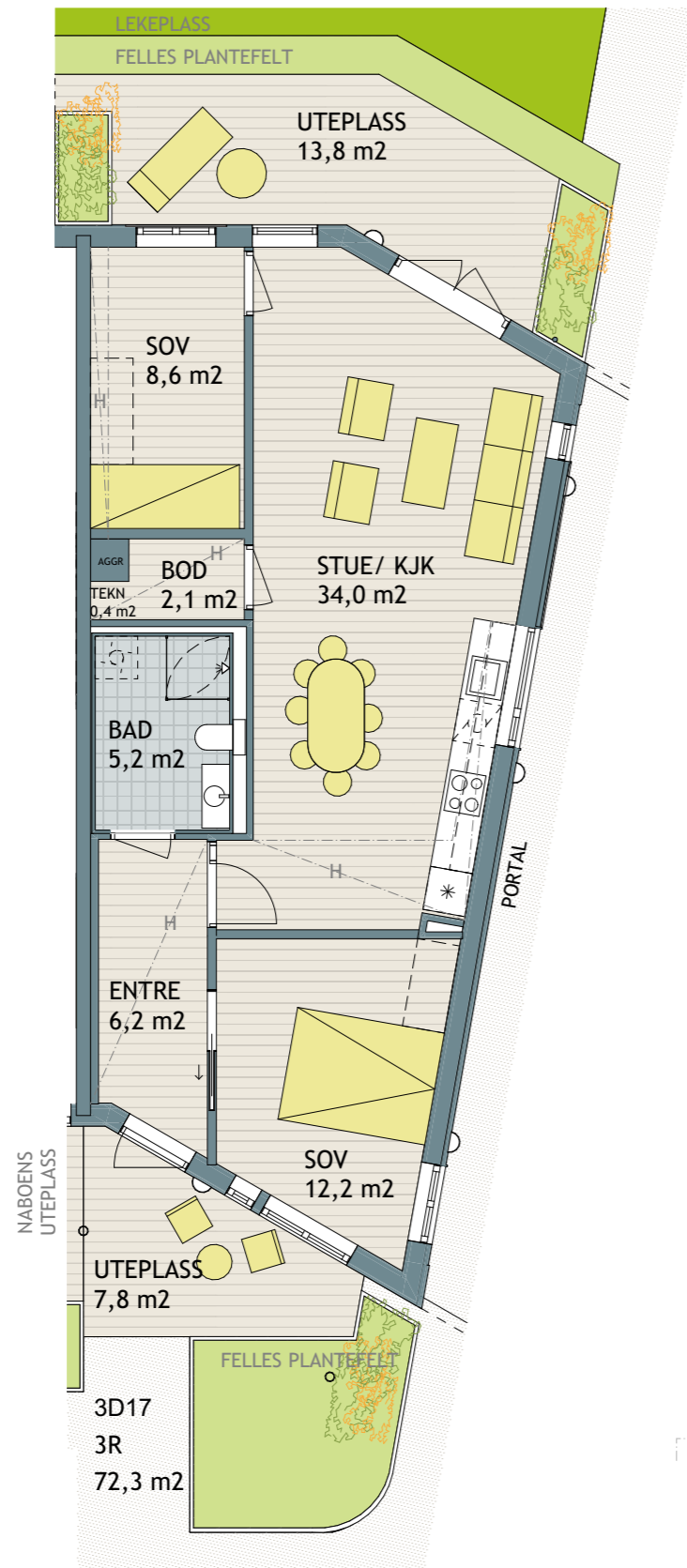
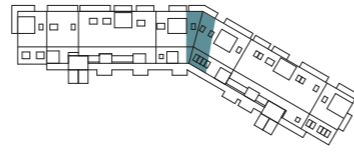
3D16

Etasje: 1 | Rom: 3 | BRA: 68,3 m²



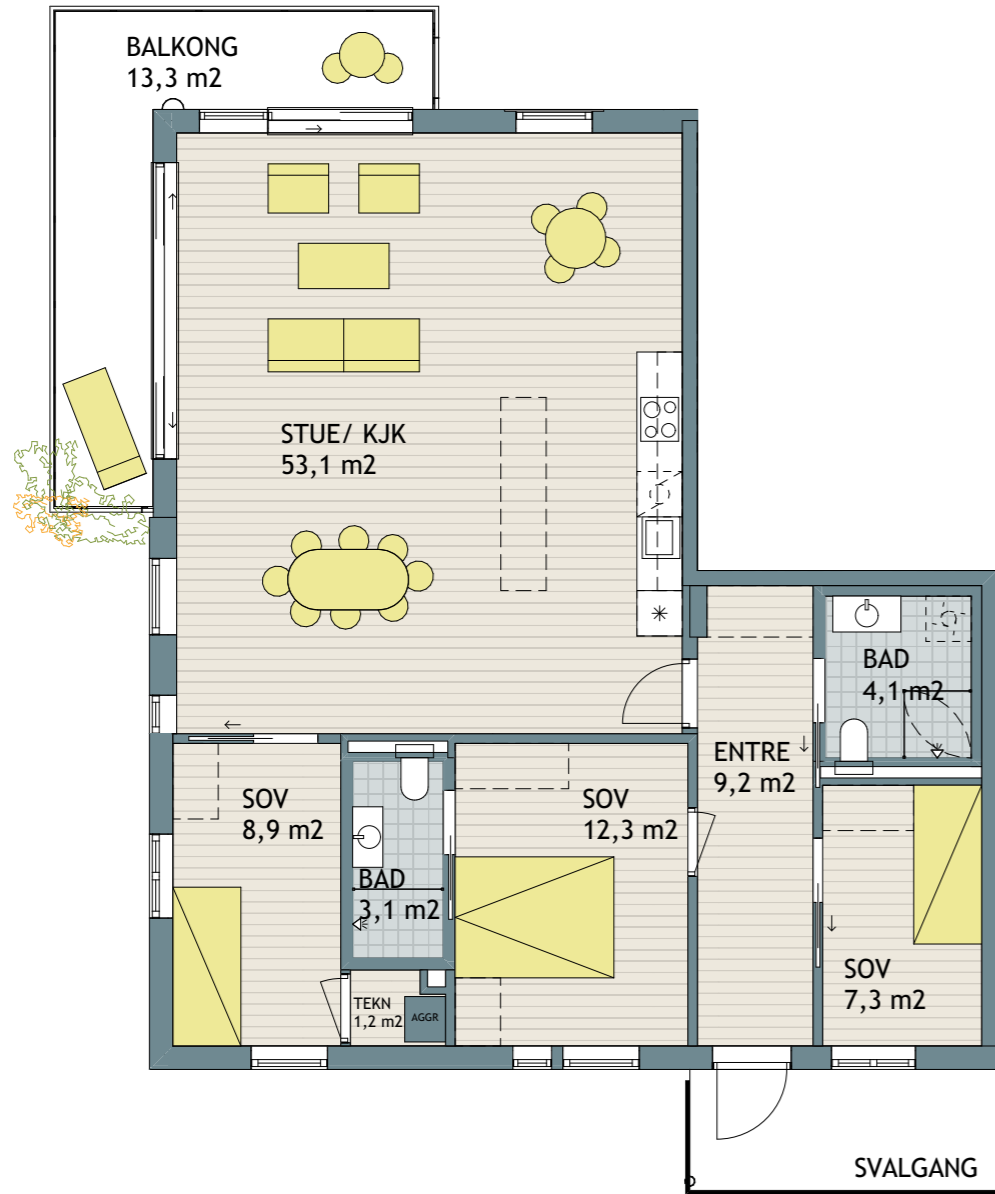
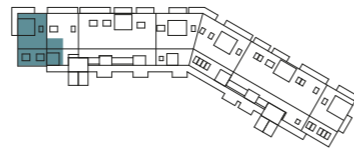
3D17

Etasje: 1 | Rom: 3 | BRA: 72,3 m²



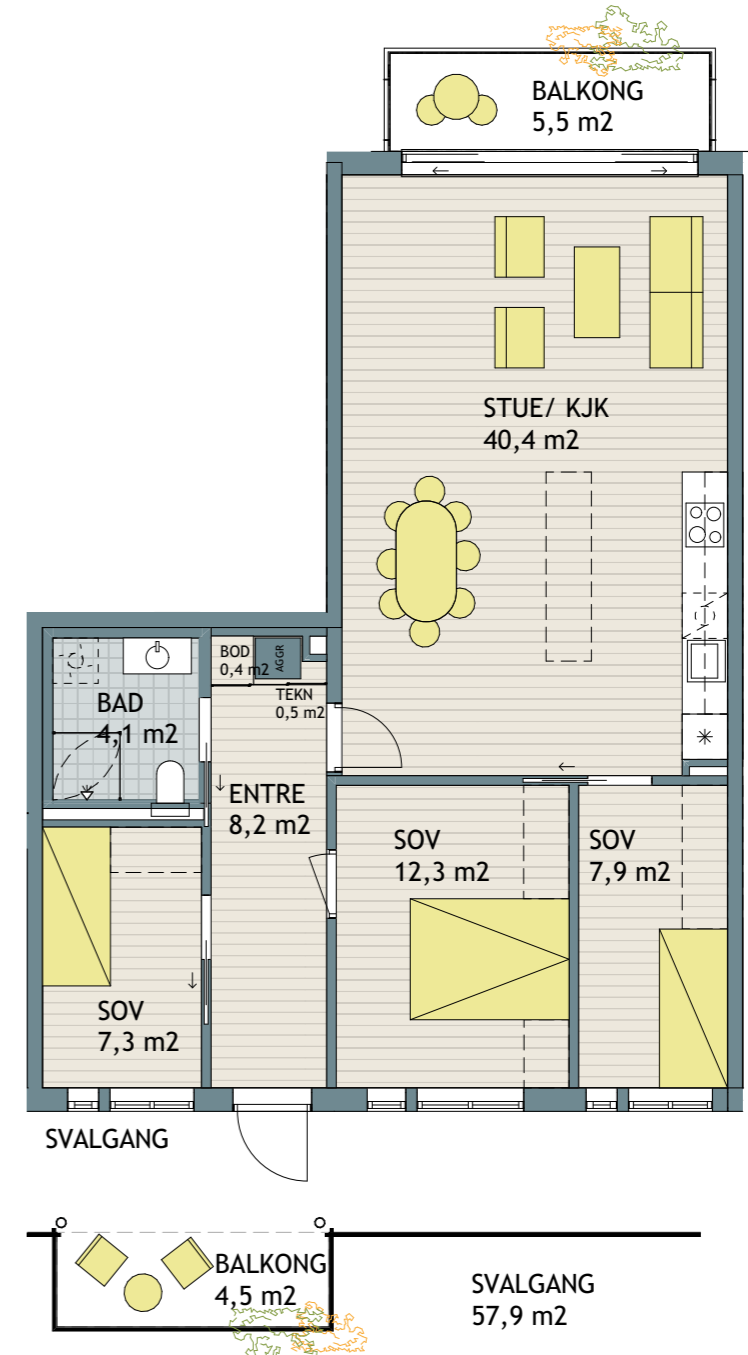
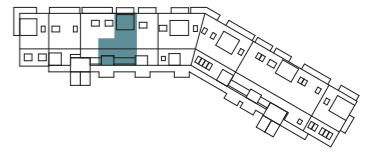
3D21

Etasje: 2 | Rom: 4 | BRA: 104,2 m²



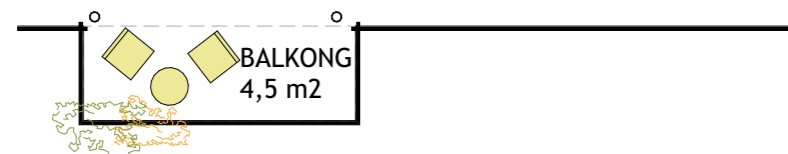
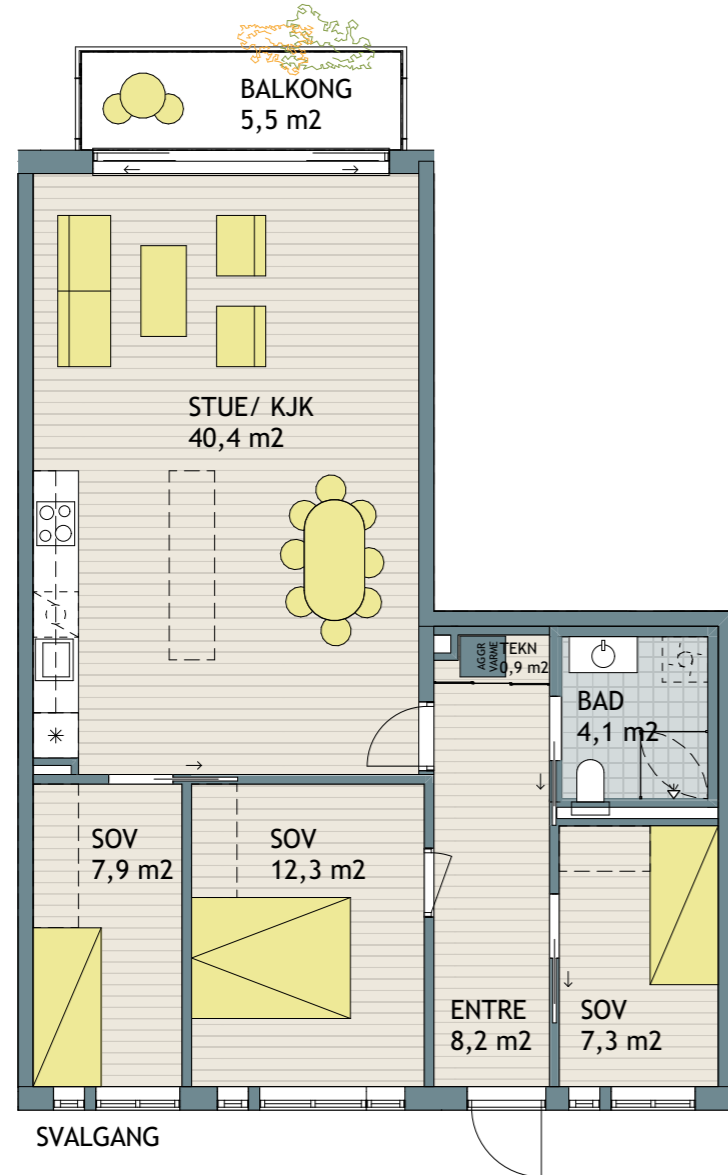
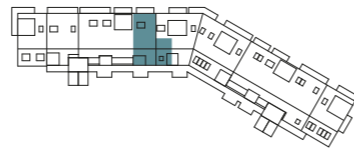
3D24

Etasje: 2 | Rom: 4 | BRA: 82,7 m²



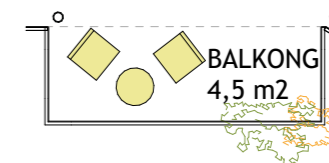
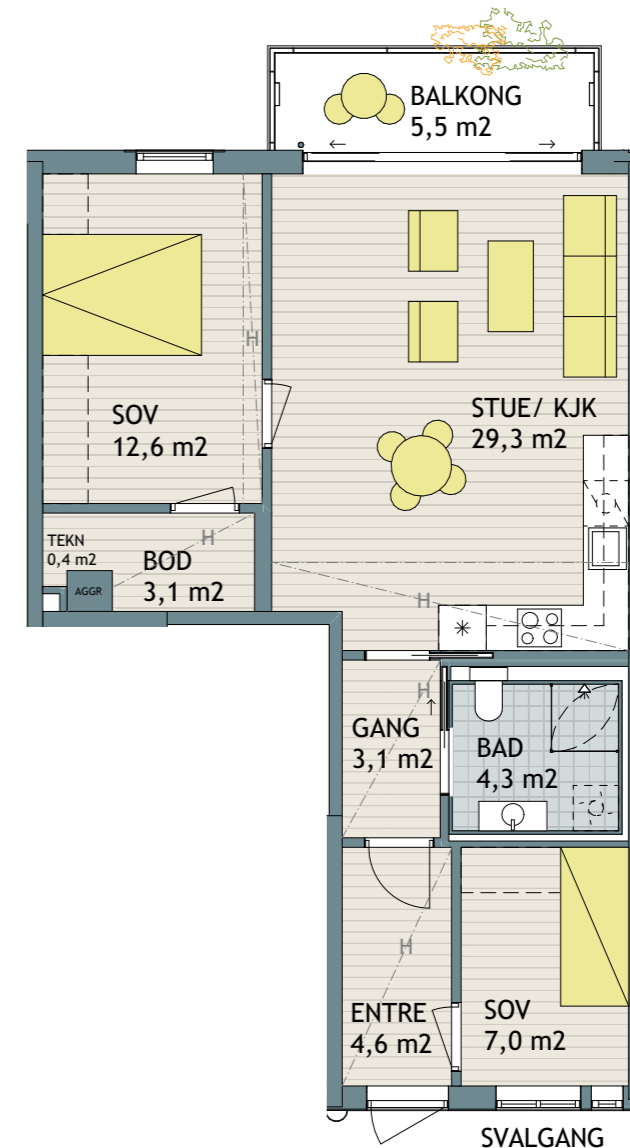
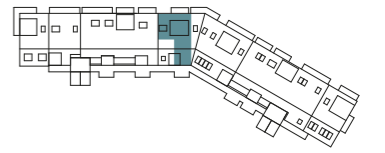
3D25

