SALGSOPPGAVE / SALGSPROSPEKT

Kongeskogveien 10
3290 STAVERN



Type	Prisantydning	Bruks areal	79 m²
Leilighet	2 960 000kr	Total	118 m²

Kongeskogveien 10

Velkommen til en gjennomført, lys og romslig 4-roms andelsleilighet beliggende i et etablert og rolig boligområde på Ausrød i Stavern.
Her får du et hjem som kombinerer lune, tidsriktige overflater med praktiske og moderne løsninger.
Entreen og kjøkkenet har slitesterke fliser med varmekabler fra 2023.
Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir en luftig romfølelse, og fra stuen er det direkte utgang til en stor, solrik og innglasset balkong på hele 18 m²
en fantastisk "ekstra stue" som forlenger utesesongen fra tidlig vår til sen høst!
Med tre gode soverom, eget toalettrom i tillegg til dusjbad
og en ekstra stor kjellerbod på ca. 18 m²
er dette en perfekt bolig for både barnefamilier, etablerere og godt voksne.
Gangavstand til sentrum, badestand, butikker, barne og ungdoms skole.
Bussholdeplass i enden av gaten.
Stille og rolig nabolag.

PRISANTYDNING kr 2 960 000	OMKOSTNINGER kr 1 090
ANDEL FELLESGJELD kr 619 591	TOTALPRIS* kr 2 961 090
FELLESKOST PR MÅNED kr 8 403	ANTALL ROM 4
BRUKS AREAL 79 m²	ANTALL SOVEROM 3
BRUKS AREAL TOTALT 118 m²	EIERFORM Andel
TOMT 1506,9 m²	BOLIGTYPE Leilighet
BYGGEÅR 1980	ETASJE 2

* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at endommen selges til prisantydning

Plantegning



Kun til illustrasjon.
Ikke målbar.

Om boligen

Adresse

Kongeskogveien 10
Postnummer: 3290
Poststed: Stavern

Kommune: Larvik
Kommunenr: 3909

Martikkel: Grn. 5001, brn. 443

Boligtype: Leilighet

Areal

BRA innvendig: 79 m²
BRA balkong 18 m²
BRA bod: 21 m²
BRA totalt: 118 m²

Oppmåling av takstmann

Kjøkken 12 m²
Stue 28 m²
Innglasset veranda 18 m²
Soverom 1: 7 m²
Soverom 2: 10 m²
Soverom 3: 7 m²
Toalettrom 2 m²
Dusjbad 7 m²
Gang 7 m

Byggeår: 1980

HØYDEPUNKTER OG KVALITETER

Solrik og utvidet innglasset balkong (18 m²): Reversible/skyvbare glassruter, himling med innfelte downlights og fantastiske solforhold fra formiddag til kveld.
Gjennomført og stilfull: Lun atmosfære med tidsriktige fargevalg.
Oppgraderte overflater: Nye fliser med varmekabler i gang og på kjøkken (2023), samt nye fliser over kjøkkenbenk (2023). Overflater malt i 2024.
Praktisk planløsning: Åpen løsning mellom stue og kjøkken,
3 soverom, separat WC og eget dusjbad.
Svært god lagringsplass: Ekstra stor privat bod i kjelleren (ca. 18 m²).

Kvaliteter ved borettslaget: Veldrevet borettslag som har gjennomført fasadeoppgradering, utvidelse av balkonger og tilrettelagt for elbillading.
Atraktiv beliggenhet: Gangavstand til Stavern sentrum, kyststien, badeplasser, skoler, barnehager og idrettsanlegg.

ROM FOR ROM / INNHOLD

Leiligheten ligger i 2. etasje og har adkomst via romslig felles trappegang.

Entré / Gang

Innebygget og ombygget i 2023 med lekre fliser på gulv og behagelig varmekabel.
Her er det god plass til oppheng av yttertøy og skooppbevaring.

Stue

Lys og innbydende stue med parkett på gulv og lysinnslipp fra vinduer på to sider.
Rommet er lett å innrede med flere sittegrupper.
Fra stuen er det adkomst til den store innglassede balkongen.