Etasje: 2 | Rom: 4 | BRA: 84,1 m²



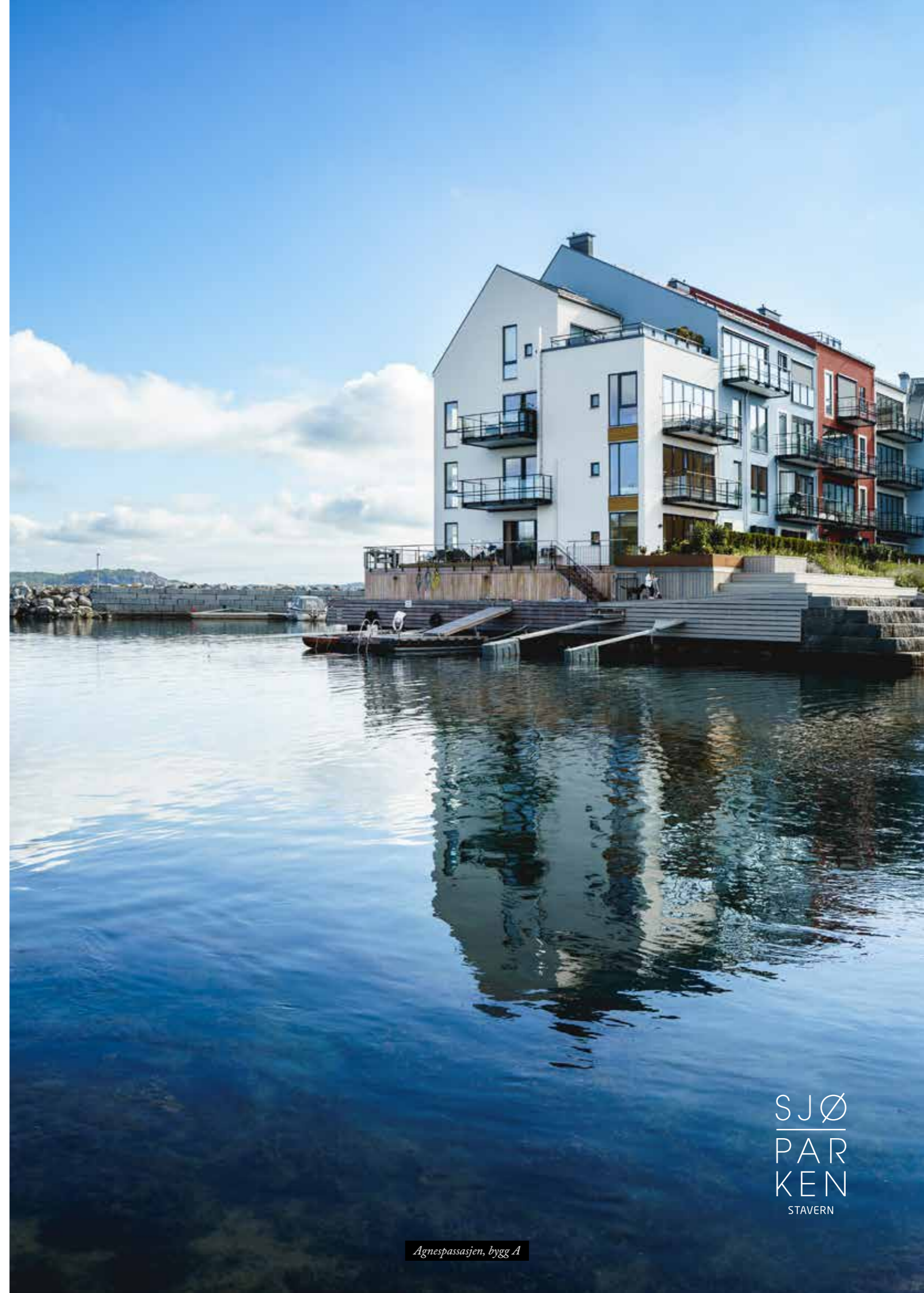
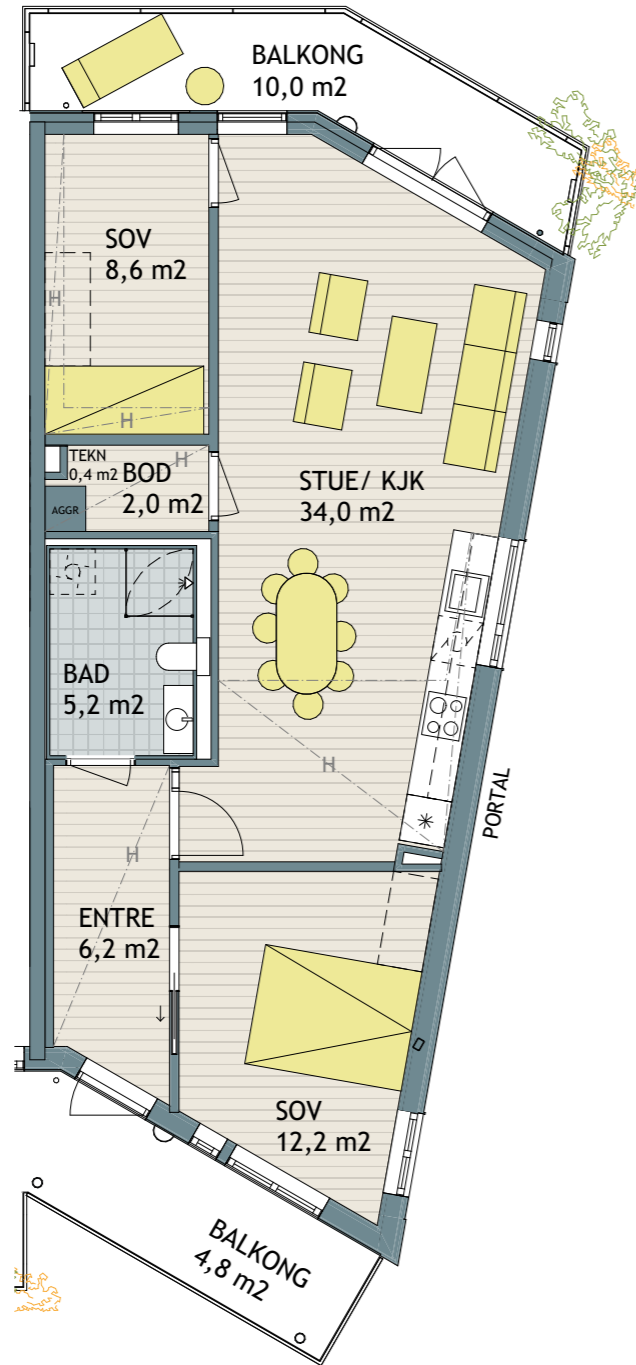
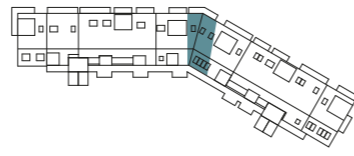
3D26

Etasje: 2 | Rom: 3 | BRA: 68,2 m²



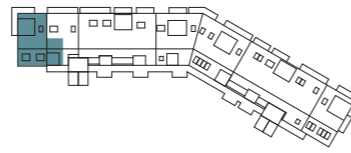
3D27

Etasje: 2 | Rom: 3 | BRA: 72,2 m²



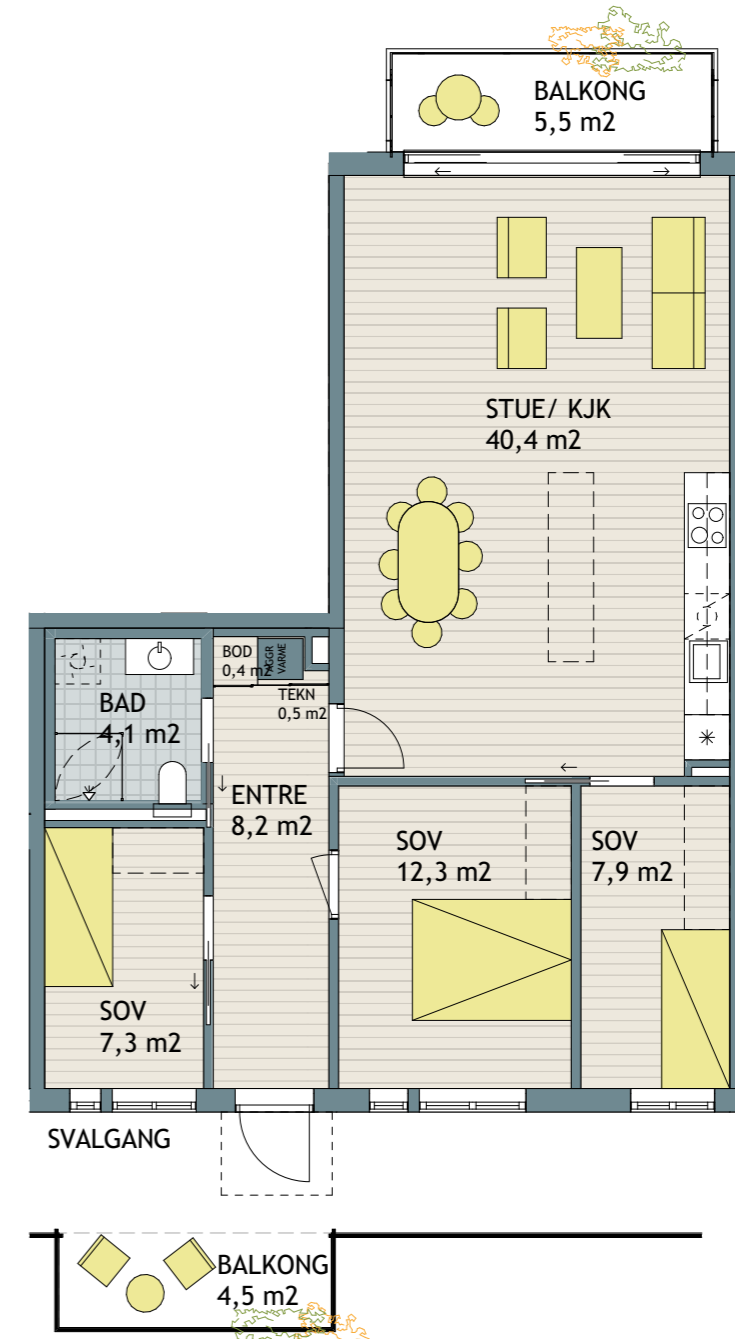
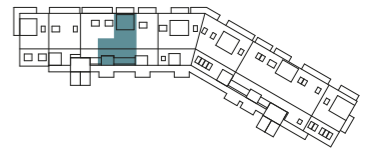
3D31

Etasje: 3 | Rom: 4 | BRA: 104,2 m²



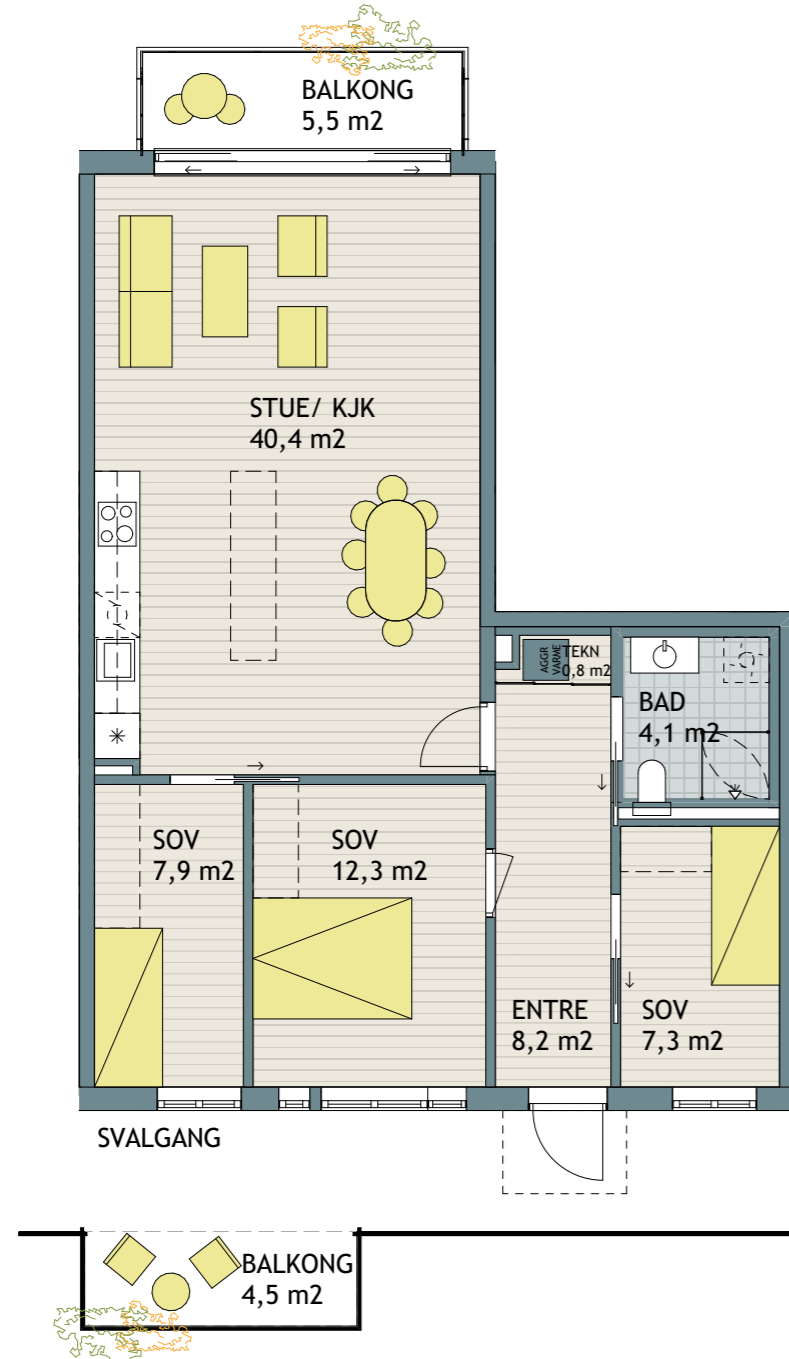
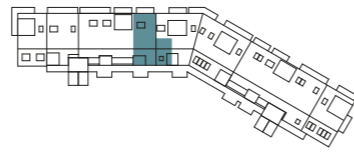
3D34

Etasje: 3 | Rom: 4 | BRA: 82,8 m²



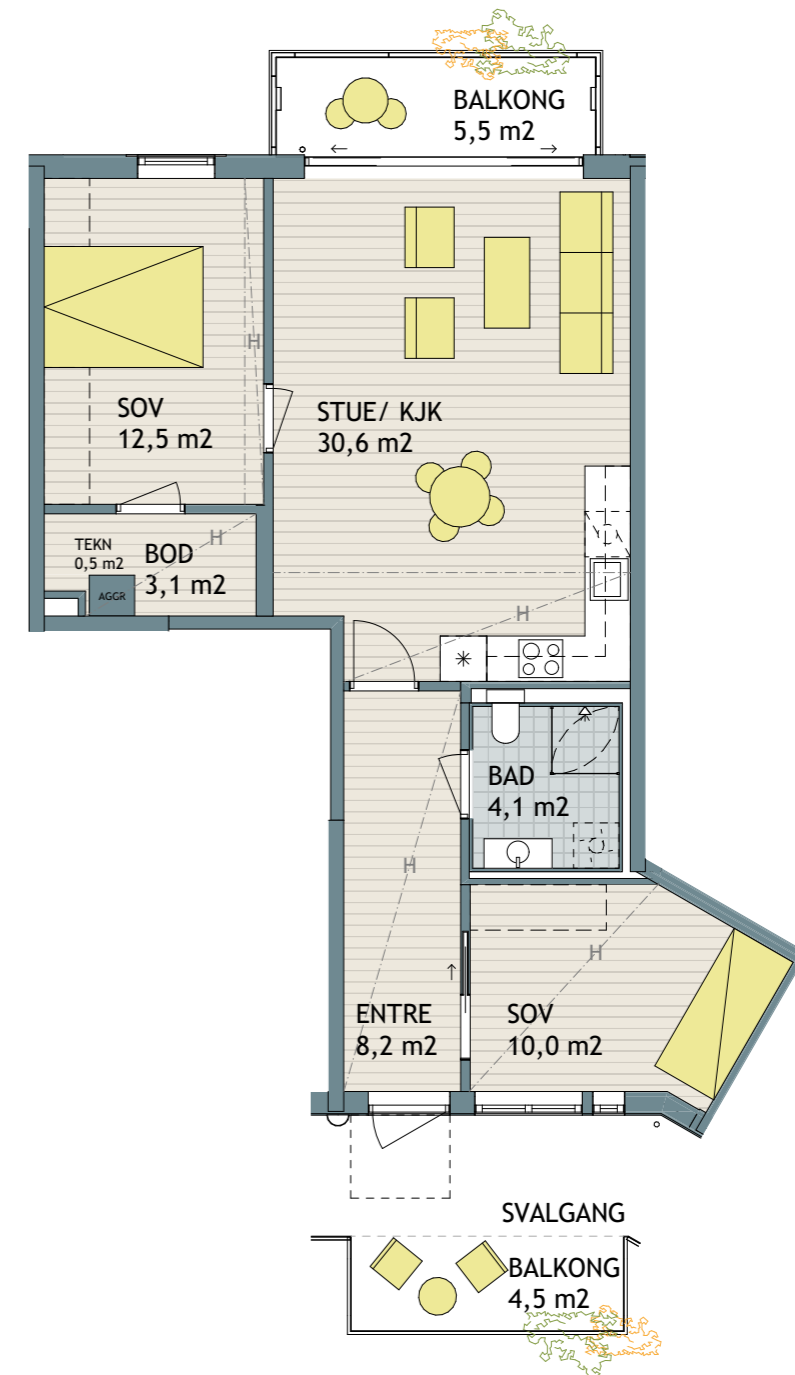
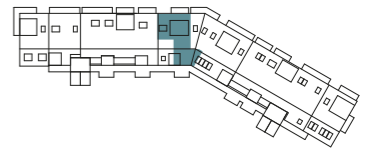
3D35

Etasje: 3 | Rom: 4 | BRA: 84,1 m²



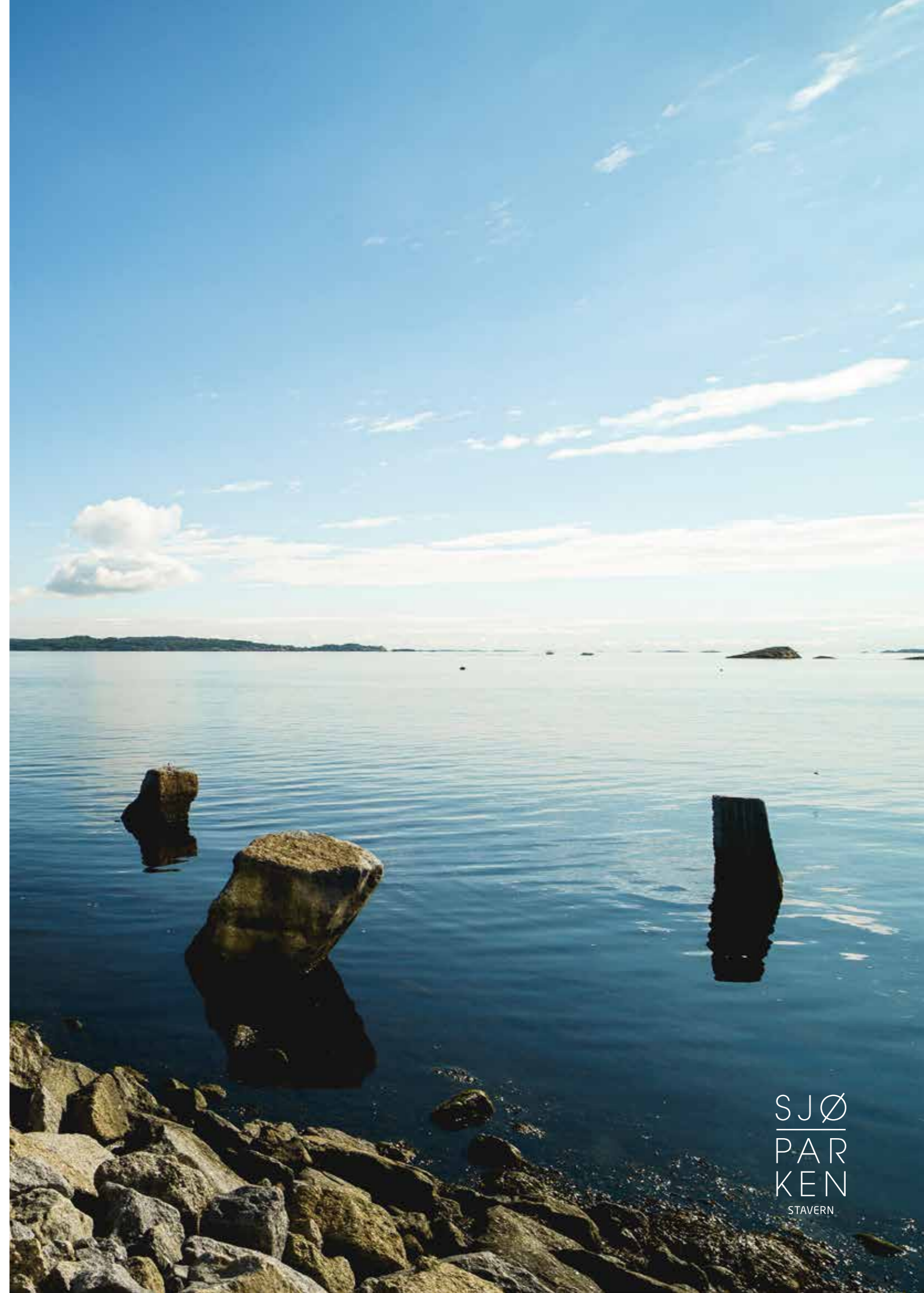
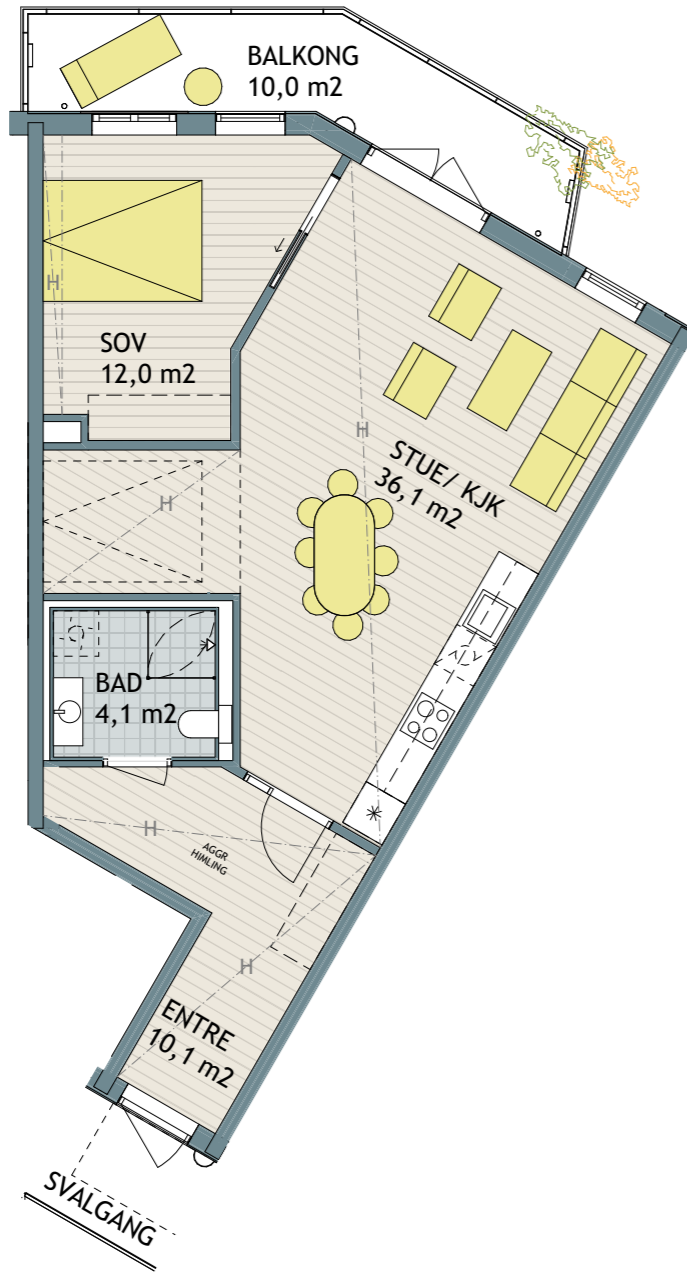
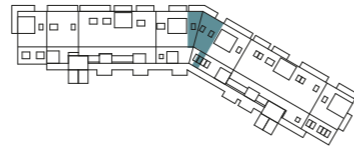
3D36

Etasje: 3 | Rom: 3 | BRA: 72,3 m²



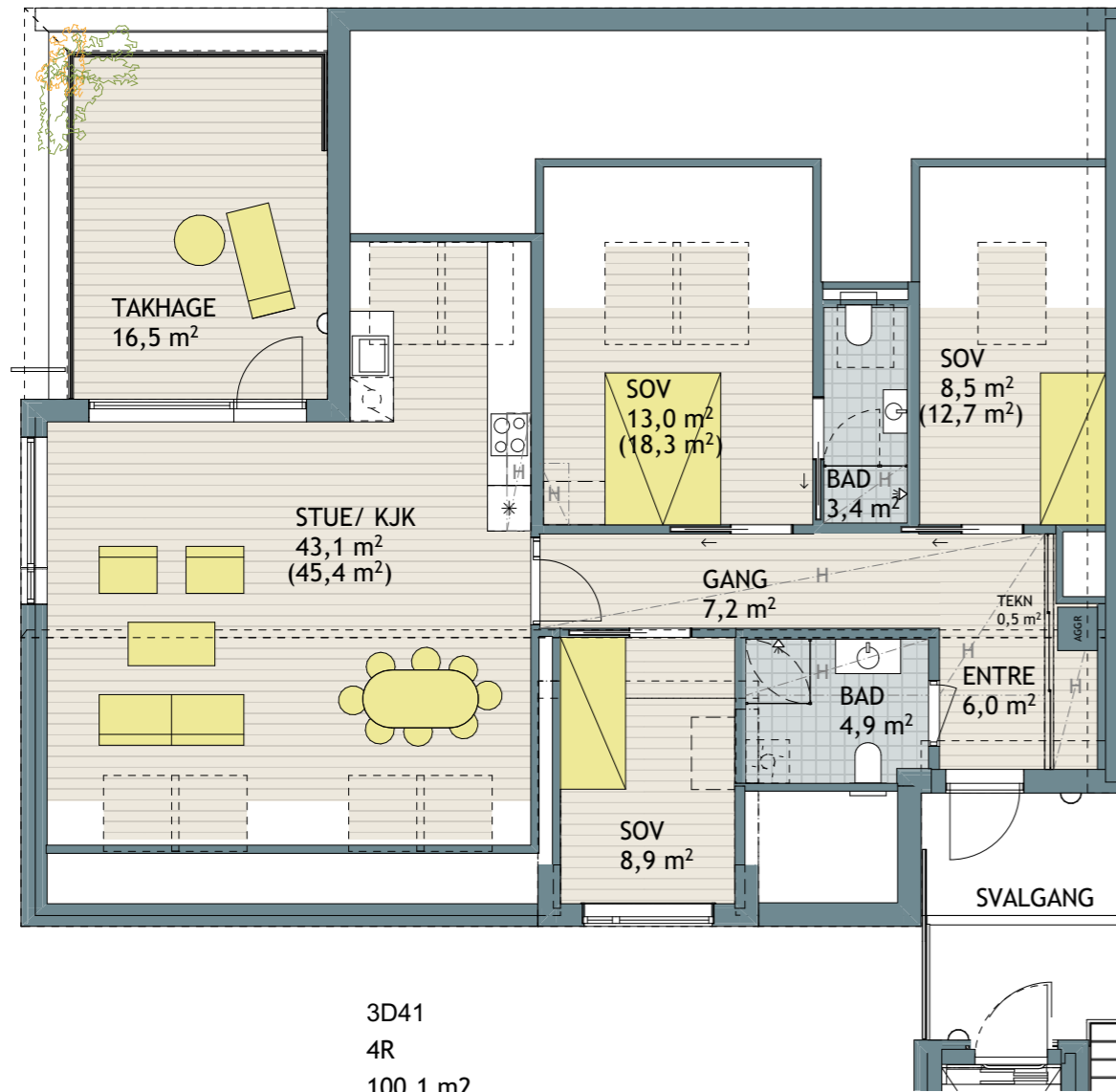
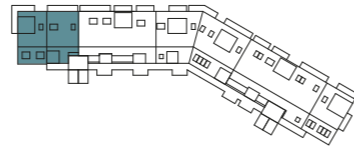
3D37

Etasje: 3 | Rom: 2 | BRA: 64,9 m²



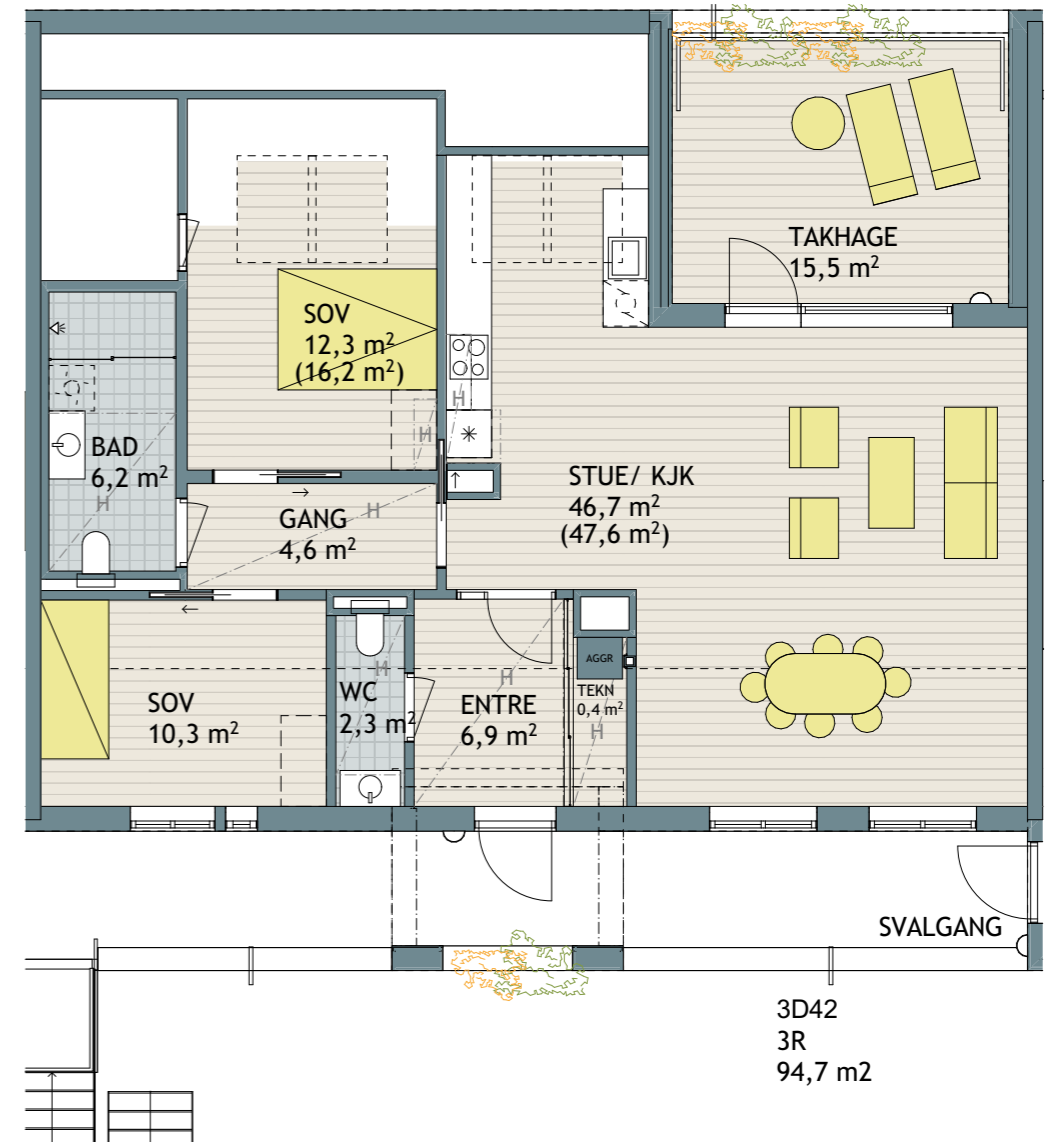
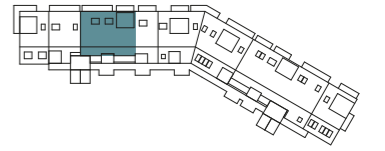
3D41