Kjøkken

Åpen og sosial løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har slette, lyse fronter, god benke- og skapplass, samt nyere fliser over benk (2023).
Gulvet har matchende fliser med varmekabler som i gangen.
Det er god plass til spisebord.
Inkluderte hvitevarer: Ventilator over stekeovn, stekeovn og oppvaskmaskin.



Dusjbad

Romslig bad innredet med vinylbelegg på gulv med oppkant,
våtromsplater på vegg og lukket dusjkabinett.
Servantinnredning med oppbevaring, høyskap,
samt opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.





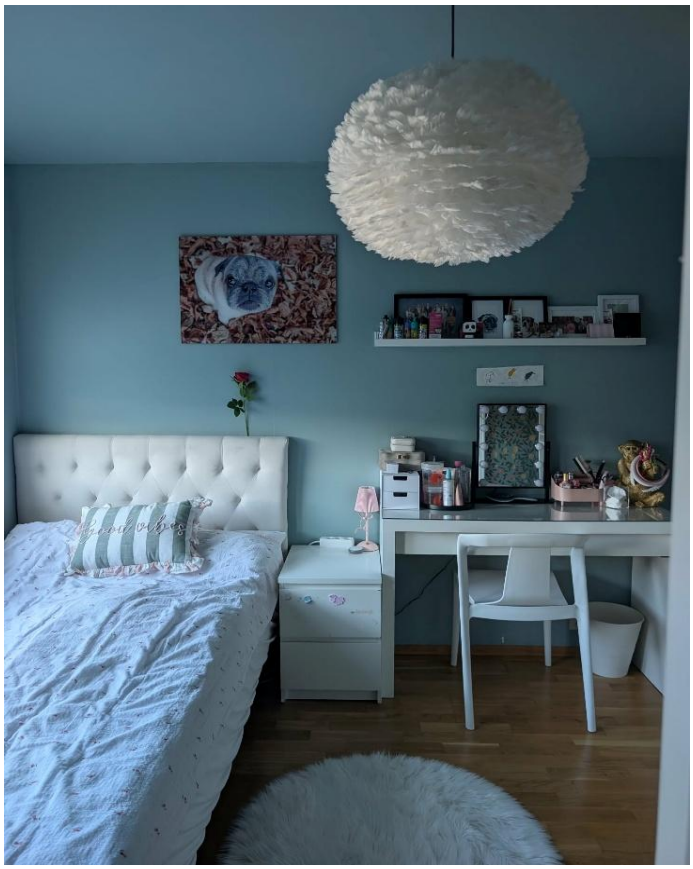
Toalettrom (Separat WC)

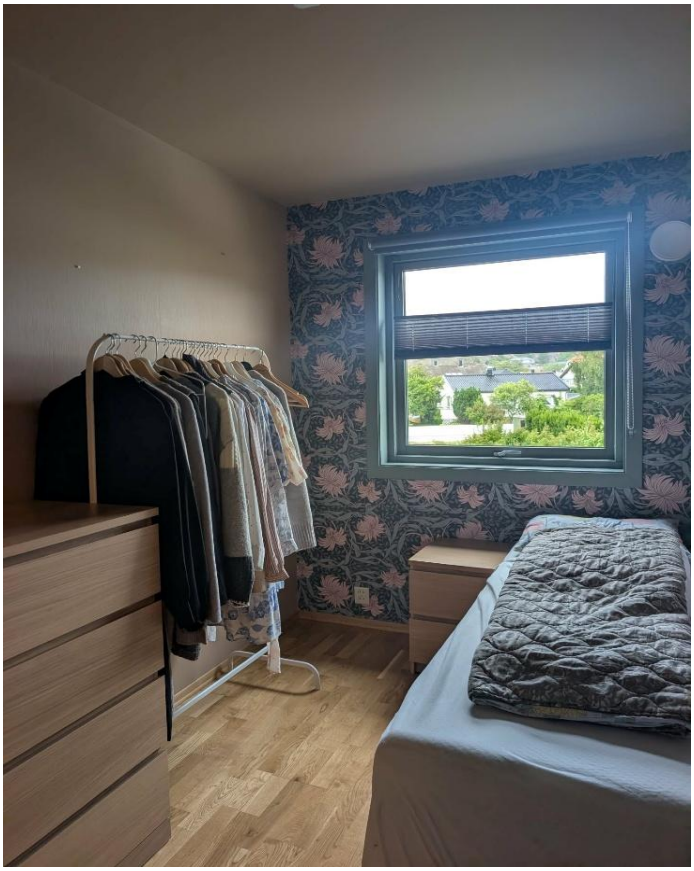
Praktisk toalettrom plassert ved badet, utstyrt med WC og vegghengt servant.