Etasje: 4 | Rom: 4 | BRA: 100,1 m²



3D42

Etasje: 4 | Rom: 3 | BRA: 94,7 m²

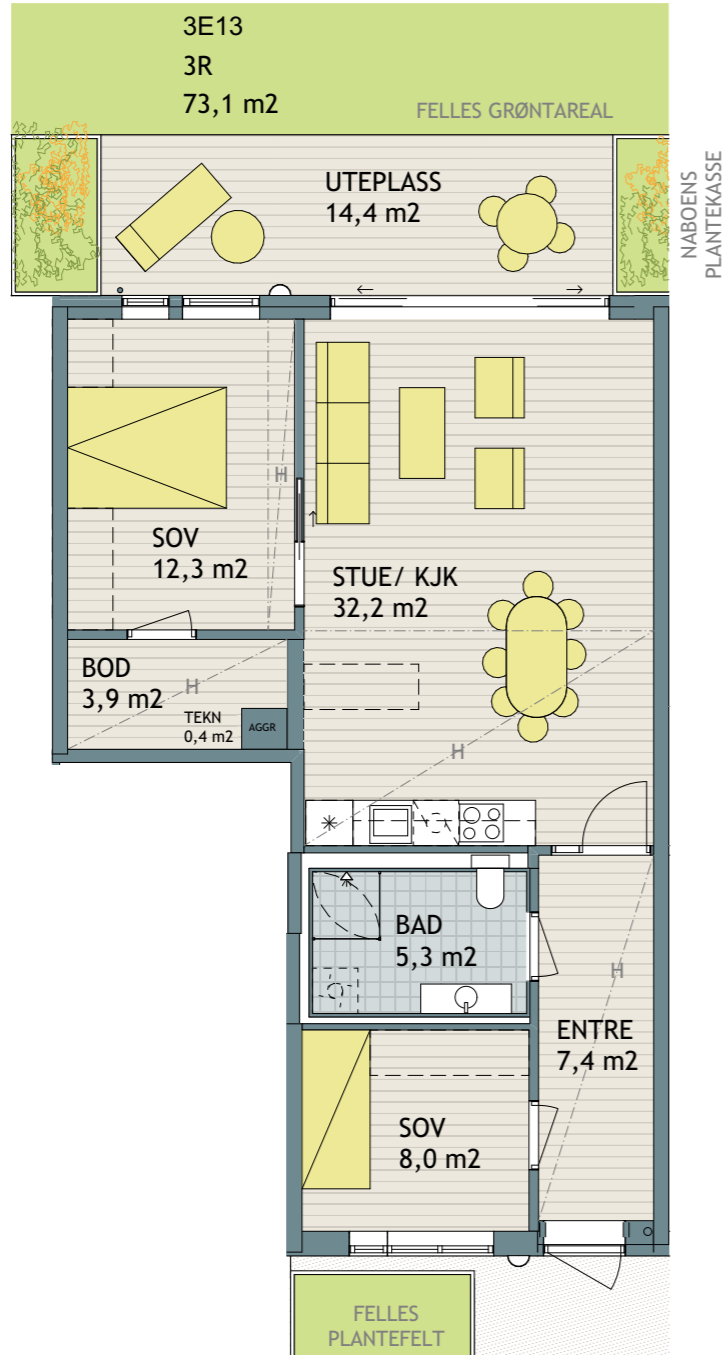
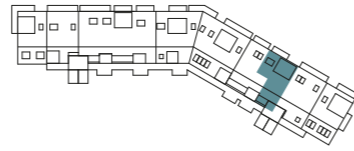




Leilighet 3D43

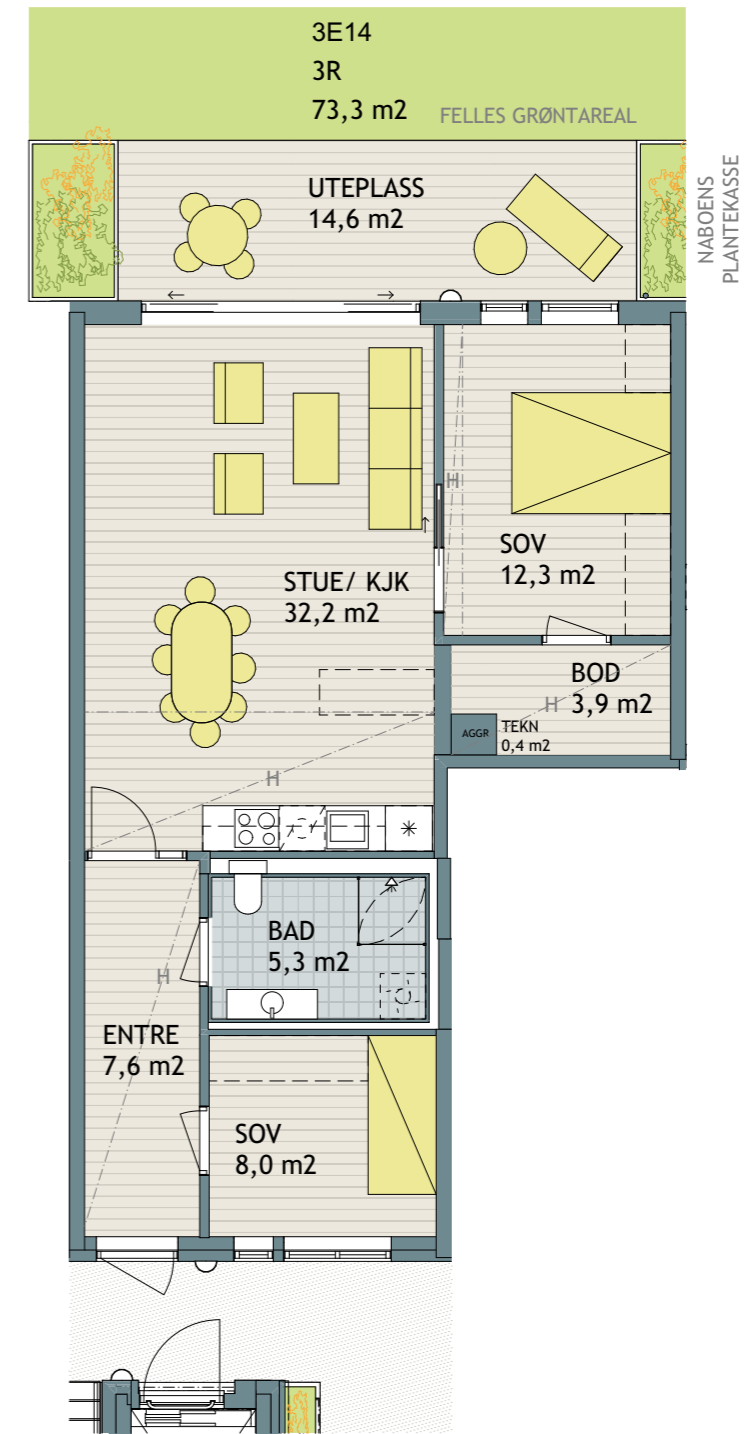
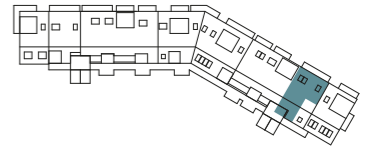
3E13

Etasje: 1 | Rom: 3 | BRA: 73,1 m²



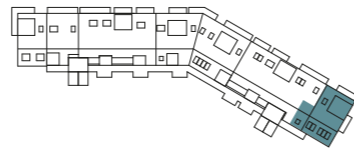
3E14

Etasje: 1 | Rom: 3 | BRA: 73,3 m²



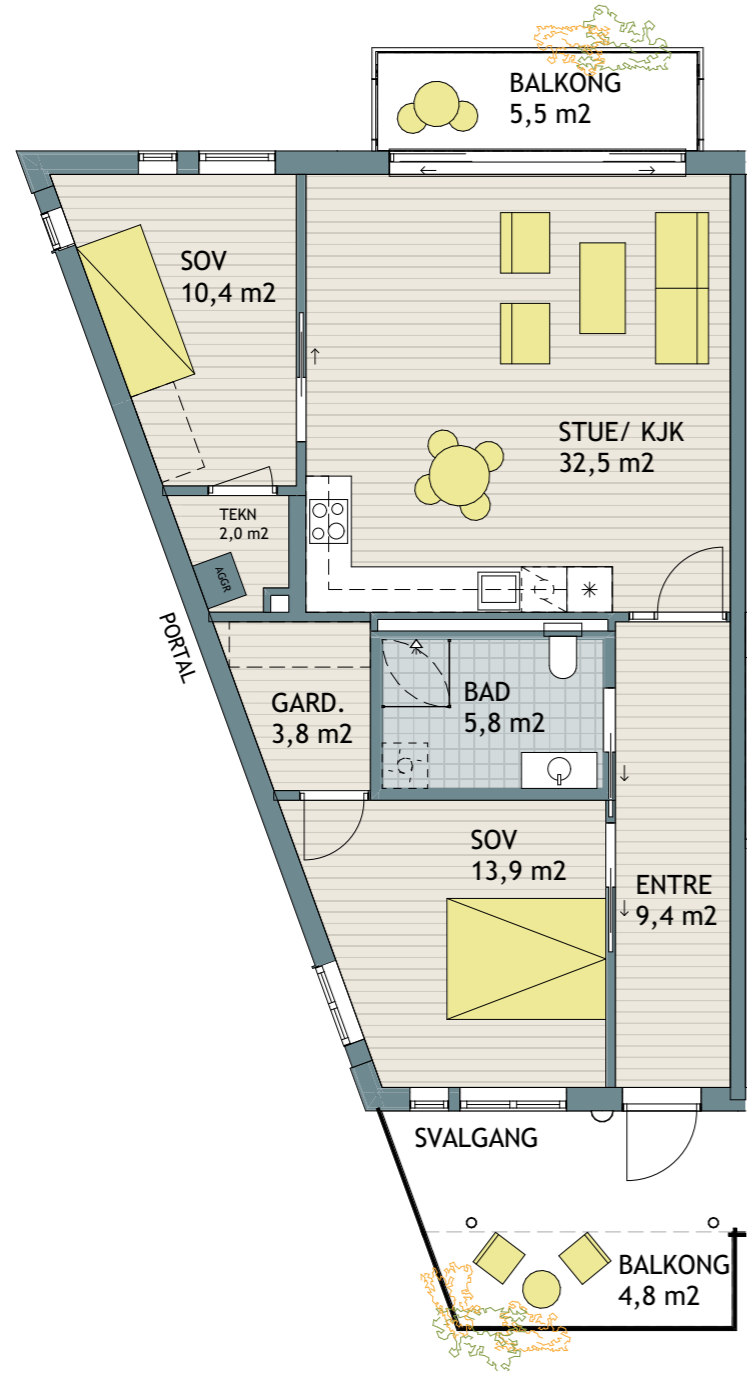
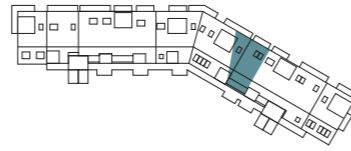
3E15

Etasje: 1 | Rom: 4 | BRA: 111,2 m²



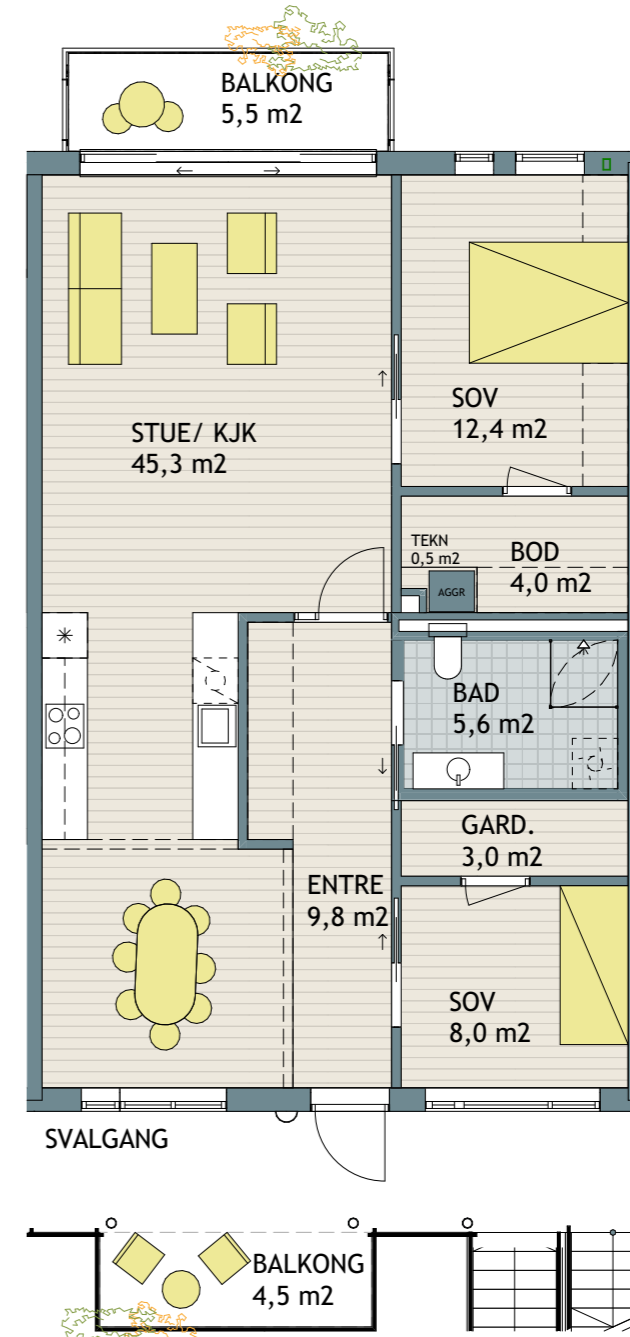
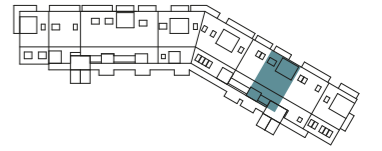
3E21

Etasje: 2 | Rom: 3 | BRA: 81,6 m²



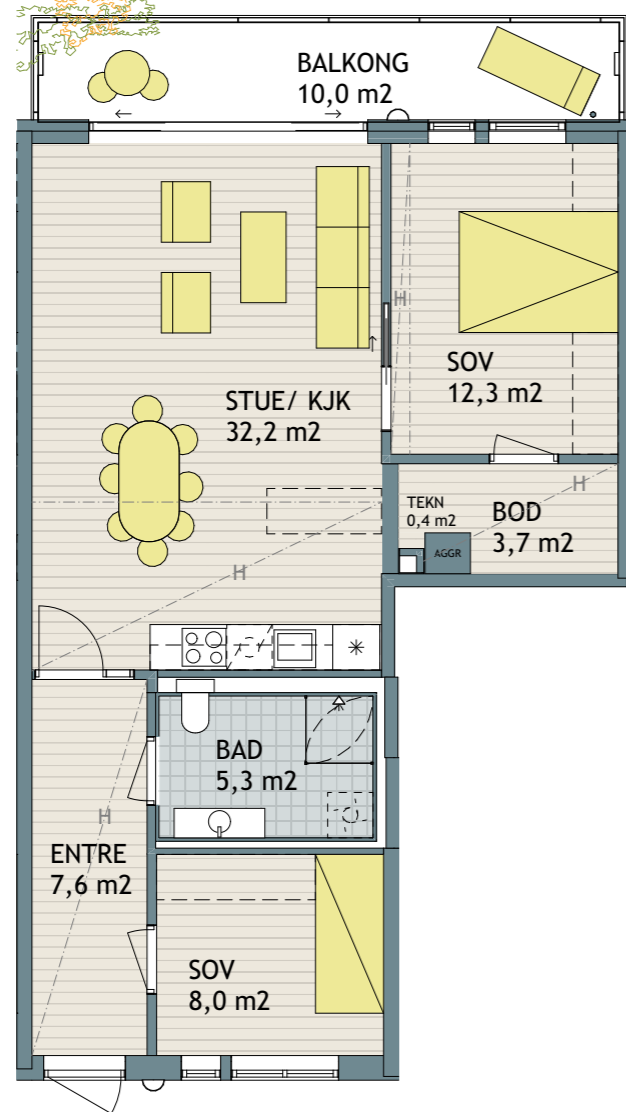
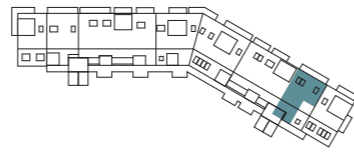
3E22

Etasje: 2 | Rom: 4 | BRA: 93,1 m²



3E23

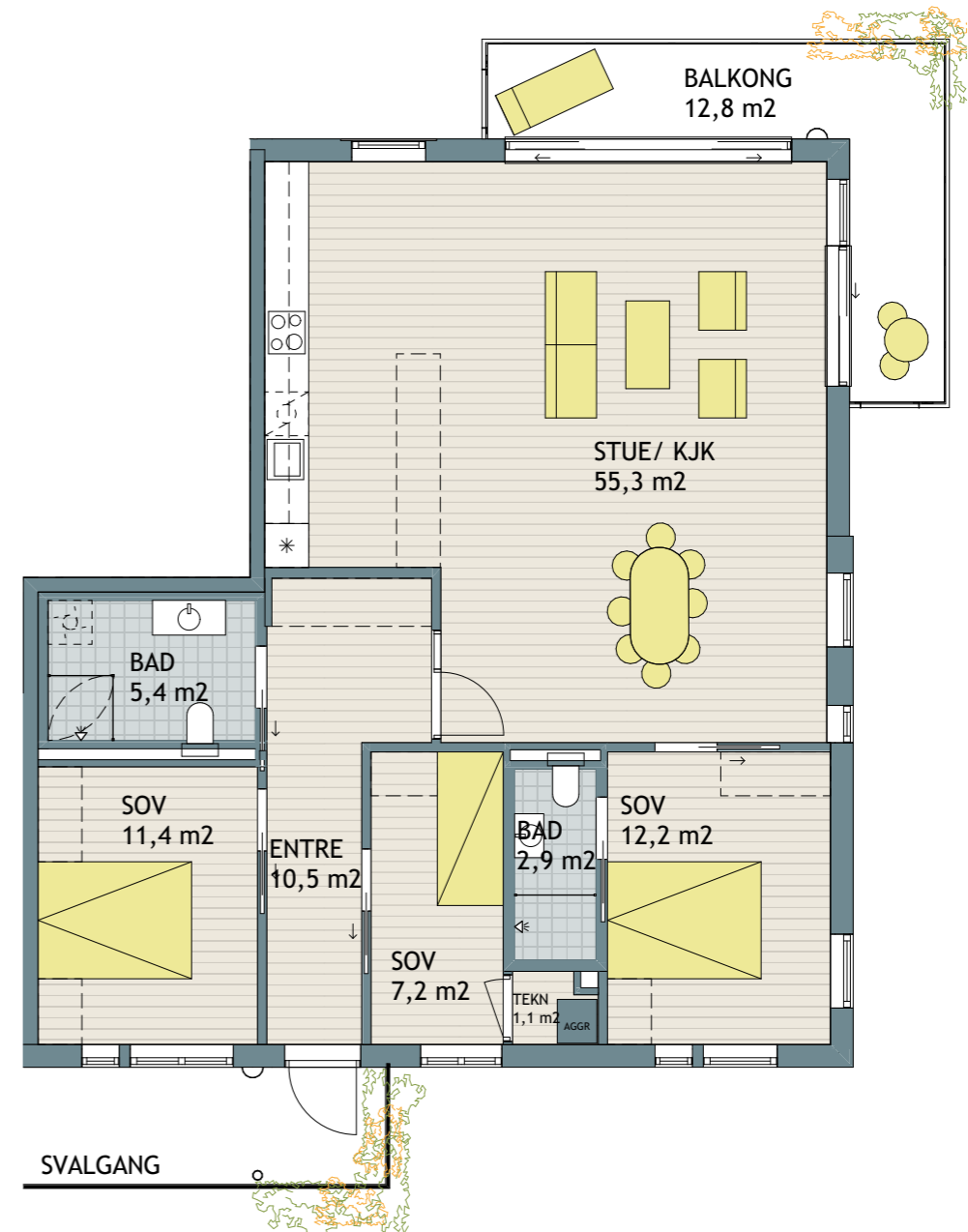
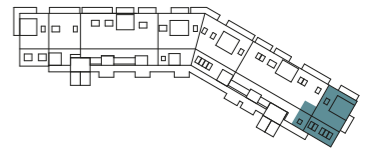
Etasje: 2 | Rom: 3 | BRA: 73,2 m²



SVALGANG

3E24

Etasje: 2 | Rom: 4 | BRA: 111,2 m²



SVALGANG

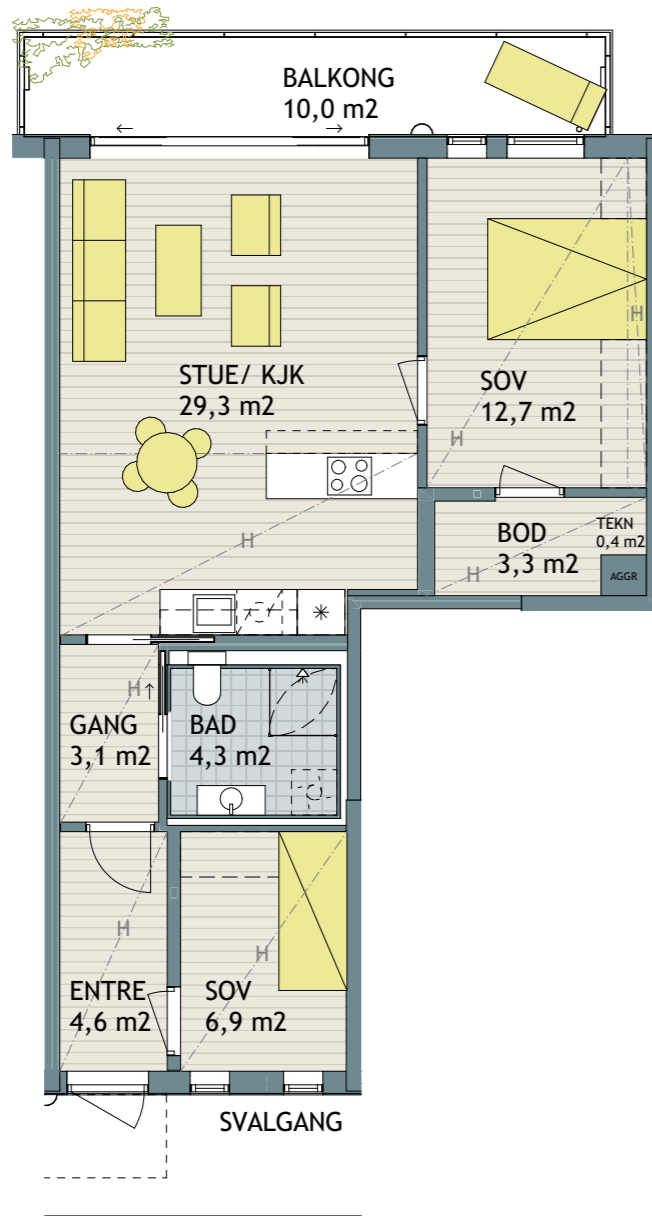
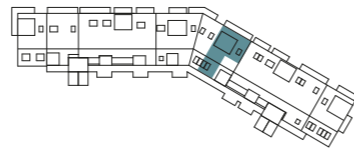


SJØ
PARKEN
STAVERN

Agnes brygge

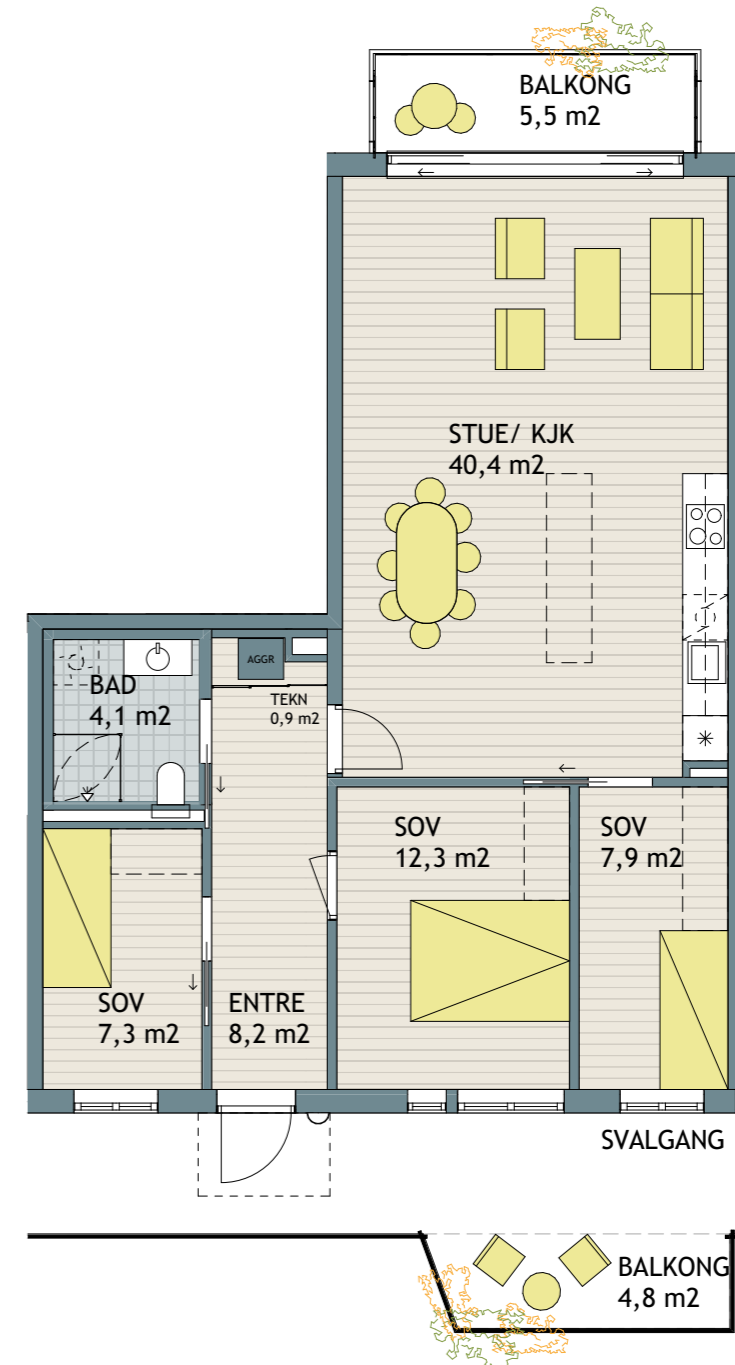
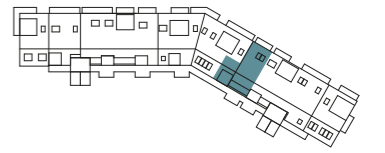
3E31

Etasje: 3 | Rom: 3 | BRA: 68,3 m²



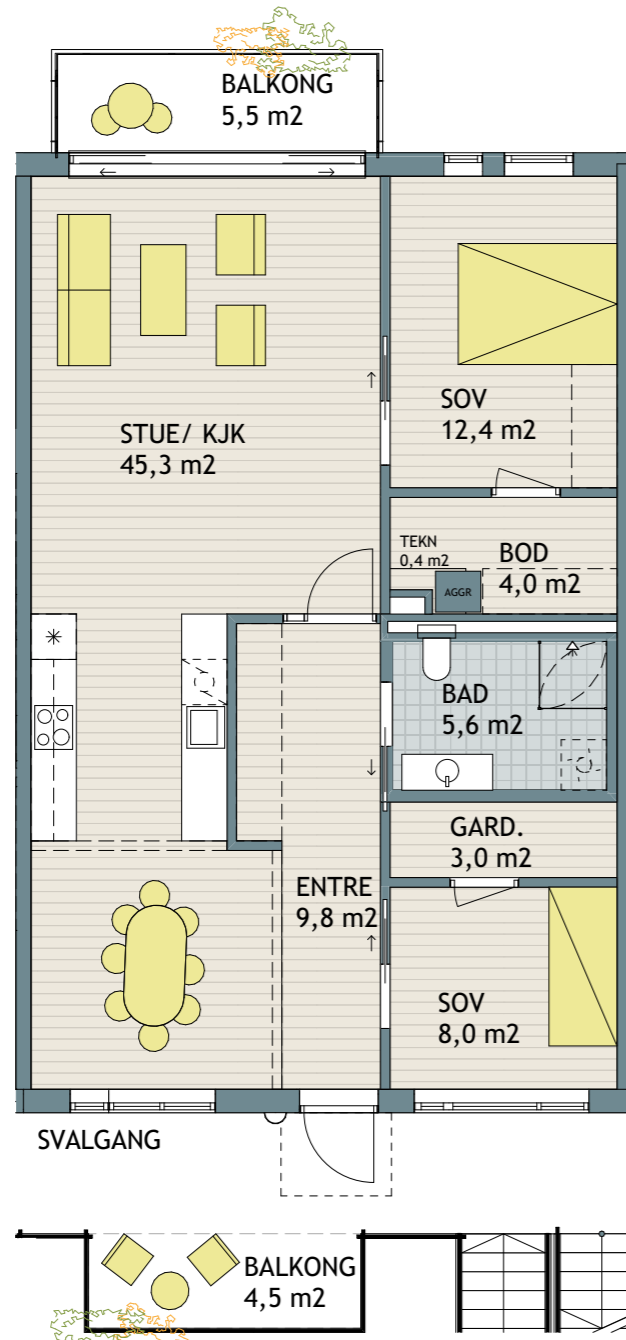
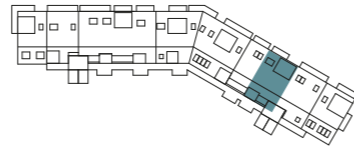
3E32

Etasje: 3 | Rom: 4 | BRA: 84,0 m²



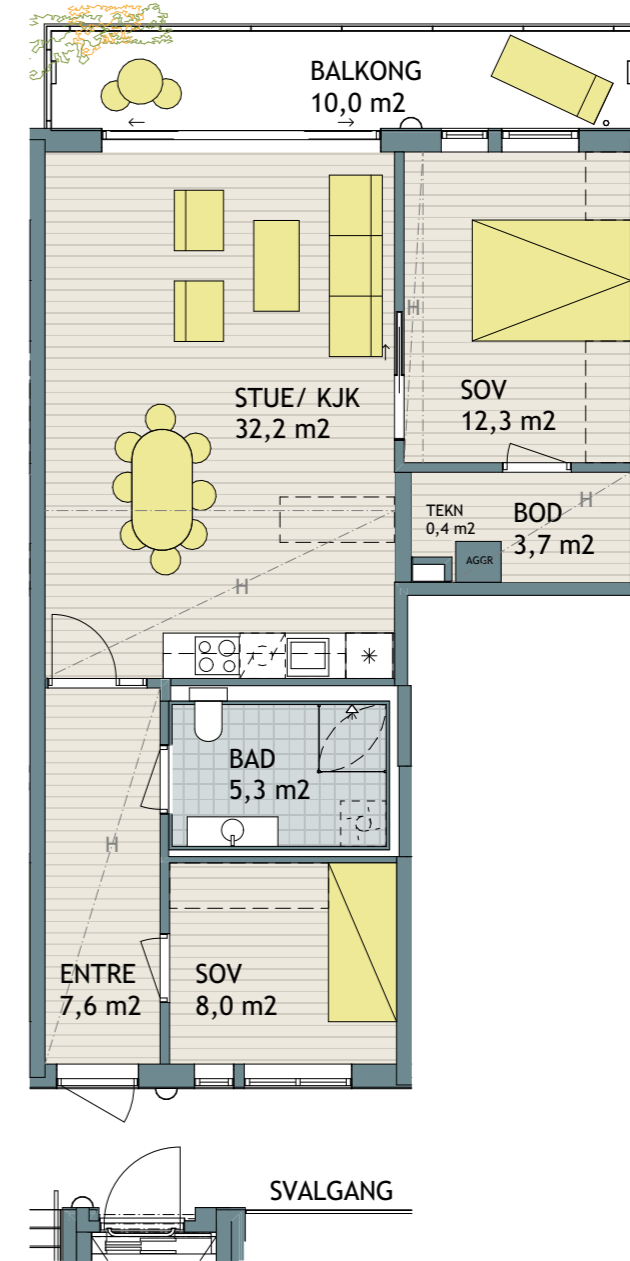
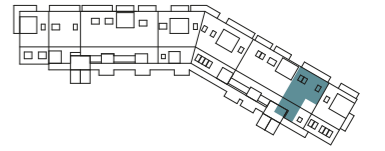
3E33