Soverom (3 stk.)

Boligen har tre soverom på rekke og rad.
Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobe.
Rommene har nyere vinduer fra 2016.





Bod / Lagring

Til leiligheten hører en ekstra stor kjellerbod (BRA-e 18 m²)
som gir sjenerøst med oppbevaringsplass.

BYGGEMÅTE OG TEKNISK INFORMASJON

Byggeår: 1980 (vesentlig oppgradert utvendig og innvendig i senere år).
Bygningstype: Lavblokk/murgård oppført i betong og blokker,
med fasader kledd med teglstein og beslagsløsninger.
Vinduer & Dører: Nytt kjøkkenvindu (2006), nye soveromsvinduer (2016),
stort fastkarmvindu i stue (2018) og terrassedør med tolags isolerglass (2006).
Oppvarming: Elektrisk oppvarming supplerert med luft-til-luft varmepumpe i stue.
Varmekabler på bad, samt i gang og på kjøkken (lagt i 2023).
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Anlegget er delvis oppgradert i 2017
og 2023 (utført av Sommerfelt Elektro, samsvarserklæring foreligger).
TV / Internett: Bredbånd/TV fra Telenor/Canal Digital
er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

ØKONOMI OG BORETTSLAG

Prisantydning: kr 2 960 000,-
Andel fellesgjeld: kr 619 591,-
Totalpris: kr 3 579 591,-

Felleskostnader: kr 8 403,- pr. måned

Inkluderer: Drift og vedlikehold, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter,
felles bygningsforsikring, trappevask/vaktmester og bredbånd (kr 289,-).

Borettslag: Fjellstua Borettslag (Org.nr. 953 365 936).
Forretningsfører: LABO (Larvik Boligbyggelag).

Forkjøpsrett: Ja
Avklares etter akseptert bud.
(intern forkjøpsrett for borettslaget / LABO-medlemmer).

Parkering:
Følger med leied garasjeplass for kr 150,-/mnd.
Øvrig parkering på borettslagets fellesareal.
Tilrette lagt for elbil lader.

BELIGGENHET OG NÆROMRÅDE

Leiligheten ligger i et svært barnevennlig, rolig og etablert boligområde
på Ausrød i Stavern.

Nærmiljø & Fritid: Kort gangavstand til Stavern sentrum med koselige gater,
søndagsåpne bakerier, gallerier, caféer og restauranter.

Nærhet til fantastiske tur- og kyststier (bl bl.a. Kyststien mot Helgeroa og Mølen),
samt flotte badeplasser og båthavner.

Skoler & Barnehager: Gangavstand til Stavern barneskole,
Brunla ungdomsskole og flere barnehager (Varden barnehage er nærmest).

Aktiviteter: Like ved Stavernhallen med idrettsanlegg, kunstgressbane og turnhall,
samt kort vei til Larvik Golfklubb på Fritzøe Gård.

Kollektiv & Avstander: Bussholdeplass (Ausrød) kun 200 meter fra døren.

Ca. 12 minutters kjøring til Larvik sentrum med jernbanestasjon,
og ca. 30 minutter til Sandefjord Lufthavn Torp.

VIKTIG INFORMASJON FOR KJØPER

Eierform: Andelsleilighet.

Boplikt: Det er nedsatt konsesjonsgrense/boplikt i Larvik kommune.
Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Utleie: Utleie krever styrets samtykke iht. borettslagsloven
og vedtektene (korttidsutleie inntil 30 dager i året er tillatt uten søknad).

Overtakelse/Visning: Etter avtale med selger.

Salgsprospektet er skrevet med hjelp av AI, feil kan forekomme.
Spør hvis noe er uklart.