Etasje: 3 | Rom: 4 | BRA: 93,1 m²



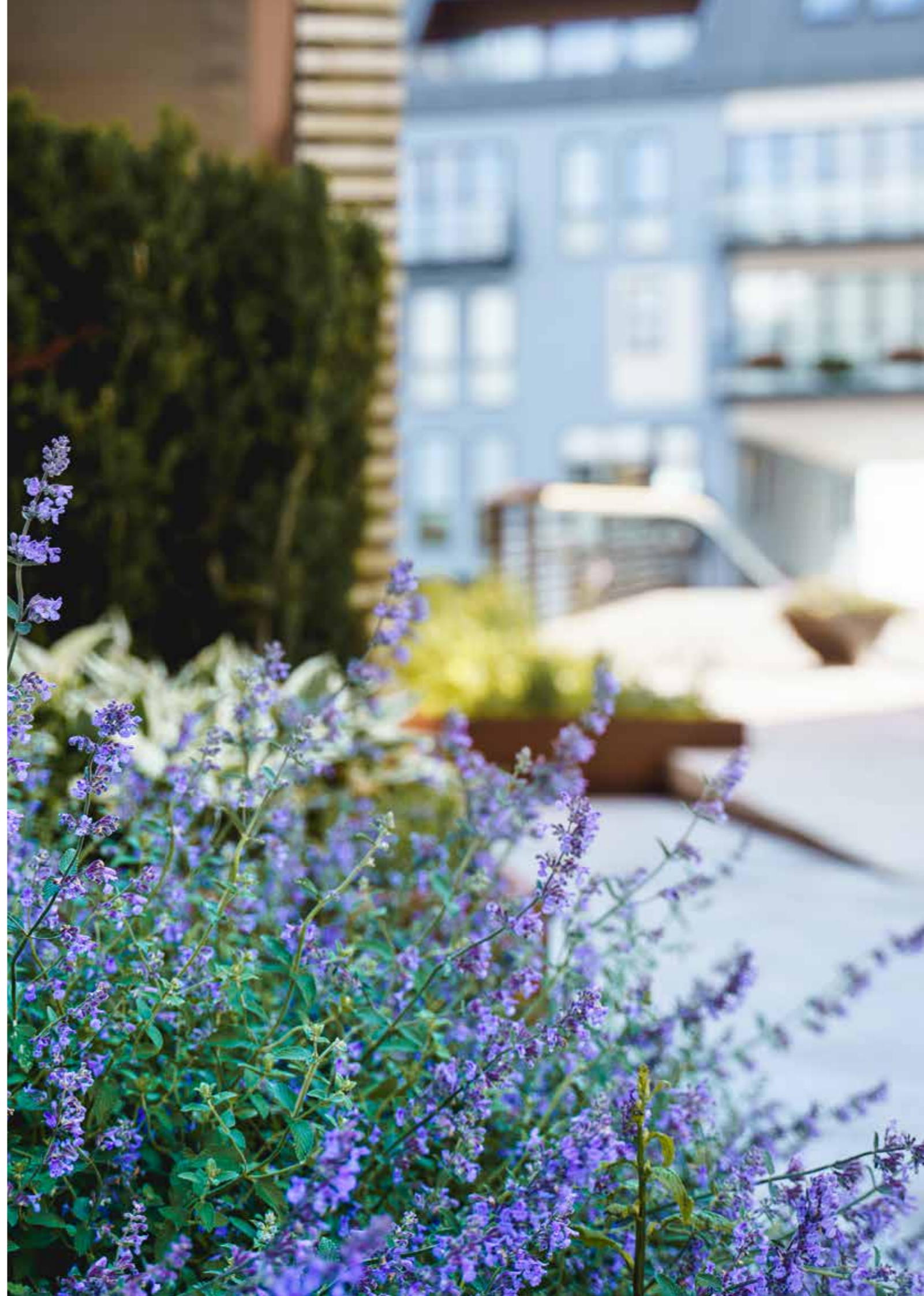
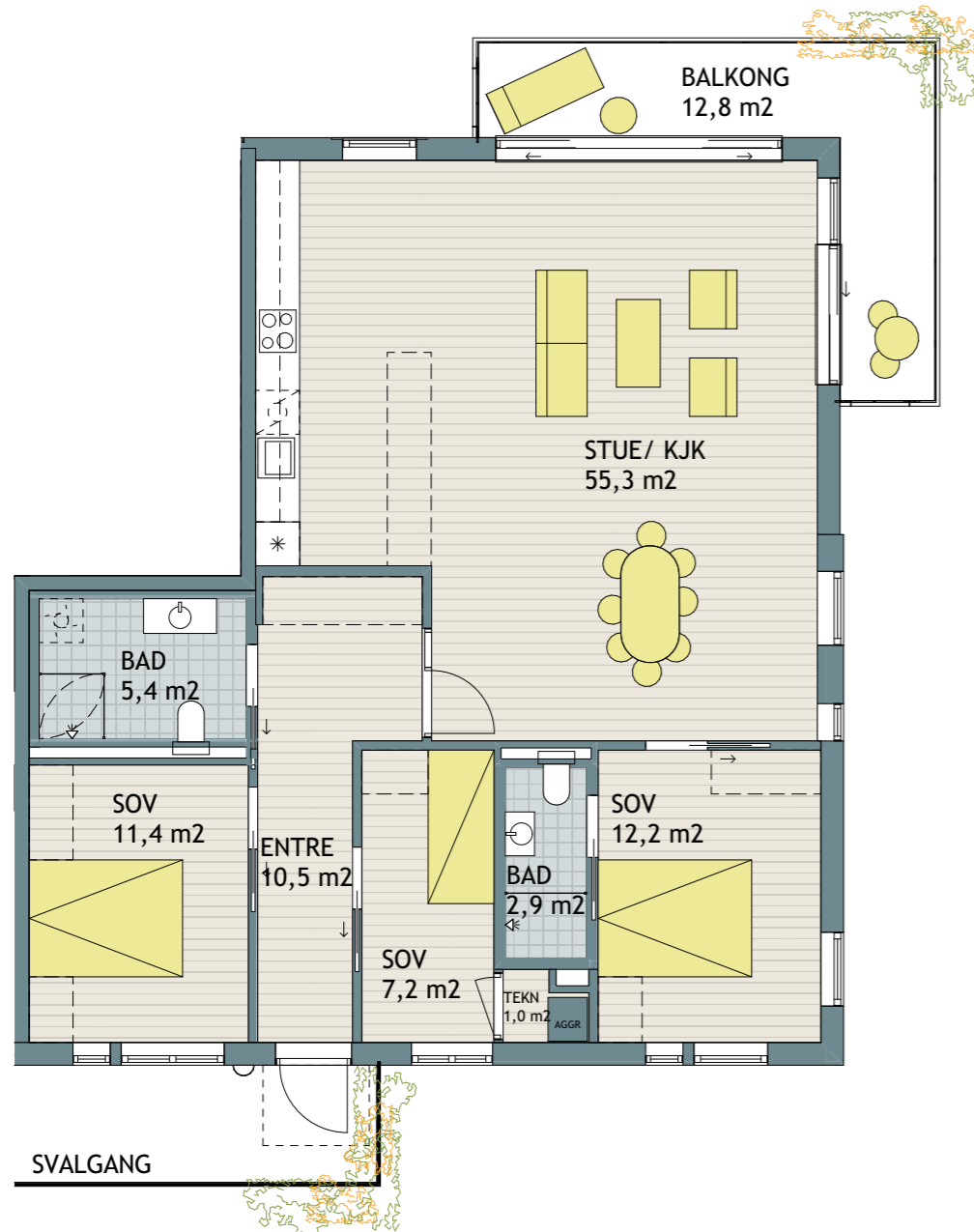
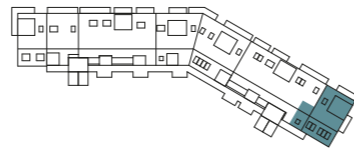
3E34

Etasje: 3 | Rom: 3 | BRA: 73,5 m²



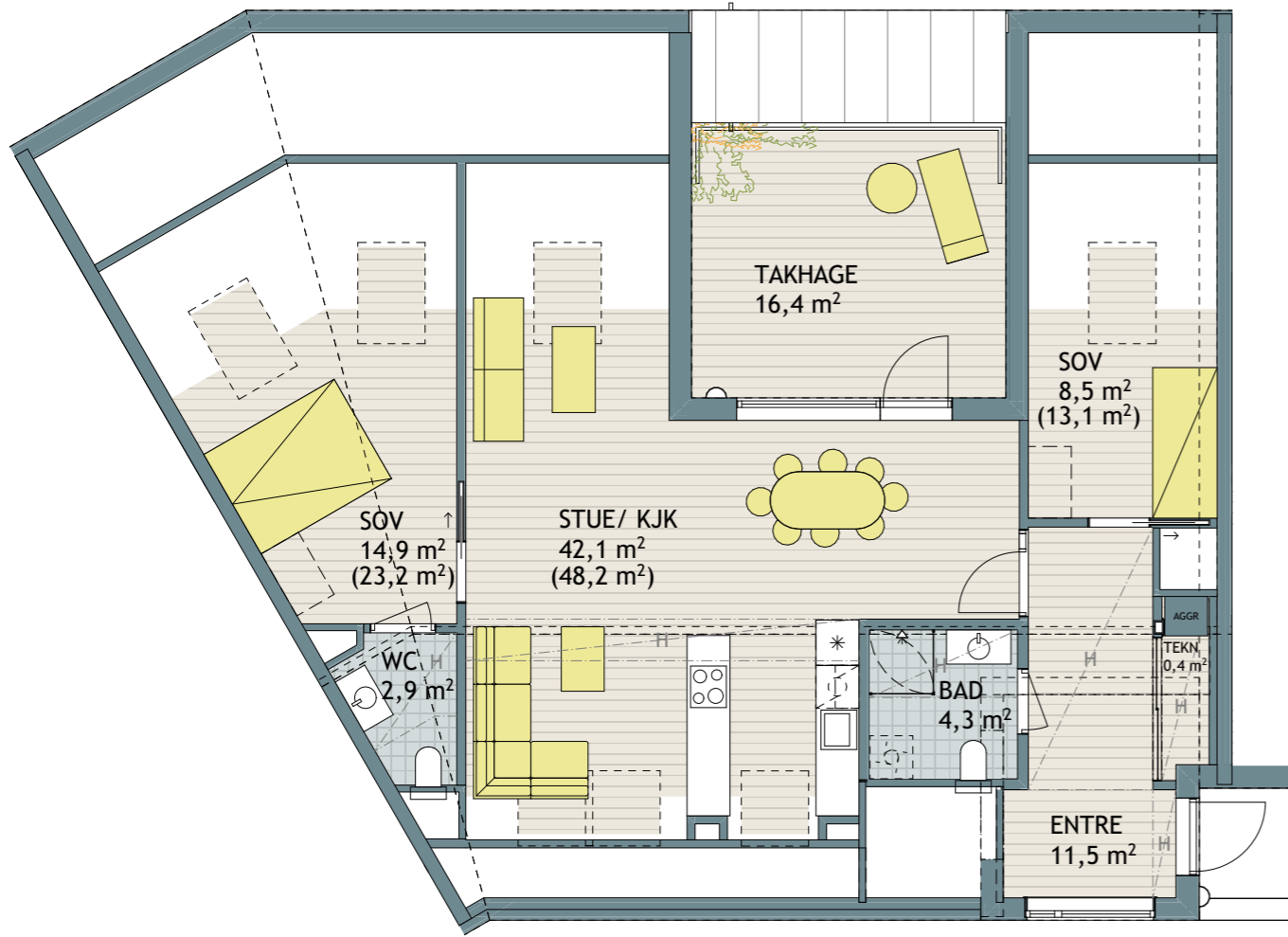
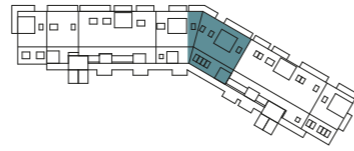
3E35

Etasje: 3 | Rom: 4 | BRA: 111,2 m²



3E41

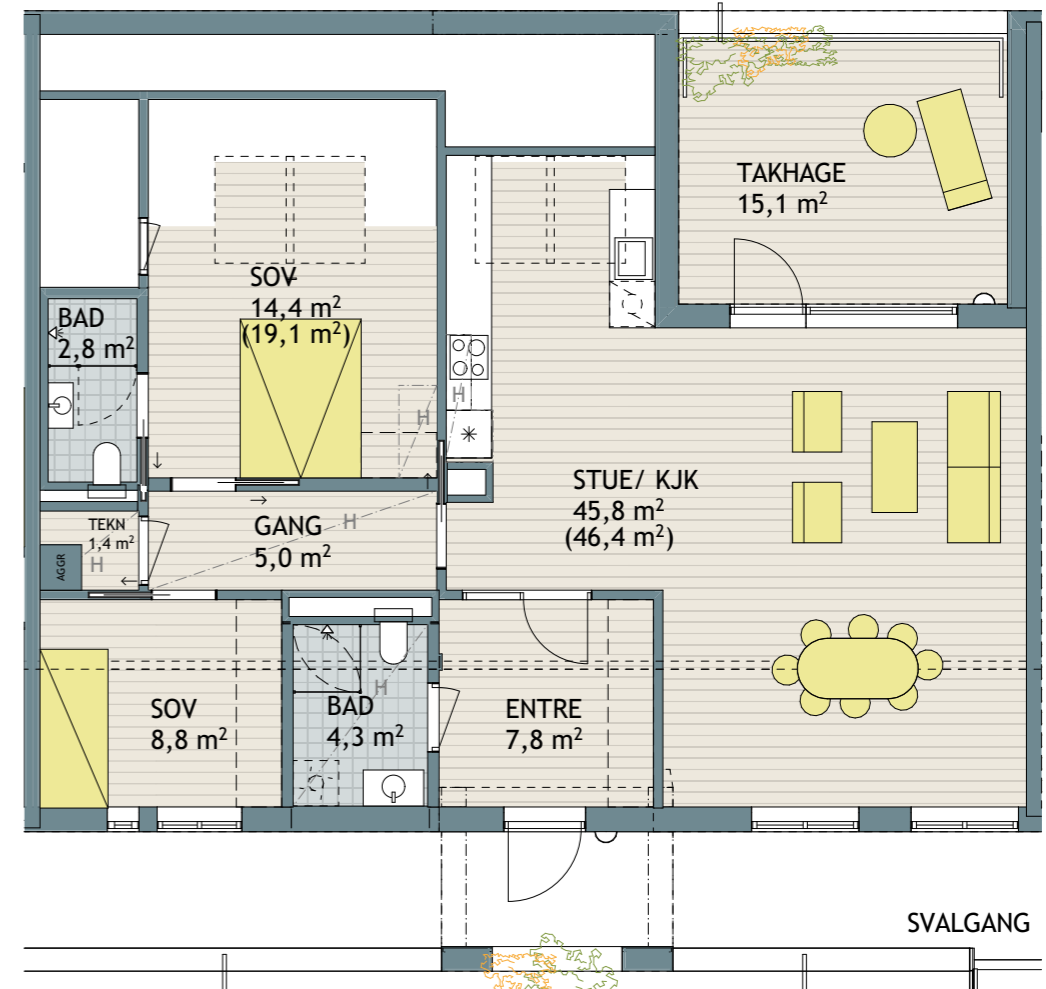
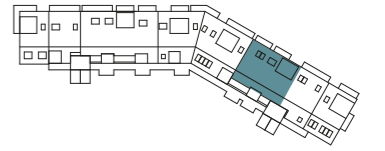
Etasje: 4 | Rom: 3 | BRA: 87,0 m²



3E41
3R
87,0 m²

3E42

Etasje: 4 | Rom: 3 | BRA: 95,3 m²



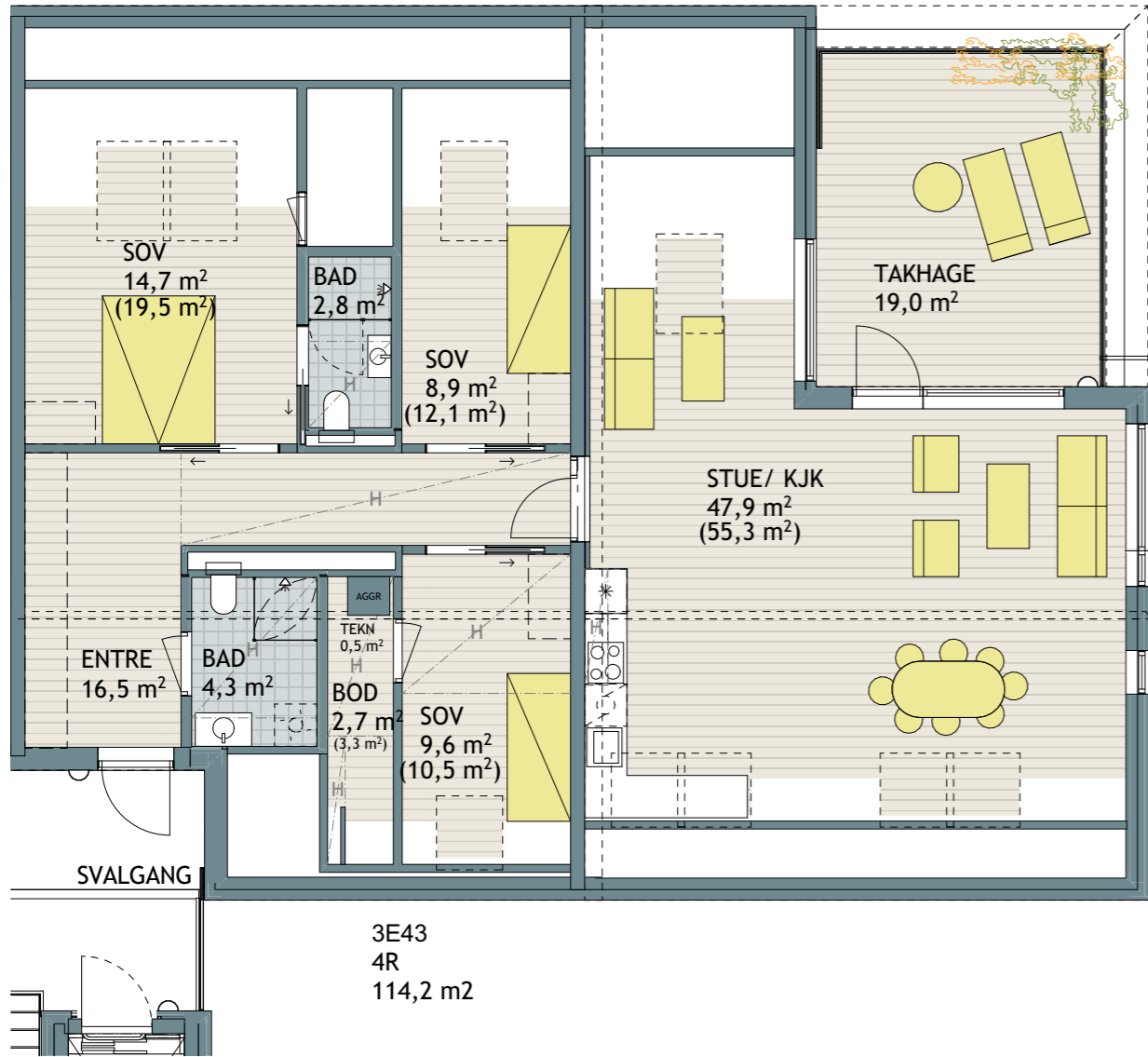
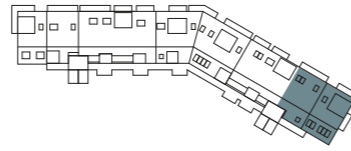
3E42
3R
95,3 m²

SVALGANG

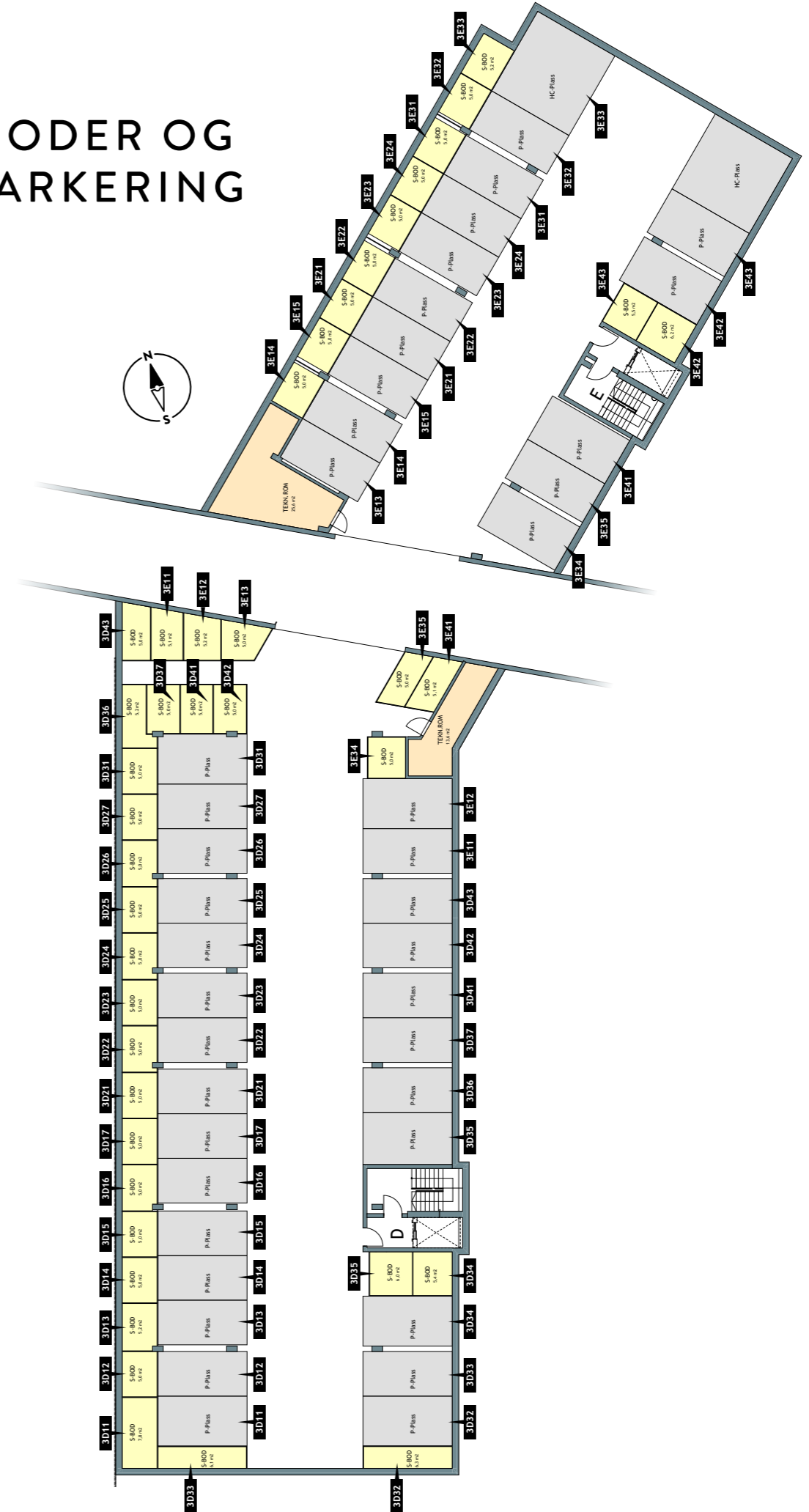


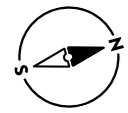
3E43

Etasje: 4 | Rom: 4 | BRA: 114,2 m²



BODER OG PARKERING





LEVERANSEBESKRIVELSE

Standard innredning, samt tilvalgsprodukter, er valgt ut i samarbeid med prosjektets arkitekt. Du kan være trygg på at produktene holder den gode standarden og kvaliteten til resten av prosjektet, samt gir deg mulighet til oppgradering og personlig preg etter ønske og smak.

Konstruksjon

Fundamentering

Parkeringskjeller vil bli bygget med vanntett betong, pelefundamentert til fjell innenfor spunt.

Parkeringskjelleren med tilhørende betongvegger, søyler og dragere danner fundamentet for boligene.

Bærekonstruksjoner

Bærende konstruksjoner oppføres med en kombinasjon av elementer i plass-støpt betong, prefabrikkerte betongelementer og stålkonstruksjoner

Leilighets- og etasjeskillere

Etasjeskillere etableres med prefabrikkerte hulldekker i betong. Leilighetsskiller oppføres i plass-støpt betong, alternativt med dobbelt stenderverk i stål og gips

Yttervegger

Yttervegger oppføres med isolert bindingsverk av tre, og utvendig luftet kledning hovedsakelig i puss i forskjellige kulører. Overflate på takhager og inntrukne partier blir utført med luftet dobbeltfalsed kledning eller tilsvarende. Innvendig side av yttervegger har overflate av gips som blir sparklet og malt. Endelig valg av kledning kvalitet, profil og overflatebehandling gjøres i forbindelse med detaljprosjektering

Yttertak

Tak utføres som isolert eksentrisk saltak/skråtak.

Papptekkes med lister.

Overflater/Innredning/Utstyr

Gulv

På gulv legges 1-stavs herdet tregulv av typen Bjelin Steninge 151mm hvitpigmentert eik, eller tilsvarende. Annet gulv kan velges gjennom tilvalgsprosessen på prosjektet. Leveransesituasjonen for gulv er for tiden usikker og vil styre hva som kan leveres både som standard og som tilvalg.

Vegger

Innvendige vegger blir sparklet og malte gipsplater eller betong. Leilighetsskillvegger bygges i betong eller med dobbelt bindingsverk og gips. Øvrige vegger leveres med bindingsverk i stål og gips. Standard farge er hvit, NCS S 0502-Y. Det tilbys 3 alternative standard fargevalg som tilvalg uten tilleggs kostnad for hele leiligheten, ønskes forskjellige farger per rom tilbys det som tilvalg. Videre kan det som tilvalg leveres fritt valg av farger innenfor NCS-serien mot tillegg. Det vises til egen tilvalgsprosess for prosjektet. Vegger utføres i kvalitetsklasse K2 NS3420-2019. Alternativ pris på klasse K3, tilbys som tilvalg På leilighetsskillevegger kan el-føringer legges utenpå

veggene for å unngå fare for å svekke veggens lydtekniske egenskaper. Alle vegger isoleres.

Himlinger

Stue/kjøkken, soverom og bod har sparklet og malt betong med synlige V-fuger i elementskjøter. Akryl i v-fuger og nødvendig underbehandling før påføring av 2 strøk maling. I boder må det det påregnes åpne synlige tekniske føringer i himling.

Entre vil i hovedsak få nedforet himling i gips, sparklet og malt. Kvalitetsklasse K2 NS 4320-2019. Himling males i standard farge hvit. Det leveres taklist der hvor det ikke leveres nedforet gipshimling.

Bad/WC får nedforet himling i malt betong med synlige v-fuger i skjøtene, i himlingen plasseres også belysning og vannfordelerskap.

Kanaler for fremføring av teknisk infrastruktur føres under himling og blir skjult ved at del av himling fores ned eller ved at det lages en innkassing. Omfang av nedforede himlinger og innkassinger vil først bli endelig bestemt i detaljprosjektering.

Underkant balkonger og svalganger har overflate av synlig grå betong.

Innvendige dører

Innvendige dører leveres med slette overflater i standard hvit farge, flat eiketerskel med luftespalte for ventilasjon og vridere. Skyvedører leveres i henhold til tegning.

Listverk

Foringer og listverk leveres hvitmalt fra fabrikk. Gulvlister leveres tilpasset gulv, med synlige spikerhull. Gulvlister leveres i alle rom med unntak av våtrom. Taklister har profil med slett skrå skyggelist. Dører og vinduer har gerikter i slett utforming. Hvitmalt listverk leveres uten synlige spikerhull.

Kjøkken

Kjøkken leveres komplett i henhold til tegninger inkl. kjøkkenventilator, oppvaskkum, armatur med stengeventil. Det leveres integrerte hvitevarer fra Electrolux, eller tilsvarende leverandør, som kombi kjølfrys, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin med

waterguard lekkasjesikring. Kjøkken av typen Sigdal eller annen anerkjent leverandør. Standard innredning leveres som Sigdal Uno Snø eller tilsvarende. Det kan uten kostnad velges fritt mellom to farger utover standardfargen. Ventilator slide 60 fra Rørosmetall eller tilsvarende leveres.

Benkeplate i 20 mm laminat utførelse med håndpåsatt, rett kant. Oppvaskkum i stål. Kjøkken leveres med deksider, skuffer og skap. Alternativ innredning som tilvalg. Sparklet og malt vegg over benkeplate. Fliser over kjøkkenbenk kan velges som tilvalg.

Garderobe

Det leveres skyvedørsgarderobe i gang i leilighet D14, D15, D17, D24, D25, D27, D34, D35, E32, D41, D42, D43, E41. Ventilasjonsaggregat for disse leilighetene er plassert inne i skyvedørsgarderobe. Garderobeskap leveres ikke i øvrige leiligheter, men det er avsatt plass for dette i soverom eller tilstøtende gardroberom. Garderobeskap kan velges som tilvalg.

Bad/dusj/wc

Bad og wc leveres som prefabrikkerte moduler. Det leveres flislagte gulv og vegger i bad og på wc i format 30x60 cm, flis type Glade Branco Mate 30x60 cm eller tilsvarende. I dusjsone leveres samme type flis i format 5x5 cm. Det leveres vegghengt wc med innebygget systerne og med softclose sete fra Ifö eller tilsvarende. Det leveres servantskap type Space Interiør eller tilsvarende i slett, hvit utførelse i bredde 60-120. Bad leveres med integrert lys i speil. Det leveres dusjdører i glass av typen Ifö Space 90 cm eller tilsvarende eller skyvedører av typen Ifö Solid eller tilsvarende. Armaturer er av typen Oras New Nova med garnityr av Oras Apollo i krom eller tilsvarende. Standard sluk er enten hjørnesluk eller linjesluk, og det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Ytterdører

Til hver leilighet leveres det isolerte FG-godkjente ytterdører m. malt overflate iht. gjeldene brann og lydkrav. Leverandør er Swedoor eller tilsvarende anerkjent leverandør

Vinduer og terrassedører

Vinduer og terrassedører leveres i tre, ferdig malt fra fabrikk og kledd utvendig med aluminium eller i PVC for vedlikeholdsfrihet. Innvendig farge hvit (NCS S 0500-N) Alle dører og vinduer leveres med lavenergi glass, som tilfredsstiller byggeforskriftene TEK 17 og lydkrav iht. forskrifter. Vinduer leveres med barnesikring og med mekanisme for låsing i luftstilling.

Solavskjerming

Solavskjerming er ikke standard, men leveres dersom det ved detaljprosjektering viser seg å være nødvendig for å oppfylle tekniske forskriftskrav. For øvrig legges tomme trekkerør fra sikringsskap til vinduer på sør og vest fasade.

Boligoppvarming

Det legges vannbåren gulvvarme i entre, stue og kjøkken med trådløse romtermostater for styring av varme. Det etableres felles bergvarmeanlegg for gulvvarme og varmt tappevann, hvor kostandene fordeles etter leilighetens areal. Dette er inkludert i felleskostnadene. På badrom leveres elektriske varmekabler.

Ventilasjon

I henhold til gjeldende forskrifter leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Låssystem

Inngangsdør leveres i malt utførelse, med FG-godkjent sikkerhetslås. 3 stk. nøkler leveres til hver bolig, samt RF brikke for adkomst til parkeringskjeller. Leilighetene leveres med lås med innvendig knappvrider på terrassedør. Inngangsdør leveres med vrider og lås av rustfritt stål.

Fellesanlegg

Parkeringskjeller

Det medfølger en parkeringsplass pr. leilighet i felles parkeringskjeller. Parkeringskjelleren har felles innkjøring/

garasjeport med resterende bebyggelse på øy 3.

Kostnader for drift og vedlikehold av parkeringsarealet fordeles pr. parkeringsplass.

Midlertidig nedkjøring til parkeringskjeller blir via rampe på område for fremtidig planlagte øy 2, og videre via kulvert til parkeringskjeller for øy 3. Ved ferdigstillelse av alle boligøyene, planlegges nedkjøring til kjeller anlagt på fremtidige øy1.

Til bygg D leveres infrastruktur til elbil ladesystem med effektutjevning, noe som blant annet betyr at tilført effekt til hver bil er avhengig av hvor mange som lader samtidig. Ladestasjon for elbiler på den enkelte parkeringsplass vil bli tilbudt som tilvalg.

Utbygger står fritt til å selge overskytende biloppstillingsplasser.

Heis

Heis med toveis kommunikasjon til alarmsentral. Det etableres to heiser fra parkeringskjeller og opp til hver etasje av byggene.

Sportsboder

Alle boenheter får egen sportsbod i parkeringskjeller. Sportsbod utføres som nettingbod med tett metalvegg i front opp til ca. 2 m høyde. Gulv i sportsboder leveres med støvbundet betong.

Postkasser

Postkasse leveres til hver bolig, plasseres i nærheten av hovedinnganger på terreng.

Utomhus

Det vises til foreløpig plan for utomhusarealer inntatt i salgsoppgaven. Endringer i forbindelse med detaljprosjekteringen må påregnes.

Svalganger

Svalganger leveres som prefabrikkerte betongelementer med synlig betongoverflate. Rekkverk på svalgang leveres som spilerekkverk i lakkert metall. Tette felt utføres med trespiler.

Trappe- og heisrom

Det etableres to utvendige trapper i galvanisert og lakkert stål. Trapper og reposer leveres med synlig og ubehandlet betong i trinnene. Det er inngang til leilighetene fra bakkeplan i 1. etg. og via svalgang.

Balkonger/terrasser

Balkonger leveres i ubehandlet betong på begge sider. På takhager og private terrasser legges terrassegulv i royalimpregnert tre. Skille mellom leilighetens uteplasser på bakkeplan leveres som plantekasser i impregnert tre Rekkverk på balkonger vil være en kombinasjon av lakkert stål og glass.

Skanseledning og felles brygge etc.

På alle fellesarealer benyttes impregnerte materialer

Renovasjon

Det er etablert felles utvendig avfallsanlegg på Øy 3, som kompletteres før innflytting. Se utomhusplan

Brannvarsling og slukking

Brannalarmanlegg leveres i leiligheter og fellesarealer. Det leveres pulverapparater eller husbrannslanger i henhold til brannprosjektering og forskriftskrav. Leiligheter, fellesarealer og p-kjeller sprinkles iht. forskriftskrav.

Elektroinstallasjoner

Det elektriske anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav med antall elektriske punkt i henhold til normal standard. Plassering av punkter vil for øvrig fremgå av elektrotegninger

Sikringsskap

Det leveres sikringsskap plassert i gang eller bod i leiligheten. Målere til hver leilighet plasseres i hovedfordelingsskap i teknisk rom i kjeller.

Lysarmatur og stikkontakter

Garasjeanlegg og alle boder leveres med lys og stikkontakt tilkoblet fellesanlegg. Utekontakt leveres på takhager, balkonger og private uteplasser på bryggeterrasser. Utearealer ved innganger leveres med felles utebelysning på sentralt tidsur. Det leveres innfelte spotlights på bad og i gang. Lys i bod og taklampe på wc leveres. Integrert lys i kjøkkenvifte og speil på bad. Lys over speil på WC. Alle lyskilder av type LED.

Kabel-tv/IT

Det legges opp til skjult anlegg for tv i stue. Datapunkt for internett leveres i stue og hovedsoverom.

Porttelefon

Ringetablå med toveis calling og videokamera ved hovedinngang leveres. I hver leilighet leveres svarapparat med skjerm.

Retningslinjer og forbehold

Tekniske forskrifter

Bygninger oppføres i henhold til gjeldene forskrifter, Norsk Standard, NBI og TEK 17

Energimerking

Alle leiligheter vil bli energimerket. Beregnet minimum energiklasse C.

SALGSINFORMASJON

Prosjektet/selskapet/eiendommen

Sjøparken Agnes er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn.

Sjøparken borettslag, Øy 3 Bygg D/E består av 41 leiligheter og ligger på felt B3 i områdets reguleringsplan.

Boligene i dette byggetrinnet vil bli solgt som andelsleiligheter tilknyttet Sjøparken borettslag

Øy 3 Bygg D/E som blir stiftet før innflytting.

Borettslaget blir eier av gnr. 4046, bnr. 326. Borettslagets organisasjonsnummer, andelsnummer samt endelig adresse vil bli tildelt før innflytting.

Selger/utbygger

Selger er Agnes Tomt AS, org. nr. 931 228 749

Forventet fremdrift

Byggingen er godt i gang og forventet innflytting skjer i april/mai/juni 2025. Forkjøpsrett er avklart og nå gjelder prinsippet «førstemann til mølla». Prosjektet selges til faste priser.

Adkomst

Adkomst til Sjøparken er fra fylkesvei 301 (Larviksveien) inn Agnes Allé.

Midlertidig kjørevei er/blir lagt i forlengelsen av Agnes Allé til nedkjøring via rampe på området for fremtidig planlagte Øy 2. Derfra videre via kulvert til parkeringskjeller for Øy 3. Parkeringskjelleren har felles innkjøring/garasjeport med resterende bebyggelse på Øy 3.

Ved ferdigstillelse av alle øyene er planlagt nedkjøring på Øy 1 og videre via parkeringskjellere og tunneller under bakkeplan. Kjøreveiene på øyene er for utrykningskjøretøy, renovasjon ol.

Byggemåte/standard

Bebyggelsen vil bestå av 41 andelsleiligheter, organisert som et borettslag.

Hver leilighet får garasje plass og sportsbod i kjelleretasjen og med heis til de forskjellige etasjeplanene. Prosjektet vil ha en gjennomgående god kvalitet på valg av løsninger og materialvalg både når det gjelder interiør og eksteriør. På gulv legges 1-stavs herdet, hvitpigmentert eik, sparklet og malte vegger, fine flislagte bad og kjøkkeninnredning av god kvalitet osv. God komfort med ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og vannbåren gulvvarme i entré, stue og kjøkken.

Se for øvrig leveransebeskrivelsen i salgsoppgaven for mer detaljert beskrivelse av byggemåte og standard.

Tilvalg

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre individuelle tilpasninger i egen bolig for kjøpere som kjøper på et tidlig tidspunkt. Kjøper har under ingen omstendigheter rett til å kreve utført endring/tilleggsarbeid, herunder avbestillinger, som endrer selgers vederlag med mer enn 15%, arbeider, som vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører rammetillatelsen. Det vises til bustadoppføringslovas §9 og 42. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

Tilvalgsprosessen håndteres av prosjektets entreprenør i samarbeid med dennes underleverandører. Det vil bli utarbeidet en tilvalgsmeny der kjøperne har mulighet til å velge noe annet enn det som er standard.

Ev. tilleggsbestillinger og endringer skal avtales skriftlig og faktureres direkte av entreprenøren med forfall til overtagelsesdatoen.

Areal

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling.

Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA), som er boligens areal innvendig målt ved boligens omsluttede vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Summen av de oppgitte romstørrelser på plantegningene samsvarer ikke med boligens totale BRA som følge av at innvendige vegger og for eksempel innkassing av ventilasjon ikke er medtatt i denne sammenheng. Oppgitt areal av primære rom (P-rom) er BRA med fratrekk sekundærrom f.eks. boder medregnet omsluttende vegger.

Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme, da det oppgitte beregnede areal er basert på tegninger.

Tomt/tomteareal

Gnr. 4046, bnr. 326 er en eiet tomt på 4235 kvm. Sjøparken borettslag, Øy 3 Bygg D/E blir hjemmelshaver av denne eiendommen før innflytting.

Tomten opparbeides i henhold til de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Utomhusplan slik den er presentert i salgsoppgaven er veiledende, men det må forventes endringer i denne da detaljprosjektering ikke er fullført.

Nedre brygge mot kanal vil være offentlig tilgjengelig, se også punkt om båt plasser. Borettslagets eiendom er fellesareal. Terrasser, balkonger og uteplasser på svalgang som vises på tilhører de leilighetene som har dette illustrert på plantegningen. Grøntareal som vises på plantegningen er fellesareal.

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av leiligheten grunnet årstid eller øvrig fremdrift i byggeprosjektet. Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, kan kjøper holde tilbake 3 % av kjøpesummen på meglers klientkonto dersom annet beløp ikke er avtalt. Ev. gjenstående arbeid skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid og øvrig fremdrift i byggeprosjektet. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt. Når borettslaget er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for borettslagets fellesarealer. Straks ev. gjenstående arbeider er gjennomført skal ev. tilbakeholdt beløp utbetales selger.

Det tas forbehold om endelig organisering av parkering, båt plasser, kai/bryggeanlegg og uteareal

Parkeringskjeller

Drift og vedlikehold av underjordisk kjøregate og parkeringsplasser i Plan_U blir håndtert av Agnespassasjen garasjeforening. Kostnader fordeles på eiendommene beliggende på felt B1, B2 og B3 iht. reguleringsplan utfra antall parkeringsplasser hver eiendom besitter. Dette innbefatter blant annet renhold, ventilasjon, belysning i kulvert og adkomstvei, samt vedlikehold. Borettslag og sameier fordeler kostnaden videre til eier/bruker av P-plassen som del av felleskostnadene.

Båt plasser

Det er ikke regulert for båt plasser langs Bygg D/E. Likevel kan kjøpere av leiligheter i «Bygg D/E» få mulighet til å kjøpe andel for båt plasser som etableres utenfor Bygg C i kanal mot sør. Da det er begrenset antall plasser som legges ut for salg, prioriteres leilighetskjøpere iht. signeringsdato for kjøp av leilighet. Båtplassene vil inngå i Sjøparken Bryggesameie ved ferdigstillelse. Utbygger står fritt til salg av resterende båt plasser, som vil inngå i Sjøparken Bryggesameie som andelsplasser.

Eventuelt kjøp av båt plass vil ikke være en del av avtale om kjøp av leilighet.

Økonomi/betalingsbetingelser

Priser, fellesgjeld, lånevilkår og omkostninger:

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

For priser - se prisliste hvor innskudd, andel fellesgjeld, stipulerte lånekostnader, stipulerte felleskostnader, stipulerte avdrag etter endt avdragsfri periode, lånebetingelser, IN-ordning og finansieringseksempler er beskrevet.

I tillegg betaler kjøper følgende omkostninger:

Tinglysningsgebyr for overføring av hjemmel: kr. 480,-

Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument: kr. 480,-

Grunnboksutskrift: kr. 202,-

Kjøper innbetaler også andelskapital kr. 5 000,- før overtagelse. Samlet andelskapital vil utgjøre borettslagets formelle egenkapital når borettslaget tar over drift av eiendommen.

I Sjøparken borettslag, Øy 3 Bygg D/E er det lagt opp til en fordeling hvor den totale kjøpesummen er fordelt 50% innskudd og 50% andel fellesgjeld. Fellesgjelden vil være avdragsfri i 20 år fra innflytting.

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

Stipulerte felleskostnader

Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi og fordeles iht. vedtektene. I prislisten er felleskostnadene stipulert. Felleskostnadene er tenkt å inkludere bla.: kommunale

avgifter, bygningsforsikring, TV/internett, løpende drift og vedlikehold av bygningen, fellesarealer og utearealer mm. I tillegg kommer andel av kostnader til vannbåren gulvvarme og varmt tappevann fra felles bergvarmeanlegg fordelt etter leilighetenes størrelse. Kostnadene er beregnet på gjeldende pris^[1] og rentenivå i 2022. Således må det påregnes en justering av disse ved innflyttingstidspunktet. Det er besluttet innført eiendomsskatt dette vil hvis beslutningen opprettholdes også inkluderes i og påvirke størrelsen på felleskostnadene.

Oppgjør

5 % av den totale kjøpesummen innbetales meglers klientkonto ved signering av kjøpekontrakt etter at byggebeslutning er tatt og selger/utbygger har stilt nødvendige garantier. Forskuddet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i den kjøpte leiligheten for forskuddsbeløpet. Resterende innskudd, samt omkostninger og andelskapital innbetales meglers klientkonto innen overtagelse. Ved overtagelse overtas andelens fellesgjeld. Alle innbetalinger fra kjøper blir stående på meglers klientkonto inntil overtagelse, alternativt kan selger kreve beløpet utbetalt fra megler mot å stille garanti iht. bustadoppføringslova §47. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Budgivning

Leilighetene selges til faste priser (uten budgivning) iht. gjeldende prisliste. I forbindelse med kontraktssinngåelse må kjøper fremlegge dokumentasjon på finansiering. Selger forbeholder seg rett til å foreta kredittvurdering av kjøpere og kan avvise kjøpere som ikke er kredittverdige på kjøpstidspunktet.

Borettslaget/Forretningsfører

Borettslaget

Boligene vil bli en del av Sjøparken borettslag, Øy 3 Bygg D/E. Larvik Boligbyggelag (LABO) vil sørge for stiftelse av borettslaget, forestå tinglysning av fellesobligasjon for innskudd og fellesgjeld, avholde generalforsamling slik at borettslaget kommer i ordinær drift og senere være borettslagets forretningsfører.

Vedtekter

Det er utarbeidet et utkast til vedtekter for borettslaget. Disse er bindende for kjøper men selger kan endre disse før overtagelse. Vedtektene er et vedlegg til salgsoppgaven og inneholder viktig informasjon om organiseringen/ eierformen. Det er viktig at en gjør seg kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

Dyrehold

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

Utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Forsikring

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

Forsikring mot tap av felleskostnader

Borettslaget vil være forsikret mot tap av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette betyr at du er sikret mot å betale for naboens felleskostnader dersom vedkommende ikke overholder sine økonomiske forpliktelser. Selger er ansvarlig for å dekke felleskostnadene for ev. leiligheter som ikke er solgt ved ferdigstillelse.

Forkjøpsrett

Ved oppstart av prosjektsalget var det en kort tidsbegrenset periode forkjøpsrett for medlemmer i Larvik Boligbyggelag. Nå selges leilighetene i prosjektet etter «førstemann til mølla» prinsippet. Fremtidige salg vil utløse forkjøpsrett hvor andelseiere i borettslaget og dernest medlemmer i Larvik Boligbyggelag har forkjøpsrett iht. borettslagets utkast til vedtekter.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Boligene vil bli en del av Sjøparken borettslag, Øy 3 Bygg D/E. Larvik Boligbyggelag (LABO) vil sørge for stiftelse av borettslaget, forestå tinglysning av fellesobligasjon for innskudd og fellesgjeld, avholde generalforsamling slik at borettslaget kommer i ordinær drift og senere være borettslagets forretningsfører.

Borettslaget vil bli eier av eiendommen gnr. 4046, bnr. 326 i Larvik kommune.

Vei/vann/avløp

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen. Vann- og avløpsanlegg plassert mellom øy 2 og 3 skal betjene begge disse øyene. Dette anlegget overtas ikke av kommunen, kostnader til drift- og vedlikehold av dette fordeles på alle eiendommer på øy 2 og 3, både eksisterende og kommende, og inkluderes i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Ligningsverdien er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter gjeldende beregningsmodell som hensyntar om boligen er såkalt primærbolig (der boligeieren har folkeregistrert adresse) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger - inntill 90% av beregnet verdi.

For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Reguleringsmessige forhold

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. Reguleringsplanen skal fortsatt gjelde.

Omfattes av reguleringsplan Sjøparken Agnes detaljplan for området er godkjent 23.10.2013, samt senere mindre reguleringsendringer. Formål: boligbebyggelse, uteoppholdsareal, kombinert bebyggelse og anleggsformål, friluftsområde i sjø og vassdrag, gatetun, gangvei/gangareal, kjørevei, angitt formål i sjø og vassdrag samt lekeplass.

Servitutter/heftelser/rettigheter

Leilighetene leveres fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp). Andel fellesgjeld følger leilighetene.

På borettslagets eiendom vil det blir tinglyst pantedokument for fellesgjelden samt for borettslagets andelseieres innskudd.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av

energi nettverk m.m. Dette gjelder også som nødvendige servitutter nødvendig for videre utbygging i prosjektet Sjøparken.

Kjøper plikter å rette seg etter borettslagets vedtekter og evt. ordensregler.

Alle kjøpere må være / bli medlem i Larvik Boligbyggelag ved innflytting.

På eiendommen som vil bli borettslagets er det tinglyst følgende servitutter:

- Bestemmelse vedr. parkering
- Pliktig medlemskap i Sjøparken Driftforening
- Bestemmelse om adkomstrett for
- Bestemmelse om vann/avløpsanlegg og bruksrett for dette til gnr. 4046, bnr. 337, 338 og 345 samt fremtidige eiendommer (borettslag eller sameier) som tilknyttes dette.
- Rett til bruk av lekeplass for gnr. 4046, bnr. 337, 338 og 345.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse.

Konsesjon

Konsesjonsfritt. Det er ikke boplikt i denne delen av Larvik kommune, men regulert til bolig.

Avtalemessige forhold

Salgsbetingelser

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

Forbehold

Særskilt forbehold vedr. Covid-19 ("koronavirus") pandemien og krigen mellom Russland og Ukraina. Sykdom og tiltak i forbindelse med koronaviruset forstyrrer fortsatt den globale logistikken og medfører

vanskeligheter i leveringskjedene. Tilsvarende vil gjelde varslede leveringsutfordringer grunnet råstoff og materialer grunnet krigshandlingene i Ukraina. Selger vil kunne bli rammet direkte eller indirekte av begge forhold med den konsekvens at byggarbeidenes fremdrift kan bli påvirket eller elementer i leveransebeskrivelser må endres. Om og i hvilken grad byggeprosjektets fremdrift vil kunne bli påvirket er ukjent og er utenfor byggherres kontroll. Forsinkelser eller andre oppfyllesvanskeligheter som skyldes konsekvenser av koronavirus og/eller krigshandlinger gir selger rett til forlenget byggetid og kan ikke gjøres gjeldende som forsinkelse av kjøper. For kontrakter der selgers forbehold ikke er slettet ved avtaleinngåelsen, tar selger forbehold om å kunne forlenge fristen for sletting av sine forbehold for det tilfelle at det oppstår forsinkelse knyttet til de prosesser forbeholdene er knyttet til som følge av Covid-19- pandemien og krigen mellom Russland og Ukraina.

Selgeren skal levere arbeidet med normal håndverksmessig kvalitet.

Selger er ikke ansvarlig for mangler som har sin årsak i normal krymping av betong, treverk eller plater og derav påfølgende sprekkdannelser og riss i tapet, maling, tregulv eller lignende.

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

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

kan flekksparkles og males, nyanse forskjell på farge må aksepteres. Gulv kan repareres med reparasjons-kit.

Med dagens tette og miljøvennlige boliger kan det være fare for heksesot inne i leilighetene. Dette kan ikke selger holdes ansvarlig for. Alle leilighetene bør ventileres godt særlig høst og vinter de første årene man bør i tillegg være forsiktig med bruk av gass og levende lys.

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

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse m.m. før avtale om kjøp inngås.

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

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

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

herunder mindre endringer av planløsninger/areal eller lignende.

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

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / annen markedsføring og byggebeskrivelsen vil byggebeskrivelsen ha forrett og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

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

Ved endring i lov eller forskrift, nye offentligrettslige krav eller vedtak som regulerer forhold knyttet til selgers ytelse og det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer på bakgrunn av dette, plikter selger å så langt det er praktisk mulig, informere kjøper om slike endringer – denne typer endringer må kjøper akseptere uten at det er grunnlag for prisavslag eller erstatning.

Det gjøres oppmerksom på at atomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet.

Balkonger og svalganger er uteområder og lokale vannansamlinger må påregnes.

Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

Det tas forbehold om nivåforskjell mellom terrasser i 1. etasje og uteareal.

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

Gjennomføring av et stort byggeprosjekt som dette vil blant annet på grunn av løpende byggevirkosomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av hele byggeprosjektet midlertidige løsninger osv.

Selger tar forbehold om å foreta endringer/omreguleringer av omkringliggende bebyggelse og øvrige deler av prosjektet Sjøparken.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte enheter uten forutgående varsel til øvrige kjøpere. Videre tas forbehold om å leie ut usolgte enheter.

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

Planen er at begge salgstrinn bygges i ett byggetrinn. Selger forbeholder seg likevel rett til å gjennomføre i 2 byggetrinn samt eventuelt mulighet til å etablere to borettslag som senere kan slås sammen.

Ved kjøpers overtagelse av bolig tar selger forbehold om å kunne velge å gi kjøper boretts uten å overføre andelen jf. Borettslagslovens § 2-13 andre ledd. Boretten skal registreres i grunnboka. Dersom boretts overtas etter nevnte bestemmelse skal andelen overføres senest to år etter at første boretts i borettslaget er overtatt. Boretts gir kjøper full råderett over boligen men ikke stemmerett på generalforsamling før andelen er overført.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom selger har tatt forbehold om igangsettelse skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt. Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstillelsen av disse. Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt. Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt, eller byggearbeidene igangsettes, gis kjøper en særskilt hevingsadgang. Kjøper kan da varsle selger skriftlig om at de ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Selger må gis en frist på minimum ti virkedager for å bringe forholdet i orden. Kjøpers betalingsplikt inntreer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntreer betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt. Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Skjøtet

Selger utsteder overføring av hjemmel til andelene (skjøtet) dette tinglyses i forbindelse med overtagelse.

Salg av kontraktsposisjon

Selger forbeholder seg retten til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner iht. kjøpekontrakten

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

Avbestilling

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

Overtagelse

Leilighetene planlegges ferdigstilt 2/3. kvartal 2025.

Når byggebeslutning er tatt vil selger fastsette en overtagelsesperiode på inntil 3 måneder. Senest 10 uker før ferdigstillelse skal selger varsle om overtagelsesdato.

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

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

Generell informasjon

Vedlegg

Prisliste, utkast til vedtekter og kjøpekontrakt, grunnboksutskrift og innhentede opplysninger fra Larvik kommune vedr. bla. reguleringsforhold er å anse som vedlegg til denne salgsoppgaven. Disse dokumentene er nedlastbare fra www.sjoparken.no eller utleveres ved henvendelse til megler.

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Lov om hvitvasking

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

Energimerking

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt en fast pris på kr. 65.000,- inkl. mva for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke visninger med kr. 1.800,- inkl. mva per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Vederlag og utlegg betales av selger.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Selge bolig

Aktiv Eiendomsmegling tilbyr gratis verdivurdering for kjøpere i prosjektet. Ta kontakt så kommer vi på en befaring.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 26.09.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Informasjon om meglerforetaket
Aktiv Eiendomsmegling, Larvik
Larvikmeglern AS Prinsegata 2, 3251 Larvik
Organisasjonsnummer: 879155622

Eiendomsmeglere:

Ruth Iren Jacobsen

Tlf: 99 25 77 56

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

Aleksander Berg

Tlf: 97 59 22 50

E-post: aleksander.berg@aktiv.no

Horizontal lines for handwritten notes.



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



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

SJØ
PAR
KEN
STAVERN

– www.sjoparken.no –

Salg v/Aktiv Eiendomsmegling, Larvik



Aleksander Berg

*Eiendomsmegler
Aktiv Eiendomsmegling*

E: aleksander.berg@aktiv.no
M: +47 97 59 22 50



Ruth Iren Jacobsen

*Eiendomsmegler MNEF
Aktiv Eiendomsmegling*

E: ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
M: +47 99 25 77 56

aktiv.